

A KÖZÉP-JÓZSEFVÁROS ÉSZAKI TERÜLETÉRE KÉSZÜLŐ RÉSZLETES RENDEZÉSI TERV PROGRAMJA

(Detailed plan and program of the Northern part of
Central-Josephstadt in Budapest)

PERCZEL ANNA *



A Közép-Józsefváros északi területének részletes rendezési terve a Józsefvárosi Önkormányzat megbízásából készül a VÁTI Műemléki és Építészeti Tervező Irodáján.

A terv a József körút—Rákóczi út—Fiumei út—Baross utca által határolt, rendkívüli módon leértékelődött, hajdan népszerű városrészrel foglalkozik.

A tervet készítő munkacsoport tagjai:

Vezető építész: Perczel Anna

Munkatársak: Rab Ildikó, Varga Nóra

Fővárosi szerkezeti összefüggések: Miklóssy Endre

Műemléki tanácsadó: Korompay Katalin

Fotók: Lábass Endre

Társadalmi összefüggések: Dr. Berey Katalin, Ladányi János

*A városszerkezeti-közlekedési problémák és összefüggések című fejezet szerzője Miklóssy Endre.
A fotókat Lábass Endre készítette

Közgazdasági-gazdálkodási összefüggések: Vasi Ildikó, Varga Ö. Béla
Környezetvédelem és zöldterület: Gyarmati Edit
Közlekedés: Heckenast Judit
Közmű: Turányi Gáborné
Irodaigazgató: Dr. Máté Zsolt

A jelen cikk az 1992-ben elkészült program azon részeit tartalmazza, melyek a nagyobb, általánosabb összefüggéseket, javaslatokat érintik.

Bevezető-előszó

A főváros Nagykörúton kívül elhelyezkedő városrészeinek sorában a legnehezebb helyzettel és problémákkal kell szembenéznie a Józsefváros e középső részének, ahol oly jellegzetes — terekhez is kapcsolódó — „világok” találhatók, mint a *Rákóczi tér*, a *Mátyás tér*, a *Teleki tér* vagy a *Köztársaság tér és környéke*.

Olyan városrészeiről van szó, ahol a határoló főútvonalak, a József körút, Rákóczi út, Baross utca, Népszínház utca, egységes és nagyvárosias beépítése mögött különleges hangulatú kisvárosias, olykor falusias jellegű utcák, tömbök, beépítések találhatók, ma már építészeti szinten egyedül képviselve a főváros e XIX. századi kisvárosiasabb korszakát. A városrészben e különleges, egyedülálló adottság mellett ugyanakkor a legfeltűnőbb állapot a romlás, a pusztulás, a leépülés és az ezzel szorosan összetartozó, egyre gyorsabban terjedő szlömösödés és társadalmi erózió. Évtizedek óta ide gyűlik, itt talál menedéket a leromlott lakóépületek e helyen tömegesen rendelkezésre álló komfortnélküli lakásaiban a vidéki munkanélküliség elől menekülők (szakképzetlenség, szegények, cigányok) igen nagy része, de itt található a főváros egyetlen, területileg is meghatározható prostituált negyede is.

Mindezzel összefüggésben — mint minden hasonló, leértékelődő helyzetű városrészben tapasztalható, folyamatos és rendkívül erős, a jobb helyzetű, tanultabb polgári családok elköltözése, és az itt maradók elöregedése.

A különböző beépítési módok, a középületek és lakóépületek sokfélesége és minőségi változatossága ugyanakkor a józsefvárosi élet hajdani sokszínűségére, tagoltságára utal, és arra az időre emlékeztet, amikor a Józsefvárosnak ezt a részét még mozik, kávéházak, kertvendéglők, iparegyletek és munkáskörök sokasága jellemezte.

A magyar, német és szlovák ajkú iparosok mellett itt élt a pesti zsidóság jelentős, bár szegényebb része, és mellettük itt élt a fővárosi cigányság egy része is, elsősorban a cigányság felső rétegeihez tartozó muzikus cigány családok. De írók, művészek is nagyszámban laktak abban az időben a Józsefvárosnak ezen a részén. Kávéházait, kertvendéglőit és kocsmáit pedig a főváros más részeiből is felkeresték.

Ezekben az időkben az itt élő józsefvárosi polgárság, az itt élő és itt működő iparosok, vállalkozók, szervezett munkások egyaránt jelen voltak és fontos szerepet játszottak a kerület és a főváros életében.

Ma azonban mindennek szinte nyoma sincs, vagy csak töredékében van jelen, és egyre nyilvánvalóbb az a tény, hogy a fővárosnak ezen a területén nagyvárosi gettó van kialakulóban.

Mindez látszólag a Józsefvárosnak csak ezen részére korlátozódik, de látni lehet, látni kell, hogy magából a városból is egyre nagyobb területet hódít meg, és e folyamatnak igen erős kihatása van és lesz a fővárosra, annak életére, társadalmi békéjére, abban az esetben, ha továbbra sem történik semmi, ami oldaná ezt a rendkívüli helyzetet.

Hogyan történhetett, mi az oka annak, hogy a fővárosnak ezen a jelentős, Belvároshoz oly közepes részén ilyen mértékű a leépülés, és mi az, ami megfordíthatná ezt a rendkívül kedvezőtlen, egyirányú folyamatot?

E program javaslatainak megfogalmazásakor a fenti kérdések megválaszolásával próbálkoztunk, bár nyilvánvaló, hogy e rendezési terv a válaszok megadására önmagában nem elegendő. Arra alkalmas, hogy segítségével a városrészben rejlő, a kimozdulást elősegítő városépítészeti lehetőségeket végig lehessen gondolni.

A városrész történetét, kialakulását, fejlődését mai helyzetét is megismerve, megőrzendő értékeinek és megoldandó problémáinak feltárása, majd e program kialakítása szociológusokkal és közgazdászokkal együtt, közös munkaként történt. Azért van különleges jelentősége ennek a közös munkának, mert úgy véljük, hogy ennek a valamikor izgalmasan sokrétű, de sohasem könnyű helyzetű városrésznek a megújulása — a leépülés ilyen stádiumában — csak az egész területre kisugárzó rehabilitációs átalakulással oldódhatna meg. Itt a csak egy-egy épületre, telekre, kisebb területekre szóló változás nem segít. Ezért e rendezési terv programjának kialakítása során már szinte minden javaslatunk a rehabilitáció előkészítésére is vonatkozik.

A rehabilitációt a városrésze jellemző adottságokra és értékekre építve, léptékéhez igazodva képzeltük el, a városrész lakóinak részvételével — többségük ittmaradására számítva —, de egyben építészeti és környezeti, társadalmi és gazdasági megújulásra is gondolva.

Mindez így együtt egyáltalán nem könnyű, de ehhez az ideálhoz kellene közeledni, hiszen ez a *rehabilitáció lényege*.

Ugyanakkor tudjuk, hogy egyetlen rendezési terv sem lehet tökéletes. Ezért különösen fontosnak tartanánk, ha ezek a javaslatok egy állandóan megújuló, tehát nem merev, hanem élő programmá—tervvé, illetve együttgondolkodássá alakulnának, melyhez ez a munka lehetne a kiindulópont.

Az együttgondolkodásban az önkormányzat képviselői mellett egyaránt számítunk a városrész lakóira: bérlőkre és tulajdonosokra, az itt működő intézményekre, iskolákra, egyházakra, vállalatokra, iparosokra, üzlettulajdonosokra, társadalmi- és kisebbségi szervezetekre, de külső vállalkozókra, bankokra is. Ezen kívül, a városrész fővárosban elfoglalt központi fekvése, összefonódó kapcsolatrendszere, de a városrész leépülésének mértéke miatt is, szoros együttgondolkodásra és együttműködésre van szükség a fővárossal is.

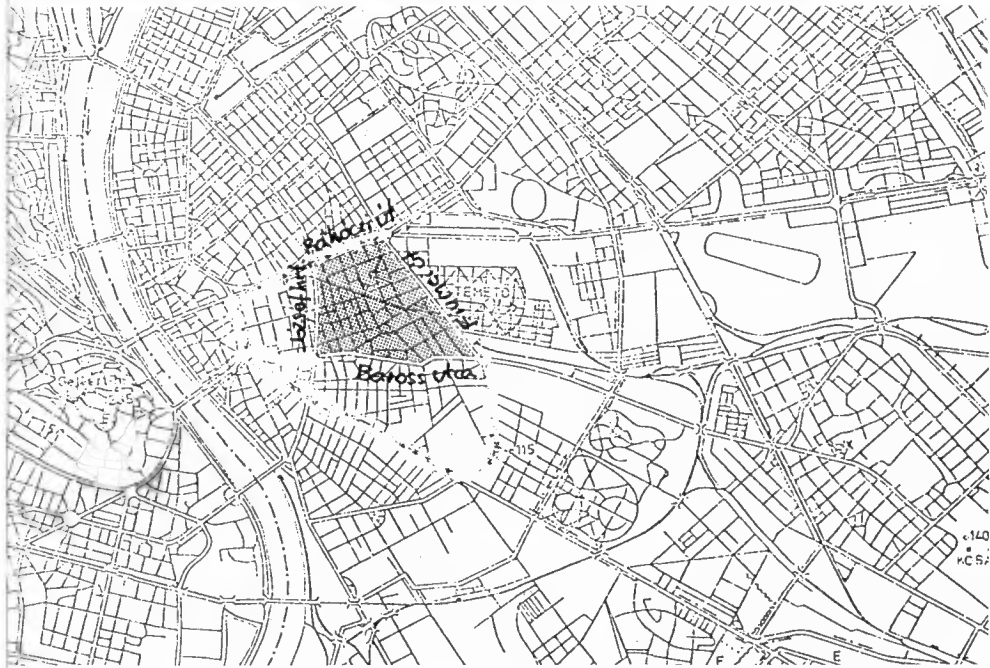
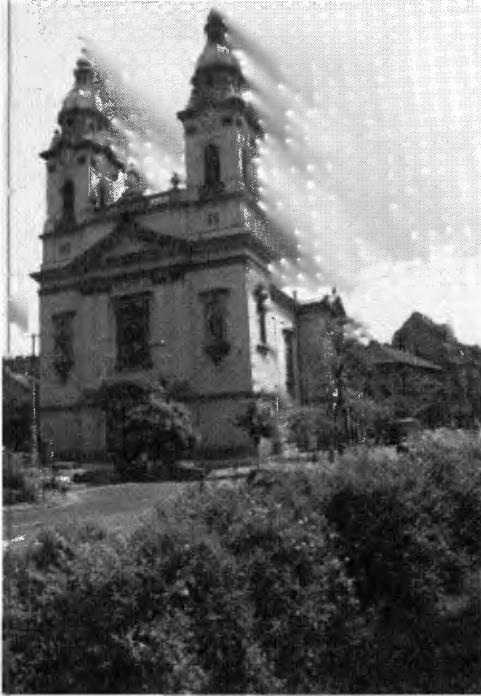
Mindez nemcsak azért fontos, hogy előrelátó, megfontolt és érzékeny terv születhessen, hanem a rehabilitáció megvalósíthatóságának esélye miatt is elengedhetetlen. A leépülés ilyen fókán ugyanis nem tartjuk elképzelhetőnek a csupán vállalkozói alapon történő rehabilitációt! Szükség van az együttgondolkodásban résztvevők aktív részvételére, de elsősorban a jól előkészített és megszervezett programok alapján a főváros, és esetleg a kormány által is támogatott hosszúléjárati hitelek felvételére. De szükség van különleges, a rehabilitációt érintő, ezen belül új lakások építését és a régiiek rendbehozását egyformán inspiráló, jogi-, pénzügyi- és adóügyi szabályozásra is, mert enélkül a felvázolt helyzet oldása nem lehetséges.

Ez az élő és változó terv egy követhető értékrendet is feltételez.

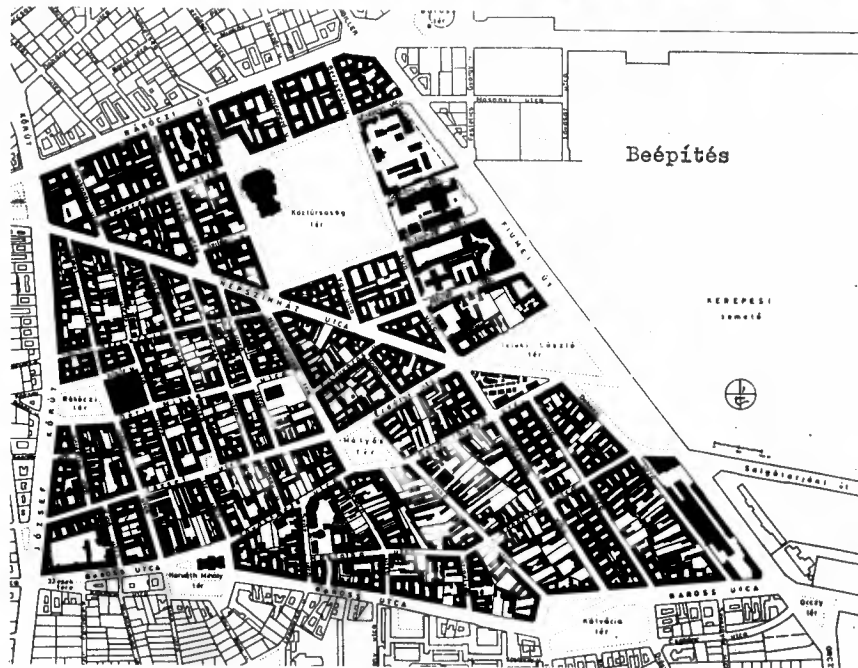
Az az *értékrend*, melyhez javaslataink kialakítása során igazodtunk, részben a régi európai városok hagyományaira épül, melyekre — mint a hajdani Józsefvárosra is — jellemző a sokféle városi funkció: a lakás—munka—közlekedés—művelődés—szórakozás—pihenés egymás melletti lehetősége, a kulturális és szociális sokféleség: mely egyúttal a legkülönbözőbb helyzetű, életkorú és foglalkozású emberek együttélését is jelenti/jelentette.

Másrészt a mai kor új kihívásainak is meg kell felelnie, hiszen választ kell találni ezen a városrészben belül is, a környezetet súlyosan terhelő, a közösségi élet színtereit felemészítő, a gépkocsi által diktált új rend és a természetes emberi környezet között feszülő ellentmondásra, a „gettó” negatív jelenségeinek csillapítása mellett az etnikai szigetek védelmére, a történelmi és kulturális folyamatosságot jelentő és biztosító épületek és társadalmi szisztémák megőrzése mellett a mai kort képviselő építészeti és az új vállalkozások megvalósítására is.

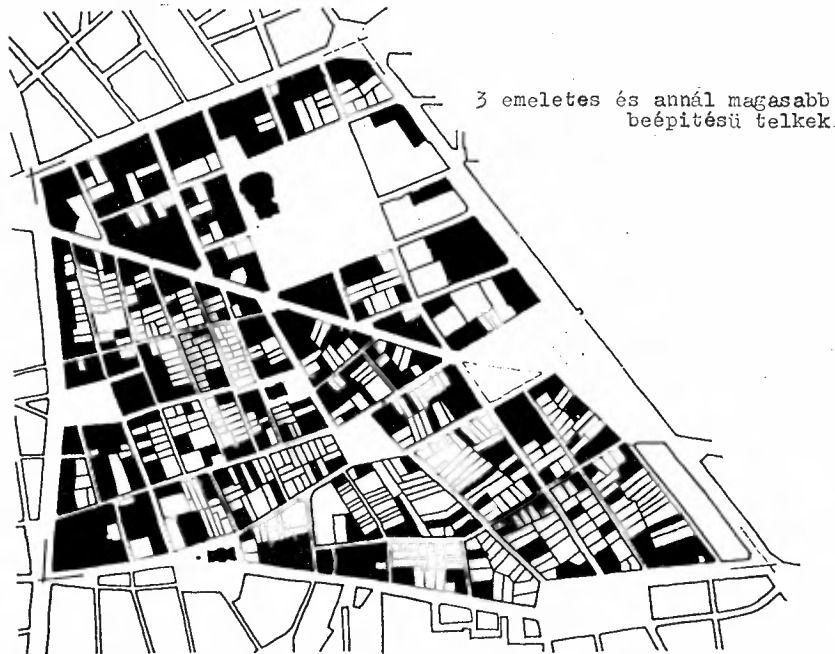




A városrész elhelyezkedése a fővárosban



A városrész szerkezete és beépítése



A beépítés karaktere



A Közép-Józsefváros a nagy kontrasztok városrésze, ahol egyszerre van jelen a nagyváros, a kisváros és a falu



A városrész mai helyzete, jellegzetességei

A Józsefvárosnak e Nagykörúton kívül fekvő északi része, melyet két városból kivezető hajdani országút, a mai Rákóczi út és a Baross utca, valamint két körút, a hajdani városárok, város-határ mentén húzódó mai Fiumei út és a József körút határol, különös és feltűnően ellentmondásos világot képvisel a fővároson, de a Józsefvároson belül is.

Addig amíg a Belső-Józsefváros szinte homogén, egységes városrésznek tekinthető mind kialakulásában, mind beépítésében, mind társadalmi tradícióiban, addig a Közép-Józsefváros északi része határozottan többféle, egymástól sokszor teljesen eltérő, bár egymáshoz szervesen illeszkedő, egymást átható és végülis összetartozó negyedből, környékből áll.

Ezek között van olyan is, mely egyedül csak itt található az egész fővárosban és olyan is, amely a szomszédos városrészekkel rokon, azonos. De az északi rész nemcsak a Belső-Józsefvárostól különbözik ezáltal, hanem a Közép-Józsefváros déli részétől is, annak ellenére, hogy kialakulásuk, egész fejlődésük, sőt városközpontjuk is közös volt, beépítési karakterük általában rokon.

Mi az, ami az egész Közép-Józsefvárosra általánosan jellemző?

A József körút mentén még a Belvárost jelentő és folytató városrész a Fiumei út — Orczy tér környékén már a körút polgári világától élesen különböző várost, munkások és hajléktalankok világát idézi.

A nagy kontraszt nemcsak a Közép-Józsefváros két pólusa között, de a városrész egy-egy utcáján, tömbjén belül is jellemző.

Igen gyakori kép a belső utcákban és terek körül a négy-ötemeletes szecessziós bérház tövében álló, múltszázad végéből ittmaradt földszintes polgárház, majd a háromemeletes eklektikus lakóépület mellett húzódó telephely, üres telek, üzemi épület és az „előkelő” múltra visszatekintő polgári bérház mellett sorakozó „munkás-bérkaszánya” is.

A lakóépületek, bérházak kapuján belépve a különleges szépségű és hangulatú belső terek, udvarok, olykor gazdag növényzetű, elvarázsolt kertek mellett ott találhatók a kétségbeesetten sivár, sötét és dohos udvarok is.

Az országosan és fővárosi szinten is jelentős közintézmények, iskolák nagy száma is különös kontrasztot kölcsönöz ennek a leépülést sugárzó városnegyednek.

Akár jó és akár rossz, akár „előkelő” és akár „szegény” világot jelentő környékről, beépítésről, épületről van szó, a belső utcákra egyformán jellemző az elhanyagoltság, a leépülés. Mindenütt láthatók a városi élet elsorvadásának különféle jelei: a bezárt vagy raktárnak használt volt üzletek, műhelyek, vendéglők, kávéházak nyomai, sokszor üresen álló üzemi épületek. A leépülés látványához szorosan hozzátartoznak a tönkretett, díszektől megfosztott épületek homlokzatai, belső terei, a vizes pincék, a leomló vakolat, a beszakadó-beázó tetők, az aládúcolt függőfolyosók és lakások is.



