

Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat

EMLÉKEZTETŐ

a

2010. május 19-én 17.30 órakor kezdődő Lakossági fórumról

Helyszín: Budapest XV. kerületi Polgármesteri Hivatal Díszterem
(Bp., XV., Bocskai u. 1-3.)

Jelen vannak: Hajdu László polgármester
Gyurcsánszky János alpolgármester
Montvai József főépítész
Millián György a Pályázati és Fejlesztési Koordinációs Iroda vezetője
Musztafa Tímea településfejlesztési ügyintéző
Fürstand Attila NIRMANA Kft. tájépitész
Chvalla Diána építész munkatárs
Sín Emília a KASIB Kft. vezető tervezője
Vékony Péter a NIRMANA Kft. építész tervezője
László Tamás képviselő
Vizér Klára képviselő
lakosság (a mellékelt jelenléti ív szerint)

Tárgy: Bp. XV. ker., Régi MÁV Telep Övezet – Megfelelőségi Tanulmánya és Rehabilitációs Terve.

Gyurcsánszky János alpolgármester: Polgármester úr nevében is köszönti a jelenlévőket, aki egyéb elfoglaltsága miatt nem tud jelen lenni. A mai lakossági fórum témája a régi MÁV telep. Az önkormányzat döntése értelmében elkészült egy övezet megfelelőségi tanulmányterv és egy rehabilitációs terv. A szakemberek javaslata alapján ezeket együtt célszerű tárgyalni, mert szorosan összefüggnek. Az övezeti besorolás megállapítását követően elkészül a szabályozási terv, majd utolsó lépésként a rehabilitációs terv program, mely lehetőséget ad arra, hogy a régi MÁV telep a lakossági közakaratot figyelembe véve pályázatok igénybevételel megújulhasson. Montvai József főépítész úr rövid bevezetőt tart, majd a tervezők bemutatják a prezentációt. Bemutatja a tervező cégek részéről jelenlévő tervezőket, a képviselőket és a hivatal részéről jelenlévő munkatársakat. Átadja a szót Montvai József főépítész úrnak.

Montvai József főépítész: A fórumon elhangzó fogalmakat szeretné értelmezni. A Településszerkezeti Terv a Főváros egészére kimondja, hogy milyen beépítésre és nem beépítésre szánt, gazdasági és lakóterületek vannak. Ezt a tervezők „TSZT”-nek hívják. A BVKSZ a Budapesti Városépítési Keret Szabályzat, mely a fővárosra jellemző keretövezeteket határozza meg. Kiegészítő melléklete az FSZKT, vagyis a Fővárosi Szabályozási Keret Terv, mely térképen ábrázolja a tervezők által bemutatásra kerülő övezeteket. A kerületekre jellemző a KVSZ, vagyis a Kerületi Városépítési Szabályzat, és ezt követi a KSZT, vagyis a Kerületi Szabályozási Terv. Ez a településrendezési hierarchia, mely alapján egy kerület egy területet rendeletileg szabályozni tud a beépítés módját illetően. A rehabilitációs terv a területrészt rehabilitációs megújításához szükséges műszaki irányelveket határozza meg, ugyanakkor feltétele a pályázati anyagoknak. Fontosnak tartotta az említett kifejezéseket értelmezni, mert a szakemberek rövidítéseket alkalmaznak. A mai lakossági fórum technikai lebonyolítása szerint Sín Emília a KASIB Kft. vezető tervezője ismerteti az övezet megfelelőségi tervet, ezt követően Vékony Péter építésztervező és társai ismertetik a rehabilitációs tervet. A szükséges információk meghallgatása után a lakók és a jelenlévő civil szervezetek képviselői tehetik fel kérdéseiket, mondhatják el észrevételeiket. A tervek ismertetése nem az utolsó állomás, csupán kezdetét veszi az a párbeszéd, ami az önkormányzat és a lakók közötti együttműködést alapozza meg.

Sín Emília a KASIB Kft. vezető tervezője: A vizsgálat elkészítésének az volt a célja, hogy a kerületi szabályozási terv készítése során felmerült anomáliák részét az övezet megfelelőségi vizsgálattal tisztázzák. A volt óvoda területét érintő nagyvárosi keretövezet váltotta ki a legtöbb vitát. A meglévő keretövezet L7-es, a fővárosi szabályozási keretterv ebbe a keretövezetbe sorolja a lakótelepet. Az M3-as bevezető szakasza melletti területek intézményi keretövezeti, a volt kertészet területe IZ keretövezeti besorolásban vannak. Mások fontos momentum a fővárosi védettség kérdése, mely az épületegyüttesek védettségére vonatkozik. A legnagyobb vitát kiváltó ingatlan nem tartozik a védettek közé, de mivel nem épületvédettséget, hanem városképi védelmet jelent, ezért gyakorlatilag az egész területre vonatkoztatható. A keretövezetek besorolásának aspektusait kell ezekben az esetekben vizsgálni, mint pl. a funkciót, a telekméretet, a szintszám meghatározásokat, a szintterületi mutatót, a beépítettséget, a zöldfelületi lefedettséget és az építési módot. Ezek a mutatók határozzák meg a beépítési feltételeket, mely alapján az adott ingatlan keretövezetbe sorolható. Megvizsgálták a tulajdonviszonyokat is, és az egyik neuralgikus pontot a parkolási lehetőségeket is. A funkció vizsgálat szerint a dominancia a lakódominancia, ettől biztos, hogy nem kell eltérni. A telekméreteknél jellemző a nagy telekméret, és az egy telken több épület, főépület elhelyezkedése.

(Az L7-es keretövezetben általánosságban 10 szintes épületekről és úszótelkekről van szó). A MÁV telepen az a sajátos helyzet van jelen, hogy a telektulajdon is gyakorlatilag társasházi osztatlan közös tulajdonban van. Az építménymagasság esetében vannak 7,5 és 12,5 m magas épületek, melyek az L7 keretövezetbe beleférnek. Felmerült az L4-es és L5-ös kertvárosi lakóterületek keretövezeti lehetősége is, de figyelembe vették, hogy a 12,5 méteres építménymagasság ebben nem állja meg a helyét. A szintterületi mutatókkal nem volt probléma. A beépítettségi mérték az óriási lakótelkek miatt nagyon alacsony, mely növeli a zöldfelület nagyságát. A paramétereket egy táblázatban összegezték és megvizsgálták az L4-es és L5-ös keretövezeti besorolások lehetőségét. A jelenlegi L7-est és az L3-as, kisvárosi lakó keretövezeti besorolás paramétereit összevetették, majd a vizsgálatban kimutatott értékeket az országos illetve a fővárosi szabályozásban meghatározott minimum és maximum értékekkel. A vizsgálat eredménye az L3-as keretövezetben adta ki a megfelelőségi mutatót. Ez a keretövezet felel meg leginkább a lakótelepnek. Az L7-es keretövezeti besorolás esetében a parkolást csak a térszín alatti térbeépítéssel lehetne megoldani, az L3-as esetében a felszínen is megoldható. Javaslatot tettek az FSZKT keretövezet módosítására, mely az L7-est L3-as keretövezeti besorolásra váltja. Az M3-as mentén a két intézményi terület továbbra is megmaradna, melyet elsősorban az ott lévő környezeti hatások indokoltak. Egyfajta funkcióváltásra lenne szükség, mely a védettséggel összefügg. Az intézményi terület esetében azért, hogy az ott lévő épületek „mozdíthatóak” legyenek és a közlekedési ártalomtól távolabb kerülhessenek, a védettséget meg kellene szüntetni. A legutóbbi ülésen szó volt arról, hogy a volt kertészet területe miatt, és az óvoda területe miatt nem tartozik a védettségi besorolásba. Jogos volt a felvetés. Szakmailag megfontolandó hogy a volt óvoda telkét is védettség alá sorolják, ezzel is biztosítva, hogy oda illő épület kerüljön beépítésre. A jelenleg hatályos településszerkezeti terv szerint is kisvárosias lakóterület felhasználásba sorolt, ez gyakorlatilag a javaslatukat igazolja. Az FSZKT módosításnak gyakorlatilag ez egy előremutató javaslata, de a településszerkezeti tervet – jóval az FSZKT elfogadását követően – a Főváros 2003-ban elfogadta.

