

# RÉSZLETES SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY A KORMÁNYZATI NEGYED HELYSZÍNÉNEK KIVÁLASZTÁSÁRA MEGHÍRDETETT HIVATALOS ELJÁRÁSRA BENYÚJTOTT 27 DB PÁLYÁZATRÓL

Budapest, 2006. október 30.

Készítette: A BME Urbanisztika Tanszéke  
Benkő Melinda PhD egyetemi adjunktus  
Locsmándi Gábor PhD egyetemi docens  
Pálfy Sándor DLA egyetemi tanár

## Tartalomjegyzék:

1. A felkérésről
2. Az értékelés általános szempontjai
3. A pályázatok részletes értékelése (táblázat)
4. Az egyes pályázatok értékelése és sorrendje a pontszámok alapján
5. A területek értékelése és sorrendje azok presztízisértéke alapján
6. A területek értékelése és sorrendje a területre beérkezett javaslatok megvalósíthatósága alapján
7. A két szempont /presztízis és megvalósíthatóság/ összesítő értékelése alapján a területekre kialakult sorrend, és a „nyertes” területek ismertetése
8. A szakértői vélemény összefoglaló értékelése

### 1. A felkérésről

A BME Urbanisztika Tanszéke 2006. szeptember végén írásos felkérést kapott a Kormányzati Negyed Helyszínének kiválasztására meghirdetett hivatalos eljárásra benyújtott pályázatok városépítészeti szempontból történő elbírálására. A Tanszék a felkérést elvállalta három tanárának delegálásával, akik a beérkezett pályaműveket megismerve közösen alakították ki az alábbiakban részletezett tanszéki szakvéleményt.

### 2. Az értékelés általános szempontjai

A Szakértői Bizottság közösen megállapodott a pályázatok elbírálásának nyolc értékelési szempontjában. Ezek közül négy vagy nem az Urbanisztika Tanszék szakterülete (a területek közlekedési- és infrastrukturális ellátottsága, amivel más szakértő foglalkozik), vagy nem igényel városépítészeti szakértést (mivel a területek nagysága és tulajdoni helyzete objektíven, más szakértő által megítélhető). A másik négy értékelési szempont azonban kifejezetten a mi szakterületünk. Ezek részletesen a következők:

- a) A terület városszerkezetben elfoglalt helyzete (figyelembe véve a tervezési terület környezetében tervezett más célú fejlesztési programokat is) megfelelő presztízsű-e a Kormányzati Negyed számára? (sorrendben a 2-es jelű volt)
- b) A Kormányzati Negyed megvalósítása a javasolt helyszínen milyen (pozitív és negatív) hatással lesz a tervezési terület környezetére és Budapest egészére? (sorrendben a 3-as jelű volt)
- c) A terület helyzetéből adódó sajátos értékek, illetve hátrányok a megvalósítást, illetve a működést hogyan befolyásolják? (sorrendben a 7-es jelű volt)
- d) A terület szabályozási tervének módosítása során milyen akadályokkal kell számolni, szükségese-e a döntés megalapozásában különböző hatástanulmányok elkészítése? (sorrendben a 8-as jelű volt)

Az első két vizsgálati szempontot együttesen presztízsértéknek, a második kettőt pedig a megvalósíthatóságnak definiáltuk. Ezeknek az új kategóriáknak a szóba jövő területek összehasonlításánál és értékelésénél, illetve sorrendbe állításánál lesz jelentősége (ld. „Területek értékelés.” c. fejezeteket!)

A benyújtott pályázatok kidolgozottságának szintjét véleményünk szerint kizárólag a Kíró tudja megítélni, mert csak ő tudja, hogy pontosan mik voltak az ezzel kapcsolatos elvárásai. Ezért ezzel a kérdéssel mi nem foglalkoztunk.

Ugyanakkor fontosnak tartottuk, hogy a közösen megállapodott szempontokon kívül + és – jelekkel reagáljunk azokra az építészeti javaslatokra, amelyek a pályázatra benyújtott helyszínek beépítésének vízióját mutatták be (értelemszerűen a „+” jellel a táblázatban az építészeti pluszt, a „-” jel pedig az építészeti tévedést jelöltük). Tettük ezt annak ellenére, hogy a kötelezően benyújtandóak között ilyen munkarész nem szerepelt. Véleményünk szerint a lehetséges helyszínek összehasonlításánál és értékelésénél a városképi, építészeti megjelenés is döntő lehet. Mi a magunk részéről ezt kötelező munkarésznek javasoltuk volna a kiírásban. Igaz, hogy ebben az esetben nem eljárásról, hanem pályázatról kellett volna beszélnünk, aminek a lebonyolítása nem lett volna lehetséges ilyen rövid idő alatt.