Mi az ami sajátos, és csak erre a városrészre jellemző?

A tradicionálisan megkülönböztethető negyedek, beépítések sokfélesége, melyeket elsősorban a foglalkozás és életforma határozott meg, és határoz meg esetleg még ma is.

A volt zsidó negyed / Teleki tér és Népszínház utca környéke

A prostituált negyed / Rákóczi tér és Mátyás tér környéke

A Rákóczi tér és környéke a századforduló óta a főváros legnépesebb prostituált negyede, eredetileg sokkal kisebb területet érintett. A Conti utcától északabbra a József utcától délebbre már nem volt jellemző. Ma Rákóczi tér—Mátyás téri súlypontokkal az egész környék területét behálózta.

A józsefvárosi gazdálkodók és iparosok lakó- és munkahelyei / Korai földszintes polgárházak, udvaron műhelyépülettel, istállóval

Külön negyede az iparosoknak ugyan a városrészben nincs, de a falusiasabb, kisvárosiasabb részeket jellemzi, ahol továbbra is megmaradt a sajátos józsefvárosi iparoság egy része: asztalos, bútorkészítő, kárpitos, lakatos, kőfaragó, hangszerkészítő stb.

Jellemző, hogy elsősorban olyan iparos szakmák találhatók itt ma is, amelyek gyakorlására udvarra van szükség. Ez itt ma még mindig megtalálható.

Vállalkozók, kereskedők lakó- és munkahelyei / Udvarházak, külvárosi paloták, udvaron álló kisüzemekkel, istállókkal stb.

A középosztály lakóhelyei / polgári bérházak

Az egységesebben, nagyvárosiasan beépült utcákban, a Köztársaság tér és a Népszínház utca környékén, a József körúton, a Rákóczi úton, a Baross utca egyes szakaszain, de gyakran elszórtan és önállóan is fellelhetők a Belváros bérházaival vetélkedő igényes, gazdagon díszített lakóépületek komfortos, tágas, jó lakásokkal.

Munkások lakóhelyei / munkásbérkaszárnnyák.

A külvárosok, elsősorban Kőbánya gyáraiban dolgozó munkások egy része ezen a területen jutott olcsóbéru lakáshoz. A Népszínház utcától délre, a Nagyfuvaros utca—Dankó utca vonalától a Dobozi utcáig terjedő területen szoba-konyhás lakások tömegét építették fel az 1880-as évektől az első világháborúig. Ezek a sokszor 80 szoba-konyhás lakást is magukba foglaló munkásbérkaszárnnyák — komfort nélküli lakásaikkal, de azóta sokkal leromlottabb állapotban — ma az egyik alapvető, megoldandó problémáját jelentik a területnek.

Városszerkezeti kettőssége

A városrészt élesen kettéhasítja a Népszínház utca erőteljes átlós vezetése, mely térbeli és időbeli határvonal is egyben.

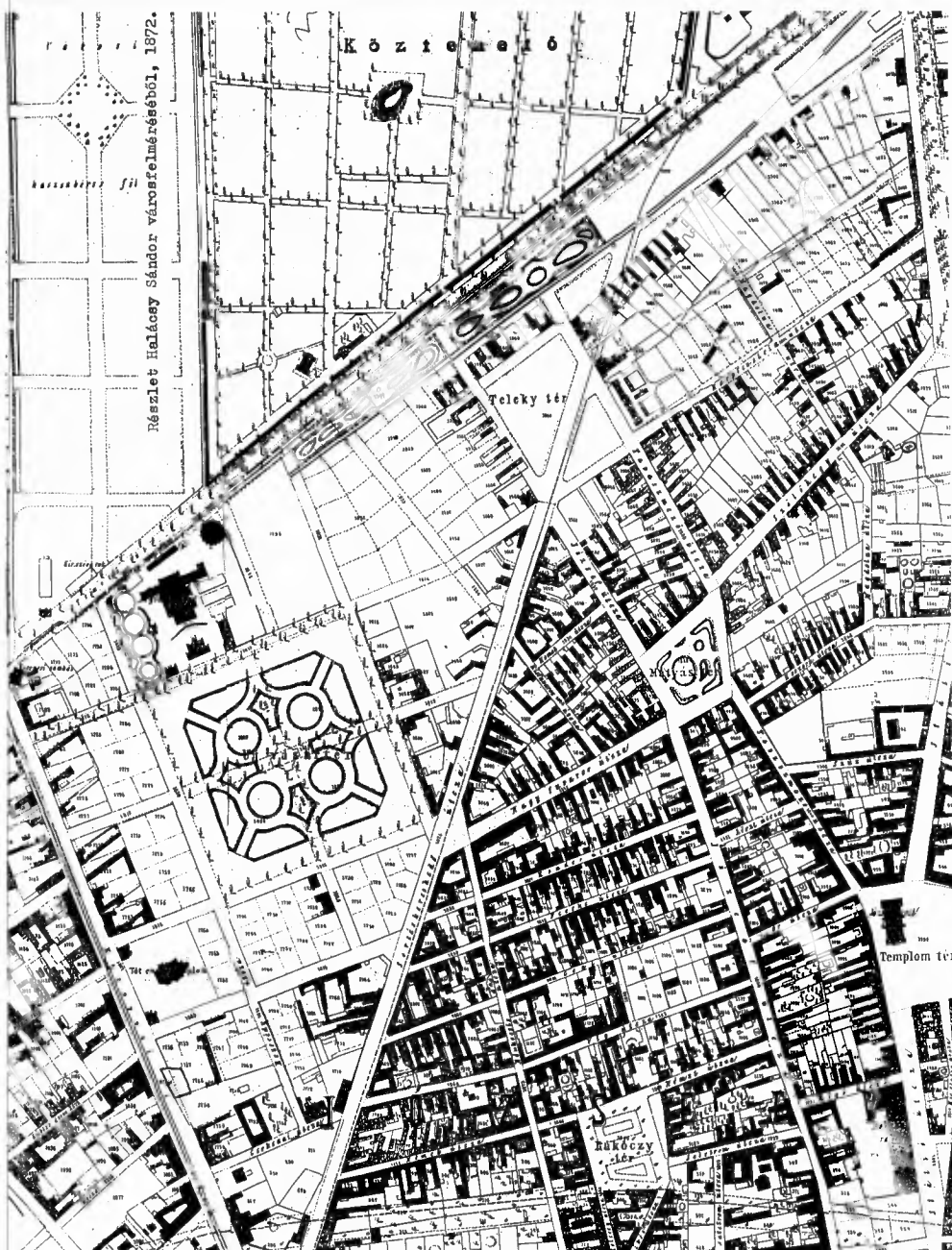
A Népszínház utca—Fiumei út—Baross utca—József körút által határolt terület

Az organikus városfejlődés során a XVIII. században kialakult utcavezetésével, tereivel, tömb- és telekosztásaival rendkívül izgalmas összetett, és sűrű világot képvisel és önmagán belül még 4 szerkezetileg jól megkülönböztethető területből áll.

A Népszínház utca—Fiumei út— Rákóczi út által határolt háromszögű terület

Tudatos városrendezési-szabályozási elképzelések szerint alakult ki a volt állatvásár majd piactér területének felparcellázásakor a XIX. század közepén.

Széles utcáival, derékszögű utcahálózatával, nagyméretű telkeivel, nagyvárosias, nagyvonalú beépítésével, közintézményeivel és közparkjával, a mai Köztársaság térrel, már a modern nagyvárost képviseli, és ezáltal az összes környező városrésztől különböző.



Halácsy Sándor 1873-as térképén kialakulásában jól látható a Közép-Józsefváros északi részének kettős szerkezete, az állatvásár területének már szabályozott, de még beépítetlen területe és az organikusán beépített városrész

A Keleti pályaudvar és a Józsefvárosi pályaudvar közelsége

A városrész fejlődésére mindkettő nagyhatású és meghatározó volt. Ma már ez a Józsefvárosi pályaudvarra egyáltalán nem mondható el.

A Keleti pályaudvar kisugárzó hatása ma is érvényesül, elsősorban a Rákóczi út mentén.

A városias beépítés kontinuitásának teljes hiánya a Fiumei út túloldalán

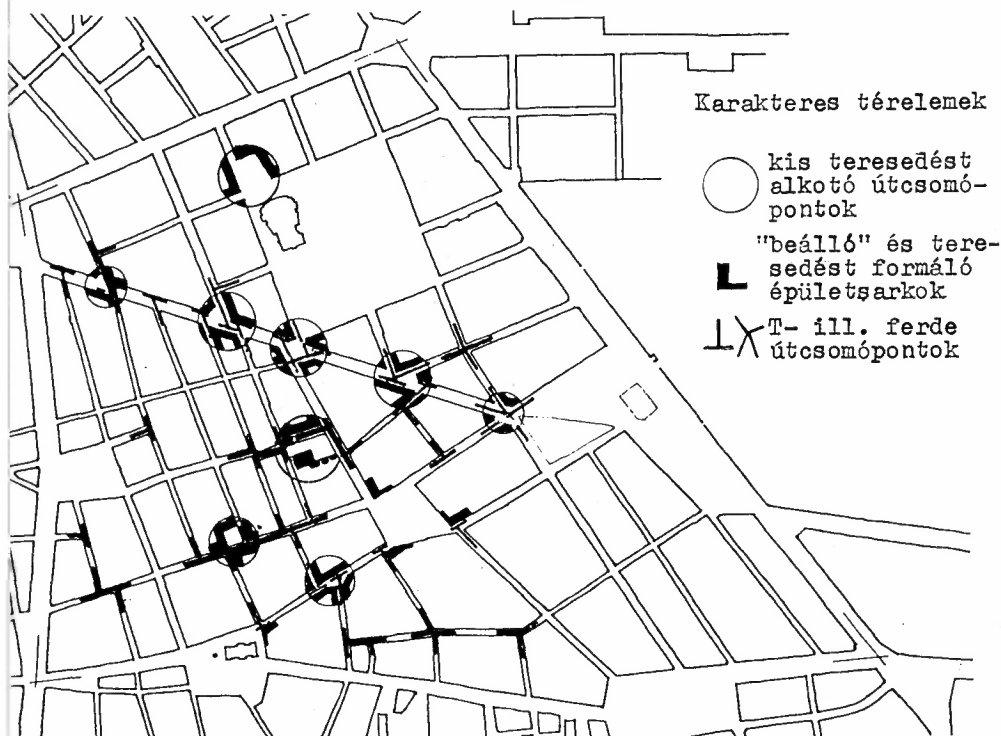
A városrész különleges helyzete nem pusztán belváros és külváros közötti elhelyezkedésének kontrasztjából fakad, de abból is, hogy a Közép-Józsefváros északi része a külvárossal érintkező Fiumei út túloldalán nem felparcellázott, városias beépítésű területekből áll, henem szinte a szabadba fut ki. Itt jó időre megszakad a városias kontinuitás, mert a városfejlődés adott szakaszában e hajdani városhatáron kívüli területeket olyan nagy helyigényű, közcélú városi funkciók foglalták el, mint a Keleti pályaudvar — Tattersaal — Lóversenypálya — Kerepesi úti Köztemető — Józsefvárosi pályaudvar — Ganz Vagon és Gépgyár. A városrész utolsó házsorával szemben itt a temető fala húzódik.

A városi terek és parkok sokasága és sokfélesége, mely igen szokatlan jelenség a sűrűn beépített pesti oldalon

A szomszédos városrészek, de az egész pesti oldal is városi térben, parkban szegény. Itt ezen a viszonylag kis területen több, még az organikus városfejlődés során kialakult (Orczy tér, Kálvária tér, Teleki tér, Mátyás tér, Horváth Mihály tér) és több városrendezési eszközökkel szabályozott tér, illetve park is található (Blaha Lujza tér, Baross tér, Teleki tér, Rákóczi tér, Köztársaság tér, Harminckettesek tere).

Ez mégsem jelenti azt, hogy elegendő park és zöldterület lenne itt, hiszen a terek közül csak a Köztársaság tér az, amely már komoly, ökológiailag-környezetileg is jelentős hatású zöldfelület.

Városszerkezetet gazdagító kisebb térelemek igen nagy száma



A III emeletes bérházak dominanciája

Ebben erőteljesen eltér az északi rész a délitől, ahol a II emeletes épületek vannak túlsúlyban. Ez talán a Rákóczi út és Üllői út közötti presztízis, vonzerő közötti különbségre vezethető vissza.

Tradicionális kisüzemek, műhelyek

Bár ez általánosan jellemző az egész Közép-Józsefvárosra, itteni sajátosság, hogy ezek a kisüzemek többnyire nem az utcáról nyílnak, hanem az utcai lakoszárny mögötti udvarból. Gyakran üresek vagy raktározásra használják őket.

Az üres, beépíthető telkek igen magas aránya

Ez egyedülálló lehetőséget teremt a megújulásra, a meglévő épületek nagyobb részének megtartása mellett is.

A Népszínház utca

Az egész városban egyedülálló kialakulásával (az Alföldről a dunai révhez vezető marhahajtó útvonal volt) átlós és határozott, a Körúttól a Teleki térig, majd a Temetőig vezető vonalvezetésével, hegyes és tompaszögű útkeresztezéseiéinél kialakult teresedéseivel, különleges saroképületeivel, üzleti életével, villamosával.

Különös az a helyzet is, mely építészeti nagyvonalúsága és mindennapi életének külvárosiasága között feszül és az az éles határoló szerep, mely az új — modernebb és a régi — hagyományosabb városrészek közötti helyzetéből fakad.

Éles határoló szerepe mellett ugyanakkor nyílegyenes utat is jelent a Nagykörút belvárosi forgatagából a gyárak és a temető világa felé.

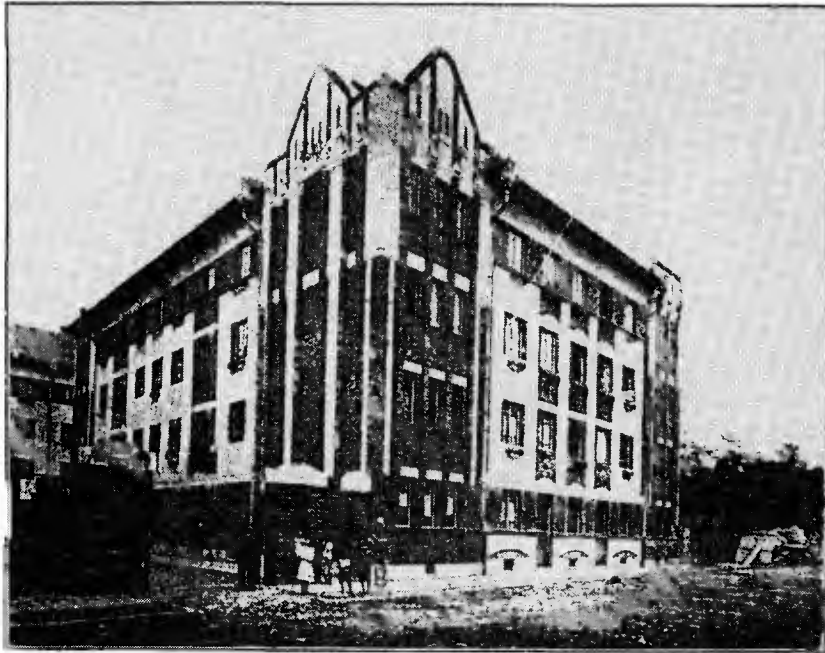
A „városi házak”

Az állatvásár felszámolása, kiköltöztetése után kialakult szabad területek egy részét a város megtartotta. Ezen a Köztársaság tér és Fiumei út közötti területen a főváros üzemelését és egészségügyi, szociális ellátását is szolgáló intézményeken kívül szociális bérlakásokat épített a főváros az 1910-es években. Ezek voltak a „városi házak”. Annak ellenére, hogy olcsó bérű lakásoknak épültek, igényesek és korszerűek voltak. Ilyen akciókra szükség lenne ma is.

A villamos

Talán egyik körúttól kifelé elhelyezkedő városrésznél sem jellemző ennyire a villamos látványa és a villamoshoz kapcsolódó élet.

Ennek oka, hogy a városból kivezető fő közlekedési utakon, például a Rákóczi úton, Üllői úton is megszüntették a villamosjáratokat, de itt a Népszínház utcában szerencsésen megmaradt.



A „városi házak” az Alföldi utcában és a Fiumei úton

Lakóépületek és lakásviszonyok

A városrész különössége-sajátossága lakóépületeinek egyedülálló és szokatlan változatossága is. Ez a változatosság igaz beépítésük, szintszámuk, építészeti koruk-stílusuk-értékük, lakásösszetételük vagy társadalmi megítélésük szempontjából egyaránt. De igaz belső kertjeik vagy annak hiánya, sötét udvaraik vagy tágas belső terek tekintetében is.

Mindez azt jelenti, hogy itt, a főváros közepén, feltűnően változatos, sokszor a szomszédos városrészekről is teljesen eltérő lehetőségek adódnak a meglévő lakóépületek adottságai révén. De a lakóépületek nagy részét minden szépségük és építészeti értékeik ellenére, az igen erős leépülés, rossz állapot és a lakások jelentős részének komforthiánya teszi elfogadhatatlanná, olykor taszítóvá.

A lakosság kb. 45%-a 15—30 m²-es komfort nélküli, vagy szükséglakásban él, sokszor vizes, — sötét, lakásnak nem is nevezhető helyiségekben!

Építészeti—történeti—városképi szempontból azonban nem lehet másképp gondolkodni, mint a lakóépületek többségének megtartásával. Gazdaságilag sem valószínű, hogy ma kb. 15 600 db lakásnak közel a felét egyszerre csak meg lehetne szüntetni.

Nem lehet ilyen durván cselekedni azért sem, mert a romlás ellenére sem lenne szerencsés jól működő társadalmi kapcsolatokat, szomszédtságokat szétverni. Összetettebben kell végiggondolni, mi is lehet a jövője e városrész lakóépületeinek—bérházainak és ezáltal lakóinak?

Mindez nemcsak a várható rehabilitáció, de a már zajló lakáseladások, privatizációs eljárások során is differenciáltabb döntéseket igényel.

A társadalmi folyamatok vizsgálatai során egyértelműen kiderült, hogy a városrész leépülésében döntő és egyre nagyobb szerepet játszik a lakások itt tömegesen előforduló komforthiánya. Egy évszázaddal ezelőtt, de még a háború utáni években sem volt ez a tény oly anakronisztikus és elfogadhatatlan, mint ma, a XX. század végéhez közeledve.

Sőt, a mai helyzet sokkal rosszabb, hiszen ezeket a tulajdonosaiktól elvett épületeket az elmúlt 50 év során egyszerűen sorsukra hagyták, kitéve őket a folyamatos, egyre gyorsuló pusztulásnak.

A megújulás lehetősége ebben a városrészben ezért meghatározóan a lakóépületek és lakások rehabilitációján múlik.

Ahhoz azonban, hogy valódi változásokra lehessen itt számítani, nemcsak régi lakóházak és lakásaik rendbehozására, de nagyszámú új lakás építésére is szükség lesz.

A lakóépületek—bérházak sorából már itt is fel szeretnénk hívni a figyelmet a városrész legelső, — későklasszicista—romantikus — koraeklektikus korszakának feltétlenül védendő, de veszélyeztetett helyzetű földszintes és I. emeletes épületeire. Megtartásuk a Józsefváros sajátos hangulatának — karakterének megőrzése mellett, a lakólehetőségek egyedülálló sokszínűségét is jelentené.



Elegáns nagyvárosi bérház a Közép-Józsefvárost övező, egységesen beépített főútvonalon



Andrássy út környéki épületekkel vetekedő nagyvárosias polgári bérház (Bezerédi utca 6.)