Montvai József: Megadja a szót Fürstand Attila úrnak, ismertesse a rehabilitációs terv tartalmát.

Fürstand Attila a NIRMANA Kft. tájépitésze: A szabályozási terv tartalma a törvényben lefektetett tematikán alapul. Az utóbbi években felgyorsult a rehabilitációs terv készítés folyamata, mely elsősorban az európai uniós források elérhetőségéhez kapcsolódik. A jelenlegi terv egyik pragmatikus célja, hogy előkészítsen olyan terveket, amelyek a későbbiekben európai uniós pályázatoknak a tartalmi elemeit képezheti. A terv olyan értékeket mutat, mely többet ér, mint néhány európai uniós projekt. A rehabilitációs terv elég képlékeny műfaj. A cél az volt, hogy feladatokat határozzanak meg egy összefoglaló stratégia mentén, a jelenlegi állapot ismerete alapján. Óriási segítségükre volt a MÁV Telep Baráti Kör, megköszöni a segítségüket. Olyan erőforrást jelentenek, akikre támaszkodhat a kerület is. A munkájuk komoly része volt az, hogy felmérjék a területen zajló folyamatokat. Készült egy helyzetfelmérés, és egy részletes, épületekre, közterületekre kiterjedő állapotfelmérés. Ezután egy stratégia elkészítésére került sor. A célrendszer elkészítésével kezdték a munkarészt, ebből vezették le azokat a feladatokat, amelyek a rehabilitáció során szóba jöhetnek. Számos olyan probléma felmerül a MÁV telepen, amelyeket városi szinten nehéz kezelni. A városnak lehetősége van a változtatásra, javításra. Gyakorlatilag egy részletes program készült, amely bizonyos ütemezéssel határozott meg feladatokat. Erre a programra néhány építészeti megoldás is született, ezek inkább provokatív víziók, nem kőbe vésett javaslatok. A szabályozási tervben a javaslatokat a későbbiekben egyeztetni kell. Jó dolognak tartja, hogy a szabályozási terv és rehabilitációs terv egyeztetése és elkészítése párhuzamosan tud futni. A szakmai tartalom ismertetése céljából átadja a szót Vékony Péter úrnak.

Vékony Péter a NIRMANA Kft. építész tervezője: Tömörített prezentációt készítettek, de az anyag nagyon részletesen lett kidolgozva, melyet az európai mintához illeszkedve készítettek el. Sajnos a terület már csak egy részlet, de szépen nyomon követhető a kialakulása és a sorsa. A nyugat-európai részen nagyon jó példák léteznek. Szecessziós stílusú hangulatot képvisel a telep, nagyon szép egységes, mintaszerű, nyugati testvérei nagyon szépen lettek rehabilitálva. Ott is és itt is kiürült a tartalma ezeknek a telepeknek, ma már nem ugyanaz a használati módjuk, mint régen volt. A változás fokozatosan ment végbe, de a megoldások nem követték a változásokat. Ha a fotókat megnézik, a nyomai még tökéletesen látszanak a régi MÁV telepnek. Tökéletesen van dokumentálva a terület, nagy ritkaság, hiánytalanul a rendelkezésükre állt. Az átalakulásról történeti áttekintést is adnak, még mindig érződik egy nagyon kellemes atmoszféra. A területet egyfajta szeparáltság, elzártság jellemezte, mely még ma is jelen van. Gyakorlatilag a pusztulás jelei is tapasztalhatóak, az épületek műszakilag és tartalmilag elavultak, nem töltik be azt a szerepet, mint térbe állított tömegek. A telkek nagysága és az utcahálózat egy irányultság nélküli térszerkesztésnek az eredménye.

A 70-es évek sajátosságát is lehet látni, dobozházak, egyszerű és igénytelen struktúrák. A munkás- és tisztviselő házak még mindig szimpatikus képet mutatnak, de kezdi elveszteni a báját, és kellemes összképét, mert megjelentek a különböző színű vakolatok, a zsaluk lekerültek, több boltíves ablakot befalaztak. Majdnem mindenhol tetten érhető a palafedés helyett a bitumenes zszindely, és emellett lehet látni a pusztuló, roncsolt közterületeket. Sok esetben már csak szomorú képet mutató, kicsit elhagyott, funkciójukat éppen betöltő terek vannak. A kerítések is helyre kell állítani, de a felsoroltak ellenére még mindig a pozitív irányba billen az összkép. A közmegegyezés hiánya látszik azon, ahogy parkolni lehet, és kényszer szülte megoldásokkal egy ilyen területet nem igazán lehet otthonossá tenni. Vannak olyan érzékeny területek, amit jó lenne átbeszélni. Az óvóhelyek kérdése is felmerült. Az övezeti besorolás kapcsán a terület lehetséges jövőjével kapcsolatban is egyetértene az L3-as övezettel. Építésként sok kérdést felvet az, hogy egyfajta immunreakcióként az M3-as romboló hatásaitól védeni kellene a mellette lévő sávot. Jelenleg a senki földje, az emberek méltatlan körülmények között kell, hogy éljenek. Meg kell beszélni és csak ezután lehet kezelni az ott lévő helyzeteket. A két, beépítetlen területre vonatkozó javaslatuk egy tervezői gondolatot jelentenek. Valamikor a Testvériség tér volt a terület központja, amely mára megszűnt. Nincs egy olyan központja a területnek, ahol közösségi programokat lehetne tartani. Erre az volt a válasz, hogy mindenkinek van saját kertje. Budapest ezen a sűrűn lakott területén ez az adottság luxus, de szakmai szempontból hangsúlyozza, hogy ez egy irányultság nélküli hálós terület. Az utcák és a struktúra olyan, hogy ez a köztér hiányzik belőle. Nem hasonlítható Wekerle telephez, ugyanis ott Koós Károly ügyesen megtervezte azt, hogy legyenek demokratikus és kisközösségi terek. Ebben a stádiumban nem szabad megoldásokat előrevetíteni.

Fürstand Attila: Alapvetően az látható, hogy a közterületek nem tudják azokat a feladatokat ellátni, amit ma mindenki joggal megkíván, hogy ellássanak. Idetartozik a közlekedés és parkolás helyzete, a vízelvezetés problémája is. Az egész területnek az újragondolása szükséges. A társasházak kertjeire is tekintettel kell lenni, mert jellemzően a lakosok meg tudják oldani telken belül a parkolást. A vendégparkolással és az iskolák által szervezett programokra érkezők parkolásával vannak problémák, ezért sokkal szélesebb körben kell ezt a kérdést megvizsgálni. A lakosság parkolási igénye és néhány vendégparkolás is megoldható a telkeken belül. A valódi közösségi funkcióval bíró közterületek hiányoznak, javaslatuk alapján ez egy nagyon fontos fejlesztés lenne. A köztér kialakítása nem pusztán zöldfelület lenne, hanem egy olyan rész, ahol az emberek találkozhatnak, szolgáltatásokat vehetnek igénybe és a parkolási gondokon is segítene. A meglévő helyzetet nézve rosszul, beszorítva oldható meg a parkolás, utcákra bontva nem működőképes, és a közösség érdekében, a közösség minden egyes tagjának hozzá kell járulnia a megoldáshoz.