### 3. A pályázatok részletes értékelése (táblázat)

A 27 db pályázatot a Szakértő Bizottság közös megállapodása szerint az általunk vizsgált négy szempont alapján 1-5-ig pontoztuk. A pályaművek nem sorrendben szerepelnek, hanem – ahol lehetett- területenként csoportosítottuk őket. A pontozásunk eredményét a következő táblázatban összegeztük:

| Pályamű sorszáma | Vizsgálati szempontok              |                                    |                                    |                                    | Összes pontszám (a területek megnevezésének sorában átlagolva is) | p-<br>a hely presztízse alapján (a+b) | p-<br>a megvalósíthatóság alapján (c+d) | Építészeti megítélés | Kormányzati Negyed céljára alkalmatlan pályázat illetve terület |
|------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|---|---------------------------------------|---|----------------------|---|
|                  | 2-es ill. a) szempont pont-számjai | 3-as ill. b) szempont pont-számjai | 7-es ill. c) szempont pont-számjai | 8-as ill. d) szempont pont-számjai |   |                                       |   |                      |   |
|                  | A                                  | B                                  | C                                  | D                                  | E   | F                                     | G                                       | H                    | I   |
|                  | Rákosrendező pályaudvar            |                                    |                                    |                                    | 9   | 5                                     | 4                                       |                      |   |
| 1-es             | 1                                  | 4                                  | 2                                  | 2                                  | 9   | 5                                     | 4                                       |                      |   |
| 10-es            | 1                                  | 4                                  | 2                                  | 2                                  | 9   | 5                                     | 4                                       | -                    |   |
|                  | Lágymányosi híd pesti hídfő        |                                    |                                    |                                    | 11,3  | 6                                     | 5,3                                     |                      |   |
| 2-es             | 3                                  | 3                                  | 3                                  | 3                                  | 12  | 6                                     | 6                                       |                      |   |
| 8-as             | 2                                  | 2                                  | 2                                  | 3                                  | 9   | 4                                     | 5                                       |                      | alkalmatlan   |
| 20-as            | 4                                  | 4                                  | 4                                  | 1                                  | 13  | 8                                     | 5                                       |                      |   |
|                  | Csepel észak                       |                                    |                                    |                                    | 5   | 3                                     | 2                                       |                      |   |
| 5-ös             | 1                                  | 2                                  | 1                                  | 1                                  | 5   | 3                                     | 2                                       |                      | alkalmatlan   |
| 7-es             | 1                                  | 2                                  | 1                                  | 1                                  | 5   | 3                                     | 2                                       |                      | alkalmatlan   |
|                  | Nyugati pályaudvar                 |                                    |                                    |                                    | 9,4   | 4,7                                   | 4,7                                     |                      |   |
| 6-os             | 2                                  | 2                                  | 3                                  | 3                                  | 10  | 4                                     | 6                                       |                      |   |
| 9-es             | 2                                  | 2                                  | 3                                  | 3                                  | 10  | 4                                     | 6                                       |                      |   |
| 25-ös            | 3                                  | 3                                  | 1                                  | 1                                  | 8   | 6                                     | 2                                       |                      |   |
|                  | Belváros                           |                                    |                                    |                                    | 19  | 10                                    | 9                                       |                      |   |
| 13-as            | 5                                  | 5                                  | 4                                  | 4                                  | 18  | 10                                    | 8                                       |                      |   |
| 21-es            | 5                                  | 5                                  | 5                                  | 5                                  | 20  | 10                                    | 10                                      | +                    |   |
|                  | 56-osok tere                       |                                    |                                    |                                    | 11,5  | 7                                     | 4,5                                     |                      |   |
| 14-es            | 4                                  | 3                                  | 3                                  | 2                                  | 12  | 7                                     | 5                                       |                      |   |
| 24-es            | 4                                  | 3                                  | 2                                  | 2                                  | 11  | 7                                     | 4                                       | +                    |   |
|                  | Szóló területek                    |                                    |                                    |                                    |   |                                       |   |                      |   |
| 3-as             | 1                                  | 2                                  | 1                                  | 1                                  | 5   | 3                                     | 2                                       |                      | alkalmatlan   |
| 4-es             | 4                                  | 3                                  | 2                                  | 2                                  | 11  | 7                                     | 4                                       |                      |   |
| 11-es            | 1                                  | 1                                  | 1                                  | 2                                  | 5   | 2                                     | 3                                       |                      | alkalmatlan   |
| 12-es            | 1                                  | 1                                  | 1                                  | 2                                  | 5   | 2                                     | 3                                       |                      | alkalmatlan   |
| 15-ös            | 2                                  | 1                                  | 1                                  | 1                                  | 5   | 3                                     | 2                                       | -                    | alkalmatlan   |
| 16-os            | 1                                  | -                                  | 2                                  | 1                                  | 4   | 1                                     | 3                                       | -                    | alkalmatlan   |
| 17-es            | 1                                  | 1                                  | 2                                  | 1                                  | 5   | 2                                     | 3                                       | -                    | alkalmatlan   |
| 18-as            | 2                                  | 1                                  | 1                                  | 2                                  | 6   | 3                                     | 3                                       | -                    | alkalmatlan   |
| 19-es            | 4                                  | 3                                  | 4                                  | 1                                  | 12  | 7                                     | 5                                       |                      |   |
| 22-es            | 4                                  | 1                                  | 1                                  | 1                                  | 7   | 5                                     | 2                                       |                      | alkalmatlan   |
| 23-as            | 1                                  | 1                                  | 1                                  | 3                                  | 6   | 2                                     | 4                                       |                      | alkalmatlan   |
| 26-os            | 3                                  | 3                                  | 3                                  | 4                                  | 13  | 6                                     | 7                                       |                      |   |
| 27-es            | 1                                  | 1                                  | 1                                  | 3                                  | 6   | 2                                     | 4                                       |                      | alkalmatlan   |

Megjegyzések a fenti táblázathoz:

Az A,B,C,D jelű oszlopokban a sorszám szerint feltüntetett pályázatokra az általunk vizsgált négy szempontrendszer szerinti pontszámok láthatók.