Háború előtt épült „modern” bérházsor a Vásárcsarnok mögött (1932) (Víg utca 20., 22., 24)



*A Rákóczi útról nyíló Luther udvar „előkelő” komfortos
és a Mátyás tér „szegény” szoba-konyhás világa*



*A kisvárosias időszak megmaradt beépítése szoba-konyhás lakások sorával (1875)
(Lujza utca 2.)*



*II tengelyes „iparos ház”, széles telken, mély udvarral, komoly műhelyépülettel,
kevés és jó lakással (1885) (Magdolna utca 4.)*



Árvíz utáni utcafeltöltések előtt épített u.n. elsüllyedt lakóház, falusias hangulat, komfortnélküli lakások (1857 körül) (Lujza utca 34.)



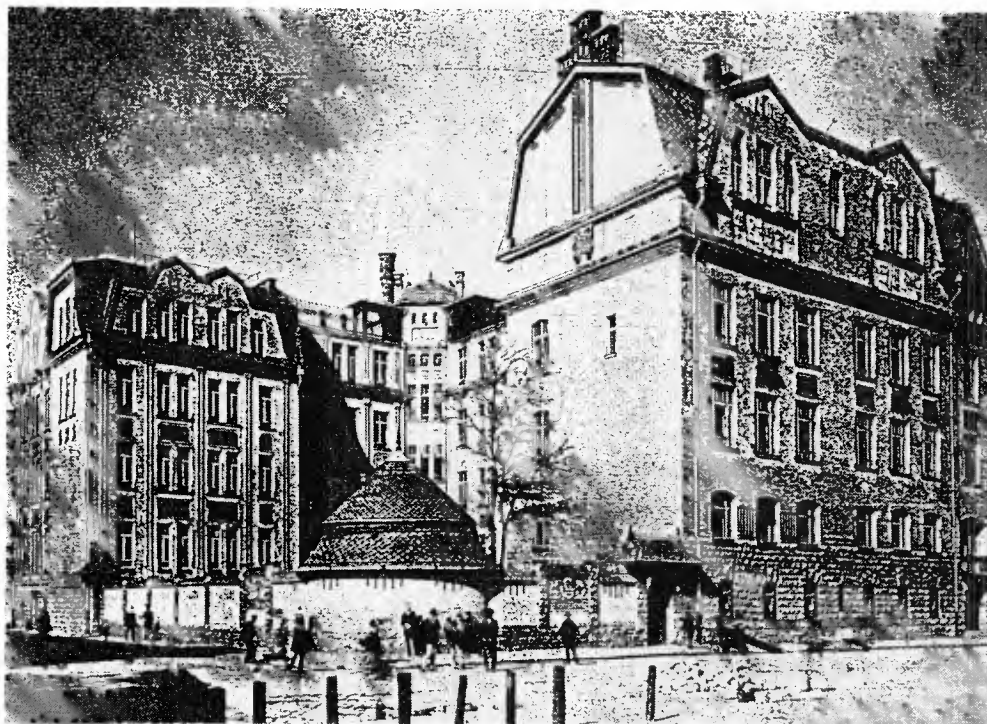
Földszintes magánház, komfortos lakás, oázisszerű életlehetősége a nagyvárosban belül (Auróra utca 21.)

Középületek, intézmények, ellátás

E leépülést sugárzó városnegyednek további paradoxonja középületeinek, intézményeinek, iskoláinak nagy száma, igényessége és feltűnően változatos struktúrája.

Ez szinte egy önálló város!

Van pályaudvara és temetője, feltűnően sok iskolája*, szállodája. Van temploma, vásárcsarnoka, piaca, de van színháza, mozija, sőt operája és börtöne is.



A városrész iskoláinak egyik legszebbike a Köztársaság tér sarkán épült fel szecessziós stílusban

*A városrész iskoláiba járó diákok száma több mint 11 ezer, a városrészben élők száma 35 600 fő.

Területén helyezkedik el az egész főváros működését szolgáló közüzemek központjainak nagy része. Itt található az Országos Baleseti Intézet, az Országos Társadalombiztosító Székháza, a Józsefvárosi Telefonközpont, de a Nemzeti Oktatási Továbbképzés Központja, és a főváros Pedagógiai Továbbképző Intézete is.

Elgondolkodtató, miért van az, hogy mindezen jelentős közintézmények jelenléte mégis igazán hatással a városrész sorsának alakulására, az itt élő emberek életére? Nem értékelik fel környezetüket, szinte szigetszerű elzártságban működnek egy számukra idegen világban!

Miként lehetséges, hogy miközben a Józsefvárosban működik a főváros legjobb, legkiemelkedőbb gimnáziuma, ez az a városrész is, ahol a legalacsonyabb a fővárosban az értelmiségiek, szellemi foglalkozásúak aránya?

Elsősorban a Józsefváros, de az egész főváros kialakulására is jellemző sajátos, szaggatott, meg-meginduló, majd mindig elakadó városfejlődés vezetett oda, hogy miközben e városrészben megépültek e jelentős közintézmények és mellettük elszórtan megindult a nagyvárosias bérházak kiépülése is, a városrész teljes átalakulására sohasem kerülhetett sor.

Különösen igaz ez a századforduló előtti és utáni évek nagyszabású városfejlesztési elképzeléseire, majd az ezt követő, a két világháború közötti időszakra eső, teljes stagnálásra. A háború utáni államosítások és politikai—társadalmi átalakulások pedig szinte teljesen elorvasztották és felszámolták éppen azokat a kisebb, a városrész mindennapi életéhez kapcsolódó sokszínű ellátást, mely élő módon egészíthetné ki, kapcsolhatná össze e komolyabb intézmények életét a városrész lakóinak életével. De egyben kicsúszott ezek alól az intézmények alól pontosan az a társadalmi-polgári háttér is, melyre felépítették őket.

A mai helyzet végülis az, hogy e rendkívül sokféle és jelentős középület jelenléte mellett *hiányzik szinte minden, vagy csak hiányosan van jelen mindaz, ami a városrész lakóinak életéhez közvetlenül kapcsolódhatna.*

— Egyáltalán nincs például bölcsőde, rossz vagy hiányos a szociális ellátás. Az öregekről való gondoskodás bár létezik, de nem elegendő és sokszor erre a célra alkalmatlan üzemhelyiségekben található.

— A helyi kisebb közösségeknek szóló kulturális lehetőségek egyszerűen nem léteznek többé.

— Feltűnő, hogy az itt különösen nagy számban élő cigány kisebbségnek nincs valódi otthona, központja!

— Óvoda ugyan van, de nem jó területi elosztásban, és általánosan 20%-os túlerheltséggel működően.

— Ugyanez mondható el az általános- és a középszintű iskolákról is, ahol ezen kívül sokszor nincs udvar, kert és tornaterem!

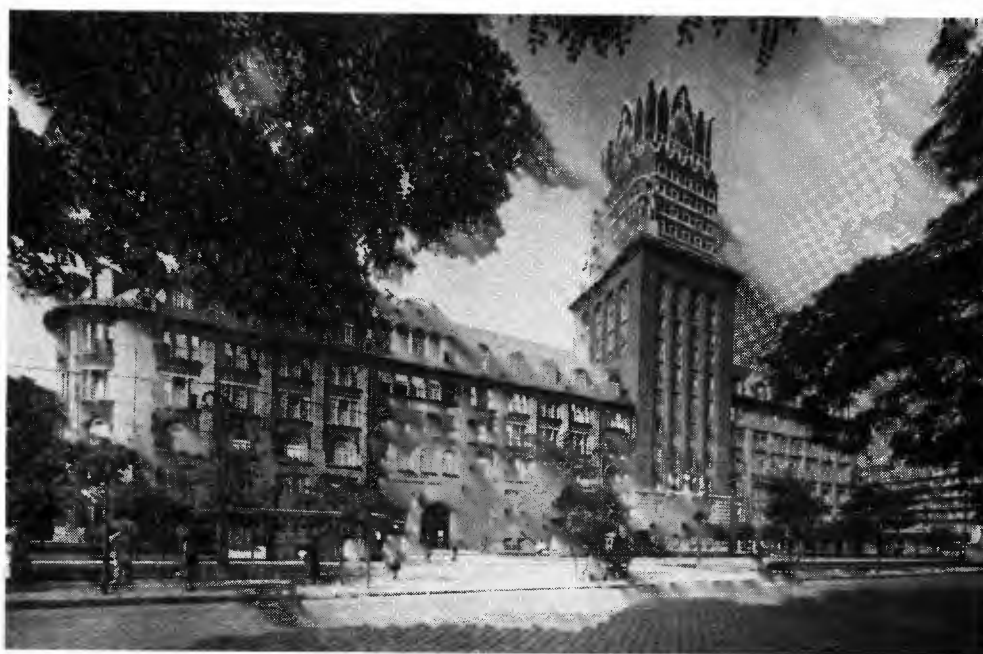
— Nem látjuk megfelelőnek az orvosi rendelők elhelyezkedését sem. A városrész közepén, az Auróra utcában, ugyan felépült egy új központi rendelőintézet, de véleményünk szerint, több kisebb, elszórtabban elhelyezkedő rendelőre is szükség lenne ebben az igencsak előregedett városrészben.

— A hajdani híres vendéglátásnak nyoma sincs. A belső utcákban szinte semmilyen vendéglő, kávéház, cukrászda nem található, csak újonnan nyitott pince-borozók.

— A szolgáltatások, üzletek lassan majd újra birtokba veszik a belső utcák élettelen földszintjeit, de feltűnő, hogy mennyire ritka és csak a főútvonalakon található a mindennapi élet olyan kelléke, mint a gyógyszertár és a posta.



A Fővárosi Tűzoltóság épülete (1895)



Az Országos Társadalombiztosító Intézet Székháza (1912—1932)



A Józsefvárosi Telefonközpont és a Józsefvárosi Plébánia templom

- A lakások kb. 45%-a komfort nélküli, mégis közfürdő!
- Hiányzik minden, ami a sporttal kapcsolatos!
- A városrész leszakadó részén (C-jelű területén) pedig egyáltalán nincs semmi óvodán, éjjeli szálláshelyen és öregek otthonán kívül. Itt még általános iskola sincs. Ez egyértelműen a „harmadik világ”.

Új jelenségek

— Az egyházi visszaigénylések révén több épület kerül vissza eredeti tulajdonosához, eredeti funkciójába, melynek során nemcsak iskolákkal, óvodákkal, kollégiumokkal bővül, gazdagodik majd ez a városrész, de a különböző egyházak jelenlétének erősödése is pozitívan hathat majd.

— Az utóbbi két évben több társadalmi, vallási közösség kért és kapott helyet itt. Közülük a legjelentősebb a Metodista-egyház evangéliumi egyházközösségének Dankó utcai elhelyezkedése.

— A Szigetvári utcában a Baross utcához közeli két telken most épül fel két új külföldi érdekeltégű irodaház.

— Egyre-másra nyílnak újra a bezárt vagy lakásnak, raktárnak használt, földszinti volt műhelyek és üzletek. (Ez azonban elsősorban az A jelű területre jellemző.)

— Nem feltétlen pozitív jelenség — különösen nem főútvonal esetében — a PEEP-SHOW-k, játéktermek egyre nagyobb száma. Igen nagy bajnak tartjuk ezt olyan esetben, ha volt kávéház, vendéglő, és abszurd módon *templom* kerül ebbe a helyzetbe (BINGÓ TEREM)!

— Többszörös metamorfózison esett át — „megfelelően” képviselve a változó időket — a József körút hajdani híres két kávéháza, a SIMPLON és a BODÓ kávéház is, ahol az ötvenes években önkiszolgáló étterem-büfé, most McDONALD étterem nyílt. E legutolsó átváltozás különös tragédiája csak az, hogy a környéken élő embereknek végképp megszűnt minden lehetőségük az olcsó étkezésre.

— Feltűnő új jelenség az egész városban, de itt is, a kínai vendéglők megjelenése.

— A belső utcák leggyakoribb „új eseménye” a lakóházak pincéiben nyitott pinceborozó. Úgy tűnik, ma ez helyettesíti a hajdani híres kertvendéglőket és hangulatos kocsmákat.

A városrész megújulásának fővárostól is függő nagy kérdései — javaslatok

A Józsefváros, és ezen belül a Közép-Józsefváros északi része is — mint minden hasonló, Nagy Körútra fűződő városrész, a legtermészetesebb módon ezer és ezer szállal kötődik és kapcsolódik a főváros életének minden területéhez.

Mégis a Józsefváros esetében ez a tény talán még nagyobb jelentőségű, részben, mert ez a városrész Budapest közepén, szinte annak geometriai tengelyében helyezkedik el, másrészt a főváros komoly közüzemei, szociális intézetei, iskolái működnek itt, a Keleti- és a Józsefvárosi Pályaudvar közelségéről nem is beszélve. Végül arról a felelősségről sem szabad megfeledkezni, mellyel a főváros tartozik egyik leghátrányosabb helyzetű területéért.

— A fővárost is érintő, vagy a fővárosra tartozó problémák-javaslatok egy része szerkezeti-közlekedési-környezetvédelmi természetű, az Általános Rendezési Terv szintjén is megoldandó, ma még nyitott kérdés.

— A fővárost érintő feladatok másik köre a főváros tulajdonosi szerepéből fakad.

— Néhány olyan kérdésre is szeretnénk felhívni a főváros figyelmét, ami a főváros többi kerületét is érintő, de ebben a kerületben is jelentkező probléma.

— Végül a legnehezebb kérdés a főváros szerepe a városrész belső rehabilitációjában, lakóházainak, lakásainak, környezetének megújulásában, az elviselhető és elfogadható városi élet kialakításában.



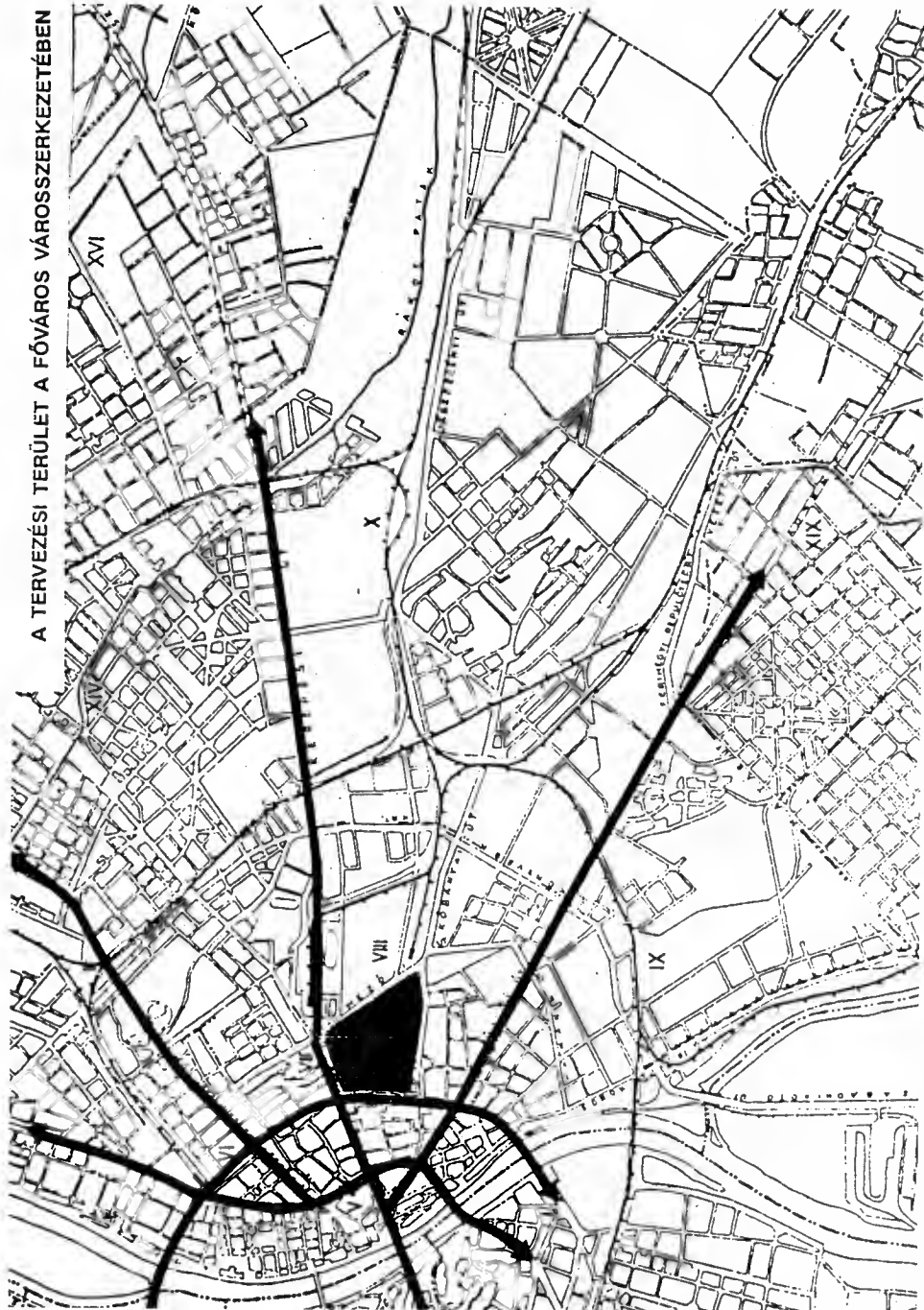
*Fővárosi városszerkezeti-közlekedési problémák és összefüggések.
A javítás lehetőségei józsefvárosi nézőpontból*

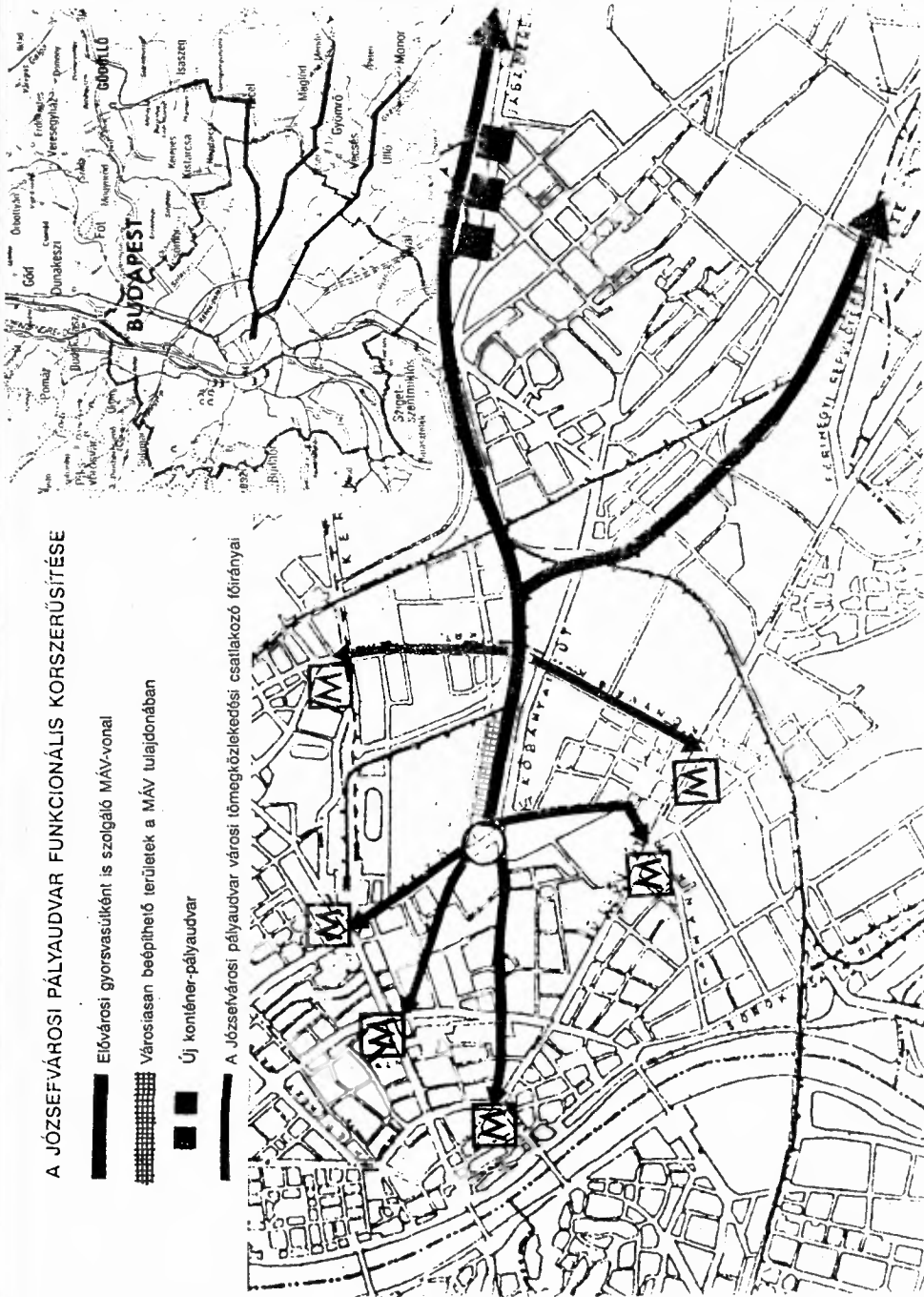
E fejezet szerzője Miklóssy Endre

A Józsefvárosi Pályaudvar

A város második „indóháza” volt (1858), és bár a későbbi fejlődés perifériakussá változtatta, kiváló vasút-szerkezeti adottságai a mai napig megmaradtak. A városszerkezeti adottságok — ettől eltérően — elég kedvezőtlenek ugyan, de a fejlesztésnek a fő célja éppen ezen adottságoknak az alapvető megjavítása.