A zöldfelületekről elmondható, hogy sokfélék, de jellemzően elhanyagoltak, a fásítás pótlást igényel, új zöldfelületek kialakítása közterületi jelleggel mindenképpen szükséges. A Baráti Kör által elindított program alapján a magánkertek megújítását célzó kezdeményezések megkezdődtek, erre a terv később támaszkodhat. Egységes kép kialakítása érdekében és régi fényének visszaszerzése érdekében a zöldfelület teljes megújítására is szükség van. Ugyanez vonatkozik az infrastruktúrára, ezek tervezése külön munkát igényel.

Vékony Péter: A kutatás eddigi eredményeit szemlélteti. A telep magas nívóval, annak idején a többitől eltérő infrastrukturális elemekkel épült meg. Az akkori technológiának megfelelően, jól megtervezett, szoba-konyhás kis lakásokat tartalmaznak az ingatlanok. Ha valaki a lakást szeretné működtetni, több problémával találná magát szembe. Rossz hőtechnikai megoldással épültek a külső teherhordó falak. Az úthálózat és a vízelvezetés akkoriban tökéletes volt, ma már elavult. Elindultak azok a megoldások, melyek a házak lakhatóbbá tételét eredményezték. A házak allegorikusan kifejezve tömondatok, ezekből elvenni és hozzátenni sem lehet, mert így tudják azokat a hatásokat biztosítani, amit egyébként akkoriban magas színvonalon oldottak meg. Bemutat egy látványtervet, melyhez virtuálisan semmit sem tettek, csak helyreállítottak.

Montvai József: A bemutatott tervek nem a szabályozási, hanem egy övezet megfelelőségi terv volt. Az övezetnek megfelelő prezentáció hangzott el, melynek elfogadása után a kerület a KVSZ-ben tovább finomíthat. A terület szabályozását indukálták a privatizáció során a területrészek elidegenítése, telekjogilag nem minden rész volt rendezve. A szabályozás végeredménye a telekjogi határok rendezése is. A korábbi anyagokból értesült a gépkocsi tárolás igényéről, a telekalakítási igényekről, illetve a társasházak felújításához bizonyos alapot szolgáló beépítési lehetőségekről. A rehabilitációs tervek és a szabályozás keretében kerülnek meghatározásra ezek a tényezők. A jövőbe nem látnak, ezért csak azt a keretet tudják ismertetni, mely szabályok alapján tudják a társasházi egységeket felújítani. Nem csupán homlokzatfestésről van szó, hanem épületgépészeti, hő technikai és egyéb korszerűsítésről is, mely a lakótelep küllemét is megadja. A közterület és az infrastruktúra rehabilitációja is ide tartozik. A tervezők gondolatokat továbbítottak, eldöntendő, hogy nyílt vagy zárt rendszer legyen. A nyílt azt jelenti, hogy a közterületeket megnyitják. Az utcanyitásokra vonatkozó tervezői javaslat az övezet megfelelőséget nem befolyásolják, mely a társasházak igénye és jövőképe alapján állapítható meg. Az M3-as bevezető szakaszának káros hatása ellen védekezni kell. A zajvédő falak a passzív akusztikai védelmet biztosítják. A városrendezés eszközével is lehet védekezni, mely azt veti fel, hogy olyan átalakulási folyamatra kell lehetőséget adni, ahol nem 3 méterre van a lakóház az M3-astól. Akármilyen védelmet biztosítanak a falak, az ott élő ember világképe nem túl jó, egész életében falat lát.

A tervező un. funkcióváltásra adott javaslatot, de az épületek társasházi tulajdonban vannak, ezért szoros együttgondolkodást igényelnek a felújítások a tervezőkkel, az önkormányzatokkal stb. Gondolatokat ismertetett, nem döntéseket. Kéri a lakosság részéről a kérdéseket, 5 hozzászólás után válaszolnak a feltett kérdésekre.

Vizér Klára képviselő: Az L3-as övezet milyen paraméterekkel rendelkezik? A területre vonatkozóan a tervezők miért L3-as övezeti besorolást javasolják? Annak idején miért L7-es övezetbe lett besorolva? Hiba volt vagy elnézték? Van-e arról tudomásuk, hogy az elbontott óvoda annak idején valóban felvonulási épületként épült meg az M3-as építése során? Erre vonatkozóan van-e valamiféle adat? Ha így volt, akkor ez indokolta azt, hogy az elmúlt 20 évben az óvodát nem lehetett korszerűsíteni? Az épület valóban azbesztet tartalmazott? Ha igen, akkor milyen módon került elbontásra? Az M3-as mentén található épület és az autókereskedés épülete mikor épült?

László Tamás képviselő: A meglévő telkek milyen beépítettséggel és milyen szintterületi mutatóval rendelkeznek?

Vizér Klára: Nem értette a parkolási javaslatokat, konkrétan milyen megoldást ajánlottak a tulajdonosoknak és a vendégek parkolására?

Matolcsiné Dr. Szimon Ildikó a Rákospalotai Közhasznú Egyesület képviselőjében: Kéri a KASIB Kft. részéről jelenlévő tervező asszonyt, hogy vázlatos formában teljes részletességgel ismertesse a beépítettségi adatokat a zöldfelületi arányokra, a teleknagyságokra az egy telken elhelyezhető épületekben lévő lakások számára vonatkozóan és az épületek magasságára vonatkozóan. Ezeket az adatokat a jelenlévő laikus lakosok részére hasonlítsa össze az L3-as övezetben lévő paraméterekkel. Főépítész úr azt mondta, hogy a társasházak telekalakítási igénnyel léptek fel. Ha valóban így volt, melyik ház volt az? Ha nem így volt, miért mondta? Esetleg vállalkozások keresték meg az önkormányzatot ezzel a céllal? A civil szervezetek mikor és milyen formában fogják megkapni a bemutatott anyagokat véleményezés céljából?

Rétfalvi Imre az Unicent Kft. képviselőjében: 7 db társasház képviselője a területen. Egy-egy épületnek és környezetének a felújítása hozzávetőleg mennyibe fog kerülni és mikorra tervezik a munkálatok kezdését és befejezését? Ha jól értelmezte a védett övezetből kivennék az Ozmán utca és az M3-as közötti részt, mely területen 12 db lakás van, ahol családok élnek.

Dr. Heteyi László képviselő: Elhangzott az, hogy elkezdődött az épületek újabb jellegű beépítése, és pályázni is lehet. Az információk alapján felvetődött az a kérdés, hogy továbbra is érdemes-e műemlékvédelem alatt tartani az ingatlanokat. Ha leveszik a védettséget, akkor lehetőség van pályázni. Nem minden háznak valósítható meg az eredeti, teljes rekonstrukciója. Kéri a szakemberek javaslatát a műemlékvédelemre vonatkozóan, melyek azok a házak, ahol továbbra is érdemes a műemlék védelmet megtartani? A telep pusztulásnak indult, ezt meg kell állítani, ehhez anyagi forrást kell biztosítani. Ki fogja finanszírozni a felújításokat, főleg ha műemlékvédelem alatt maradnak? Az ott lakók ezt nem tudják finanszírozni.

Montvai József: Megadja a szót a tervezőknek válaszadásra.