Az E jelű oszlopban ezek összege szerepel pályázonként. Ahol egy területre több pályázat érkezett be, ott a terület nevét feltüntető sorban a pályázonként összegzett pontszámok számtani átlaga szerepel.

Az F és G jelű oszlopokban a terület presztízsértékét és a Kormányzati Negyednek a területen való megvalósíthatóságát kifejező pontszámok olvashatók pályázonként, illetve területenként átlagolva.

A H jelű oszlopban az építészeti javasolt + és – értékelésünket tüntettük fel.

Az I jelű oszlopban a Kormányzati Negyed megvalósítására véleményünk szerint alkalmatlan pályázatokat, illetve területeket jelöltük.

A következőkben a fenti táblázat E,F és G jelű oszlopaiban szereplő pontszámok segítségével értékeljük és állítjuk sorrendbe a beérkezett pályázatokat a következőképpen:

- az egyes pályázatok értékelése és sorrendje az E jelű oszlop pontszámai alapján,
- a területek értékelése és sorrendje azok presztízsértéke (F jelű oszlop) alapján,
- a területek értékelése és sorrendje a területre beérkezett javaslatok megvalósíthatósága (G jelű oszlop) alapján,
- a két szempont /presztízs és megvalósíthatóság/ összesítő értékelése alapján a területekre kialakult sorrend, és a „nyertes” területek ismertetése.

#### 4. Az egyes pályázatok értékelése és sorrendje az E jelű oszlop pontszámai alapján

A megállapodott pontozási rendszer szerint az ebben az oszlopban összesített pontszámok 4-től 20 pontig voltak lehetségesek. A táblázatunkban meg is jelenik ez a két szélső érték: 20 pontot kapott a 21-es számú pályázat, 4 pontot pedig a 16-os sorszámú.

A kapott pontszámok alapján a pályázatok három, jól körvonalazódó csoportba sorolhatók:

- kiugróan magas pontszámot (18-20 pont) két pályázat kapott, a 13-as és a 21-es sorszámú, amit elsősorban az indokol, hogy ők voltak azok, akik -véleményünk szerint- a legjobb megoldást javasolták a Kormányzati Negyed megvalósítására: nem új Kormányzati Negyed építésével, hanem a Belváros területén az értékes, meglévő épületállomány hasznosításával számolnak,
- a kiugróan alacsony pontszámok halmaza a 4-6 pontra korlátozódik, az ilyen pontszámokat kapott pályázatok száma 11, ami az összesnek a 40 % -a,
- a középmezőny a 9 és 13 pont között kapottak halmaza, amely 12db pályázatot tartalmaz és az összesnek a 44% -át teszi ki (a 7 és 8 pontot kapott 22-es és 25-ös számú pályázatok a halvány átmenetet képezik a két nagy halmaz között).

A három kategóriát összehasonlítva feltűnő, hogy a középmezőny a kiugróan alacsony pontszámot kapottakétól csupán három ponttal különbözik, míg a kiugróan magas pontszámot kapottak halmaza 5

ponttal magasabban kezdődik (18 pont) a középmezőny legmagasabb pontszámánál (13 pont). Ez azt jelenti, hogy az Urbanisztika Tanszék által vizsgált négy szempont alapján egyértelműen a belvárosi fejlesztés a kívánatos megoldás a Kormányzati Negyed részére. A két ilyen típusú pályázat (13-as és 21-es) közötti két pontos különbség az igénybevett terület nagyságának, a Duna-parti fejlesztések különbözőségének és a pályázat különböző kidolgozottságának köszönhető, és döntötte el számunkra a pályázat eredményét a 21-es számú pályázó javára.

Mivel az általunk nem vizsgált szempontok módosíthatják a mi javaslatunkat, beszélnünk kell a középmezőnyről is. Ebben a Duna-parti területek (19, 20 és 26-os) vannak az élen, melyeknek a vizuális kapcsolata a Belvárossal csökkenti az attól való fizikai távolságukat. Idetartozik még az 56-osok terére beadott két pályázat is, amelyek valós városépítészeti hiányosságra mutatnak rá a Városliget határán, de a Kormányzati Negyednek ez a terület véleményünk szerint már perifériának számít. Ezeket követik a három pályaudvar területére beadott pályázatok (1, 4, 6, 9, 10 és 25-ös), amelyek mellett a jó közlekedési kapcsolatok és az állami tulajdonból következő könnyebb megvalósíthatóság szól.

