

## Budapest, XI. kerület, Újbuda

Takács Viktor Tibor hatodik éve főépítész Budapest legnagyobb lakosságszámú kerületében. A jelentős hazai és külföldi tervezői tapasztalattal is rendelkező formatervező – építész a dinamikusan fejlődő kerület beruházásait, a kerület egyes részeinek belvárosiasodását, a növekvő lakosságszámból eredő építészeti kihívásokat és a kerület fekvéséből adódó közlekedési helyzetet és fejlesztési lehetőségeket emelte ki. Az épülőben lévő nagyszámú és nagyléptékű, látványos beruházás, valamint a gőzerővel folyó tervezési folyamatok és a sűrű egyeztetések közepette rendkívüli munkabírással és határozott kiállással állhat csak helyt a főépítész és csapata.

### Hogyan és miért lett főépítész?



1993-ban diplomáztam az Iparművészeti Egyetemen, utána egy évig formatervezőként dolgoztam Hollandiában és Norvégiában, majd építészként éltem Kanadában öt évig. Hazaköltözésem után tervező műtermet nyitottam. 2011 óta vagyok a XI. kerület

főépítésze. Ennek a kerületnek több mint 140.000 lakosa van, amivel önmagában az 5. legnagyobb város lenne Magyarországon. Nagyon összetett és változatos a kerület: hegyvidéki üdülőktől a folyóparti ártérig, mezőgazdasági-, ipari-, közlekedési- és lakó területek, és nem utolsósorban egy komoly belvárosi rész, Szentimre város is ide tartoznak. Utóbbi nagyon közel áll földrajzilag is a pesti Belvároshoz. A kerület hosszú történelmi múlttal rendelkezik, sok ősi és modern lakóterület nő egybe az utóbbi évtizedekben. Igazából a harmincas évek óta fejlődik nagy ütemben, amikor a Lágymányos feltöltését befejezték, kialakult a Műegyetemi campus, a Gellérthegy déli oldalát belakták, kiépült a törökbálinti HÉV és a ma is működő villamosok, nagyléptékű volt az iparosítás, és végül a külső területek kisebb települései is összenőttek.

A rendszerváltást követően heterogén volt a városfejlesztés, a legutóbbi időkig például a kerület felére készült csak építési szabályozás, mely 96 tervből állt össze. Ez jelzi, hogy nagyon kis területeket kezeltek külön-külön, foltszerűen. Most igyekszünk átfogó, és a kerület egészét lefedő terveket és szabályozást készíteni, ami óriási munka, de egyben nagy lehetőség is. Egy korszerű felmérésekre épülő digitális adatbázis képessé tesz minket gyors igazításokra a tervek és a szabályozásokon. A koncepciók megalkotásakor és a tervezési folyamatban meghatározzuk a hosszútávú kijelölhető fejlesztési irányokat, feladatokat, illetve a megtartandó értékeket. Nem kis erőfeszítést igényel, hogy napra készen megfeleljünk a legújabb állami rendeleteknek, illetve a fővárosi elvárásoknak is. A korábbi szabályozási

eljárásokkal szemben Újbuda most elsősorban saját finanszírozásban készítetteti a kerület teljes szabályozási tervét, ami pénzügyileg számottevő erőfeszítés, de így látjuk függetleníthetőnek a tervezést és a szabályozást az ingatlanfejlesztői befolyásoktól. Cserébe a fejlesztőktől fokozott együttműködést várunk el. Ahol javukra módosulnak az építési mutatók, illetve a beépíthetőség funkciója is változik, ott területrendezési szerződést kötünk velük. Terhet ró a kerület humán infrastruktúrájára a most tapasztalható lakásépítési robbanás, ugyanakkor készen állunk arra, hogy akár 12-15.000 új lakos költözzön Újbudára. Ez jelentős bővítést igényel a működő intézményi hálózatban, új bölcsődék, óvodák, egészségügyi létesítmények szükségesek. Bár a kórházak és az általános iskolák kikerülnek az önkormányzatok közvetlen felügyelete alól, mégis úgy gondoljuk, hogy felelőségünk ezzel az ellátással is számolni. A tervezés szót többször említem: úgy tapasztalom, hogy sokakban helytelenül él az a képzet, miszerint a szabályozásban testesül meg a városfejlesztés! A szabályozást meg kell, hogy előzze egy tematikus, részletes, rövid-, közép- és hosszú távú tervezés. Ez folyamatos munka. Az elmúlt öt évben erős városfejlesztési stratégiát alakítottunk ki a kerületben, ennek köszönhetően a szabályozást is úgy készíthetjük, hogy a hosszú távú fejlesztésekre is gondolunk.