Tervezési területünknek — a külső Józsefvárosnak — ugyanis a meghatározó fontosságú pontja ez a pályaudvar.





— vasútüzemi szempontból a Keleti bővítése drága és nehézkes, jóval egyszerűbb a távolsági forgalom egy részének az ideterelése;

— a pályaudvar alkalmas arra, hogy a legkedvezőbb fogadója legyen az *elővárosivá* átalakuló vasúti forgalomnak. Elsősorban a Gyömrő—Nagykátá vonal jön itt számításba, amelynek a *fővároson belüli jelentősége* sem csekély, ugyanis a legkedvezőbb és legolcsóbb megoldása a rákosi (XVIII. kerületi) tömegközlekedésnek;

— ez a funkcionális felértékelődés pedig hallatlanul *fontossá* teszi az egész kapcsolódó területet — az Orczy tér például néhány éven belül a főváros egyik legfrekvenciáltabb pontja lesz. Annál inkább így van ez, mivel a terület mai beépítési viszonyai — eltérően olyan jelenlegi forgalmi centrumoktól, mint pl. a Baross tér, meglehetősen elavultak. Vagyis sok lehetőséget kínálnak az *átépítésre*, és az ezáltal bekövetkező *ingatlan-felértékelődésre* is.

Magát a pályaudvart a következők szerint célszerű korszerűsíteni:

— Meg kell szüntetni a konténer-pályaudvart. Ez a főváros kellős közepén egyébként sincs szerencsés helyen. Ki lehet telepíteni valamelyik jó közúti kapcsolattal rendelkező pályaudvarra, talán valamelyik rákosira.

Az így előálló terület — kedvező beépítés esetén — a *vasút* számára is komoly értéket jelenthet;

— Az elővárosi forgalom számára állomást kell kialakítani a Hungária körúti, nagy tömegközlekedési jelentőségű, kiépülő csatlakozáshoz;

— Magát a pályaudvari épületet célszerű műemlékként kezelni, és a forgalomátalakulás és korszerűsítés számára ehhez illeszkedő megoldásokat találni.

Az Orczy tér

Értékelhető közterekben Budapest hallatlanul szegény, és ettől nem tér el az Orczy tér sem, ami nem egyéb valamiféle útkereszteződésnél. *Forgalmi* szerepe azonban nem csekély, és további, szinte beláthatatlan funkció-növekedés előtt áll. Mivel eme funkciók nagyrészt a Józsefvárosi Pályaudvarral kapcsolatban alakulnak ki, jó ha a tér ezt építészetiileg is értelmezni tudja.

Megítélésünk szerint a pályaudvar ma már patinás főépülete, az előtte fekvő tágas, funkcionálisan és esztétikailag is igen jól felhasználható teresséssel igen jó kiinduló alap lehet mindehhez.

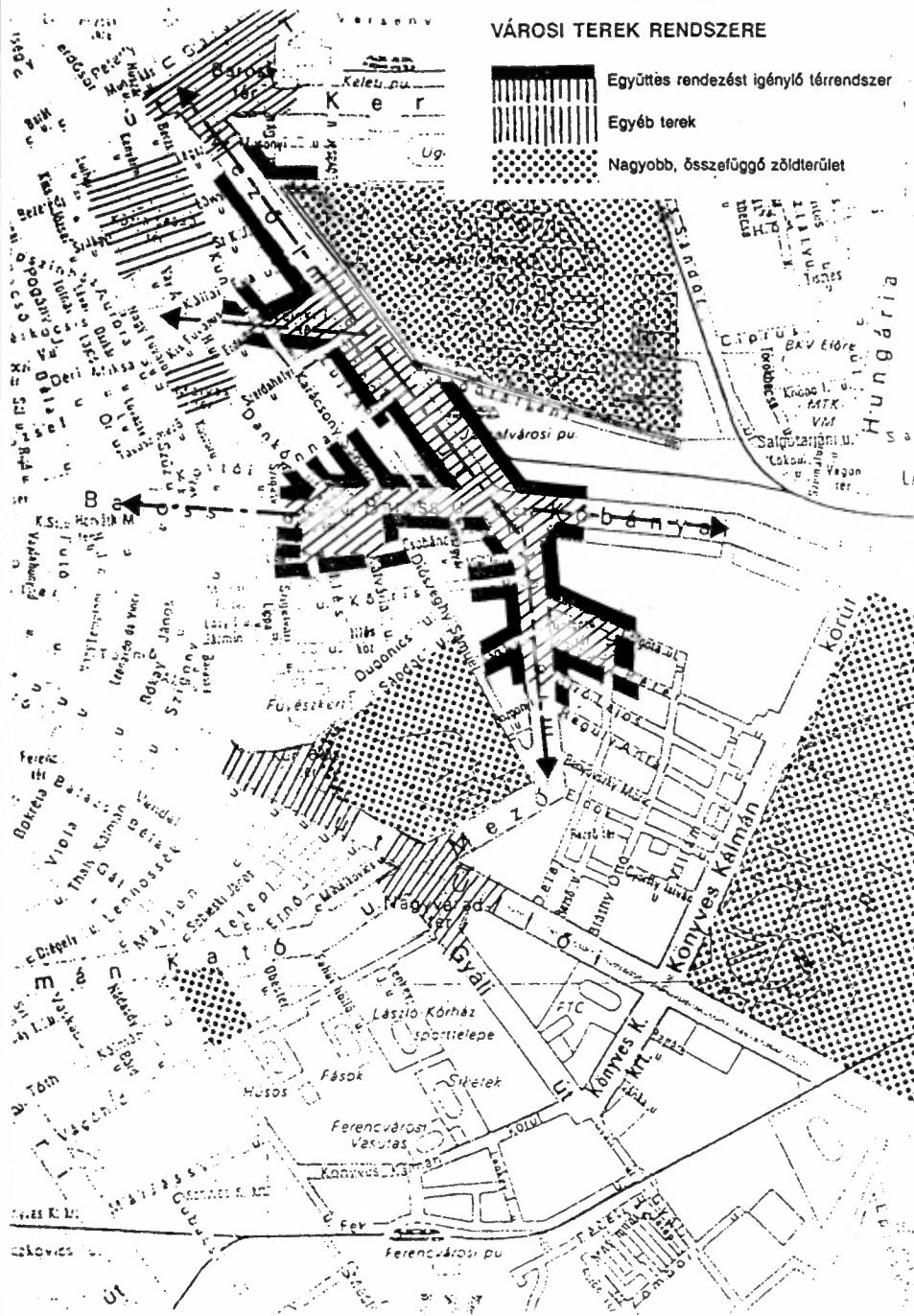
Az elvi tér-konstrukció azonban itt elég bonyolult — eme „névtelen” térhez kapcsolódik egyik oldalról maga az Orczy tér, a mögöttes Kálvária és Golgota terekkel, másik oldalon pedig a Teleki tér, a maga térbővületeivel.

Ez az együttes — amelynek, még egyszer hangsúlyozni kell, igen nagy a jövőbeni funkcionális szerepe — egyúttal óriási potenciális *urbanisztikai értéket* is jelent. Célszerű volna ennek a feltárására városépítési *tervpályázat* kiírása, amely kellő menedzselés esetén, a konjunktúrális érdeklődésére is kedvező hatással volna.

Az ügy kritikus, „kardinális pontja” a villamosremiz, amivel ezért érdemes külön is foglalkozni.

A villamos remiz

Jelenlegi helyén komoly akadálya minden érdemi fejlesztésnek. Lehetőség van viszont a remiz *áthelyezésére* egy kevésbé értékes területre, és ezáltal a jelenlegi telek felszabadítására — jóval értékesebb és hasznosabb funkciók elhelyezése céljából.



A „városárok-körút” kialakításáról

Ez a Fiumei út—Orczy út—Haller út — egykori városárok vonalban alakult ki, elemeiben létező, de egészében sem közlekedésileg, sem városépítészetiileg nem eléggé kihasznált lehetőség. Mivel azonban nagyrészt kiépült, viszonylag olcsón, egyszerűen kifejleszthető — és a külső Józsefváros számára valósággal létfontosságú — szerkezeti elem.

A Világkiállításal is kapcsolatban van, ugyanis a legkézenfekvőbb összeköttetés az EXPO-terület és a Keleti Pályaudvar között. Ezért a kiépülése a következő évek során mindenképpen várható. Azzal a fejlesztő hatással együtt, amit a tervezési területünkre és az imént leírt kulcsfontosságú területekre (mindenekelőtt az Orczy téri tér-rendszerre) gyakorol majd.

Szükséges, de jelen munka keretében nem egészen tisztázható, e körút összefüggésrendszere. Részben a déli szakaszon (Ferencváros és Buda felé), részben pedig az északon (a Teréz- és Erzsébetváros felé). Itt a kapcsolati elemek mintha adottak lennének. A Rottenbiller utca és a Baross téri felüljáró ebből a szempontból igen fontosak, de komoly forgalmi és szociális vizsgálatok kellene ezek optimális kialakításához.

Ez a helyzet a Baross térrel is, amiről egyértelműen kiderül, hogy jelenlegi formája nem kedvező, de korszerűsítése komoly tervezési feladat. Annyi azonban világos, hogy eme új „körút” tömegközlekedésének a kulcsa a *korszerűsített villamos*, és ennek a villamosnak közvetlen *forgalmi* kapcsolatban kell állnia a Mosoni utcán keresztül a Thököly úti villamosjáratokkal. Külön vizsgálatot igényel az a kérdés, hogy mekkora a forgalom, és miképpen menjen a Rottenbiller utcán át az Erzsébetvárosba.

A Rákóczi út forgalma

A jelenlegi kedvezőtlen helyzet egy hajdani elhibázott koncepció eredménye. Ez a koncepció a Rákóczi út autósztrádává való átalakításával akarta itt keresztülvezetni lényegében az egész ország kelet-nyugati forgalmát. Felhasználta ehhez a Rákóczi út alatt épülő tömegközlekedési fővonalat, a kelet-nyugati METRO-t, és erre hivatkozással 40%-kal *megnövelte* a közúti forgalmi kapacitást, mégpedig a villamosforgalom megszüntetésével, és a helyenkénti árkádosítással. (A további kapacitásnöveléshez már háztömbök és utcatorok lebontása lett volna szükséges, ezért nem került rá sor.)

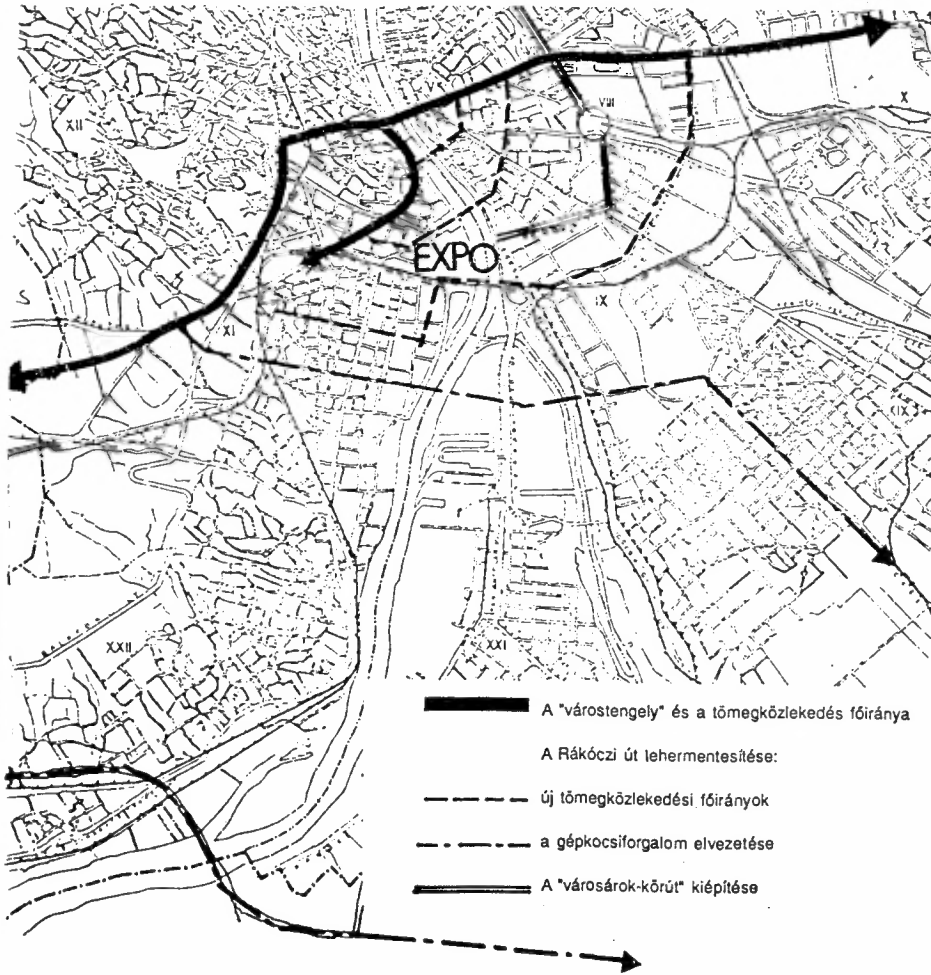
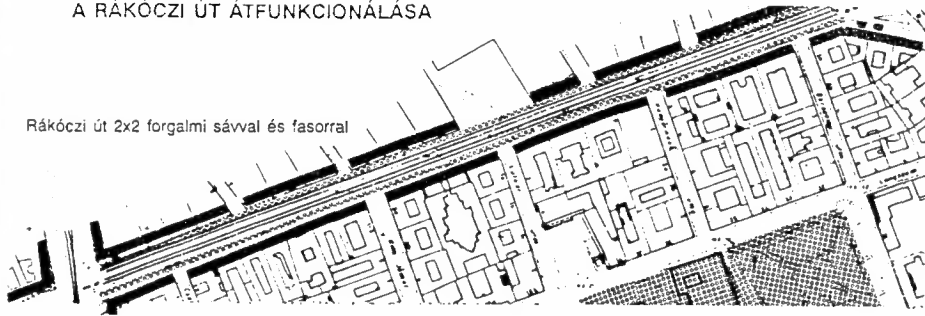
A METRO viszont — többféle okból — mégsem elég a tömegközlekedés lebonyolítására, ezért ki kellett alakítani a Rákóczi úton a 7-es autóbusz-rendszert is, amelynek a szállítási kapacitása vetélkedik a METRO-éval. E buszok ugyanakkor hatalmas forgalmat vonzanak erre a területre, és igen komoly környezetterhelést és szennyezést jelentenek. (A megoldáshoz javasolt újabb METRO-vonal a Rákóczi út alatt nyilvánvalóan csak a jelenleg buszok által lekötött forgalmi kapacitást szabadítaná föl más gépjárművek számára.)

A Rákóczi út jelenlegi forgalmát a város, vagy az érintett városrészek szempontjából élesen kétféle lehet választani.

— *Alapvetően káros* minden átmenő forgalom. Legyen az országos és nemzetközi, vagy pedig a főváros kerületrészei közötti. A tranzitforgalom megszűnése nem várható mástól, mint a városmenti körgyűrű megépülésétől, ami lehetővé teszi e forgalom más irányba történő elterelését. A fővárosi kerületrészek közötti forgalom átalakítása pedig komplex városfejlesztési probléma. Nézetünk szerint két meghatározó eleme van:

A RÁKÓCZI ÚT ÁTFUNKCIONÁLÁSA

Rákóczi út 2x2 forgalmi sávval és fasorral



*az egyik, hogy a teherforgalom, amelynek *célja* a város belső része — legyen az akár ipari forgalom, akár raktározási, akár pedig a városi kereskedelem ellátására szolgáló — csakis *kívülről*, a várost feltáró gyűrű-elemekről legyen lebonyolítható;

*a másik a belső városrészben lakók személyi forgalma is lehetőleg inkább más irányba terelődjék.

Nagyon kedvezőtlen ebből a szempontból az a kiépült „ország-tengely”, ami a Kerepesi út—Rákóczi út—Erzsébet híd—Hegyalja út—Budaörsi út nyomvonalán át vezet.

Ez ugyanis egy óriási kapacitású, tehát igen nagy forgalmat vonzó közlekedési tengely. Forgalmát csakis úgy lehet csökkenteni, ha

— csökkentjük a kapacitást (a közlekedési sávokat); és

— *más irányba* vezető kapacitásokat teremtünk.

Itt ismét a gyűrű irányú útkapacitások bővítése a megoldás.

— *Alapvetően hasznos az a városi forgalom*, ami ebbe a térségbe irányul. A Rákóczi út városi funkciója ma is igen jelentős, egyfajta „*Avenue des Champs-Élysées*”-vé alakítható, ha urbanisztikai környezete megjavítható. A javítás módjai a következők lehetnek:

*olyan városi tömegközlekedés kialakítása, ami nem az átmenő forgalmat szolgálja, hanem főképp az itteni városrészek kapcsolatát;

*a gyalogosforgalom feltételeinek az általános javítása;

(Ebbe egyrészt a járdaszélesség bővítése tartozik, másrészt pedig a városi környezet, a bérház-földszintek passzázs-rendszerű átalakítása.)

*az általános városi környezet *javítása*.

A Rákóczi út kibővítésének annyi haszna legalábbis van, hogy igen barátságos fasor telepíthető ide, persze csak ha a forgalmat sikerül jelentősebb mértékben máshová irányítani.

Hogy ez az *átalakítás* mennyire növelné a kereskedelmi és egyéb itteni funkciók értékét, hogy az abból származó bevételeket és bérleti jövedelmeket miképpen szorozhatná, azt még felmérni sem lehet.