Végül beszélnünk kell az általunk alkalmatlannak ítélt területekről. Ezeknek közös vonásuk a Belvárostól való fizikai, eszmei, vizuális távolságuk, és a területek rendkívül alacsony presztízsértéke. Egy kivétel azért van - a 22-es számú, amelyikre pont ez a két kifogás nem mondható el, mivel közvetlenül a Parlamenttel szemben, a Duna közepére képzeli el a Kormányzati Negyedet. Ez véleményünk szerint a város szerkezetébe, látványába már olyan mértékű beavatkozás, ami nem engedhető meg, és a Kormányzati Negyed nézőpontjából nézve is túldimenzionált javaslat.

## 5. A területek értékelése és sorrendje azok presztízsértéke (F jelű oszlop) alapján

Az egyes pályázatok sorrendjénél fontosabbnak tekintjük a területek sorrendjének összeállítását, mivel ez válhat valós kiindulási alapjává a következő évek felelős kormányzati fejlesztéseinek. Ugyanis az egyes pályázatokban megjelenő helyszínek között átfedések is vannak, ill. elképzelhető egyes pályázó területek összevont fejlesztése is.

Az Urbanisztika Tanszék állásfoglalása kialakításánál a bírálati szempontok közül kiemelkedően fontosnak tekinti a javasolt terület városszerkezeti szerepének értékelését, a terület jelenlegi és jövőbeli presztízsének megítélését. A Kormányzati Negyed hagyományosan városközponti funkció, a negyed épületei révén is a Belváros éltetője, közterületeinek animálója, a nemzeti reprezentáció egyik legfontosabb helye.

A reprezentáció egyediséget követel, amit vagy egy hely táji, természeti adottságai vagy az épített környezet kiemelkedő minősége teremthet meg. Budapest legkülönlegesebb táji adottsága a Duna, mely nagyvonalú összképet, távlatot, átlátásokat, kilátásokat, a természet által állandóan változó élményeket kínál. Budapest épített környezetének legjelentősebb értéke, egyéniségének hordozója pedig összefüggő belső városi klasszicista-eklektikus szövete, mely viszonylagos állandóságával a stabilitás, a történelmi folytonosság megtestesítője.

Az új Kormányzati Negyed térben és időben is helyet kell találjon, foglaljon magának. Térben Budapest meglévő városépítészeti értékeivel kell, hogy kapcsolatba kerüljön, időben pedig az épületek és közterek által közvetített történetiség és szellemiség kialakult és alakuló ívébe kell, hogy beágyazódjon.

Természetesen a fejlesztendő terület városszerkezeti szerepe, annak erősségei és hátrányai szoros összefüggésben állnak a Budapest települési infrastruktúrájával; út- és közműhálózatával, megközelíté-

si, ellátási lehetőségeivel, ezek rövid- és hosszú távú átalakítási igényeivel, szükségességével. Ezekkel a kérdésekkel részletesen nem foglalkoztunk, mivel ezt szakértő bizottság más tagjai objektív szempontok alapján elvégzik, de mint a presztízst erősítő vagy gyengítő tényezőket figyelembe vettük.

A területek részletes értékelését követően megállapítjuk, hogy presztízs és városszerkezeti helyzet szempontjából különleges értékekkel bírnak a következő javasolt helyszínek:

1. Belváros – Lipótváros, Kossuth tér környezete /13., 21./
2. Lágymányosi híd pesti hídfőjének környezete /2., 20./
3. Újpesti rakpart /19./  
Déli pályaudvar /4. – de az északi területen elhelyezve/  
56-osok tere /14., 24./  
Lágymányosi öböl /26./

Presztízs és városszerkezeti helyzet szempontjából alkalmatlannak tartjuk Kormányzati Negyed elhelyezésére azokat a területeket:

- melyek a városközponttól, Parlamenttől távol helyezkednek el,  
/Budafok – 3., Mocsáros dűlő – 11., Újpest Városkapu – 12., Törökbálint – 16., Rákospalota – 17., /
- melyek kis területűek, így csak a helyet túlterhelő magasház vagy nagy sűrűségű beépítés segítségével valósíthatóak meg,  
/Millenium városrész – 8., Róbert Károly körút – Váci út – 27./,
- melyek funkcionális szempontból kedvezőtlen városszerkezeti adottságokkal bírnak  
/Vidámpark – 15., Corvin - Szigony – 18./,
- mely a városkép rovására túlértékeli a Kormányzati Negyed presztízs szerepét  
/Margitsziget déli meghosszabbítása - 22./.

## 6. A területek értékelése és sorrendje a területre beérkezett javaslatok megvalósíthatósága (G jelű oszlop) alapján

Tekintettel arra, hogy a meghirdetett eljárásnak az elsődleges célja nem a győztes pályázat, hanem a Kormányzati Negyed számára a legmegfelelőbb helyszín kiválasztása volt, fontosnak tartottuk azokat a helyszíneknek a további vizsgálatát, amelyekre több pályázat is beérkezett. Az előző fejezet a területek presztízserértékét hasonlította össze, ebben a fejezetben a megvalósíthatóság szempontja felől közelítünk a területekhez.