Sín Emília: A jogszabályok szerint az L3-as keretövezetbe a 12,5 méteres építménymagasságot nem meghaladó építmények helyezhetőek el. A telkek minimális zöldfelületi mutatója 55 %. A beépítési százalék nem haladhatja meg a 30 %-ot. A lakásszámra vonatkozóan nincs korlátozás, de ezt lehet szigorítani. Az L4-el szemben a szintterületi mutató 1,2-es lehet, ezek a paraméterek a minimumok és a maximumok, a Főváros által meghatározott keretek, a szabályozási tervben kell a jelenlegi állapothoz közeli értékeket beállítani. A zöldfelület jelenleg kb. 80 %-os, beépítettség jelenleg 15 %, az épületek magassága 7,5 méter, a tisztviselő ház esetében 12,5 méter. Felmerült az a kérdés, hogy miért javasolják L3-as keretövezetbe a lakóházakat. Ha homogén és egységes keretövezetbe történik meg a besorolás, akkor a torz és nem kívánatos megoldásokra nincs lehetőség. A hatástanulmányokban el kell készíteni egy paraméter sort, melyeknek a meglévő állapothoz közeli értékeket kell mutatniuk. Elhangzott, hogy 1997-ben a terület L7-es keretövezetbe került, és mi ennek az oka? Az akkori országos szabályzat szerint került be automatikusan az L7-es övezetbe, 2003-ban az elfogadott településszerkezeti tervek javították ezeket a hibákat. Maximális telekméretetek nincsenek, csak minimálisak. Jelenleg a telekméretetek nagyok, erre vonatkozóan nincs korlát, az 1 000 m² fölötti értékek az elvárhatóak a kisvárosias lakótelepnél. Az L4-es kertvárosi lakóterületeken a maximális lakásszám 4, speciális esetekben 6 db lehet, de kizárólag csoportházak esetében. A csoportházak esetében a lakásokat tűzfalal kell elválasztani, önálló közmű bekötéssel rendelkeznek. Ezekre a társasházakra nem jellemző. A telepen lévő ingatlanok klasszikus társasházak, egy telken egy vagy két társasház áll, a telkeknek vannak közműbekötései és a lakások egymástól nincsenek tűzfalal elválasztva. Az említett jellemzők az L4-es keretövezeti besorolást nem teszik lehetővé, melynek a paraméterei a 7,5 méteres építménymagasság, a zöldfelületi minimum 50 %, – melyet az országos jogszabályok rögzítenek – a szintterületi mutató 0,6 és a beépítettség 25 %.

Fürstand Attila: Rendelet alapján ne tervezzenek házat. Tényi András főépítész tervezett egy ilyen házat, melyen nagyokat derültek. A házak nem állnak műemlékvédettség alatt, fővárosi védelem alatt áll az egész terület. Fontos fővárosi emlék, a legfontosabb, mert ha eltűnik, akkor a történelem egy része tűnik el. Jónak tartja a fővárosi védelmet, Rádai Mihály úrral beszéltek erről. Az óvoda elbontásáról nincs pontos információjuk, ott már egy üres területet találtak, de utána tudnak nézni. Az egész területre a fehér azbeszt jelenléte jellemző, mely az egészségre nem annyira veszélyes. A tetők rehabilitációjánál a palákat teljes mértékben üvegszálás erősítésű cementpalára kellene lecserélni. A benzinkút és az autókereskedés a 90-es években épültek. A beépítések jelenleg 15 % körüliek, ez extrém alacsony érték. A parkolással kapcsolatban nem lehet konkrét javaslatokat kidolgozni, a jelenleg létező magánérdekek megbontása nélkül ez lehetetlen. Szépen haladnak a közterület fejlesztésével, az igények egyre nagyobbak. Nem volt igény a telekalakításokra, nem tud róla, félreértésről lehet szó.

Montvai József: Az irodához érkezett be telekalakításra vonatkozó igény. Nem új telkeket akarnak kialakítani, hanem olyan területeket szeretnének megosztani, ahol egy telken két társasház van. A társasházi közösségek önálló helyrajzi számot szeretnének kapni, melynek több előnye és hátránya van. Az L3-as övezetben ez megoldható, az L7-ben nem. A telek minimum és maximum mérettel a kerületi szabályozási terv fogja meghatározni azt, hogy alakítható-e új telekingatlan vagy sem.

Fürstand Attila: Tudomása szerint Arlett Annamáriaék már megkapták a terveket, a többiekéről nem tud, de ez nem a cégük feladata volt. A felújítási költségek meghatározását meg kell hogy előzze a tervezés, a probléma feltárása. Vannak normatív adatok, melyekből ki lehet indulni, mint például gépészetre 4 000 Ft/m², homlokzatra 5 000 Ft/m². Speciális helyzettel állnak szembe, a mész-homok és a hozzá rendelhető szigetelés megoldására meg kell találni a megfelelő módot. A nyílászárók esetére ugyanez a helyzet, de nem biztos, hogy a meglévőket nem lehet megmenteni. Durva, de érthető megoldás volt a műanyag nyílászárók beépítése, melyek rövidtávon jó épületfizikai jellemzőket tudnak felmutatni. Hosszú távú folyamatról vagy egy nagyon erős közös elhatározásról lehet szó, mely külső segítség nélkül nem megvalósítható és közösen kell összefogni. A fővárosi védettség nem hátrány, melyet ha levesznek, mindenki azt csinálhat majd, amit akar. A belvárosban több ilyen építészeti bűn látható. A jelenlegi területen a védettség levétele eltüntetné az egész egységet. A finanszírozással kapcsolatban nincs kompetenciája. A megvalósíthatósággal kapcsolatban hosszú távú folyamatról van szó. Műemlékvédettségről nincs szó, nem az ingatlanok, hanem az egész egység szorul védelemre, úgy mint a belváros esetében. Az eklektikus város se azért védendő, mert fantasztikus építészeti cselekedeteket tartalmaz.

Sok baj van velük, a használhatatlan belső udvari lakások, a tulajdonviszonyok stb., de viszont egységében nincs még egy ilyen egész Európában. Nem szabad hagyni elpusztulni.

Montvai József: A rehabilitációval kapcsolatban több gyakorlati kérdés merült fel, melyek a távolba mutatnak. Megadja a szót Millián György irodavezető úrnak.

Millián György a Fejlesztési és Pályázati Koordinációs Iroda vezetője: A korábban elhangzott rehabilitációs kérdésekről még fölösleges beszélni. Az ott élőkrol, az önkormányzatokról és az uniós pénzek igénybevételéről van szó. A három tényező teljes egyetértése után lehet hozzájutni a rehabilitációs pénzekhez, mely az egész MÁV telep felújítását eredményezné. A rehabilitációs kérdések döntő momentuma az, hogy az ott élőknek teljes egészében azonosulniuk kell a tervekben bemutatott változásokkal. Ha ez nem valósul meg, akkor ez a rehabilitációs terv nem alkalmas arra, hogy uniós pénzekre pályázzanak. Az ott élőket kell elsősorban megbarátkoztatni a rehabilitáció gondolatával, meg kell őket győzni annak szükségességéről. Ha nem kívánnak ebben részt venni, erőszakkal nem lehet megvalósítani. A rehabilitációs tervet kell első lépésként olyan szintre hozni, hogy az ott élőkkel elfogadtatni, majd utána lehet a pályázatokra koncentrálni. Olyan pályázatokon kell részt venni, ahol ha igénylik a védett épületegyüttesnél az ott lakók érdekeit viselő rehabilitációt, az önrész nagysága ne lehetetlenítse el a rehabilitáció sikerességét.

Montvai József: A fővárosi védettség miatt a Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Értékvédelmi Ügyosztálya adja ki a rehabilitációs engedélyeket, szakmai állásfoglalásokat adnak az épületek homlokzatával, a kertekkel, a kerítésekkel kapcsolatban. A védettség egyfajta kontroll, mely a társasházak együttgondolkodását is elősegíti. A lakótelepeken lévő közösségeknek is nagy szerepet szán a rehabilitáció. A társasházak felújítása közös költség szinten is megterheli a lakókat, ezért szükség lesz egy Rehabilitációs Társaság létrehozására, aki a folyamatot koordinálja, de ezek már a gyakorlati megvalósítás lépéseit jelentik. A terveket a MÁV Telep Baráti Köre megkapta, akik az eljárásban eddig is részt vettek. Kéri a hozzászólásokat.