A 7-es autóbusz kiváltása-helyettesítése a forgalom alábbi átrendezésével valósítható meg:

*a Dél-Buda felé menő forgalommal kiépülő körút-rendszerre terelése;

(A meglévő Kis- és Nagykörút mellett ide tartozik a — megerősített — „Városárok-körút” «Fiúmei út—Orczy út—Haller út», és a kilépő, nagy hatékonyságú tömegközlekedéssel rendelkező Hungária körút.)

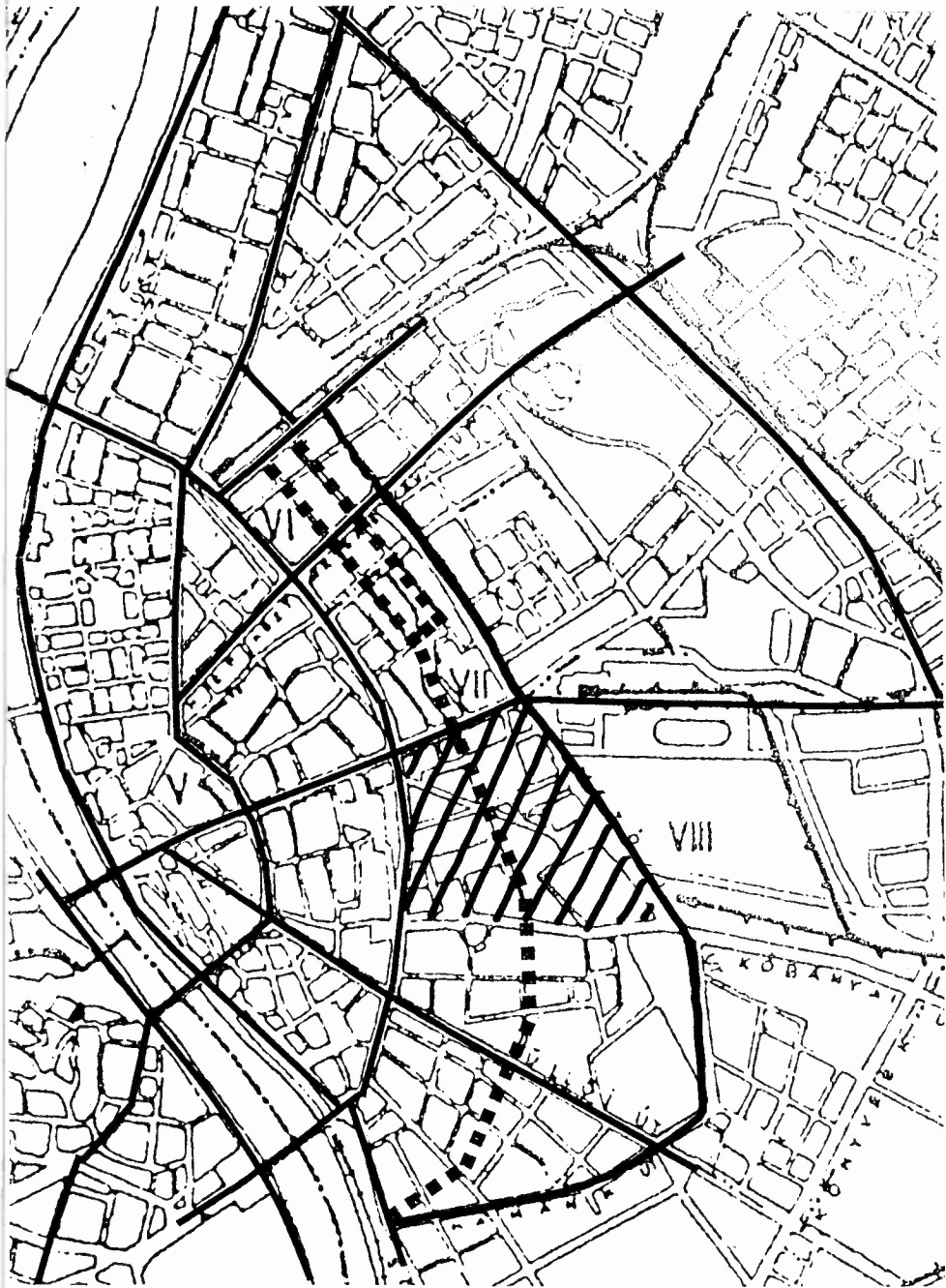
*A hegyvidék és Őrsöd *trolibusz* kapcsolatának a kiépítése a Hegyalja úton és az Erzsébet hídon keresztül.

A Baross utca forgalmi viszonyainak javítása

Az utca jelenleg hallatlanul túlterhelt. Ez két komoly hátránnyal jár:

— igen lelassul a forgalom, ami főképp a *tömegközlekedés* minőségi paramétereit (menetsebesség) rontja. A tervezési terület és az ezen városrészre kidolgozott fejlesztési koncepció szempontjából ez igen kedvezőtlen, mert a közlekedés egyik fő irányban, a Belváros felé vezető útvonalon, jelent akadályt;

— az irdatlan forgalom a nem hozzá méretezett keskeny utca *funkcionális* felhasználásának a lehetőségeit is csökkenti.



■■■ A „rekonstrukciós körút” tervezett vonala

A gépkocsiforgalom Baross utcai csökkenése lehetővé tenné, hogy a környezetbarát trolibusz-közlekedés minősége jelentős mértékben javuljon ezen a fontos kerületi útvonalon. Ez azonban az utca *funkcionális* szerepét is *felértékelné*: ily módon a városi élet valóságos tengelyévé alakulhatna át, javulna az üzlethelyiségek-irodák felhasználhatósága, piaci értéke, amit a bérleti díjakon is le lehet mérni.

Ezen a közvetlenül kínálkozó hasznon túlmenően a Baross utca illetén felértékkelődése döntő befolyással lehet az egész Józsefváros rekonstrukciójára is.

A „rekonstrukciós körútról”

Régi gondolat ez, és évtizedek óta helyet kap a főváros mindenkori rendezési terveiben anélkül, hogy tényleges megvalósítása érdekében túl sok történt volna.

A Nyugati Pályaudvar falánál kezdődne, átmenne a Teréz- és Erzsébetváros közepén, érintené a Köztársaság teret, majd egy sor lakótömb elbontása után átvetne a Közép Ferencvárosba, s végződne egy másik pályaudvari fal, a Dunaparti Teherpályaudvaré előtt, a Soroksári útnál.

A koncepció megvalósítása hallatlanul drága volna — nyilván ezért nem is kezdtek érdemben hozzá (csak a Práter utcai bulldózeres lakótelepen épült meg egy szakasza), városszerkezetiileg pedig rendkívül értelmetlen, mivel sehonnan-sehová nem vezet. Igazából nem tudni, mi célt is szolgálna. Egyes föltevések szerint azért kell, hogy ha egyszer a főcsatorna felújítása miatt le kell majd zárni a Nagykörutat, akkor annak a forgalmát ide lehessen terelni. Ez azonban így értelmetlenség. Valószínűbb, hogy a kétségkívül túlszűfolt „spekulációs bérház övezet” fellazítására szánhatták. De ez az elgondolás nem jó. Funkciótlan, és városszerkezetiileg értelmezhetetlen holtávot jelentene (amellett, hogy létrehozásához a szükséges anyagi erőforrásokat belátható időn belül nem lehet előteremteni).

Vitán fölül áll viszont e koncepció két alapeleme:

- a bérház-övezet fellazításának szükségessége; és
- egy közbenső, a Nagykörút és Hungária körút közötti körút kedvező volta.

Jelen tervünkben, amely a Külső-Józsefvárosra készült, más úton kerestük a két alaprobléma megoldását:

- a „fellazítást” a terek és térrendszerek új építészeti koncepciójával, az utak tehermentesítésével, és a zöldfelületek lehető legnagyobb mértékű kiterjesztésével kívánjuk megoldani;
- új körúttá pedig a volt „Városárok vonalában fekvő útrendszert akarjuk fejleszteni (Rottenbiller utca—Fiumei út—Orczy út—Haller út).

Koncepciónk e kérdésköröket részletesen is kifejti.







A rekonstrukciós körutat azonban, mivel szabályozási korlátaival nehezíti a városrész rehabilitációját, tönkreteszi kialakult szerkezetét, törölni kell a város Általános Rendezési Tervéből.

A főváros különleges felelőssége

Ennek a városrésznek, mint azt a bevezetőben már jeleztük, a fővárosban egyedülálló módon súlyos helyzettel kell szembenéznie, hiszen mindazt ami a modern nagyvárosok hagyományos és új, de mindenképpen „kemény” problémáit jelenti, itt egy helyre koncentráltan lehet megtalálni.

FŐVÁROSI TULAJDONÚ
 TERÜLETEK, UTAK,
 ÉPÜLETEK ÉS VÁLTOZÁSAIK

JELMAGYARÁZAT

-  Főútvonalak
-  Közpark (Köztársaság tér)
-  Köztemető
-  Fővárosi tulajdonú épület
-  Funkcióváltásra javasolt épület vagy terület
-  Tervpályázat szükségessége

1. Bezerédi utcai Szakközépiskola
2. Gázművek
3. Tolnai Lajos utcai Szakközépiskola
4. Rákóczi téri Csarnok
5. Rákóczi téri Szakközépiskola
6. Auróra utcai rendezőintézet
7. Fővárosi Pedagógiai Továbbképző Központ
8. István Kórház Alföldi utcai elfekvője
9. Fővárosi Tűzoltó Parancsnokság
10. István Kórház Kun utcai égési osztálya
11. Fővárosi Közterületfenntartó Vállalat
12. Fővárosi Gyermek és Ifjúságvédelmi Intézet
13. Teleki téri piac
14. BKV Baross remiz



A társadalmi—történeti—szociológiai vizsgálatok szerint az itt gyülekező problémák okai időben és térben is messzire vezetnek. Az egész ország történelme és jelenlegi helyzete is erősen befolyásolta és befolyásolja ma is azt, ami itt történik. Egyértelmű ezért, hogy a feloldással, tehát a valóságos és érzékeny rehabilitációval járó terheket nem lehet csupán a kerületre hártani. A fővárosnak feltétlenül vállalnia kell a sokszorosán hátrányos helyzetű területét, és komolyan meg kell fontolnia, milyen módon és milyen gyorsan tud segíteni? Valószínűleg nincs túl sok idő a gondolkodásra! Hiszen itt, a főváros közepén, a Nagykörútra fűződően, és a szemünk láttára, a hasonló helyzetű belső városrészek leépülését komolyan meghaladó, prostituált negyeddal is terhelt, nagyvárosi gettó van kialakulóban.

A fővárosnak és a kerületnek akkor kell megtennie a kimozdulást elősegítő első lépéseket, amikor az állam teljesen kivonul a lakásépítésből, és minden felelősségvállalásból is, ami a városokra vonatkozik. Akkor, amikor sem az önkormányzat, sem a városrész lakói nem rendelkeznek fölösleges pénzekkel, nincsenek megfelelő rehabilitációt segítő törvények, jogi- pénz- és adóügyi szabályozások és kedvezmények sem a régi épületek felújítására, sem új lakások építésére. Mégis lépni kell az itt élő emberek érdekében is, de azért is, mert az itt kialakuló helyzet nem áll meg a városrész határainál, hanem — túllépve rajta — először közvetlen környezetére, majd az egész városra is kisugárzik.

A rehabilitáció előkészítése, megszervezése, gazdasági háttérének kialakítása a kerülettel együtt megoldandó, hosszú, bonyolult folyamat.

Itt néhány olyan gondolatot sorolunk fel, melyekkel a főváros az előkészítési folyamatot és a kiinduláshoz szükséges első lépéseket segíthetné.

a) Az előkészítési folyamat során — a részletes rendezési terven túl, melyet a kerület készített — véleményünk szerint szükség van:

— *teljeskörű szociológiai tájékozódásra-vizsgálatra*, majd a tervek készítése során — még az elfogadás előtt — az itt élők szembesítésére a programmal, a részletes rendezési tervvel, és a rehabilitációs elképzelésekkel;

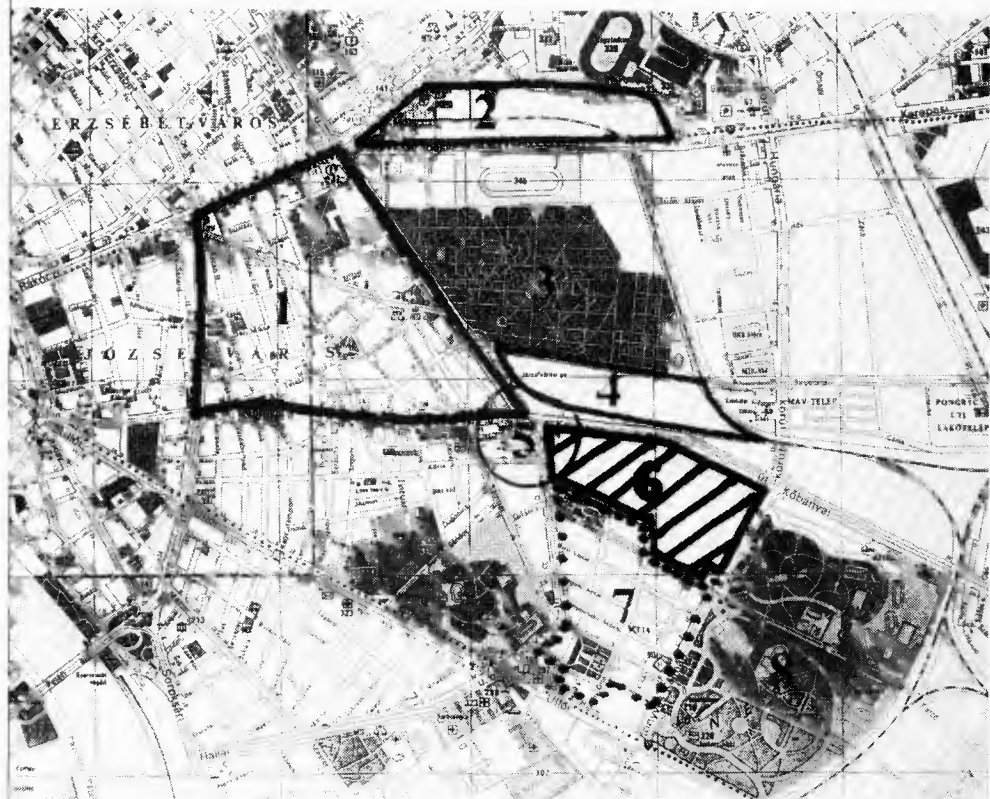
— egy-egy induló project vagy akcióterület alternatív beépítésénél a megfelelő választás, döntés érdekében *összehasonlító gazdasági elemzésre*;

— a városszerkezetileg legfontosabb, vagy a városképileg legérzékenyebb helyeken *tervpályázatok meghirdetésére*.

b) A kimozdulás, a rehabilitáció esélyét komolyan befolyásolja az *új lakások építésének lehetősége a rehabilitációs területen belül, és a rehabilitációs területen kívül is*.

Ebben az esetben a hatékony lakásépítési konstrukciók kialakítása, és a megfelelő külső helykiválasztás és helybiztosítás lenne elengedhetetlenül fontos. Itt komolyan el kellene gondolkozni azon is, nem lehetne-e a századforduló utáni lakásépítési akciókból tanulni? Részben Bárczy István polgármester lakásépítési programjára gondolunk, melynek során a főváros összes nehéz helyzetű kerületében hosszúlejárható külföldi kölcsönökből épültek fel az ún. városi házak, melyek közül ebben a városrészben is található néhány, másrészt olyan szövetkezeti rendszerű, szintén városi támogatást élvező lakásépítési akcióra, mint a nem is olyan távoli Tisztviselő telep, vagy a „Pap-házak” példája.

c) A rehabilitációt segítő általánosabb, más kerületekben is jelentkező problémák megoldásához szükséges lenne, hogy a főváros foglalkozzon:



A lakásépítés lehetősége a közelben a Ganz Mávag egy részének felparcellázásával

1. A Közép-Józsefváros északi része
2. Keleti pályaudvar
3. Köztemető
4. Józsefvárosi pályaudvar
5. Orczy tér
6. Ganz-Mávag területe
7. Tisztviselőtelep
8. Népliget

— *A pesti oldalon immár több évtizede tartó folyamatos talajvízszint emelkedéssel, és annak következményeivel.*

Részben: korszerű és hatékony szigetelési eljárások kikísérletezésére, másrészt a talajvíz felhasználásának különböző lehetőségeire (ipari használat, úttest takarítás, locsolás, autómosás) gondolunk.

— *A települési, fővárosi értékek meghatározásával, számbavételével, és a védelem feltételeinek megteremtésével, mert enélkül esetleges módon alakul és pusztul mindaz, amit óvni, védeni kellene.*

Ez azt jelentené, hogy nemcsak a román, a gótika, a barokk és a klasszicizmus, de az eklektika, a szecesszió és a modern építészet kiemelkedőbb beépítéseit, épületeit is számon kellene tartani. Ezen túl védeni a hagyományos városszerkezetet, a városképet, parcellakiosztásokat, a növényzetet, jellegzetes veszélyben lévő funkciókat, mesterségeket, de hangulati elemeket is.

Addig míg itt Budapesten, és most konkrétan itt ebben a kerületben is, nincs kidolgozva, felmérve és számontartva a települési értékeknek ez a szélesebb köre, mindezen pótolhatatlan értékek veszélyeztetett helyzetben vannak, és egyáltalán nem kizárt teljes vagy részleges megsemmisülésük. Lásd intő példaként Óbuda megsemmisülését!

— *A város karakterét jelentő történelmi korszakok nem védett épületeinél átalakítás, tatarozás, rehabilitáció során támasztható elvárások és feltételek meghatározásával.* Mindez az igényesség bevezetése lehetne a jelenlegi igénytelenséggel, és elsvárosodással szemben.



A városnegyed eltérő jellegű területeihez igazodó javaslataink

A Közép-Józsefváros északi területe *három* jellegzetesen eltérő, egymáshoz hol határozott különbséggel, hol átmenettel csatlakozó részből áll.

Ez a karakter-különbség éppúgy érzékelhető a beépítettség jellegén és minőségén, mint a városrész társadalmi tradícióin, mai társadalmi rétegződésén, környezeti állapotán, és a mind-ezt önmagában is jelző lakáshelyzetén. De köztisztviselőknek, kereskedelmi életének csoportosulásai, vagy hiányai, a városrészt annyira jellemző kisiparosság elhelyezkedése, vagy éppen az üres telkek aránya is jelzi ezt a különbséget.