A táblázat C és D jelű oszlopaiban szereplő értékek, és azok összege fejezi ki véleményünk szerint a legjobban a megvalósíthatóságot. Egy területre minél több pályázat érkezett be, annál megbízhatóbb értéket kaptunk a számtani átlagok figyelembe vételével. A két oszlopban a megvalósulást segítő vagy akadályozó tényezőket mérlegeltük, amelyeknek egy része kiszámítható (pl.: tulajdonviszonyok, rendezési tervi háttér stb.), de a másik része csak prognosztizálható (pl. a lakosság, a civil szervezetek és a hatóságok tevékenysége). Tehát a G oszlopban szereplő értékeknek egyaránt van objektív és szubjektív tartalma, de úgy gondoljuk, hogy –különösen az átlagolt értékekre- érdemes odafigyelni.

Ebben a mezőnyben két kiugró terület van. Az egyik Belváros (9 ponttal), ahol gyakorlatilag sem pályáztatni, sem terveztetni, sem engedélyeztetni nem kell új épületeket, és az érvényes szabályozáson sem kell változtatni. Igaz, hogy a minisztériumok költöztetése komoly logisztikai feladatot jelent (ezért nem 10 pontos), de ezt akár már holnap el lehet kezdeni. A másik a Lágymányosi Öböl (7 ponttal), ahol

túl vagyunk egy tervpályázaton, érvényes szabályozások vannak, de az új funkciónak megfelelő új tervpályázat itt sem kerülhető el.

A megvalósíthatóság szempontjából még két területről érdemes beszélni: A Lágymányosi híd pesti hídfőjének környéke, amely egyenletesen 6 pont körüli értékű, és a Nyugati pályaudvarról, amely a Lehel út melletti elhelyezés esetén ugyancsak 6 pontos. Véleményünk szerint már messze nem ilyen kedvező a Podmaniczky utca felőli terület, amelynek fejlesztése csak a MÁV-val való nagyon szoros együttműködésben, a vasúti területek -folyamatos működésének biztosítása melletti- nagyon komoly átalakításával képzelhető csak el. Ismerve a MÁV döntési mechanizmusát értékeltük ezen a területen a megvalósíthatóságot nagyon alacsonyra, ami az egész Nyugati pályaudvar átlagát is 4,7-es értékre lerontotta. Ennél csak egy kicsivel jobb az Újpesti rakpart 5-ös értéke, ami nézve a teljes listát átlagosnak mondható.

A megvalósíthatóság szempontjainak alapján is a Belváros területe kiemelkedik a mezőnyből, ami tovább erősíti a terület presztízserképéből adódó alapvető előnyét a számba jövő többi területtel szemben.

A területek részletes értékelését követően megállapítjuk, hogy megvalósíthatóság szempontjából jelentős értékekkel bírnak a következő javasolt helyszínek:

1. Belváros – Lipótváros, Kossuth tér környezete /13., 21./
2. Lágymányosi öböl /26./
3. Lágymányosi híd pesti hídfőjének környezete /2., 20./  
Nyugati pályaudvar környezete /6., 9., 25./

Megvalósíthatóság szempontjából alkalmatlannak tartjuk Kormányzati Negyed elhelyezésére azokat a területeket:

- melyek csak hatalmas városi infrastrukturális beruházásokat követően valósíthatóak meg /Csepel Észak – 5., 7., Mocsáros dűlő – 11., Újpest Városkapu – 12., Margitsziget déli meghosszabbítása - 22./,
- melyek csak jelentős fővárosi szabályozási előírások módosítását követően valósíthatóak meg / Mocsáros dűlő – 11., Vidámpark – 15., Rákospalota – 17., Margitsziget déli meghosszabbítása - 22., Róbert Károly körút – Váci út – 27./.

## 7. A két szempont /presztíz és megvalósíthatóság/ összesítő értékelése alapján a területekre kialakult sorrend, és a „nyertes” területek ismertetése

A két általunk kiemelt szempont alapján - presztíz és megvalósíthatóság – 7 helyszínt /nem pályázatokat/ állítunk sorrendbe, és ezekre vonatkozóan bírálatunkat részletes ismertetjük..

1. hely Belváros – Lipótváros, Kossuth tér környezete /13., 21./
2. hely Lágymányosi híd pesti hídfőjének környezete /2., 20./
3. hely Lágymányosi öböl /26./
4. hely 56-osok tere /14., 24./  
Nyugati pályaudvar környezete /6., 9., 25./
5. hely Újpesti rakpart /19./  
Déli pályaudvar /4. – de az északi területen elhelyezve/

1. hely Belváros – Lipótváros, Kossuth tér környezete /13., 21./

/A területre beérkezett két pályázat közül a 21-es sorszámú jobban végiggondolt és kidolgozott./

A Kormányzati Negyed a létszámcsökkentést követően is jelenlegi helyén marad, de területileg a Kossuth tér köré szervezve helyezkedik el és felújított, átalakított, ill. új épületekben működik tovább.

