

Kifordítva

Passázsház lakótömb, Budapest, Belső-Józsefváros



FOTÓK · PICTURES · HAJDÚ JÓZSEF



Located in the district named Józsefváros in Budapest, this residential building was erected on a lot created by uniting two neighbouring ones in-between two parallel streets. According to prevailing regulations there was a passage-system house to be built here. Instead of a narrow alley the designer, János Dobai planned two courtyards unambiguously organized as far as public utility is concerned in order to connect the streets, thus making the best of the uncertainties of the concept of city planning. The development of the building appears highly simple, or even commonplace, yet the characteristics resulting from this – such as the favourable exposure to sunshine regarding the wing to be positioned at the northern side of the lot as well as the airy character of the ground-floor street section – guarantee for the virtues of the building.

Budapest egyik építészeti sajátossága, hogy belvárosa talán a legsűrűbben beépített újkori városrész egész Európában. Emiatt belső városrészeinek meghatározó építészeti, illetve a város élhetősége szempontjából alapvető problémája, hogy miképpen lehet e sűrű szövetet úgy oldani, hogy a város szerkezete, az utcák feszessége megmaradjon, ugyanakkor kellemes, levegős terek jöjjenek létre. Jellegzetesen pestinek tartunk minden olyan helyet, amely ezt a problémát valamilyen módon sikerrel kezeli. Ezért (is) szeretjük a Gozsdu-udvart, a Szimpla-kertet, a Párizsi-udvart vagy a Mikszáth teret...

A helyszín a nyolcadik kerület. Alig egy utcányira vagyunk Belső-Józsefváros rehabilitáción átesett lakótömbjétől, a 2. számú tömbtől, mely az elmúlt években egy komplex folyamat eredményeképpen (forgalmi rendezés, forgalomcsillapítás, közterületek rendezése, magánérs és támogatott rehabilitáció, intézményi kooperációs programok)¹ szinte teljesen átalakult. A területen sorra újultak meg a középületek és a régi bérházak: talán e folyamatnak köszönhető, hogy a területet az üzleti alapú lakásépítési piac is felfedezte magának. (A történehez hozzátartozik, hogy az épület a Dévényi Tamás-féle „Magház projekt” második épületének utóda, melynek tervezése még 1999-ben elindult. A mostani beruházó a program megszűnte után vette meg a telket).

Az épület a Horánszky és a Mária utca között, két szomszédos telek összevonásával kialakult átmenő telekre épült, melyre a korábban hatályos rendezési tervben előírtaknak megfelelően (bár nem teljesen indokolt módon) átjárót kellett létesíteni a két utca között. „A beépítés szinte triviális módon két udvart keretezve, egy, az északi tűzfalhoz csatlakozó, azt teljesen letakaró épületsávból, két utcai épületszárnyból és egy, a telek közepére épített, a többiekénél két szinttel magasabb épületrészből áll. A három rész csomópontjában egy-egy közlekedési mag helyezkedik el, így az épületet tulajdonképpen három önálló szekció alkotja. ... A földszinten a két utcát összekötő tágas passzázs létesült. A passzázsról irodák (üzletek) nyílnak.”²



A lakótömb tervezője, Dobai János szűk sikátor helyett két átlátható, a közhasználat szempontjából egyértelműen szervezett udvarral köti össze a két utcát – ekképp kovácsolva előnyöket a bizonytalan városépítészeti koncepcióból. Az épület beépítése szinte banálisan egyszerű, ám az ebből származó tulajdonságok – a telek északi oldalára kerülő épületszárny és az udvarok jó benapozása, a földszinti utcátér levegőssége, jó funkcionális elrendezése, illetve az a mód, ahogy a tömb a meglévő szomszédos épületszárnyakhoz igazodik, illetve ahogy a Mária u. 11. szám alatti, rossz állagú udvari szárny bontásával létrejövő udvarhoz alkalmazkodik – adják az épület érényeit. Mindez megteremti annak lehetőségét, hogy a földszinti üzletek kiadásával jól működő, élő városi tér jöjjön létre.

Sajnos a közhasználatú terek megépített minősége sem kivitelezésben, sem részletgazdagságban nem éri el a terv színvonalát, és mintha használata körül is lenne némi zavar. A passzázsban felállított villanyoszlopok már most kidőlő félben vannak, míg az átjárót az épület használói olyannyira magukénak érzik, hogy a kétszintes mélygarázs helyett ezt használják parkolóknak – ezzel aláásva a „térre néző ház” alapkonceptióját.

Az épület lépcsőházai a passzázs felől nyílnak. Az északi épületszárnyban, valamint a középső kereszt-szárnyban belső, míg az utcai kereszt-szárnyakban külső folyosókon keresztül tárulnak fel a főleg kis és közepes méretű lakások. Nagyobb és kétszintes lakások csak a középső kereszt-szárny legfelső szintjein találhatóak, melyek a Gellérthegy panorámája révén még a luxusigényeknek is megfelelnek. Sajnos a legtöbb

TERVEZŐ / GENERAL DESIGN
DOBAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.

ÉPÍTÉSZ / ARCHITECT
DOBAI JÁNOS DLA

ÉPÍTÉSZ MUNKATÁRSÁK / FELLOW ARCHITECTS
VIZDÁK JANKA, SZABÓ P. NÁNDOR

TARÓSZERKEZET-TERVEZŐ / STRUCTURE
GECSENYI GYULA – DINAM KFT.