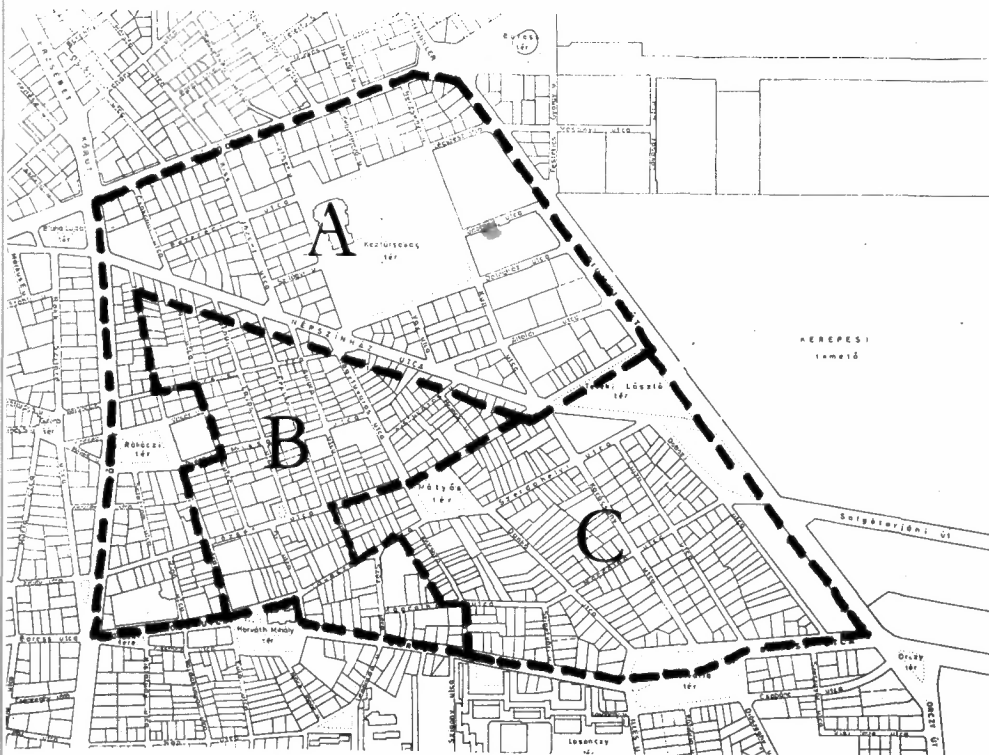
A városi élet minőségét így összességükben és alapvetően meghatározó, térbelileg is megfogalmazható határok kijelölésével azonban nem akarjuk a városnegyedet szétszabdalni, csak az eltérő rehabilitációs problémákra és lehetőségekre szeretnénk felhívni a figyelmet. Hiszen jól látható, hogy a területi elkülönülésen belül szigetszerűen találhatók egészen eltérő helyzetű tömbök, utcaszakaszok, és az is, hogy a különbözőség ellenére szerves és igen erős a kapcsolat, az összefonódás.

A Közép-Józsefváros északi részének eltérő jellegű területei:

A A nagyvárosias, polgári rész
(A jelű terület)

B A nagyváros és a kisváros ke-
veredése (B jelű terület)

C A leszakadó harmadik rész, mely már egy-
értelműen külváros, ahol egyszerre van je-
len a nagyvárosias, munkásbérkaszárnnyák,
mellett a kisvárosias és falusias beépítés
(C jelű terület)



A terület

A belvároshoz közelítő nagyvárosias, polgári rész

A Rákóczi út és a Népszínház utca közötti terület a Köztársaság tér környékével, a József körút—Rákóczi tér környéke, és a Baross utca kezdeti szakaszát övező tömbök területe.

Jellemzői:

Ez a polgárisult fővárost leginkább képviselő, egységesen, nagyvárosiasan beépült utcák, tömbök területe, részben még a Belső-Józsefváros folytatása. A területet szinte minden irányból főútvonalak, és az azokból nyíló terek határolják. Ezeken a városrészt U-alakban keretező, egységesen beépült részekben, a beépítés döntően háromemeletes, századvégi vagy századforduló



A belvároshoz közelítő nagyvárosias polgári rész épületei ...

1. Vay Ádám utca. 2. Népszínház utca—Vay Ádám utca sarok. 3. Magdolna utca 6.
4. Népszínház utca—Tolnai Lajos utca sarok.



... és belső terei

1. Salétrom utca 10. 2. Mátyás tér 12.



Különleges sarok-teresedés a Népszínház utca—Kiss József utca sarkán

után épült, jó minőségű bérházakból áll. A bérházak mellett itt található a felső- és középfokú intézmények zöme, megfelelő vagy igen jó az ellátás, élénk a kereskedelmi élet, kevés a bontható épület, szinte nincs üres telek.

A lakásviszonyok itt a legkedvezőbbek, a komfortos lakások aránya több mint 75 %, az egyszobás lakások aránya 40%. Jellemző, hogy a városnegyedben az utóbbi két évben eladott lakások is szinte mind itt találhatóak.

Ugyanakkor a beépítettség, a laksűrűség rendkívül intenzív. Kevés a belső kert, a szabad terület. A főútvonalak elviselhetetlenül nagy és rosszminőségű forgalma következtében a levegő szennyezettsége és a zaj mértéke sokszorosa a megengedettnek. Ez alól itt csak a Köztársaság-tér környéke kivétel. Az elviselhetetlen légszennyezés mellett a főútvonalak mentén és az azt szegélyező terek közelében szinte megoldhatatlan gondot jelent a parkolás.

Javaslataink:

Az egységesen beépült főútvonalak, utcák, tömbök mentén és azok területén nagyobb beavatkozás nem lehetséges. A hangsúly itt a forgalom lehetséges korlátozásán, a környezet minőségének javításán, és a városrészt övező főutak sarokpontjain és teresedések közelében a parkolás kérdésének megoldásán van, mert az egyre súlyosabb környezeti hatások könnyen elindíthatnak kedvezőtlen folyamatokat.

Nagyobb változás csak az itt található, sokszor rosszul használt középületek vagy lakóházak funkcióváltásától várható.

Ugyanakkor ez az a terület, ahol a kereskedelem a főútvonalak mentén látható módon húzódik a bérházak udvarai, pincéi felé. Ennek a folyamatnak a további növekedésére számítani lehet és kell is, így komoly földszinti funkcióváltások várhatók, vagy szükségesek (lakás helyett üzlet, vendéglátás, szolgáltatás, üvegezett passzázsok). Szükség lehet még ezen túl is bizonyos arányú, bár kisméretű, lakásszámcsökkentésre, a rendkívül zárt és levegő nélküli tömbbelső egészségtelen helyzetű lakásainak levegőhöz, fényhez juttatása miatt. A csökkentés azonban igen óvatosan és csak a 25% körüli komfortnélküli lakások rovására történhet.

Itt található a 6 hektáros összefüggő zöldterületével különlegesen értéket jelentő Köztársaság tér, mely egyben a főváros legnagyobb köztéri parkja, és a főváros életében a jövőben egyre nagyobb szerepet játszó Fiumei út is.

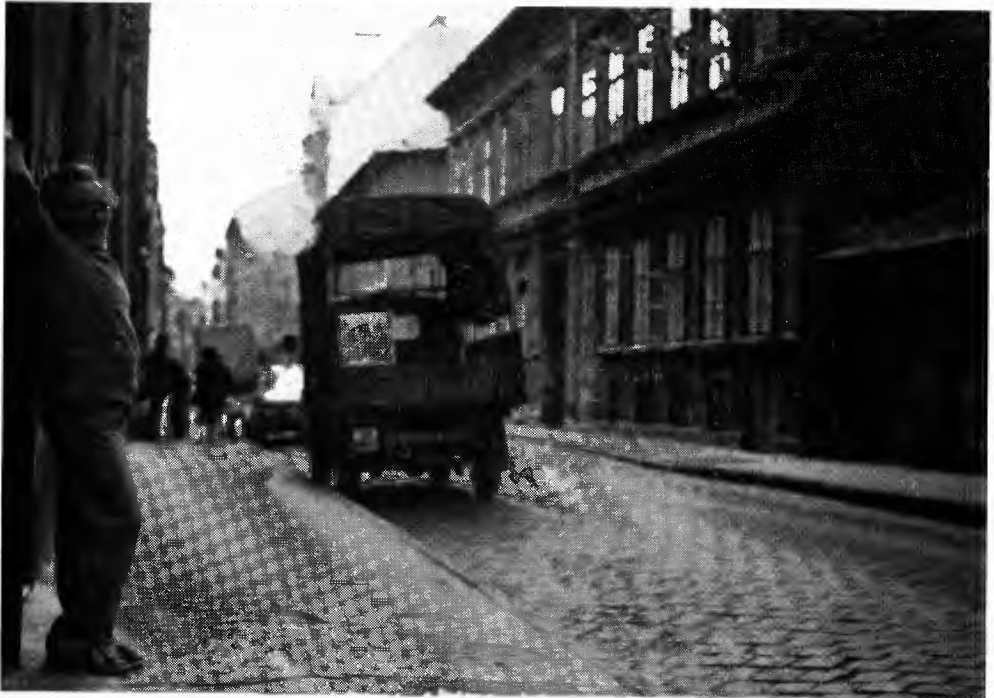
A Fiumei út és Köztársaság tér közötti terület — melyet a város eredetileg a fővárosi közüzemek használatára szánt és használ ma is — a város bekövetkezett fejlődése miatt — komolyan felértékelődik.

Ezért az értékéhez képest rosszul használt területek egy részénél más típusú területhasználatot, funkcióváltást, vagy funkcióváltással egybekötött új, nagyvonalú beépítést javasolunk. A rosszul, vagy városképileg is zavaróan használt területek legnagyobb része fővárosi tulajdonú. (Fővárosi Gázművek, Fővárosi Köztisztasági Hivatal, Baross Remíz stb .)

B terület

A nagyváros és a kisváros keveredése

A Német utca és Bacsó Béla utca—Népszínház utca—Erdélyi utca—Mátyás tér—Koszorú utca—Baross utca által határolt belső városrész



A nagyváros és a kisváros keveredése a városrész középső részén.

1. Az Auróra utcai rendelő mellett megbontott Nagyfuvaros utca. 2. A Bérkocsis utca.



A nagyváros és a kisváros keveredése a város középső részén

1. A Mátyás tér egyik sarka, ahol egyszerre van jelen egy-egy értékes épülettel a városrészt jellemző három korszak. 2. Tipikus eklektikus bérház-részlet a szerényebbek közül (Kisfuváros utca 4.).

Jellemzői:

Ez a városnegyed közepe. Szűk utcák hálózata közé zárt, keskeny, párhuzamos tömbök jellemzik a terület nagyobb részét, sokszor igen kisméretű, keskeny telekosztással. Ezekben a szűk utcákban általában a múlt század közepéről ittmaradt földszintes házak váltják egymást a múlt század második felében épült két-háromemeletes bérházakkal, egy-egy üzemi jellegű épülettel, üres telekkel, telephellyel, téglaburkolatú iskolaépülettel, néhol egy-egy sarkon kiugró IV—V emeletes szecessziós bérházzal.

A közlekedés fő irányai ugyan elkerülnek, de megközelíthetősége mégis jó. Belső keresztutcai viszonylag csendesek, hosszirányú utcai forgalmasabbak.

A hiányos, szaggatott beépítésű területen a lakóházak mellett elsősorban helyi jelentőségű közintézmények találhatók: iskola, óvoda, rendelő, rendőrkapitányság, stb. A régiek mellé az utóbbi években újabbak is épültek.

A jellemző sok üres telek, telephely mellett a beépített telkek nagymértékben kihasználtak, ami azt jelenti, hogy igen kevés a belső kert, kisméretűek a belső udvarok. *Hiányzik a park, a zöld, a játszótér!*

A lakások kb. 45%-a komfortnélküli és egyszobás!

A Rákóczi tértől keletre fekvő tömbök és utcák életére rányomja bélyegét az egyre nagyobb területre kiterjedő prostitúció.

Ezen a környéken, talán a kis telekméreteknél köszönhetően, a régi földszintes házak közül sok maradt meg magántulajdonban. Az utóbbi években igen sok kft., kisserővezeték költözött részben a magántulajdonban lévő házakba, részben a bérházak földszintjére, pincéjébe. A pincék átalakulására még az újonnan kialakított borozók nagy száma is jellemző.

Javaslataink:

Ez a terület a városnegyed közepe. Az igen nagyszámú üres telek, telephely és viszonylag sok bontható, elsősorban földszintes épület lehetőséget ad nagyobb számú lakóház építésére. Ez azért is fontos, mert még a meglévő lakóépületek többségének megtartása esetén is lakásszám csökkenés várható, hiszen a meglévő lakások kb. 45%-a komfort nélküli vagy szükségglakás. De lakásszámcsökkenés várható a kiemelt lakóépületek funkcióváltása miatt is. A beépítési arányokat és magasságot, az épületek léptékét az utcák keskenysége, és a viszonylag kis telekméreteket azonban korlátozzák.

A lakóépületek mellett alkalmasnak tartjuk a területet kisebb szállodák, irodaházak elhelyezésére. Kedvező ez a terület a kisvállalatoknak is.

Egy dologra azonban fel szeretnénk hívni a figyelmet. Az iskolák általában helyhiánnyal küzdenek, és többnyire nincs megfelelő közösségi termük, tornatermük, udvaruk. *Ezért a meglévő iskolák melletti üres vagy megüresedő telkeket elsősorban iskola-bővítésre, és az iskolához csatlakozó park kialakítására javasoljuk felhasználni.*

A terület nemcsak a helyi szintű közintézmények, de a józsefvárosi iparosság kisüzemeinek is a helyszíne volt. Az oly gyakran előforduló, lakóház-udvarból nyíló, elhagyott, de építészetileg értékes kisüzemeket, műhelyépületeket a jövőben újra munkahelyteremtő lehetőségként lehet számontartani, hiszen a munkahelyteremtés rendkívül fontos a régi, leértékelődött városrészek újjászületése esetén.

A terület felértékelődését elősegítheti a *forgalomcsillapított közlekedési zóna* bevezetése, és a *tervezett új parkok kialakítása is*. A sűrű beépítés oldásának lehetősége a Déri Miksa utca—Fecske utca—Auróra utca találkozásánál magától kínálkozik. Az itt bontásból keletkezett, Rendelőintézet előtti teresedéssel együtt ez a rész átvezethet a Mátyás tér felé, bővítve ezzel a városi életben újra egyre fontosabbá váló és felértékelő hatású köztéri zöldterületet. Ez egyben esztétikai értelemben is segíthet feloldani ezt a lakótelepi stílusban megfogalmazott, ide nem illő tér-bővületet.

Városszerkezeti szempontból megkülönböztetett szerepe van a Déri Miksa utca mellett a József utcának is, hiszen ez az egyetlen — a Belső Józsefvárosból induló és a Fiumei útig végigfutó — hosszirányú belső utcája nemcsak ennek a területnek, de az egész városrésznek is. A korábbi tervek és elképzeléseink szerint is forgalomcsillapított esetleg sétáló és kerékpáros utca lehetne a prostituált negyed jelenlegi „főutcájából”.

Nyitott és egyenlőre nem megválaszolható kérdés az eredetileg korlátozott területen működő prostituált negyed egyre korlátlanabb terjeszkedése és ennek következményei.

Olyan, a nagyvárosok életéhez tartozó hagyományos jelenségről van szó, ahol a városépítészet nem sokat tehet. Igazgatási—rendészeti—szociális—önkormányzati egyeztetések során talán sikerülhet e súlyos területleértékelő helyzetnek a lokalizálása. A városnegyedben élő lakók véleménye szerint a Baross utca irányába húzódó terjeszkedés egyértelműen a József utca és a Tavaszmező utca egyirányúsításával kezdődött. Ekkor alakult ki az ún. „kocsisor”. Szerintük a forgalom szervezésével a terjeszkedés befolyásolható. Ezért a József utca és a Tavaszmező utca, de valójában a környező utcák esetében is a forgalomcsillapítás, gyalogos elsőbbség, vagy akár az átmenő forgalom korlátozása a szokásos környezet javító hatáson túl is hasznosnak bizonyulhat.

C terület

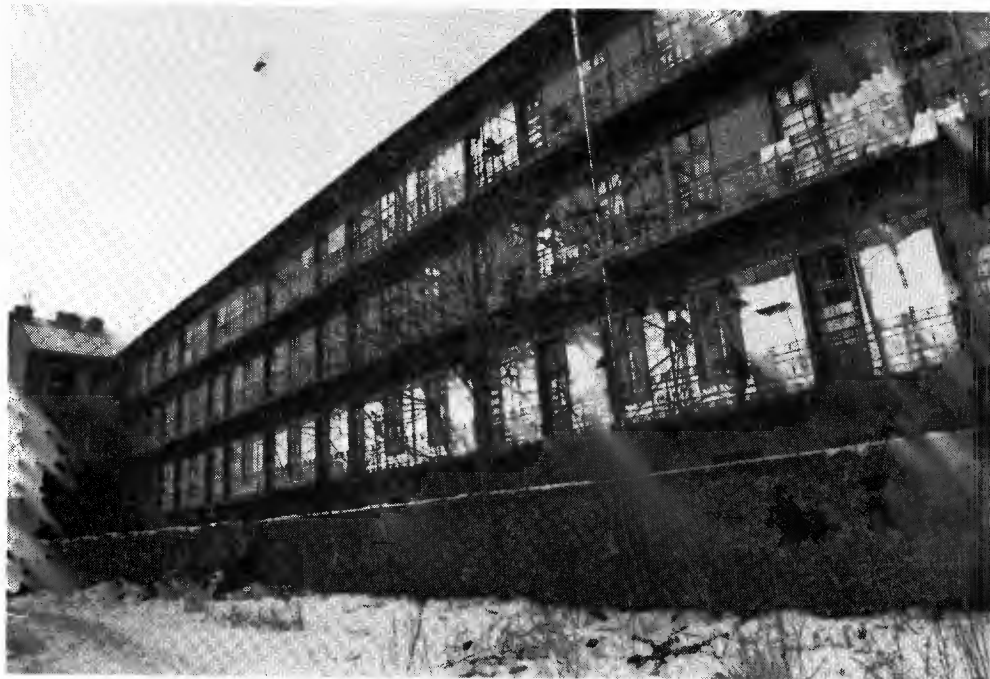
Nagyvárosi munkásbérkaszárnnyák, üres telkek, telephelyek és a falu keveredéséből alakult külváros, a leszakadó „harmadik világ”

A Koszorú utca—Baross utca—Kálvária tér—Dobozi utca által határolt városrész, és a Mátyás tér—Teleki tér környéke

Jellemzői:

Ez a terület sok szempontból már valódi külváros. A spontán városfejlődés idején kialakult utca- és térrendszer volt majorsági földek területét tagolta. Ennek megfelelően a területre a széles utcákkal határolt nagymélységű és nagyszélességű, szabálytalan trapézalakú, igen nagy méretű tömbök a jellemzők, melyek egyes helyeken keskeny, igen mély telkekkel tagoltak. A bérházas beépítéshez nehezen idomítható telekosztás és telekarányok sokáig itt tartották a más-honnan már kiszorult gazdálkodókat, iparosokat. Így a mai napig is számos földszintes lakóház maradt meg, melyek közül jelentős a magántulajdonban levők aránya.

A többnyire tekintélyes külsejű, földszintes lakóházak igen nagy, tágas kertekkel is rendelkeznek, ahol régi kertvendéglők nyomai is fölfedezhetők. Ezt a földszintes beépítést leggyakrabban háromemeletes munkásbérkaszárnnyák váltják váltakozva az üres telkekkel, telephelyekkel, elhagyott üzemépületekkel. Tehát a beépítés a nagy léptékváltások mellett rendkívül hiányos is.



A leszakadó „harmadik világ”

Nagyvárosi és kisvárosi jellegű munkás bérkaszárnnyák (Dankó utca 16., József utca 47.).



A leszakadó „harmadik világ”

1., 4. Dobozi utca 45., a világ vége, ahol mégis lehet élni. 2. Magdolna utca 40., a Zsibárusház előtti utca, a játék területe. 3. Karácsony Sándor utca 21., előkelő bérház a munkásbérkaszárnnyák és falusias épületek között.



A leszakadó „harmadik világ”.
Munkásbérkaszárnya és a falu idillje egymás mellett.

Feltűnő ezen a területen, hogy szinte az egyetlen köztintézmény a Főváros Éjjeli Átmeneti Szálláshelye volt. Még általános iskola sincs.

