



Alulról jött kezdeményezés

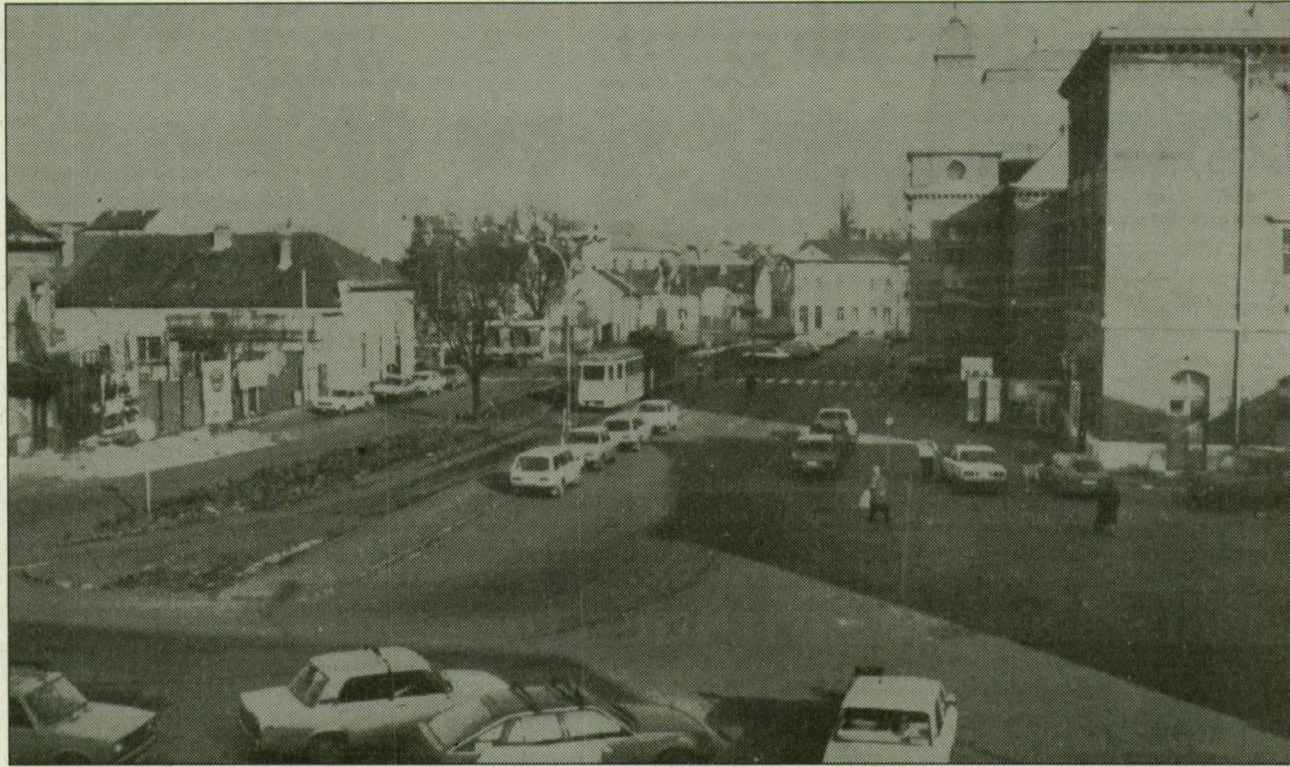
Megkérdeztük Nagy Imrét, hogy született meg a Babel Körben a tér új fazonja. „Mivel csak úgy egyszerűen, testületileg feloldani az építési tilalmat, szerintünk félmegoldás volna, figyelemmel a közlekedésrendezési, térképezési, építészeti szakmai igényekre, komplex megközelítésre voksolt csoportunk. A közreműködők: Balogh Tünde, Darvas Imre, Goretity György, Kiss Ágoston, Jomagam, Szabó Ildikó, Szilágyi Ferenc, Valkony Károly és szakértőként Körtvélyesi Csaba. Közös munkával, vitában érlelt koncepciókat – a rendezési tervet – építési szabályozási tervvel dokumentáljuk majd, s a képviselők szándékával egyezően szeretnénk a közgyűléssel jóváhagyatni. Bár ez igazi 'alulról jött kezdeményezés', a terv ily módon szabályos szakmai egyeztetés alá vonható. Az érintett közlekedési vállalatok lényegében nyitottak a javasolt módosításokra, s tartottunk már előzetes szakági konzultációt és lakossági fórumot is. Elmagyaráztuk: az ingatlan-, telektulajdonosok szándéka, illetve a terület értékét felismerő vállalkozók kockázatvállalása dönt az átépülés időpontjáról. A tulajdonosok alkupozícióba kerülnek: értékén adhatják el az ingatlan, maradnak benne életük végéig, vagy lakást kérnek az épülő, új házban. Az egész folyamatot az érdek motiválja. Erre tekintettel javasoljuk az önkormányzati tulajdonú telkek megpályáztatását is – széles vállalkozói körben, persze beépítési kötelezettséggel.”