Javasoljuk ennek, a pályázat eredeti céljával ellentétes megoldásnak komoly végiggondolását, ill. megvalósítását.

A terület presztízse megkérdőjelezhetetlen. A Kormányzati Negyed az ország irányító központjaként a főváros központjában, a Parlament közvetlen környezetében, a Duna mentén lévő történelmi városzövegben, kiváló adottságú, a világban egyedül arculatú területként működik. A hely nemcsak funkciója, hanem a kormányzati épületek meglévő vagy megújuló építészeti minőségének köszönhetően hosszútávon is az ország központja marad.

Az építészeti, így az épületek életének is természetes része az idő, az öregedés, az avulás. A hely, a pesti Belváros értéke azonban állandó és ezt felismerve, ehhez kötődve gondoskodni kell az épületekről. Alapos elemzéseket követően egyeseket csak fel kell újítani, másokat korunk igényeinek megfelelően átalakítani, ill. szükség esetén teljesen elbontani, hogy teret adhassanak új, progresszív kormányzati épületeknek. Így a régi és új térben és időben is együtt él.

Az érintett épületek tulajdonviszonyai nagyrészt rendezettek, jelentős szabályozási módosításokat a Kormányzati Negyed megvalósítása nem igényel. Természetesen a változó kormányzati struktúra, a jelenleg használt épületek állapota, a gazdaságos működtetés kérdései azonban egyaránt megkövetelik a mai helyzet megváltoztatását.

A pályázatok alapján a „rég-új” Kormányzati Negyed a Kossuth tér köré koncentrálódik, és megvalósítása szükségessé teszi a következő beavatkozásokat:

- a déli területeken működő, városépítészeti szempontból jó helyzetben lévő és építészeti szempontból kiemelkedően értékes épületek mentesítését jelenlegi funkcióiktól /pl. BM – Roosewelt tér, PM – József nádor tér/,
- a meglévő, nagyrészt állami tulajdonban lévő épületek felújítását, átalakítását, bővítését esetleg bontás utáni új építést /pl. HM – Honvéd utca, Nemzetbiztonsági Hivatal – Honvéd utca/,
- az „átmenet időszakára” közeli /pl. Nyugati területe/ bérirodák építését,
- új finanszírozási rendszer kidolgozását, mely a magántőkét az átalakításokba, felújításokba és új építésekbe képes eredményesen bevonni,
- a belvárosi parkolási rendszer átgondolását, térszín alatti parkolók létesítését a magántőke bevonásával.

A Kossuth tér környezetében kialakított Kormányzati Negyed hatására a Belváros még jobban felértékelődik, és a fejlesztések elősegítik a „központ megtalálását”, a Belváros haldokló szívének, épületeinek és közterületeinek újraélesztését.

2. hely Lágymányosi híd pesti hídfőjének környezete /2., 8., 20./

/A terület különböző részeivel 3 pályázat foglalkozik: a 2-es a Nagyvársátréplel, a 8-as túl kis területre koncentrálva a fejlesztést a Millenniumi Városrésszel, a 20-as pedig egyértelműen nem jelöli meg a Kormányzati Negyed helyét a Lágymányosi híd pesti hídfőjének környezetében, hanem több Duna parti helyszínnel foglalkozik./

Az új Kormányzati Negyed a közel 10 éve megkezdődött dél-pesti városfejlesztések által felértékelődött Lágymányosi híd pesti hídfőjének környezetéhez kapcsolódik. A területen belül legmegfelelőbbnek a



20-as pályázat 3-as és 4-es, sajnos nem elég alaposan bemutatott helyszínét tartjuk, mivel a Duna partján, a Duna természetes íveléséből is adódóan a kormányzati negyed itt ráfordul a városra, a világörökség látványára. Különleges hangulatú, a múltra ránéző, de kialakításában előremutató épített és táji együttest lehet itt megvalósítani, különösen, ha Csepel északi „csücske” is a terület részévé válik.

A 2-es pályázati helyszín, a Nagyvásártelep hátránya már az elfordulás a városközponttól, ill. a fizikai távolság és a Hungária gyűrű által előidézett leszakadás az alakuló Millennium Városrészről.

A Lágymányosi híd környezetében a Millenniumi Városrész /8./ megmaradó, Soroksári út menti területét, mérete és kedvezőtlen épített környezeti kapcsolatai /Nemzeti Színház hátuljára, ill. a Soroksári útra néző oldalai/ miatt sem tartjuk kellően elegendőnek és reprezentatívnak a kívánt funkció elhelyezésére.

Lágymányosi híd pesti hídfőjének közelében, a Duna partján kialakított Kormányzati Negyed hatására Budapest központjának Duna menti széthúzása erősödik, a város léptékéhez méltó nagyságú, egyedi vízparti Belváros születik. A fejlesztések remélhetőleg a dél-pesti átmeneti zóna átalakulásának felgyorsulását is elősegítik. Ugyanakkor korunk sokarcú, a történeti környezethez egyáltalán nem kötődő építészeti világa foglalja magába az új Kormányzati Negyedet.