A lakáshelyzet itt a legrosszabb, szinte Dickens-i világba illő, hisz *a lakások kevesebb mint 35%-a a komfortos; 70%-a egyszobás!*

Ez olyan arány, és olyan súlyos probléma, ami helyi szinten már nem kezelhető. Paradox módon azonban épp ez a legrosszabbnak tűnő terület az, amely a levegő minősége tekintetében kedvezőbb helyzetben van, mint a szomszédos városrészek.

A területnek feltűnően nincs üzleti élete sem, de ugyanakkor a városnegyed iparosságának, mesterembereinek jelentős része él ma is itt (elsősorban a Magdolna utcában és annak környékén). Kivétel ez alól a Teleki tér környéke, melynek életét bár megtépázva, de még mindig meghatározza a kiskereskedelem, és maga a piac.

A terület építészeti és szociális leromlása ellenére az utóbbi években — talán a szerkezeti struktúra és a környezeti adottságok miatt — három nagyobb társasház is épült a környéken. Ugyanakkor az is jellemző, hogy a rossz lakások miatt egyetlen lakás megvételére sem került itt sor.

Mégis úgy véljük, hogy a Közép-Józsefváros ma e leghátrányosabb helyzetűnek tűnő része komoly, a kimozdulást segítő potenciális lehetőségekkel rendelkezik.

— változás várható az Orczy tér irányából, mely ma még lehangolóan városszéli közlekedési csomópont csupán;

— felértékelő hatású lesz, illetve lehet erre a területre a Józsefvárosi Pályaudvar tervezett átalakulása: a jelenlegi konténerpályaudvar-szerep megszűnése; és az elővárosi személyforgalom megerősödése, növekedése.

— a területet a Fiumei út felől lehatároló, és kibontakozását egyben gátló, Baross Remiz funkcióváltása, ennél megfelelőbb területre költözése, felértékelő hatású lehet nemcsak az Orczy térre, de a környék egészére is;

— igen nagy potenciális építési lehetőséget jelent a területen nagy arányban található beépíthető üres telek, telephely, melyek mértékét még az elbontható épületek viszonylag nagy száma is növeli.

Javaslataink:

— Ez az a terület, ahol a szokásosnál is súlyosabb a társadalmi—környezeti leépülés, ritkaságszámba megy a komfortos lakás. Itt gyülekeznek az ún. munkásbérkaszárnnyák, itt a legnagyobb méretű a szlóm, a szegregáció. Kisebb területfelértékelő beavatkozások, akciók önmagukban itt egyáltalán nem segítenek. Radikális, de igen meggondolt és differenciált cselekvés, beavatkozás szükséges. Az eddigi imereteink alapján úgy gondoljuk, hogy ebben az esetben „új típusú” lakásépítési akciót kellene végiggondolni. Még az értékesebb épületek megtartása esetén is bőséges hely áll majd rendelkezésre nagyszámú magasszínvonalú bérlakás, társasház, és ún. „városi ház” megépítésére. A rendkívül tágas, nagyméretű tömbökben a széles utcák mentén a lakásépítést vonzóvá teheti a levegő jobb minősége, a nagyobb összefüggő belső zöldterületek, vagy egyéni kertek kialakításának lehetősége. De esélyessé teszi ezt a területet az egyre nagyobb értéket jelentő közterek, parkok, zöldterületek közelsége is (Teleki tér, Mátyás tér, Kálvária tér, Köztemető).

Az azonban bizonyos, hogy a leépülés ilyen dimenziója pusztán helyi, önkormányzati erővel nem oldható fel!

Ahhoz, hogy valóban elinduljon itt ez a „új típusú” lakásépítés, például szükség lesz a már most is hiányzó általános iskola, óvoda, bölcsőde, rendelő, stb. építésére, vagy kialakítására is. Ugyanakkor itt nyílik lehetőség az egész városrész életét is komolyan felértékelő nagyobb területigényű sportolási létesítmények pl.: uszoda elhelyezésére. A nagyobb területű és mélységű telkek, a funkcionálisan vagy minőségileg átalakítható földszintes, egyemeletes lakóépületek jó lehetőséget kínálnak kisebb környezetbarát (ipari) vállalkozások idevonzására is.

Az egész terület jövőjét, de különösen a Dobozi utca menti igen nagy tömb további sorsát meghatározóan befolyásolja a Baross Remiz kiköltöztetése a jelenleginél alkalmasabb területre. Ha ez megtörténne, a városrésznek ez a leszakadó területe fellélegezne, kinyílna, és végre hozzákapcsolódhatna a város életéhez. A Remiz helyére, a csarnoképület egy részének felhasználásával, esetleg átkerülhetne a Teleki téri piac, míg az Orczy tér felőli területén kereskedelmi központ is kialakítható lenne, ami feltűnően hiányzik a városnak ezen a pontján.

A Dobozi utca elképesztő világvége jellege mellett a városrész legrosszabb helyzetű, ám XIX. századi beépítését legteljesebben őrző utcája a *Lujza utca*. Különleges utcának tartjuk még itt a törtvonalú *Koszorú utcát és Magdolna utcát* is. *Ez a három utca a jellegzetes józsefvárosi földszintes és egyemeletes házak sorát őrzi még.* Védelmükkel, új élettel való megtöltésükkel a városrész különleges, első beépülési korszakát képviselő utcáiként idegenforgalmi szerepet is betölthetnek majd.

A nagyobb elhatározásoknál, vállalkozásoknál könnyebben megvalósítható területfelértékelő lehetőségek ez esetben is a közlekedés rendjének átgondolásában, a szélesebb utcák (Dankó utca, Karácsony S. utca) fasorral történő beültetésében, új zöldterületek kialakításában rejlenek, első bízható, kiinduló lépésként.

A terek megkülönböztetett jelentősége a rehabilitációs folyamatban: akcióközpontok



A városi terek és parkok különleges helyet jelentenek, és megkülönböztetett szerepük van a városok, a városban élő emberek életében.

Itt, a Józsefvárosnak ezen a részén, a fővárosban egyedülálló módon igen nagyszámú tér és park található szinte egyenletesen elhelyezkedve és egymáshoz is kapcsolódva. *A közterek és parkok ily nagy száma és egymástól oly eltérő, különböző jellege különlegesen értékké és izgalmassá teszik a városnak ezt a részét.*

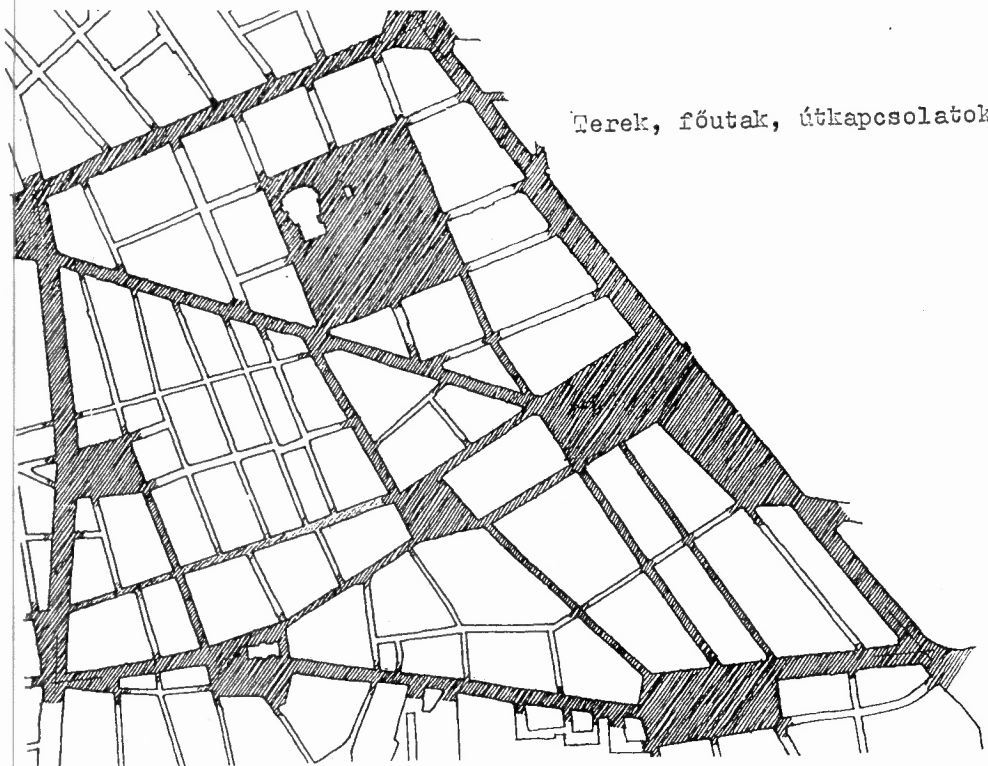
Mégis minden adottságuk, szépségük és egyediségük ellenére e városrész tereinek többsége nem tölti be azt a vonzó, sugárzó, felértékelő szerepet, ami általában sajátja a városi tereknek.

Más a helyzet a főútvonalakhoz kapcsolódó tereknél, hisz esetükben elsősorban az óriási méretű, kíméletlen, rosszul szervezett, és elfogadhatatlan minőségű forgalom zilálja szét, teszi eleve alkalmatlanná őket arra, hogy városi „agora” szerepüket betölthessék.

Más a helyzet a belső, zártabb terek esetében, ahol egyértelműen a terület szaggatott fejlődésének és fokozódó leértékelődésének okai hatnak oly erővel magukra a terekre is, hogy nem, vagy csak félig-meddig tudják betölteni azt az elementárisan fontos városi funkciót, amire ki lettek találva.

Ezeknek a tereknek a beépítése — egy-két kivételtől eltekintve — még a mai napig is oly hiányos, hogy kivételes építési-vállalkozási lehetőségeket is nyújtanak.

Az egész városnegyed helyzetét, életét felértékelő folyamatok elindításában ezért kiemelkedő jelentőséget tulajdonítunk a terekkel összefüggő akcióknak. Egyáltalán nem mindegy milyen célra, milyen összefüggésben, milyen színvonalon, milyen funkcióval épülnek majd be az üres telkek. Példaként négy egymástól igen különböző helyzetű és karakterű teret emelünk ki, hogy rávilágítsunk mire is gondolunk.



Terek, főutak, útkapcsolatok

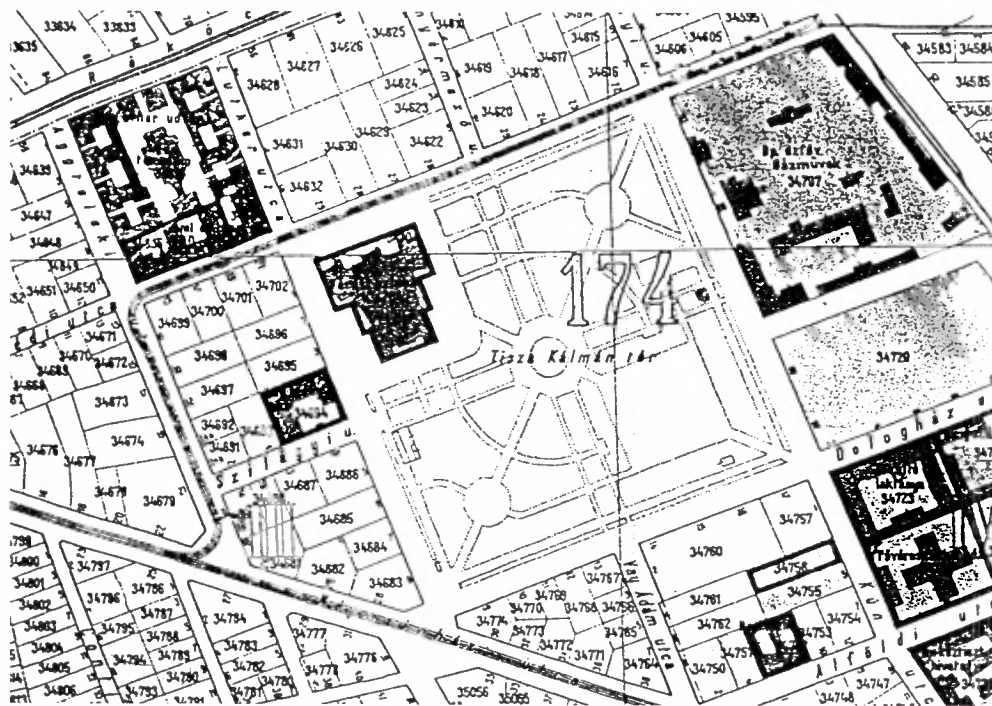


Hétköznapi délután a Köztársaság téren.



A Köztársaság tér fái.

Köztársaság tér



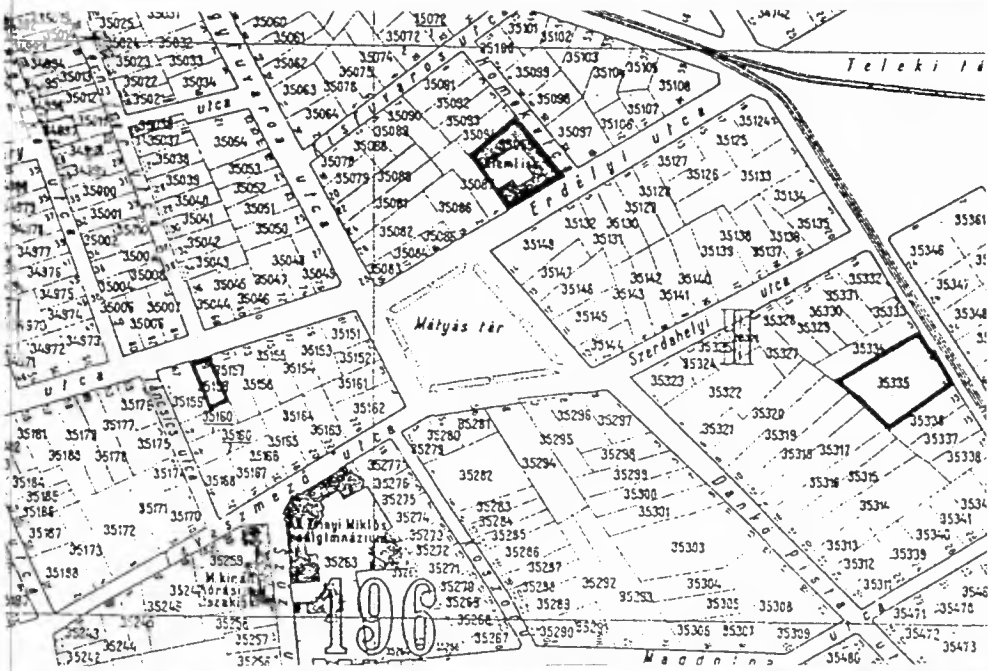
A hajdani lóvásár majd piactér 6 hektáros területét 1897-ben parkosították. Budapest legnagyobb köztéri parkja városszerkezeti és városépítészeti szempontból is jelentős alkotás. A kertépítészeti hagyományait követő geometrikus elrendezésének teljes gazdagságban történő helyreállítása, a környező funkciók elsősorban kulturális többlettel való feltöltése a főváros legértékesebb helyeinek egyikévé emelhetné az ökológiai és társadalmi szempontból már ma is igen jelentős teret.

Mátyás tér

Ez a tér a városrész közepe, szíve, és bár még tömegközlekedés szempontjából is előnyös helyzetben van, a teljes leépülés jellemzi. Foghíjak, tűzfalak, üres területek, kiemelkedően magas öt-hatemeletes, századfordulón épített bérházak, és földszintes épületek váltakozása jellemzi. Bérházainak építészeti kvalitásai sok esetben a Népszínház utca bérházaival azonosak.

Ez az a tér is, amelyikről szinte az összes többi tér felé utca vezet.

Nagyszámú beépítetlen telke lehetővé teszi olyan új funkciók kialakítását is, mely egyszerre szolgálná az itt élő embereket, de egyben vonzó lehetne akár az idegenforgalom számára is. A tér méretei azt is lehetővé teszik, hogy megerősödjön, illetve lehetővé váljon a közterek egyik legfontosabb funkciója: a pihenés-séta-játék lehetősége is. A ma igen kopottas és elhanyagolt park növényzetének kiegészítése, játszóterének gazdagítása akár azonnal is lehetséges, mint első biztató lépés az önkormányzat részéről.



Mátyás tér.



A Mátyás tér a pesti oldal talán egyedüli megmaradt pléhkrisztusával.

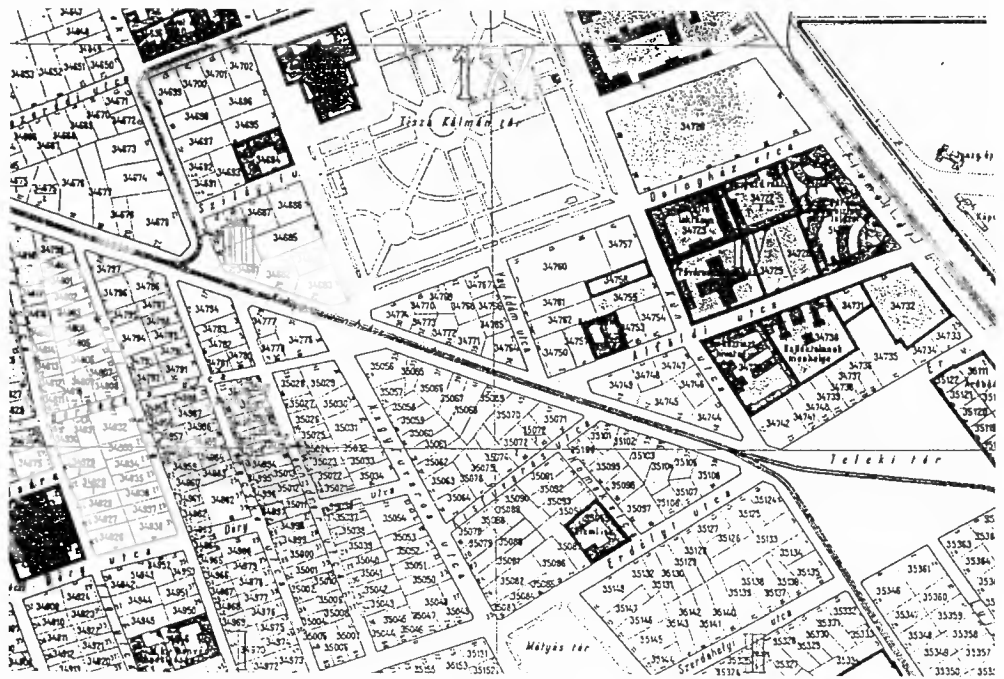


Népszínház utca

Mint tiszteletbeli tér, fórum, tengely, különleges szerepet tölt be a „rég” és az „új”, a „polgári” és a „szegény” világ, a bel- és külváros között.

Századfordulón épült bérházainak karaktere és építészeti minősége — túlnő még a Köztársaság tér környékének beépítési színvonalán is. Ez az egyik legnagyobbvárosiasabb utcája a Józsefvárosnak, talán a fővárosnak is, időnként a századforduló Chicagójára emlékeztető. Vizuális és funkcionális térkapcsolatát a Blaha Lujza térrel azonban fel kellene erősíteni, meg kellene oldani. *Legyen fórum, sétatér, korlátozott forgalommal, hátrahúzott villamos végállomással, kisebb klubok, egyesületek számára kulturális célra felajánlott termekkel, mozikkal, vendéglőkkel és természetesen üzletekkel!*

A Népszínház utca szerepének felértékelődése ugyanakkor szoros összefüggésben van a Teleki térrel is, annak felértékelődése pedig hiányzó beépítésén túl a piac jövőbeni szerepével sorsával.



A Népszínház utca szokatlan, átlós vezetése és körüli torkolata.



A Népszínház utca különleges saroképületeinek egyike. (Lajta Béla, 1912).