ÉPÜLETGÉPÉSZ-TERVEZŐ / PLUMBING & HVAC
GARANCZY ANDRÁS – PROJEKT STÚDIÓ 5. KFT.

ELEKTROMOS TERVEZŐ / ELECTRICAL PLANNING
RAJKAI FERENC – HPM KFT.

KÖRNYEZETRENDEZÉS / ENVIRONMENT
ÁRVAI IVÁN – I BT.

ÚTÉPÍTÉS, FORGALOMTECHNIKA / ROADS, TRAFFIC
NAGY KATALIN – N&T BT.

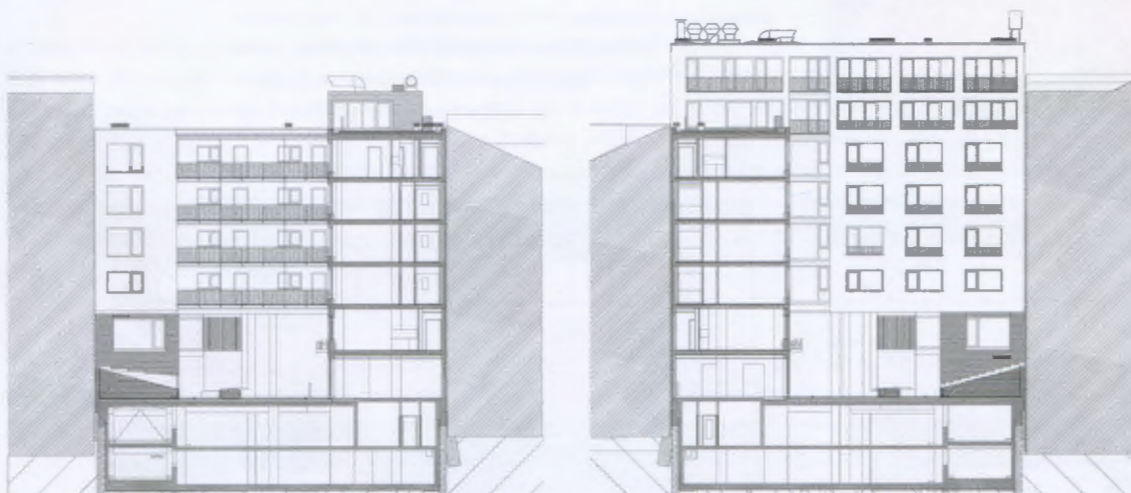
AKUSZTIKAI SZAKVÉLEMÉNY / ACOUSTICS
CSOTT RÓBERT – APSZIS BT.

KÖRNYEZETVÉDELMI MUNKARÉSZ / ENVIRONMENT
DR. BITE PÁLNÉ – VIBROCOMP KFT.,
DOMBI ISTVÁN, WEINER LÁSZLÓ – TOPPEDION KFT.

ÉPÍTETŐ / CLIENT
PASSZÁZSHÁZ KFT.

GENÉRÁL KIVITELEZŐ / MAIN CONTRACTOR
SWIETELSKY ÉPÍTŐ KFT.

KIVITELEZŐ / CONTRACTOR
ÉPKAR ZRT.





lakás – a lakáspiaci trendeknek megfelelően – inkább a költségek minimalizálására törekszik, így alaprajzi kialakításuk nem a legszerencsésebb.

A tervező egyszerű, szolid építészeti elemekkel operál – ez a környék heterogenitása ellenére is (vagy éppen azért) nyugodt és kiegyensúlyozott képet ad. Nincsenek túltervezett homlokzatok, az alsó két szint téglaburkolata finom formajátékaival elegánsan fogja össze a passzázs kétszintes megnyitását. Két helyen – a lépcsőházak tereiben, illetve a két udvart összekötő hasíték feletti teraszok élén – higgadt mérték tartással megjelennek a színek is. Különösen elegánsak az utcákra kifutó előtetőkön megjelenő zöld házsímsíkok.



Egyszerű anyaghasználat, visszafogott, helyénvaló gesztusok jellemzik az épület összképét, bár nehezen értelmezhető, hogy miért kerülnek az első emeleti lakások ugyanolyan téglaburkolat mögé, mint az összes üzem. A kivitelezés során néhány igényesen kidolgozott építészeti elem – többek között az udvari függőfolyosók üvegfala – a beruházó takarékosági szempontjainak esett áldozatul, az összkép mégis meggyőző. Jó látni egy olyan épületet, mely nem csak a homlokzatok anyaghasználatának extravaganciájából próbál építészeti értéket teremteni, hanem a ház városszerkezeti és belső funkcionális igényeit formálja terekké.

Mondhatnám, hogy Dobai János ráértett a hely szellemére, de azt hiszem, itt a Józsefvárosban, ez nem lenne igazán pontos. Szívesebben fogalmazok úgy, hogy ez az épület egy jó pesti „bérház”, mely kifordítva, belülről kifelé él, és éppígy, belülről kifelé értelmezhető igazán, melyet azért lehet szeretni, mert általa a körülötte lévő várost és valójában a vele való együttélést tanuljuk meg szeretni.

Szabó Árpád

- (1) Hollós Judit és munkacsoportja: Józsefvárosi Kerületfejlesztési Konceptiója, 2001; valamint Rév 8 Rt.: Józsefvárosi Rehabilitációs Programterv összefoglalója, 1998
(2) Részlet Dobai Jánosnak az épületről kiadott ismertetőjéből, 2006