### Hogyan tud dolgozni a főépítész ebben az óriási feladathalmazban?

Szerencsésnek mondhatom a helyzetet, mert Újbuda polgármestere a szűk stratégiai csapata részének tud minket, és bizalommal van a szakmai tevékenységünk iránt. Bármilyen mű infrastrukturális, közlekedési- vagy ingatlanfejlesztési kérdésben kikéri a Főépítési Iroda véleményét, továbbá, a településképi eljárásoknál is delegálja a döntést a főépítész felé. Ezt segíti újabban az a jogalkotásban tapasztalható pozitív irány, mely szerint az építési engedélyköteles eljárások terét csökkentik, ugyanakkor a településképi kérdésekben a polgármesterhez, tehát a kerület választott vezetőjéhez kerül a döntési jog. Ezzel az országos szabályok szerinti hatósági eljárások mellett a jelentős helyismerettel rendelkezők dönthetnek sok ügyben, így rugalmasabb, részletekbe menőbb elemzésre van lehetőség, egyúttal gyorsabb a döntéshozatal is.

A kerületben viszonylag kevés, de általában jó minőségű családi ház épül, léptékében ez nem jelent problémát. Nagyobb fejtörést okoz néhány, kellő időben át nem gondolt fejlesztési terület, ahol most rengeteg társasház nő ki a földből. Égbe kiáltó hibának tartom például a Madárhegy pompás területének méltatlan beépítését úgy, hogy nem készült kötelezően követendő építészeti karakter terv. Az építési lehetőség megadása idején nem számoltak



*Elite Park  
Fejlesztő:  
Jákos Ingatlan  
Építész tervező:  
Székelyhidi  
Gábor,  
KAS Design Kft.*

a közösségi közlekedés megteremtésével, bölcsődék, óvodák elhelyezésével, kiskereskedelmi és szolgáltató egységek helyének kijelölésével sem. Óriási lehetőség nyílt 10–12 éve egy hangulatos kertváros kialakítására, azonban e helyett egy össze-vissza mega-lakópark készül. Sajnos nagyrészt már elúszott a változtatás lehetősége, mert az összes beépíthető telket értékesítették (köztük az önkormányzati tulajdonú, intézményi fejlesztésre kijelölt területeket is), melyek most komoly áron forognak a piacon, ezért kevésbé lehet a megszerzett építési jogokat megnyirbálni. Mindenestre próbáljuk a tervtanács segítségével mederben tartani a beépítések módját. E negatív példával szemben törekszem arra, hogy a zöld területek túlzó beépítése helyett első-sorban a belső városrészekben alakuljanak ki többlakásos társasházak, ahol a közlekedési és a vonalas infrastruktúra ki van építve, és ahol a munkahelyeket, szolgáltatásokat gyalog vagy kerékpárral is el lehet érni.

#### **Hogyan működik és mennyire hatékony a tervtanács?**

A településképi eljárások megindulása óta a tervtanács munkája az engedélyezési folyamat része. A kerületben hosszú évek óta nagy létszámú, konstruktív hozzáállású tervtanácsot működtetünk. Nálunk területileg van lehatárolva, hogy hol tervtanács-köteles egy terv: a kiemelt- és világörökségi területeken, főutak mentén, illetve a Madárhegyen, a Gellért-hegyen, vagy a természetvédelmi területet is magába foglaló Sas hegyen. Ezekben a területeken a legnagyobb beruházásoktól a legapróbb dolgokig, például az üzletek cégéreig tárgyalhatja az ügyeket a tervtanács.