Rákóczi tér

Ez itt az a szinte egyetlen, teljesen kialakult, beépített városi tér és park, ahol a környező lakóházak földszintjei ma is a városrész lakóinak életéhez kapcsolódnak.

Tehát leépülése és zűrzavaros állapota ellenére élő, valóságos városi tér maradt, talán a Nagykörút közelségének és a Vásárcsarnok jelenlétének együttes hatására. Leépülését azonban nem lehet tagadni, melyhez hozzájárul az is, hogy hajdani park jellegét megbontva játszótérre változtatták át. Mindez a városnak e rettenetesen szennyezett levegőjű, védtelen helyén elfogadhatatlan! A csarnok mögötti új park, játszótér kialakításával szeretnénk ezen változtatni úgy, hogy helyette helyreálljon a tér századfordulón kialakult jellege: középen szökőkút, szoborcsoport, körös-körül alacsony öntöttvas kerítés, sok fa és zöldfelület.



A közösségi és félközösségi terek jelentősége

Nemcsak a terek és parkok, de az utcák, tömbbelsőik, udvarok, kertek, sőt függőfolyosók (gangok) is fontos színterei a városi életnek, a közlekedés és vásárlás mellett a találkozásoknak, sétának és pihenésnek.

Nyári délutánokon ebben a városrészben gyakran lehet látni az udvaron, kertben, függőfolyosón ülő, egymással beszélgető embereket, kertekben játszó, vagy a kevésbé forgalmas utcákban ugróiskolázó gyerekeket, de még a kapu előtt a járdán ülő lakók látványa sem ritka.

Ezért ezeknek a köztes-összekötő tereknek a helyzete szintén igen fontos és meghatározó a városrész lakói számára, segítheti vagy ronthatja a városi élet elviselhetőségét.

Ebben a városrészben azért is tulajdonítunk ennek megkülönböztetett figyelmet, mert az itt élő emberek, családok nagy részének más kikapcsolódási-pihenési-nyaralási lehetősége nincs!



Az iskolaudvarok és az utcák városi sivataga ...



... és a földszintes és I. emeletes lakóházak belső tereinek oázisai.

A kulturális élet kibontakozásának és megerősödésének meglévő építészeti lehetőségei

Egy városrész vagy városnegyed belső életének felértékelődése, külső irányból is vonzóvá válik, szorosan összefügg azzal is, mi mást vagy többet tud nyújtani a többi városnegyedhez képest. Úgy gondoljuk, hogy a kultúra szerepe ilyen szempontból elsődleges és meghatározó, de csak akkor, ha nem csupán kívülről vonzza ide az érdeklődőket, hanem a városnegyedben élő emberek számára is megfelelően alakul, változatos és sokrétű.

A részletes vizsgálatok alapján e program kialakítása során ezért különös figyelmet fordítottunk volt mozik, színház-kabaré, egyesületi székházak dísztermei vagy műhelyépületek, kisüzemek kulturális célra is alkalmas tereinek feltárására, rosszul, vagy bántó módon használt kivételes vagy különleges épületekre.

A munkahelyteremtés építészeti adottságai

A lakás és a kultúra nagy kérdéskörei mellett, régi, leértékelődött városrészek felértékelésének, újjáélesztésének fontos eleme a munkahelyteremtés lehetőségének, ezen belül legváltozatosabb formáinak feltárása.

Itt, a Józsefvárosnak ezen a részén, különlegesen sok olyan építészeti tér, régi bezárt, vagy raktárnak használt műhely vagy kisüzem található, melyek ilyen célra kiválóan alkalmasak.

A városrészben nagy számban található üres telkek egy részén is mód nyílik azonban olyan kisebb vállalkozások beindítására, melyek a lakókörnyezetet nem terhelve max. 10—25 fő alkalmazásával, elszórtan és változatosan munkalehetőséget adhatnak majd.



Dankó utca II.

A program legfőbb ajánlásai

1. A városrész történelmi kialakulását, karakterét képviselő sajátos-egyéni varázsát jelentő beépítések, építészeti-természeti-kulturális értékek széles körére vonatkozó védelem (a települési érték fogalmának bevezetése).
2. A városrész adottságaiban rejlő ma még kialakítható környezetet felértékelő lehetőségek hosszútávú biztosítása: játszótér, gyalogos átjárók, sportolási terület, új zöldterület, park, új iskolai terület — udvar, parkolóház, vagy szint alatti parkoló kialakításának lehetősége.
3. A rehabilitációs folyamatól függetlenül viszonylag kis költséggel is megtehető környezetet felértékelő lépések azonnali elindítása: fásor, vagy fák ültetése, gyalogos prioritású utcák kialakítása, terek kertészeti rehabilitációja, köztisztaság biztosítása, vizuálisan is környezetet zavaró és leértékelő utcai tárgyak, bódék, reklámok fokozatos visszaszorítása, közvilágítás radikális javítása.
4. A meglévő értékek és a környezetet felértékelő jövőbeli lehetőségek biztosítása mellett a városrész kibontakozását, újjáéledését is segítő szabályozás.
5. A lakossággal történő jobb kapcsolat biztosítása, a nyilvánosság megteremtésére *információs iroda kialakítása a helyszínen*, a tervek megismertetése, a rehabilitáció fogalmának bevezetése majd elindítása érdekében.
6. Az új építkezések építészeti-városképi színvonalának emelése, de meglévő régi épületek színvonalas átalakítása érdekében is *kerületi építészeti zsűri felállítása*, annak véleménye-ajánlása alapján történő engedélyezés. Kiemelkedő, hangsúlyos helyzetű telkek beépítése esetén *tervpályázat* kiírása.
7. A jövőbeli rehabilitáció megkönnyítése érdekében a városrész életében oly fontos szerepet játszó, de hiányzó alapvető kisebb szociális, kulturális, szolgáltató funkciók biztosítására a legkönnyebben megoldható *funkcióváltások megindítása*.
8. Részben a funkcióváltások, részben a lakás komfortosítások miatt szükséges ideiglenes vagy végleges új lakás biztosítása érdekében *rotációs ház kialakítása vagy építése*.

Fővárosi összefüggéseket érintő javaslatok összegzése

- Baross tér:** nagyméretű szint alatti parkoló kiépítése a Keleti pályaudvar mindkét oldalán a Rákóczi út és a belváros tehermentesítése érdekében,
a tér kertépítészeti-városképi rendezése,
a híd elbontása.
- Orczy tér:** a főváros szerkezetében elfoglalt jelentőségének megfelelő funkcionális-közlekedési-városképi átértékelés,
nagyméretű szint alatti parkoló kialakítása a Baross utca és a Belváros tehermentesítésére a Józsefvárosi pályaudvar oldalán,
a nagyszabású új építési lehetőségek összehangolása a mögöttes területek rehabilitációjával és átalakulási lehetőségeivel, gazdasági-társadalmi elemzés,
tervpályázat kiírása.

- Józsefvárosi p.u.:** a konténer pályaudvar megszüntetése illetve kiköltöztetése, elővárosi pályaudvarként történő használat, Hungária körúti vasúti megállóhely kiépítése, az épületegyüttes műemléki védelme.
- Baross remiz:** a Remiz áthelyezése a Salgótarjáni útra, vagy más erre alkalmas területre, a felszabaduló rendkívül értékes terület és épületek hasznosítása: piac, bevásárló központ, zöldterület kialakítására.
- Rákóczi út:** az átmenő forgalom megszüntetése, a gyalogosforgalom erősítése, a megszüntetett villamos visszaállítása, járdaszélesítés, fasorültetés, az útvonal teljes hosszában és mindkét oldalán városképi elemzés és terv készítése, a további árkádosítás kérdésének felülvizsgálata.
- Fiumei út:** forgalmi szerepének tisztázása, körút jellegének erősítése, a már hosszabb szakaszon létező zöld sáv és belső út hiányzó szakaszainak megvalósítása, belső kerékpárút-korzó kialakítása.
- Baross utca:** a közlekedési zsúfoltság oldása az átmenő forgalom megszüntetésével, a fasor teljes rehabilitációja, portálok védelme, a közvilágítás világvároshoz igazodó kialakítása.
- Rekonstrukciós körút terve:** ÁRT szintű felülvizsgálat, az érvényben lévő 1988-i RRT és szabályozás érvényességének megszüntetése, olyan terv kidolgozása, mely sem városszerkezet rombolásával, sem épületek tömegének bontásával nem jár.

Összefoglaló gondolatok

A Közép-Józsefváros északi része a leértékelődés, szlömösödés és társadalmi erózió olyan stádiumába jutott, ahol már egy-egy telek, egy-egy utcaszakasz vagy tömb szigetszerű átalakulása önmagában döntő változást nem eredményezhet.

Ezért e városrendezési program kialakítása során az egész városrészre vagy annak egy-egy nagyobb egységére is kizugárzó rehabilitációs folyamatban gondolkodtunk.

Az átalakulás és a felértékelődés elindítása a leépülés ilyen fokán tisztán vállalkozói alapon vagy tisztán önkormányzati erőből elképzelhetetlen, nem működik. Elfogadhatatlan az az út is, amikor a rehabilitáció a területen élő emberekkel nem számolva, azok elköltözésére épít.

De azt az utat sem tartjuk járhatónak, melynek során a városrész sajátos jellegét, karakterét jelentő beépítések — építészeti értékek vagy zöldfelületek eltűnése árán — történne a változás.

A leértékelődött történelmi városrészek esetében a nyugateurópai tapasztalatok is mind a rehabilitáció összetett (kormány-önkormányzat- lakossági- vállalkozói) finanszírozását és érzékeny társadalmi és építészeti megközelítését igazolják.

Mindezt figyelembevéve e rendezési terv készítése során, — már a jövőendő és elkerülhetetlen rehabilitációra is gondolva, szociológusokkal és közgazdászokkal együtt alakítottuk ki építészeti-, városrendezési javaslatainkat, a városrész karakterének és helyzetének megfelelő összetettségre és érzékeny megközelítésre törekedve és felhasználva a szociális ajánlásokat és a gazdálkodási program által vázolt kitörési lehetőségeket is.

A rehabilitációt, a kimozdulást a városrésze jellemző történelmi-építészeti-természeti kulturális értékekre építve, a beépítés léptékéhez és a folytatandó tradíciókhoz igazodóan, a városrész lakóinak részvételével, többségük maradására számítva képzeltük el, ugyanakkor társadalmi-környezeti-építészeti megújulásra is gondolva, hiszen *ez így együtt* a rehabilitáció lényege.

Erre az ún. „óvatos” rehabilitációra esélyt ad:

— a városrészben található, bontás nélkül is beépíthető üres telkek-telephelyek igen nagy száma (a telkek 15%), de az építészeti-városképi értéket nem képviselő, rossz állapotú, környezetet is zavaró, így bontható épületek viszonylag magas aránya is. (5—9%)

— mindez egyformán ad lehetőséget vállalkozás jellegű építkezéseknek, nagyobb lakásépítési akcióknak, de foghíjyszerű beépítéseknek is anélkül, hogy a meglévő értékes, történelmi folyamatosságot is biztosító épületeket, vagy akár lakóközösségeket komolyabban meg kellene bolygatni,

— az üres vagy üressé váló telkek magas aránya nemcsak új építkezéseknek, de új parkok, játszóterek, iskolaudvarok vagy iskolai kertek, sportterületek, tehát a környezetet komolyan felértékelő-javító megoldások számára is lehetőséget ad,

— a megújulásban szerepet játszhat a városrész igen előnyös központi elhelyezkedése a főváros szerkezetében, a városrészhez közvetlenül kapcsolódó pályaudvarok, nagykiterjedésű zöldterületek, de a belső parkok-közterek szokatlan nagy száma is,

— a városrész sajátos fejlődéséből következően megmaradt, ezért egyéni karakterét jelentő, egyben első beépítési korszakát is képviselő *földszintes és I. emeletes falusias, illetve kisvárosias jellegű lakóépületek és beépítések megőrzésével és védelmével* lehetőség nyílik a sűrűn beépített pesti oldal bérházai között a személyesebb — kisvárosiasabb életvitelre is, vagy közülük egy-egy épület funkcióváltásával a városrészben annyira hiányzó kisebb szociális — kulturális — szolgáltató funkciók kialakítására, akár az itt hajdanán hagyományosnak számító vendéglátás ill. vendéglők kialakítására — visszaállítására,

— e városrész másik sajátossága, védendő jellegzetessége *a lakóházak udvarán itt oly gyakran előforduló műhelyépület, hajdani kis gyár* is ragyogó lehetőség a szelíd de hatékony változásra, hiszen alkalmas új munkahelyek kialakítására vagy iparosok, művészek befogadására..

A rehabilitáció során ugyanakkor itt olyan rendkívül súlyos problémákkal kell szembenézni, mint:

— a komfortnélküli és rossz állapotú sötét-vizes lakások tömeges jelenléte (45%) és a lakóépületek többségének erőteljesen leromlott állapota,

— a belső utcák elsorvadt élete: sem üzlet, sem szolgáltatás, sem vendéglátás, csak kosz, elhanyagoltság, rossz közvilágítás, újabban pince-borozó, peep show, bingo terem,

- az indokolatlanul elbontott régi házak helyére települt környezetet terhelő, zavaró és leértékelő, talajt szennyező telephelyek, gépkocsitárolók rendkívül nagy száma,
- a prostituált negyed egyre korlátlanabb területhódítása,
- a városrész lakóinak életéhez közvetlenül kötődő szociális-kulturális-szolgáltató funkciók hiányos jelenléte, olykor teljes hiánya, (több mint 10 000 diák mellett),
- az általános iskolák, óvodák komoly túlterheltsége (~ 20%) és teremhiánya mellett a rossz körzeti elosztás és sok esetben hiányzó udvar, park, tornaterem, közösségi terem,
- kevés és egészségtelen, szennyezett levegőjű játszótér,
- a sportolási lehetőség teljes hiánya,
- e szociális területen igencsak segítségre szoruló és egyben előregedett városrészben a szociális ellátás hiányos jelenléte és az erre szolgáló építészeti terek alkalmatlansága.

Mindezek következtében

a perifériára szorult, hátrányos helyzetű emberek családok (szegények, munkanélküliek, cigányok) egyre gyorsabban növekvő jelenléte, az itt élők előregedése, a jobbmódú, tanultabb polgári családok elköltözése, — a gettósodási folyamat felgyorsulása.

Az itt felsorolt igencsak súlyos belső problémákat további külső, elsősorban a főváros hatáskörébe tartozó, a kibontakozást nehezítő gondok terhelik, melyek közül a legjelentősebbek:

- a városrészt övező főútvonalak elfogadhatatlan mértékű és minőségű forgalma, az ezzel együttjáró levegőszennyezettség, zaj, rezgés és porterhelés,
- a megoldatlan parkolási kérdések a főútvonalak környezetében, de belső utcákban is,
- Orczy tér és környékének városszerkezeti, közlekedési, városképi, funkcionális megoldatlansága,
- a Baross Remiz kibontakozást gátló, zavaró jelenléte,
- a Gázművek területének környezetet leértékelő használata,
- a Józsefvárosi-pályaudvar leértékelt kezelése, fejlesztési lehetőségeinek kihasználatlansága.

A modern nagyvárosok itt láthatóan egy helyre koncentrálódó összes hagyományos és új, de mindenképpen „kemény” problémái mellett a Józsefvárosnak ez a része építészeti értékekben, tradícióban meglepően gazdag, rendkívül változatos és egyben hihetetlenül ellentmondásos világot képvisel.

A változatosság és ellentmondásosság éppúgy megnyilvánul a városrész szerkezetében, beépítettségében, mint lakóépületeinek vagy belső udvarainak, kertjeinek sokféleségében, de társadalmi rétegződésében is.

Feltűnő az az ellentmondás, az a kontraszt is, amely a városrészben található igen nagyszámú közintézmény iskola magas színvonala, jelentősége és a városrész pusztulást sugalló, leépült mai helyzete vagy külső megítélése, presztízse között fennáll.

Mindez nagyrészt e városrész szaggatott és ellentmondásos fejlődéséből, s e meg-megújuló, majd mindig elakadó fejlődésnek sokszor ellentmondó városrendezési szabályozásból-, de belváros és külváros közötti köztes helyzetéből is fakad.

Ma egyszerre van itt jelen a polgári világ a munkás bércaszárnyák és a külváros világával, a nagyváros a kisvárossal, olykor a falu világával is, keveredve.

Ez a József körút mentén még Belvárost képviselő városrész a Dobozi utca — Orczy tér kör-

nyékén már a körút polgári világától élesen különböző külvárost, munkások és hajléktalanok világát idézi.

A nagy kontraszt, ellentét nemcsak a városrész két pólusa között, de a városrészen belül egy-egy utcában, tömbön belül is jellemző.

Igen gyakori kép a belső utcákban és terek körül az V–VI. emeletes szecessziós bérházak tövében álló múlt századból ittmaradt földszintes lakóház, majd a III. emeletes eklektikus bérház mellett húzódó telephely, üres telek, üzemi épület és az „előkelő” múltra visszatekintő polgári bérház mellett sorakozó „munkásbérkaszárnya” is.

A lakóépületek, bérházak kapuján belépve a különleges szépségű és hangulatú belső terek — udvarok olykor gazdag növényzetű elvarázsolt kertek mellett ott találhatóak a kétségbeejtően sivár, sötét és dohos udvarok is.

A program javaslatait ennek a változatos és ellentmondásos helyzetnek megfelelően fogalmaztuk meg, egyrészt a történelem során eltérően alakult városszerkezeti egységek és a rehabilitáció szempontjaiból más- és más stratégiát igénylő területek, másrészt az egymástól különböző tömbök utcák, épületek esetében.

Azonban minden összetettség és különbözőség ellenére az egész városrészt érintően egyformán alapvetőnek és fontosnak tekintettük:

— a városrészt alakító, egymás mellett fellelhető három nagy történelmi stílus-korszak jellegzetes, vagy építészeti szempontból kiemelkedő épületeinek, beépítéseinek számbavételét — megőrzését — védelmét, a történelmi folyamatosság biztosítását,

— a parkok és fasorok növényzete mellett, a városrészt érintő jellemző belső kertek megőrzését, befuttatott tűzfalak, értékes növényzet védelmét, értéküként történő számontartását,

— az elviselhető városi élet érdekében: a forgalomcsillapított vagy gyalogos-elsőbbességű utcák hálózatának kialakítását, a forgalmi rend javítását, a zöldterületek minden lehetséges formában történő növelését,

— az iskolák, óvodák közvetlen szomszédságában lévő üres vagy felszabadítható telkek iskolabővítésére, iskolaudvar vagy kert kialakítására történő felhasználását, illetve tartalékolását,

— a környezetet előreláthatóan legkevésbé terhelő parkolási lehetőségek területi biztosítását,

— az értékének és jellegének nem megfelelően, méltatlanul, rosszul vagy zavaróan használt különleges épületek, nagyobb belső terek funkcióváltását,

— sötét lakóudvarok földszinti lakásainak átalakulását, lakásként történő használatának megszüntetését.

Ezen túl különös jelentőséget tulajdonítottunk a városrész teljes területén:

— a közösségi élet szintereinek: tereknek, parkoknak kivételes utcáknak,

— a félközösségi tereknek: tömbbelső, udvar, kert és telek használatának,

— a kulturális élet kibontakozását, megerősítését segítő, rosszul használt építészeti terek feltárásának,

— a munkahelyteremtésre felhasználható épületek megőrzésének,

— a jelenleg elsősorban üzemhelyiségekben történő öregekkel való foglalkozás megfelelőbb, emberibb lehetőségek feltárásának, elsősorban erre alkalmas földszintes-kertes épületek funkcióváltására gondolva.