Dr. Kristó Annamária MÁV telepi lakos: 2008. nyaratól aktívan részt vett ebben a munkában, az utóbbi 1 évben ezt nem nézik jó szemmel. A Kasib Tervező Iroda által készített anyaghoz hozzájutott és áttanulmányozta. Üdvözlí azt a kezdeményezést, hogy beszélgetnek a felújításokról. Millián György úr diplomatikusan fogalmazott, – egyetért vele – itt tulajdonról van szó. A kerteket illetően bármely elképzeléshez nem fognak hozzájárulni, lakásokhoz leosztott birtokjog, mely nagyon erős.

A birtokjog a tulajdonjogból fakadó egyik rendelkezési jogba sorolható, melynek a funkciója valóban megszűnt. Sokat beszéltek a parkolásról, a legcélszerűbb az lenne, ha a lakásoknak megfelelő számú egységes sorgarázst építenének a telkeken belül. A tulajdonjogi vitákból adódóan ezt nem könnyű kivitelezni. Több olyan kérdést rendbe kell tenni, melyhez a közös képviselő is kevés. A helyi védettség azért jobb, mert az ablakcsere nem építési engedélyköteles tevékenység. Országos probléma, ugyanis a társasházakban azt hiszik, hogy az a lakás része, azt csinál vele, amit akar, közben a homlokzatot megváltoztatta, ami pedig közös tulajdon. A tulajdonostársak $\frac{3}{4}$ -ének a hozzájárulása szükséges ahhoz, hogy az ablakokhoz egyáltalán hozzá lehessen nyúlni. A védettség azért is jó dolog, mert az eredeti megjelenést kell produkálnia. A MÁV telepen nem csak a tulajdonostársak $\frac{3}{4}$ -ének a hozzájárulása szükséges az ablakcseréhez, hanem építési engedély is. Ennek értelmében ki kell kérni az Értékvédelmi Ügyosztály véleményezését, Ő már végigcsinálta, problémás folyamat. Ha az Építésügyi Osztály nem tesz semmit, akkor tulajdonosként se közös képviselőként Ő sem tud mit tenni. Nem akarja a lakótársait feljelentgetni, igyekszik az embereket inkább felvilágosítani. Jelenleg is több pályázati lehetőség van. A helyi önkormányzatnál és a Gazdasági Minisztériumnál is lehet pályázni. A felújításokhoz építési engedély szükséges, ahol már figyelembe veszik a hőtechnikai előírásokat is. Van aki fél attól, hogy még inkább penészesedni fog a lakása. A dryvit réteg jól működik, melyet a saját lakása esetében támogatással tudott megoldani. A rehabilitáció során ezeket figyelembe kell venni. Millián György úr aggodalmát alátámasztja az, hogy a tervek a tulajdonokba fognak ütközni. Az ott lakók a zöldövezet és a különálló önálló kertek miatt laknak ott, nem a lakások miatt. Ma már senki sem fog paradicsomot termesztetni, az M3-as mellett nem is szabad. A parkolással kapcsolatban nincs nagy mozgás a gépkocsik számát illetően, az udvaron belül meg lehetne megoldani. A közös használatú udvaron belül, az egykori ólak és gazdasági udvar helyén megoldható a lakásszámnak megfelelő számú garázs kialakítása. A parkolás az utcán is, gyeptéglákat lerakva kivitelezhető. Az M3-as miatti forgalom eredményezte a zsákutca kialakítását, mert az M3-as bedugulása során mindenki arra került. A kerületi MÁV telep a Wekerlei telepre nem hasonlít, teljesen más struktúrájú, 10-szer akkora területű városrész. A MÁV telepen a telkek is védettség alatt állnak, ugyanis utcától-utcáig van levédve, az egész terület, az építészeti struktúra van levédve. Nem szabad feláldozni a luxusként említett zöldfelületet. Annak idején, amikor a védettséget kiharcolták, Radó Dezső felmérte a zöldfelületet, és megállapította, hogy ez a terület Rákospalota tüdeje. A telekalakítással kapcsolatban a tömbökön lévő épületek 100 éve különállóak, a régi kvázi kerítések, telekhatárok megvannak. A tömbökön lévő épületek, telkek különállóak, a telekalakítás volt, van, lesz, – az L7-es keretövezetben is lehetett – semmi akadály sincs.

A telekhatár rendezésével kapcsolatban a Vasutastelep utcában az a helyzet, hogy nem a lakóingatlan ment ki a közterületre, hanem 1968-69-ben a lakóterületről lehasítottak egy darabot. 1990-ben ez nem lett rendezve. A telep eladásánál tudódott ki. A terület rendezési módja az lenne, hogy a képviselő-testületi ülésen dönteni kell arról, hogy miután közterület, kiveszik a forgalomképes vagyomból, majd vissza kell adni a lakóterületnek. Az a rész soha nem volt közterület. Van egy másik jogi bonyodalom, a visszaadás után a társasházaknak egyenként, alapító okiratot kell módosítani. A kiinduló pont az övezeti besorolás kérdése, mellyel kapcsolatban több csatát megvívta. A bemutatott anyagot véleményezte, a képviselőknek eljuttatta, mellyel komoly gondjai vannak. Abban mindenki egyetért, hogy egy meglévő, kialakult területről van szó. Van egy 100 éve kialakult, beépített, érintetlen terület, ezen három beépítetlen telek van, az egyik az óvoda, a másik a sorgarázs, a harmadik a kertészet területe. Az építésjog kimondja, hogy a meglévő állapothoz kell igazítani a besorolást, de az L7-es övezeti besorolás nagy tévedés volt. A képviselő-testület arra adott felhatalmazást, hogy a meglévő keretövezetet meg kell vizsgálni. A 48/1998-as fővárosi rendelet szerint fel kell tárni, hogy mi a helyzet, hatástanulmányt kell készíteni, a tulajdoni lapokat be kell szerezni. A táblázattal komoly problémái vannak, hemzseg a hibáktól. Egy anyagban sem mernek beszélni a lakásszámról, de az tény, hogy meghatározott lakásszám van. Az 1998-as szabályozást megelőzően is meg volt határozva a lakásszám, mely kimondta, hogy egy hektáron a meglévő lakások számával együtt legfeljebb 50 lakás építhető. Ki kell javítani a tervezőt, mert az L5-ös és az L4-es övezet, a BVKSZ szerint is mindkettő kertvárosi övezet. László Tamás képviselő kétszer próbálta indítványozni azt, hogy L5-ös besorolású legyen a terület. Ebben tökéletes igaza volt, mert jellemzően a paramétereket figyelembe véve megfelel az L5-ös, laza kertvárosias övezetnek, de abban csak négylakásos társasházak helyezhetőek el, és ez egy kogens szabály. Ezt nem lehet túllépni. Az L4-es övezetben a BVKSZ szerint hatlakásos ingatlanok helyezhetőek el, a kerületi szabályozási tervben ettől el lehet térni. Munkája során más kerületek szabályozási terveivel is találkozik, ahol a telekméret 1 200 m² fölötti, 200 m²-enként lehet még lakást építeni. A táblázatban az áll, hogy a vizsgált paraméterek esetében a lakásszám 6-12-48, ez mi akar lenni? Van 6 lakásos épület, van 2x6 lakásos épület, nincs 48 lakásos épület, van 12 lakásos épület és van 2x9 lakásos épület. Összesen 47 db épület van a MÁV telepen, melyekből 5 db 6 lakásos épület, az épületmagasságuk 7 m. Továbbá 35 db 2x6 lakásos ikerház, ugyancsak 7 méteres épületmagassággal, és 2 db 2x9 lakásos ikerház jellegű épület, az un tisztviselőház van. A tisztviselőház építménymagassága 10 méter és nem 12 méter. 1 db 9 lakásos épület, 8,5 méteres épületmagassággal, és a 4 db un. kockaház, melyek a háború után épültek. Ezek az épületek azért épültek, mert az 50-es években a MÁV tatarozta az épületeket, és mivel további lakásokra lett volna igény, a padlástereteket akarták beépíteni.