A városrész alközpontja lehet

A Babel Kör koncepciójának lényege, hogy telkenkénti, fokozatos átépítést javasol, s a beépítési vonalak mértéktartó visszahúzásával lehetővé teszi a közlekedési átrendezést. Ez utóbbira négy variációt ad, mindegyik közös vonása, hogy a jelenlegi zürös közlekedési állapotot elválasztott forgalmi rendszerrel oldja fel, a gyalogosok pozícióját lényegesen erősítve. Mint az alsó rajzon, a tér távlati képen is kivehető: a nagylvállomástól a Boldogasszony sugárútig összefüggő térburkolat kínálkozik gyalogjárásul, de nem csupán közlekedésre szolgál, hanem élő, szervező tényezője is lehet a majdani városrészi alközpontnak.

A házak – terveik persze nem véglegesek, ma még fantáziászűltek – a földszinten üzleteknek, vendéglátásnak, intézményeknek adnak teret, s az építészeti térképezéshez tartozik a gyalogostérre átforduló árkaútsor, mely vizuálisan tovább növeli a 40 méter szélesre bővített állomáselőteret.

A szükséges közlekedési átrendezés időpontja és módja ösvárosi szintű forgalmi koncepciótól, illetve vállalati fejlesztési lehetőségektől függ. Attól például, hogy az SZKV mikor tudja beszerezni a két vezetőállásos, kétoldali ajtós villamosokat, melyek a bábelek által legkedvezőbbnek tartott változatban a Hámán Kató utcára fordulnak be, tehát megszűnik a „hurk”. A buszforgalom egyirányú, vonala a kiszélesített Gőz és Galamb utca közepén vezet, fasorral izoláltan. A megálló az Indóház térre kerülne.



FOTÓ: GYENES KÁLMÁN

Értékek és érdekek az Indóház téren

Nagyjából a hatvanas évek eleje óta, általában öt évenként nyilvánosságot kapnak bizonyos tervezői elképzelések, melyek persze a megrendelő, a városi közigazgatás igénye szerint hol nagyszabású koncepciót tükröznek szanálás árán kitágított térrel, reprezentatív városkapuhoz illő palotákkal, felüljáró gyalogjáróval, mélygarázzsal, s ahogy tetszik... Vagy: igencsak mértéktartó, lépésenkénti változást tartanak valószínűnek, s ehhez igazítják a majdani térképet is.

Talán már nem is kellene pontosítanunk, mire vonatkoznak az iménti megállapítások – persze, Gyenes Kálmán felvétele is útbaigazítóként szolgál! Valóban, a város „állatorvosi beteg lovaként” becézett, a városrendezés megannyi, lehetséges hegét magán viselő Indóház térről van-lesz szó. S mert tényleg eltelt öt év azóta, hogy – 1986-ban – a Délterv-nél született egy rendezési-átalakítási terv, akár menetrend szerintinek mondhatnánk a most bemutatandó, újabb változatot. Ez pedig annak apropójából született meg, hogy a városrész önkormányzati képviselőinek fóruma – Tichy-Rács Csaba javaslatára – megbizta a fiatal szegedi építészek egyesületét, a Babel Kört: mozdítsák már el a holtpontról – az 1992-től hatályos törvény szellemében – az eddig építési tilalommal terhelt, bénított, fejlődésben visszavetett néhány tömb ügyét. „Az építési tilalmat haladéktalanul fel kell oldani, ha elrendelésének okai már nem állnak fenn...”

Mindehhez persze eredendő feltétel, hogy a teherforgalom kikerülje a teret, melyet a Bánomkert sor felől lezárának – a „kőlyuk” csak a gyalogosoké és a kerékpárosoké! –, s a teherautók az Oldalkert utcán át haladhatnak majd.