#### **Nyilvános a tervtanács?**

Igen. A tervtanácsi rendelet alapján megjelentetjük az ülés időpontját a kerület honlapján és újságjában is, és akit érdekel egy téma, vagy egy konkrét terv, el tud jönni. Megjelennek az érintett ingatlanok szomszédjai, illetve szoktunk civil szervezeteknek és hatóságoknak is meghívót küldeni a nagyobb beruházásoknál. Esetenként kikérjük a véleményüket, de tanácskozási joggal nem rendelkeznek. Körülbelül kéthetente ülünk össze, és 12–15 tervet tárgyalunk egy alkalommal. A tervtanácsban nálunk is ül egy kamarai biztos, aki szerencsénkre nagy szakmai tudással, építő jellegű kritikával segíti munkánkat, és a terveket bemutató építészeket is. Fontos, hogy kellő eréllyel hoz fel olyan szempontokat, amelyeket a kamarának képviselnie kell. A szerzői jogok védelmét, vagy a tervek elvárható minőségét gyakran ő kéri számon.



### Említene néhány folyamatban lévő projektet?

Már egy éve folyik a BudaPart beruházás előkészítése, ahol közel 590.000 m<sup>2</sup> szintterületű fejlesztés lesz a Kopaszi gát és a Lágymányosi öböl mentén. Ez az óriás építés önmagában és környezetére gyakorolt hatásával, túlzás nélkül, egy új városrészt fog teremteni. A korábban említett szabályozási hibák elkerülésén, és pozitív eredmény létrehozásán fáradozom, amiben méltó partner a fejlesztő. Itt nem kellett hosszasan magyarázni, hogy miért kell és érdemes egy átfogó fejlesztési tervet, és azon belül építészeti mastertervet készíteni, mielőtt egyáltalán szóba került a szabályozás. Szerintem az a normális eljárási rend, hogy a beruházó előbb alakítsa ki a saját építészeti és gazdaságilag működőképes modelljét, majd annak megvitatása után kezdődjön el a területre a szabályozási terv készítése. Az említett területre ez most van befejező szakaszban. Ennél a beruházásnál el tudtuk érni azt is, hogy az építető előminősített neves építész irodák bevonásával többfordulós, meghívásos tervpályázatokat bonyolítson le minden egyes épületnél.

Valamivel kisebb léptékű, de önmagukban is jelentős, 40–80.000 m<sup>2</sup> szintterületű fejlesztések vannak még Albertfalván, Kelenföldön és egyéb városrészeinkben is. Készül egy figyelemre méltó irodaegyüttes Őrmezőn, egy korszerű kereskedelmi központ egy közlekedési csomópontnál. Az elmúlt hónapokban több 7–800 lakásos épület is engedélyezésre került. Eredmény az is, ha a korábbi szabályozásban megadott szintterületi mutató maximális kihasználása helyett meggyőzzük a fejlesztőt arról, hogy érdemes csökkentenie a beépítést; inkább kisebb számú, nagyobb alapterületű, jobb minőségű lakást építsen. Az utóbb említett beruházásoknál a fejlesztők 10–12%-kal csökkentették a beruházási volumet. De hasznos az is, hogy a recesszió idején nem engedjük földszintes épületek építését olyan saroktelkekre, ahol sokkal jobb minőségű, nagyobb intenzitású fejlesztések is készülhetnek. Például a Budafoki út mentén többen próbálkoztak egyfunkciójú épületeket – gyorséttermeket, szupermarketet – kialakítani, de ezeket elleneztek, holott a szabályozás lehetővé tette volna. Az idő igazolt minket, mert ma már 8–10 emeletes házakat terveznek ugyanazokra a telkekre. Így elértük, hogy magánberuházók se építsék alul, vagy túl a területüket. Kisebb eredményeket könnyelhetnek el más téren is. A 4-es metró kivitelezésének hajrájában sikerült kiharcolni módosítást a korábban bebetonozottnak hitt tervekben,



és például a Móricz Zsigmond körtér felszínét, vagy az Etele teret a kerület kérésére teljesen újraterveztette a főváros és a BKK. Így sem tökéletesek, de sokkal jobbak lettek, mint a korábbi elgondolások.