Ez akkora költséggel járt volna, hogy inkább a saját kertészetének a területéből levéve, a „Kockaházakat” megépítették. A legkisebb zöldfelületi mutató értéke jó, a maximális szintterületi mutató jellemzően 0,1 és 0,9 között mozog. Tehát ez az érték, az L3-as 1,2-es szintterületi mutatója alatt marad. Készített egy vizuális rajzot, melyen az L4-es övezetet kékkel ábrázolta, ugyanis 2x6 lakásos ikerházakat tartalmaz. Ezek ikerházaknak épültek, de teljesen más volt 100 évvel ezelőtt az ikerházaknak az ismérve mint ma. Építészetet tanult kollegák is megerősíthetik abban, hogy az ikerházak esetében a fő célkitűzés, hogy az egy épület egységét keltse, de ma már a tűzfal miatt nem ezt a hatást kelti. Ha az utcán körüljárják az épületet, azt lehet hinni, hogy a területen lévő ingatlanok egy épületek, a lépcsőházak nem látszanak. Nem a tisztviselőháznak és a három beépítetlen területnek kell magával rántania a nagyobbik részt, hanem ellenkezőleg, a nagyobbik részhez kell igazodnia annak, amit oda beépíteni szándékoznak. Amit terveznek, a 7500 m²-en 150 lakással, olyan brutális változtatást hozna a telepen élők életében, ami elfogadhatatlan. Az ITV-ben is garanciális szabály az, hogy úgy kell megoldani ezt a kérdést, hogy káros minőségi változást ne okozzon az ott élőknek. Ha leírják, hogy 48 lakás, akkor be kell írni a 60-at is, mert van olyan telek, ahol 60 lakás is van. Nincs leírva, hogy mihez viszonyítják a lakásszámot, a telekhez, az épülethez, vagy mihez? Van olyan telek, ahol 24, vagyis 2 db 2x6 lakás található, vagy olyan ahol 5 épület van, 60 lakással. A megfogalmazás pongyola és nem szakszerű. Le kell írni, hogy a területen hány darab épület helyezkedik el, hány lakással, és abból rögtön ki fog derülni, hogy ez L4-es övezet. Javasolja, hogy a szakmai szempontból tett észrevételeit fogadják el.

Goró Oszkár képviselő: Üdvözlí a megjelenteket. Két nappal korábban jelentették meg a Városházi Naplóban a lakossági fórumot, ezért sokan nem értesültek róla. Kerületi képviselőként az egész kerületért felelős, de a MÁV telep a szívügye. Az elmúlt 50 évben számos probléma és kár érte a területet, mint például kettévágta az M3-as autópálya, a 70-es években kockaházakat építettek vagy hagyták lepusztulni. Mégis úgy érzi, hogy ezek nem visszafordíthatatlan károk. Nem indokolt a területet a műemlékvédelem alól kivenni, a KMOP pályázatokhoz hasonlókat kell keresni. Nem igaz, hogy csak olyan pályázatok vannak, melyek a lakosságot annyira megterhelné. A MÁV telep és a Wekerle telep közötti hasonlóság az, hogy mindkettőnél található autópálya, utóbbinál mégse jut eszükbe az, hogy kivegyék a műemlékvédelem alól. A különbség a két városvezetés szemlélete között van. Wekerle telepet védik, megőrzik eredeti formájában. Az ottani városvezetés szabályozási tervét az a cég készítette el, akit az önkormányzat megbízott, a kerületben pedig olyan cég, aki a volt Ozmán utcai óvoda területére építeni akart. A területet tévesen L7-es övezetbe sorolták, ezt már belátta a városvezetés. A MÁV telepen 12 lakásos társasházak találhatóak jellemzően, 1 db társasház 38 lakásos.

Az L3-as övezeti besorolást ajánlják, mely a szempontok rossz osztályozásának az eredménye. Nem lehet a paramétereket egyenlő súllyal figyelembe venni, bizonyos dolgokat súlypont alá kell helyezni. Nem lehet azt mondani, hogy ugyanolyan fontos a beépíthetőség, mint a szintterületi mutató. Nincs olyan vállalkozó, aki ne élne azzal a helyzettel, ha korlátlan beépíthetőségi lehetőséget kap, melynek eredményeképpen akár 160 lakásos társasházat is építhet. A volt Ozmán utcai óvoda területére építeni akaró vállalkozó azzal zsarolta meg az önkormányzatot, hogy ha nem sorolja át a területet, akkor perre viszi az ügyet. Tegye meg, nem fogják engedni az L3-as övezetet. Több lakos arra panaszkodott, hogy a Polgármesteri Hivatal olyan felszólítást küldött ki részükre, mely szerint 30 napon belül fel kell újítani a kéményeiket, ha nem teszik meg, akkor 1 millió forinttal büntetik őket. Nem lehet ilyen helyzetbe hozni az ott lakókat, a felszólítással megvárták a választásokat. Olyan hírek is mennek, hogy a lakókat meg akarják győzni arról, hogy a kertjeiket adják el, elhangzott az is, hogy luxus ekkora zöldfelület. Aki ezt mondta, nincs tisztában vele, hogy a zöldfelület mekkora érték. A beépíthetőség semmilyen közérdeket nem szolgál, csakis a vállalkozó érdekeit. Az egész területet kell figyelembe venni. A MÁV telep Rákospalotának egy olyan patinás része lehet, mint a XVIII. kerületnek Wekerle telep.

Mihály Zoltán képviselő: Üdvözli a konzultációt, sok ilyenre van szükség, mert az érintetteket egy széles konszenzuson alapuló megállapodásra van szükség. Nem lesz túlságosan nehéz az ott élőket meggyőzni arról, hogy a felújításokra szükség van. Sajnos van, ahol egészen barbár módon elkezdtek a felújításokat, van, ahol a környezetbe illően igyekeznek a felújításokat elkezdni. Fontosnak érzi, hogy a konzultációt széles alapokra helyezték, de túlságosan sem lehet elnyújtani, az idő megy. Bízunk benne, hogy mindenki megérti, a felújításra szükség van és módjuk is lesz a finanszírozásra. Mindenkinek a megelégedésére kell cselekedni.

Vizér Klára: Nem ért egyet Mihály Zoltán képviselővel. A szabályozási terv nem a MÁV telepen élők kérésére indult el, egy vállalkozó indította el, az, aki az óvoda területére szemet vetett. Indulatok nélkül nem tud hozzászólni. A MÁV telepen kialakult helyzetben a városvezetés sáros. A nyílászárók cseréjére vonatkozó szabályokat be kellett volna tartatni. A MÁV telep érték, a korábbi 100 évvel ezelőtti lelkületet kellene visszahozni. A helyi önkormányzatnak ebben óriási szerepe van. Az intézményi terület esetében – az autókereskedés, a benzinkút – hogy lehetett az engedélyt kiadni? Ez erőszak volt a MÁV telep ellen. A területen lévő vállalkozásokat ki kellene vásárolni és fásítani, az M3-as káros hatásait közömbösítve. Valóban nincsenek közösségi terek, ezen komolyan el kellene gondolkozni. A volt óvoda területét játszótérre kellene alakítani, de az ott élőknek kell erről dönteni.