A tervet építészeti javaslat egészíti ki, melyben vegyes funkciójú (azaz nem nagy léptékű, intézményi, plusz lakó)házakat képzeltek el az építésznek. Az látszik e javaslattal igazolódni, hogy a tervezett négyméteres szűkítéssel a különféle funkcióknak megfelelni lehet

tér. De igazolja azt is, hogy a telkenkénti átépítés lehetősége miatt a kialakuló utcaképek változatosak, izgalmasak lehetnek, pláne ha a helyi építési hagyományok továbbélését hozzáértő tervezői munka garantálja.

Az idő nekünk dolgozik?

„Magyarországon több mint negyven évig nem illett a magántulajdon érdekében szót emelni.

Most mintha átestünk volna a ló másik oldalára. Lázás sietséggel hozta meg a Parlament az év elején az úgynevezett deregulációs törvényt, hogy azután a várható következményeket fölismerve lépésről lépésre visszavonuljon, enyhítve a rendelkezések szigorát és elodázza a határidőt.

Az építési tilalmak sorsán még legalább két évig vívódhatnak az önkormányzatok. A kérdés korántsem egyszerű. Szegeden erre a legjobb példa az Indóház tér esete. Az építési és telekalakítási tilalom

oly régóta terheli ezt a területet, hogy gyakorlatilag nem maradt jó állagú épület a Galamb és a Gőz utca közötti tömbökben. Több terv is született, a megoldás azonban mindig elodázódott.

A felelős döntés késlekedésének egyik – ha nem a legfőbb – oka az a bizonytalanság, ami a köz- és a magánérdek értelmezése és mérlegelése körül tapasztalható. A helyes arányok megtalálására vannak használható külföldi példák is, melyek egyikével alkalmam volt megismerkedni. Torontóban az

egykori betelepülési-honfoglalási mód következtében csaknem minden telek magántulajdonú. S mintaszerűen kidolgozott általános rendezési terv rögzíti az építési szabályokat. Ha a vállalkozó szándéka ettől eltér (például nagyobb színtszámot igényel), akkor megindul az alkudozás. Ennek célja a város részéről általában a szociális helyzet javítása. Kötelezi tehát a vállalkozót, hogy az épületben létesítsen például óvodát, vagy alacsony bérű lakásokat is, sőt, kikötheti, hogy egyidejűleg meg kell vásárolnia egy elhanyagolt területet a város másik pontján. Valamit valamiért.

Természetesen, ehhez kereslet szükséges, és ami még fontosabb: szabályozott piaci viszonyok. Ez az, ami az Indóház tér esetében a tilalom föloldásával és a helyi építési szabályok rögzítésével hozható létre. A magántulajdonú telkeket meghatározott célra, felhasználásra akár ingyen, vagy kedvezményesen átengedik a vállalkozónak, ha a megvalósuló létesítmények javítják a városrész ellátását, vagy pótolják a hiányzó intézményeket. Nem utolsó szempont az sem, hogy az épületek megjelenése javítja-e a városképet! Nem hiszem, hogy Alsóvárosban ne lenne ilyen igény, és ne akadna megfelelő vállalkozó.

Mint alsóvárosi lakos, bizakodón várom a mielőbbi fejleményeket, mert attól tartok, hogy a címbeli kérdésre ma már nem lehet igennel válaszolni” – vélelszik Balogh Tünde, építész.

Megkérdeztük a képviselőt...

...nem tart-e attól, hogy ha majd feloldják az indokolatlan építési tilalmakat, az időben „szagot kapó” telekspekulánsok megrögzözték az Indóház tér környékén lakó, feltehetően idős embereket. S űk – mert évtizedek alatt lakásuk minimális komfortosítására sem volt mód, ma meg talán már nincs hozzá erejük – esetleg értékük alatt adják el ingatlanjaikat. Vagyis: lesz-e, ami visszatartja az ilyen ügyleteket? Nos, Tichy-Rács Csaba szerint a felértékelődésnek párhuzamosnak kell lennie a városrendezési szabályozással, azaz a vevőnek pontosan meg kell tudnia már a vételkor, mi az, amit kezdhet új tulajdonával, s mi az, amit nem tehet. (A képviselő emiatt sürgeti a tér átrendezési elképzelésének mielőbbi jóváhagyását!) Ily módon a „hiénák”-ból a tér és környéke arculatát átforgató, tőkéjüket a közjó szolgálatába is állító építési vállalkozók lesznek, s őket nem elrettenteni, hanem éppenséggel támogatni kell. Ami pedig az eladókra illeti: kinek-kinek nyilván mérlegelnie érdemes, számára az értékesítés, a saját erős átépítés a kedvezőbb-e. Vagy: elhalasztja-e a döntést későbbre.

PÁLFY KATALIN