### 3. hely Lágymányosi öböl /26./

Budapest aszimmetrikus város, de korunk társadalmi és térbeli szegregációs jelenségei egyaránt felelős döntést igényelnek a Kormányzati Negyed elhelyezését illetően, ezért a budai oldalon lévő helykijelölést kedvezőtlenebbnek tekintjük.

A Lágymányosi öböl térsége kiváló természeti és városszerkezeti adottságokkal bíró, fejlesztésre előkészített terület. Ugyanakkor a kialakuló városrész önálló, környezetétől elforduló, délre néző „szigetté” válik, mivel a Lágymányosi híd elvágja az északon már kiépült tercier funkcióknak helye adó területtől. A Lágymányosi öbölben épülő házaknak nincs vizuális kapcsolatuk Budapest városközpontjával sem, ill. a kormányzati épületek és a Parlament közti mozgás is nehézkes. Autóval a forgalmilag túlszűfolt hidakat kell igénybe venni, közösségi közlekedéssel pedig a szükséges infrastrukturális fejlesztéseket követően /1-es, 19-es villamos pályák kialakítása/ is csak átszállással érhető el a pesti Belváros.

A Lágymányosi öbölben, a Duna partján kialakított Kormányzati Negyed hatására tovább erősödik Buda és Pest szegregációja és kialakul egy, a környezetétől függetlenül élő új világ. Dél-Buda már megindult ingatlanfejlesztése még jelentősebbé válik.

### 4./1 hely 56-osok tere /14., 24./

/A területre beérkezett két pályázat közül a 14-es sorszámú kedvezőbben mutatja be a területet, nem ad konkrét építészeti megoldást, hanem a negyed elhelyezését a Városliget mentén – a Hősök terétől az Ajtósi Dürer fasorig – képzeli el./

A pályázó helyszínek többségétől karakteresen eltér az 56-osok tere. A 20. század magyar történelme súlyosan megterhelte az egyébként nagy presztízsű területet. Jelenleg teljesen rendezetlen a történelmi városszövet és a Városliget határán elhelyezkedő sáv, mely biztos, hogy beavatkozást kíván. A Dózsa György út mentén, szabályozásmódosítást követően beépíthető terület két karakteresen eltérő arculattal bír: egyrészt a város felé fordul, megérkezési helyeket kínál, reprezentál és határol, másrészt rányílik a Városligetre, a zöldre. Budapest 19. századi nagy átalakításainak méltó mai folytatását ígéri a Belváros szélére épülő Kormányzati Negyed. A határhelyzetből adódóan a javasolt helyszín nincs kapcsolatban más fejlesztési területekkel és az 56-osok terének közlekedési kapcsolatai a Belvárossal és a Parlamenttel is elég kedvezőtlenek.

Az 56-osok terén kialakított Kormányzati Negyed hatására a Belváros keleti irányban kitágul, várhatóan fellendül a városrehabilitáció az Erzsébet- és a Terézvárosban, kiépül a Podmaniczky utca és befektetői szándékok jelentkeznek a Rákosrendező-, ill. Keleti pályaudvar térségében is.

4./2 hely Nyugati pályaudvar környezete /6., 9., 25./

/A területtel 3 pályázat foglalkozik. Mindegyik számol a vasúti sínek lefedésével, a Podmaniczky utca és a Ferdinánd híd térségének átalakításával. A 6-os és a 9-es pályázat a Kormányzati Negyedet a Lehel út és a Nyugati pu. közti kis területre helyezi, míg a 25-ös, kedvezőbb megoldást adva a Podmaniczky utca mentén húzza szét a fejlesztési területet./

A terület városszerkezetileg jó helyen, a Belvároshoz és a Parlamenthez közel helyezkedik el. A Podmaniczky utca menti rész lényegesen kedvezőbb adottságú, mint a Ferdinánd híd környékének heterogén épített környezete. Ugyanakkor Kormányzati Negyed elhelyezését a Nyugati Pályaudvar környezetében kizárólag jelentős államilag finanszírozott infrastrukturális beavatkozások után /sínek lefedése vagy a vasúti pálya lesüllyesztése/ látjuk reálisnak. Egyébként a vasút állapota, a közterületek rendezetlensége /pl. Nyugati tér/, a környezetén uralkodó bevásárlóközpont közelsége erősen gyengíti a terület presztízsét. A helyszínt ugyanakkor Budapest egyik legértékesebben alakítható területének tartjuk, de kizárólag a teljes város léptékében átgondolt és végrehajtott közlekedési fejlesztéseket követően /2010-ig?/. Így születhet itt a város jövőjét hosszú távon meghatározó valódi városépítészeti és építészeti minőség.

A „volt” Nyugati pályaudvar környezetében kialakított Kormányzati Negyed hatására a Nagykörút presztízse megnő, fellendül a városrehabilitáció a Terézvárosban és várhatóan új ingatlanfejlesztések kezdődnek a Budapest – Vác vasútvonal mentén.