El kell azon gondolkozni, hogy a volt kertészeti területét hogy tudná megvásárolni az önkormányzat, és hogy lehetne visszaállítani kertészetté. Ehhez olyan akarat kell, melyhez a képviselő-testület segítségével is szükséges. A szabályozási terv és a koncepció lehetőséget ad, de nem a maximális beépítettségre és a lakásszámokra. A keretövezet átsorolással kapcsolatban képviselőként folyamatosan azt hallja, hogy még erről nem kell beszélni, majd jön a koncepció, melyet fogadjanak el, és egyszer csak megjelenik a szabályozási terv, – a képviselők 99 %-a nem is érti az abban foglaltakat – melyet a képviselők többsége megszavaz. Egyetért azzal, hogy ne a szabályozási terv alapján építkezzenek. Alpolgármester úr a 2007. júliusi tárgyalás emlékeztetője szerint azt nyilatkozta, hogy csak a jogszabályi lehetőség és a lakossági ellenállás lehet akadálya az Ozmán utcai óvoda elbontásának és annak a helyére 160 lakásos társasház építésének. Hozzáteszi, ezen lehet segíteni, mely alatt azt érti, hogy a képviselő-testület többsége szentesíti ezeket a dolgokat. A konzultációt úgy kell folytatni, hogy az ott lakók igényeit maximálisan figyelembe véve kell a terveket elkészíteni, az M3-as mentén vissza kellene állítani a zöldövezetet.

László Tamás: Az övezetátsorolási hatástanulmányon az állt, hogy „volt MÁV telep”. Ez egy kicsit bántó, mert nem „volt”, azt szeretnék, hogy az is maradjon. Ha az L3-as övezetbe sorolják, akkor valóban „Volt MÁV telep” lesz. Ez az alapvető probléma. A védettség a kulcskérdése az egész területnek. Mit véd – ez rendkívül fontos. A terület beleilleszkedik az Európa több országában lévő ilyen jellegű világörökség részévé vált telepek sorába. Ha az eredeti állapothoz hasonló állapotba újítanak fel, akkor érdemes lenne a fővárosi védelemnél magasabb szintre helyezni a védelmet. Körner Zsuzsanna egyik könyvében a különböző telepeket elemzi, a MÁV telepről külön bekezdésben ír. Kimondja, – Ő sem teljesen érti – hogy egészen különleges az egymástól távol eső házak elrendezése. A tervező sem látja tisztán a helyzetet. Alapvetően arról van szó, hogy a MÁV a dolgozóinak szociológiailag megalapozott életmódot képzelt el, és ezt épületekbe fejezte ki. Az alaprajzot megnézve érthetőbbé válik, hogy mit tervezett a MÁV. A maga földszintes kis vasút melletti házacskáit felépítette, egymás mellé és fölé. Minden egyes őrházhoz kertet rendeltek, a lakások esetében ugyanez történt. Az épület az életmódot képezte le, az életmódot kell védetté nyilvánítani, az ott élők ezért költöztek a telepre. A terület viszonylagos zártságát szeretik az emberek, vétek megnyitni. 100 évvel ezelőtt kitalálták azokat a vegyes forgalmú utakat, ahol eredendően a gyalogosnak van elsőbbsége, ehhez nem szabad hozzányúlni. A védettséget az M3-asra kilógó épületek esetébe nem szabad levenni, a zajvédő falat minőségi üvegfal formájában kell átépíteni. A MÁV telepnek ez a része olyan „kiköszönés”, melyet legalább 3 másodpercre láthatóvá kell tenni és az értékek közé kell sorolni. Intézmény övezetbe sorolni az épületeket, csak az emberek kisajátítása után lehet.

Az M3-as legalább 30 évvel rövidítette meg az ott élők életét, ezért több éve javasolta, hogy pertársaságot kell alakítani a magyar állam, a Fővárosi Önkormányzat és a XV. kerületi Önkormányzat ellen. Az M3-as megépítésével merényletet követtek el az ott élők ellen, és csak azért viselik el, mert mindenki úgy érzi, hogy egyedül van. Össze kell fogni, az ott élőket ebben maximálisan támogatni fogják. Az ott lévő 48 lakást az államnak tisztességes áron ki kell sajátítani, az ott élőket kártalanítva a 30 éve, az M3-as okozta károk miatt. Az övezetátsorolási hatástanulmány szerint a jelenlegi beépítettség 13 %, a tisztviselő ház esetében 18 %. A szintterületi mutató 0,26, mely helyett 1,2-t javasolnak. A tisztviselőház esetében 0,54, mely helyett ugyancsak 1,2-t javasolnak. Az L3-as övezet szélső értékei 1,2. Ez mindig így indul, először kedvező, majd egyre rosszabb besorolást kap a terület. A problémák itt kezdődnek, a legelején kell ellenállni. A telek méretével kapcsolatban sok vita zajlott. Alapvetően figyelembe kell venni, hogy minden lakáshoz külön kert tartozik. Szerves, elidegeníthetetlen része a lakásnak a kert, ezt valamilyen módon a szabályozásnak is le kellene képezni. Az L4-es övezet nagyon erős megszorításokkal, megfelelő lenne a területre. A meglévő állapotokat kell fenntartani, az L3-as övezet ellen sok tényező szól. Hogy valósítható meg a rehabilitációs terv? Az eredeti állapotra hasonlító épület már nincs, a lakók belenyúltak, a kerületi önkormányzat felelőssége ebben mérhetetlen. A rehabilitációt akkor lehet megoldani, ha egy épületet, egy mintatervet készítenek, ettől az emberek kedvet kapnak. Az íves tornácokra jó megoldás nem nagyon van, talán egy-kettő. Minden háznak megvan a maga belső szociológiája is. Nem az uniós pályázatokat kell rögtön keresni, hanem egy épületet a mintatervek alapján rehabilitálni, és abból kiderülhet, hogy a teljes felújítás a tulajdonosok és az önkormányzat hozzájárulásával megoldható. Eredetileg a területen szőlő volt, kipusztult, így a MÁV olcsón megvásárolhatta. Javasolja, hogy a rehabilitációs tervet egy házra kell először elkészíteni, majd sorban a többire, és végül a közterületekre. A régi kerítések zseniálisak voltak, vissza kellene állítani. Jó megoldás lehet a parkolásra, ha a garázs a közterületről közvetlenül megközelíthető lenne. Ott ahol ez nem oldható meg, a belső udvaron kell a garázsokat elhelyezni, de erre vonatkozóan pontos felméréseket kell készíteni. Csak az említett tényezők figyelembevételével lehet tisztességes rehabilitációs tervet készíteni. Ne legyen az a cím, hogy „Volt MÁV telep”, kéri a „volt” szót törölni.

Matolcsiné Dr. Szimon Ildikó: A jog sem rehabilitációs tervet, sem övezet megfelelőségi tervet nem ismer. Nem szabályozza a tervezést, ezért kérdezte azt, hogy a civil szervezetek mikor fogják megkapni a tanulmányokat. Főépítész urat kéri, hogy nyilatkozzon arról, milyen formában, mikor fog eljutni a lakossághoz a hatástanulmány és milyen határidővel véleményezhető? Javasolja, hogy tegyék fel a kerület honlapjára.

Musztafa Tímea településfejlesztési ügyintéző: Előzetesen, első körben az érintett egyesület, a MÁV Baráti Köre kapta meg a tanulmányokat, ezért nem kapta meg a Rákospalotáért Egyesület az anyagot. Az észrevételek alapján javítva lesz, majd az interneten is megjelentetik további véleményezésre.