Meghatározó szakmai és emberi élmény együttműködni a beruházókkal és a tervezőkkel egy-egy beruházás előkészítése és fejlesztése során. Nem ritka a tervek evolúciójának elősegítése olyan esetekben, ahol időt és szaktudást rendelnek a projekthez. Az Etele téren fejlesztés alatt álló közel 50.000 m<sup>2</sup> szintterületű kereskedelmi központnak évektől tartó újbóli elemzése, és a késznek hitt tervek sokszori átdolgozása. Mára egy minden tekintetben vállalható beruházás építészeti tervei kerültek engedélyezésre. Végre egy olyan fejlesztés, amely egy valódi települési alközpont része lehet. A Kelenföldi pályaudvar túloldalán, Őrmezőn készül a Budapest ONE iroda, amely 70.000 m<sup>2</sup> szintterületű, s hiszem, hogy ott is jót tett a többszöri tervtanácsi egyeztetés. Általában véve egy fejlődő területen fontos, hogy ne csak tervszinten találkozzunk a beruházásokkal, hanem a fejlesztők korábban egyeztessenek az önkormányzattal, illetve az önkormányzat is figyelje, hogy kik, és milyen fejlesztési céllal mozognak a területén. A XI. kerületben a Magyarországon dolgozó összes nagy beruházó szerepel valamilyen fejlesztéssel, velük intenzív a munkakapcsolatunk. Ilyen például az Infoparkban most építés alatt lévő Ericsson kutatás-fejlesztési központ is, melynél közvetlenül a Dunaparton négyszintes mélyparkolót építenek. Hasonlóan ehhez, az egyetemek közelségére épít a Tudományos Akadémia közelmúltban átadott nagy kutatóközpontja is.

Rendkívül jók a kerület közlekedési adottságai, mert közel van a történelmi Belvároshoz, az ország kormányzati és gazdasági központjához, ugyanakkor lazább szerkezetű, jobban közlekedhető területen fekszik. Újbuda három autópályáról, illetve vonattal is elérhető. Itt valóban ideálisan lehet elhelyezni akár egy új központi kórházat is. A pesti oldallal a közlekedési kapcsolat tovább fog javulni a Galvani híd, illetve a délebbre tervezett Albertfalvai híd megépítésével, ezekkel lesz biztosítható a belvárostól délebbi összeköttetés, még az M0-ás körgyűrűn belül. Javul a közösségi közlekedés: az 1-es villamos egy év múlva már a Kelenföldi pályaudvarig jár. A Budai Fonódó II. villamost is meg akarjuk hosszabbítani, mely a Belvárosból jár majd a Budafoki úton délre. Ezzel közelebb kerül a megvalósí-

*Gomba*  
Építész tervező:  
Schall József  
(1942)  
Szabó Levente,  
Gyüre Zsolt  
(2013)

*Budapest ONE*  
Fejlesztő:  
Futureal  
Építész tervező:  
Paulinyi  
Gergely, Mérték  
Építészeti  
Stúdió Kft.



**Budapest ONE**  
 Fejlesztő:  
 Futureal  
 Építész tervező:  
 Paulinyi  
 Gergely, Mérték  
 Építészeti  
 Stúdió Kft.

**Etele Center**  
 Fejlesztő:  
 Futureal  
 Építész tervező:  
 Zoboki Gábor,  
 ZDA Építész-  
 iroda



táshoz egy régi álmom is, mely szerint a csodás adottságú Budafokot jobban be kell kapcsolni a főváros életébe. Itt említem, hogy a környező településekkel és kerületekkel is jó munkakapcsolatot ápolunk, hiszen ha ők fejlődnek, az nekünk is jó.