5./1 hely Újpesti rakpart /19./

A benyújtott pályázat sajnos nem megfelelően /pontos lehatárolás hiánya, tulajdonviszonyok rendezetlensége/ mutatja be a Kormányzati Negyed elhelyezésére egyébként kiválóan alkalmas területet. A Margitszigettel szemben, kiváló természeti és városszerkezeti adottságokkal bíró terület a Belváros és a megindult észak pesti fejlesztések közé ékelődik. Megvalósítása a tulajdonviszonyok megváltoztatását és jelentős szabályozási módosításokat is követel. Ugyanakkor problémás lehet a háttérben működő lakótelep és a Kormányzati Negyed kontrasztja.

Az Újpesti rakparton, a Duna partján kialakított Kormányzati Negyed hatására Budapest központjának Duna menti széthúzása északi irányban is megkezdődik, a város léptékéhez méltó nagyságú, a Lágymányosi híd és az Árpád híd között elnyúló vízparti Belváros születik. Kötelezővé válik a lakótelep rehabilitációja és a már régóta tervezett állami infrastrukturális fejlesztések /rakpart és a 2-es villamos meghosszabbítás/ megvalósítása is.

5./2 hely Déli pályaudvar /4./– de az északi területen elhelyezve/

A budai oldali elhelyezést kedvezőtlenebbnek tekintjük /ld. Lágymányosi öböl leírása/, ugyanakkor a Kormányzati Negyed elhelyezésére alkalmas lehet a Déli Pályaudvar volt vasúti területe is. A Nyugati Pályaudvar helyszínével kapcsolatban leírtak itt is érvényesek, tehát csak véglegesnek bizonyuló közlekedés- és infrastruktúra fejlesztést követően képzelhető el a beruházás.

A benyújtott pályázat sajnos nem megfelelően mutatja be a helyszínt, a Kormányzati Negyed hibásan a terület déli oldalára helyezi. Szerintünk a Déli Pályaudvar környezetében kizárólag a Várra és a Vérmezőre rányílóan helyezhető el reprezentatív állami funkció.

A „volt” Déli Pályaudvar területén kialakított Kormányzati Negyed hatására tovább erősödik a budai oldal vonzereje. Közvetlen környezetében -hely hiánya miatt- jelentős ingatlanfejlesztés a vasúti területeken kívül nem kezdődik.

## 8. A szakértői vélemény összefoglaló értékelése

A meghirdetett eljárásra beérkezett pályázatok száma, változatossága és színvonala meghaladta az előzetes várakozásainkat. A beérkezett 27 db pályaműből az Urbanisztika Tanszék véleménye szerint gondolkodásában és az általunk vizsgált négy szempont alapján kiemelkedik a 13-as és a 21-es sorszámú, amelyek nem egy új Kormányzati Negyed építését javasolják, hanem a Belvárosban lévő, meglévő ingatlanok újrahaznosításával számolnak. Ez a megoldás mind a Belváros presztízsértékének magas szintje, mind a 2010-es megvalósítás reális volta miatt a legkedvezőbb a Kormányzati Negyed szemszögéből nézve, de a Főváros és az ország is hihetetlenül sokat profitálna egy ilyen fejlesztéssel. Nem kellene tovább keresni Budapest Szívét, mivel a Belvárosban megújuló, korszerű kormányzati épületekben és az azok közötti közterületeken beinduló városi élet önmagában kijelölné a főváros, de az egész ország igazi központját (Róma történelmi belvárosához hasonló szituáció alakulhatna ki Budapesten is).

A két ilyen típusú terv közül is kiemelkedik a 21-es számú azzal, hogy a Kormányzati Negyedet kisebb területre koncentrálja, és a Duna-parti új építések nem feltételei a megvalósításnak (ezek szabályozásának előkészítése és jóváhagyása ugyanis időben teljesen elbizonytalaníthatja ezt a koncepciót). Az is emellett a pályázat mellett szól, hogy sem további helykijelölő-, sem építészeti tervpályázatot nem kell a megvalósításhoz kiírni és lebonyolítani (ez kb. egy év előnyt jelent), továbbá az anyag részletezettsége és kidolgozottsága révén azonnal el lehetne kezdeni a megvalósítás logisztikájának a kidolgozását. A logisztikának fontos eleme lehet a Belváros területén, vagy akár a Nyugati pályaudvarnál olyan újonnan építendő épületeknek a bekapcsolása a folyamatba, amelyek egyes minisztériumok átmeneti elhelyezésére is alkalmasak lennének.

A lebonyolított eljárás eredménye véleményünk szerint alkalmas arra, hogy alátámasszon egy kormányzati szintű döntést a Kormányzati Negyed Belvárosban történő fejlesztésére, és az elképzelt határidőre történő megvalósítására, amire a benyújtott pályázatok közül a Teampannon Kft. által készített 21-es sorszámú a legalkalmasabb.

Budapest, 2006. október 30.

Benkő Melinda PhD  
egyetemi adjunktus

Locsmándi Gábor PhD  
egyetemi docens

Pálffy Sándor DLA  
egyetemi tanár