Dr. Kristó Annamária: Az érintettek a lakosság. Visszaköszönt több olyan dolog, melyről már évek óta tárgyalnak. Véletlenül tudta meg a mai lakossági fórum időpontját, az önkormányzat honlapján látta, talán 2-3 napig. A férje véletlenül olvasta az újságban. Az nem párbeszéd, hogy a fórumon megjelent lakók nem tudják, hogy miről van szó. Miért nem lehet ez nyilvános? Tavaly június óta, mint a telepen lakó küzd jegyző úrral, az Építésügyi Osztállyal azért, hogy részt vehessen ebben a munkában, de megtagadták. A kémény felújításokat a Fővárosi Kéményseprő Vállalat rendelte el, Budapest teljes területén. Az Építésügyi Hatóság kiküldi a KET szerint, szervezetek esetében a legmagasabb 1 millió forintos bírsággal való fenyegetést a társasházaknak, de mint a „szervezet” közös képviselője, miért nem vehet részt az eljárásban? Írásban kérte a Kasib Mérnöki Iroda által készített terveket. Három nappal a képviselő-testületi ülés előtt az egyik képviselőtől kapta meg, mintha titkos lenne, de miért az? Miért kell ezért állandóan leveleznie a jegyzővel, vagy polgármester úrral? A kéményekre vonatkozó előírást sérelmezi. 2008. decemberében polgármester úrnak átadtak egy olyan levelet, melyben először kezdeményezték az L4-es övezeti besorolást. A MÁV telepen született, érzelmileg mélyen érinti az, hogy pusztul, minden igyekezete ellenére. Az ablakok cseréjére valószínűleg lehet megoldást találni, de van egy-két olyan ablak, amit úgy építettek be, hogy közben a régi helyének egy részét befalazták. A kerteket az SZMSZ-ben le lehet szabályozni. A „luxus környezetben” szeretne továbbra is élni. Főépítész úrtól kérdezi, mi az akadálya annak, hogy az eljárásban aktívan részt vegyen?

Montvai József: A vezetőségnek javasolta, hogy a képviselőknek a társasházaknak tartsanak egy tájékoztatót és lakossági fórumot, majd a társasházaknak is egy tájékoztatót. Ez után, az észrevételek alapján, ha szükséges a korrigálásokat és javításokat elvégzik, majd a bizottságok és a képviselő-testület döntenek. A legtöbbször elhangzott és az egyik legfontosabb kérdés a tulajdonosi kérdés, mely adott esetben nem csak az övezeti besorolást érinti, hanem a pénzügyi részét is. A kisajátításokat csak anyagi eszközökkel lehet megoldani. A rehabilitációs folyamatnak és a váltásnak is meg kell történnie, ehhez nagyon megfontolt döntéseket kell hozni. A magánszemélyek esetében nincs vége annak, hogy minden egyes lakó megkapja a terveket. A jogszabály azt írja elő, hogy a terveket a bejegyzett civil szervezetek részére kell megküldeniük. Jelen fórum nem az utolsó fázis, ezután nem fog rögtön a képviselő-testület döntenie. A fórum időpontját a Városházi Napló jelenlegi és az egyel korábbi számában is megjelentették, azért, hogy mindenki időben értesülhessen róla, de az interneten is közzétették.

Dr. Kristó Annamária: Nem minden lakónak kell odaadni a terveket, de közhírré kell tenni, hogy az osztályon megtekinthetők a tervek. Mindenkinek joga van beletekinteni a tanulmányokba. Más településeken az interneten jelentetik meg az ilyen jellegű terveket, újságban teszik közzé. Erről csatáznak már 10 hónapja, és ha 100 lakót érdekel a terv, akkor 100 lakóval kell tárgyalniuk.

László Tamás: Javasolja főépítész úrnak, hogy a rehabilitációs tervet egészítse ki a mintatervvel, 4 oldalban foglalja össze, úgy, hogy az összes lakót meg lehessen szólítani. Azt kellene leírni és rajzolni, amitől a lakók kedvet kapnak a rehabilitációhoz. 540 lakásról van szó, ennyi példányt kell legyártani és mindenkire eljuttatni. Az egész rehabilitáció csak akkor működik, ha az összes lakót meg lehet nyerni partnernek.

Montvai József: Felkéri a tervezőket, válaszoljanak a feltett kérdésekre.

Fürstand Attila: Az elhangzott vélemények egy része helytálló, más része nem. Helyre kellene tenni a tartalmi és fogalmi tévedéseket, majd ezután beszélni a konkrét tervekről. A rehabilitáció nem az övezeti besoroláson múlik, hanem a közösség immunrendszerén, amihez a fővárosi védelemmel segítséget kapott és amit meg kell őrizni. Meg kell teremteni azt a stratégiát, mely alapján meg fog történni a felújítás. A szakmai besorolásokat a jogszabályok határozzák meg, ebben a tervezőknek nincs túl nagy mozgásterük. Az övezeti besorolás felülről lefelé halad, el kellene jutni addig, hogy ne a Műemléki Tervtanács mondja meg, hogy mi legyen a területen. Az általuk bemutatott tanulmányok nem konkrétak, az ügyszökhöz partnereket szeretnének találni. Az ügyszökhöz érzelmeik, elrontott és helyrehozhatatlan dolgok vannak. Az M3-ast nem lehet odébb tenni, de meg kellene próbálni a helyzetből kihozni a legjobbat.

Goró Oszkár: A helyi közösség immunrendszere megvan, kiharcolták, hogy a volt Ozmán utcai óvoda területét ne építsék be és az L7-es övezetből kivegyék. Szélmalomharcot vívnak, a MÁV telepi lakóknak eddig egy véleményüket sem vették figyelembe.

Montvai József: A tervezők a jelenleg érvényben lévő jogszabályok alapján vizsgálták meg a terveket. Kétfajta szabályozási mód létezik, alulról és felülről szabályozó. Mindkét esetben szigorú feltételek vannak. A tervezők minden szempontot figyelembe vettek. A módosítás vagy kiegészítés után a tervezőkkel, az önkormányzati vezetőkkel és képviselőkkel konzultálva, ha szükséges ismét lakossági fórumot fognak tartani. Nincs szó semmiféle titkolózásról. Teljesen nyíltan azt szeretnék, hogy a lakók és az önkormányzat közösen gondolkozzanak és döntsenek a rehabilitációról, melynek szigorú, szakmai szabályai és feltételei vannak.

A jelenlegi állapot szerint L7-es övezetben van, telket alakítani, épületet elhelyezni, csak KSZT-vel lehet. A telekjogi használat és a telek jogi állapota különbözik. Lehet telket alakítani, de nem közterületi határt. Közterület és telek között csak szabályozási vonal húzhatja meg a határt, közműveket és egyéb más feltételeket érint, melybe beleszól a Főváros, a Közlekedési Hatóságok stb. Hangsúlyozza, hogy az iskola melletti utca már nem esik bele, mert már nincs arra igény, hogy ott körforgalom és 2x2 sávós út legyen. Nem egyszerű folyamat, a Földhivatali eljárás során nem lehet telket alakítani. Az ikerházakat is felül kell vizsgálni. Annak idején szigorúan szimmetrikusnak kellett lenniük. Sajnos a jogszabályok lazultak. A jelenlegi jogszabály szerint tűzfalal kell csatlakoznia két különálló háznak, de mivel ez nincs meg, ezért csak társasházakról van szó. A jelenleg érvényben lévő jogszabály szerinti terveket fogják a képviselő-testület elé terjeszteni. Köszöni a megjelenést, a tervezők felé továbbítani fogják az elhangzott javaslatokat, szükség esetén módosítják a terveket. A képviselők meg fogják kapni a fórumról készült emlékeztetőt. A fórumot bezárja, jó pihenést kíván mindenkinek.

K.m.f.

Gyurcsánszky János
alpolgármester