### Milyen a kapcsolat a fővárossal?

Sok kérdőjelet vet fel a kettős önkormányzati rendszer. Régi kérdés, hogy a kerületeknek mekkora mozgásteret kell adni, illetve, hogy a fővárosnak mi a kompetenciája. Ismerünk olyan nagyobb városokat, mint például New York City, ahol csak a polgármesterről hallunk, és nem tudjuk, hogy Harlemnek vagy Manhattannek ki a vezetője. Ott a polgármester irányítása alatt egységesen készül a fejlesztési terv és a szabályozás. Nálunk ez kicsit másképp működik, a főváros kezében van a közösségi közlekedés, a főbb infrastruktúrák, ugyanakkor a kerületek készítik a területekre vonatkozó szabályozási terveket, fővárosi keretszabályozás alapján. Ez nem egyszerűíti az eljárást, szerintem így kevésbé versenyképes Budapest a hasonló méretű városok között. Lassan készülnek, és feleslegesen bonyolultak a jelenlegi szabályozások. Ezt tovább színezi, hogy a fővárosnak jogosultsága van bizonyos területekre közvetlenül készíteni szabályozási tervet. Ilyen a Dunaparti Építési Szabályzat, amely a Duna főmedrével határos telkekre terjed ki. Már a területlehatárolás is kérdéseket vet föl. Egészséges, ha a főváros is gondolkodik fejlesztési projekteken, de a jelenlegi jogi felállásnál a kerületeknek kellene készíteniük a szabályozási terveket, ugyanis a kerületek felelősek és képesek az említett területsávot az azt körül-



vevő városrészbe integrálni. A kerületek jelenleg nagyobb helyismerettel rendelkeznek, mint a fővárosi hivatal. Ma egy közepes méretű város, mint Budapest, a maga 1,7 millió lakosával, sokkal egységesebb programokat kellene, hogy kidolgozzon. Az például kudarc, hogy a 4-es metró nem vitte ki a Főváros a Virágpiacig. Ez nagy probléma, ugyanis, akik nyugat felől érkeznek a városba és szeretnének átszállni a metróra, most be kell jönniük a Kelenföldi pályaudvarig, ahol nincs elég P+R parkolóra hely, ezért a kocsik tovább pöfögnek a belvárosba. Pedig a Madárhegy lábánál lehetne egy 5.000 férőhelyes parkolót és intermodális központot építeni, amely a naponta bejövő 100.000 autónak jelentős részét kivonná a városi dugókból. További fejlesztési lehetőségek rejlenek a közlekedésben, például a Kelenföldi pályaudvarnál: elővárosi vasutat kell becsatolni, gyorsvasútnak kell helyet biztosítani, és a pályaudvar területét is be kell vonni a városrész fejlesztésébe. Minden létező fórumon eljárunk ez ügyben, főépítésként én is szerveztem számos találkozót a Fejlesztési Minisztérium közigazgatási és közlekedési államtitkáraival, és a MÁV vezetőivel.

További eredmény a Móricz Zsigmond körtéren a Gomba felújítása. Ennek során latba vettem érveimet a Műemlékvédelmi Hivatal meggyőzése érdekében, hogy ne kőről kőre kelljen felújítani az ikonikus gombaépületet. Tudniillik, az sokkal gyengébben valósult meg, mint ahogy azt Schall József eredetileg megálmodta. Érdemesnek tartottam az eredeti terv szellemében újragondolni, és csak azokat a jellemző elemeket megtartani, amelyek valóban a 'Gombává' tették az épületet: az egyszerű vonalvezetésű szép földémet, a karakteres alátámasztást és azt a téri helyzetet, amely az átjárható gyűrűben alakul ki. Két pályázat is volt erre több év kihagyással, végül a két győztes csapatot sikerült leültetnünk egy asztalhoz és együtt tervezték újjá az épületet.

Igyekszem tehát a tömör, élhető város erősítése érdekében a belső területekre irányítani a figyelmet, ugyanakkor eltökélt vagyok abban is, hogy a kerület peremén lévő, és a belső részek zöldterületeit óvjam. A Gellért tér és a körtér környéke belvárosi életminőséget biztosít, megerősödtek a kulturális intézmények, a vendéglátó és kiskereskedelmi helyek. Szentimrevárost ugyanúgy védeni kell a közlekedési terheléstől, mint a pesti Belvárost. Emellett további városi alközpontok kialakításán dolgozunk a Budafoki út, az Etele tér és a Budaörsi út mentén.