

Nyílt levél

Tisztelt Főépítész úr,

elnézését kell kérnem, hogy csak késedelmesen válaszolok 2009. november 4.-én kelt (emailben továbbított) levelére, de az, mint szakmai állásfoglalás, laikus számára nehezen értelmezhető.

Ezért kénytelenek voltunk szakember (építész és jogász) segítségét igénybe venni ahhoz, hogy magunk is pontosan és világosan értsük, mit kíván velünk közölni. Ez a megértési folyamat – sajnos – időigényes.

Örömmel tudatom, hogy mostanra sikerült megbirkóznunk a problémával.

Engedelmeivel először levelének a konkrét építéshatósági eljárásra vonatkozó részét tekintenénk át.

Ön azt írja, hogy „Az Ulászló utca 15. számú épület számított homlokzatának magassága 16,04 méter, a másik oldalról szomszédos Ulászló utca 11. számú épület magassága 19,38 méter, az Ulászló utca 9. számú épület magassága pedig 16,86 méter”.

Ha elfogadjuk – hangsúlyozom: **ha** elfogadjuk - az Ulászló utca 15.-ös sz. épületre megadott (OTÉK 1. sz. melléklet 26. pontja szerinti) építménymagasságot, akkor van egy – relatív – mércénk. Azért van, mert lévén ez az épület lapostetős, hagyományos értelemben vett párkánymagassága megegyezik az ön által említett „számított homlokzatmagassággal”, az épület párkányát pedig könnyű azonosítani.

Ezt megtettük. Ezek után egyszerű optometriai módszerrel becslést adtunk az Ulászló u. 11.-es sz. ház párkánymagasságára is, ami 16,18 méternek adódott. Itt az említett épületnek az Ulászló u. 13.-as sz. telek felé néző tűzfala és oromzata:



Ha figyelembe vesszük, hogy a tűzfal szélessége a telekhatáron 10,14 méter (mért adat), a párkány fölött pedig mintegy 2 méter magasságig 60 fok a tető dőlésszöge, onnan kezdve viszont csak 30 fok, az OTÉK szerinti építménymagasság az utcai fronton (azaz a homlokzatmagasság) 17,58 méternek adódik. Az ön által megadott 19,38 méter ennél 1,80 méterrel magasabb.

Sokat gondolkodtunk rajta, hogy juthatott bárki is ilyen képtelen eredményre ezzel az építménnyel kapcsolatban. Csak arra tudunk gondolni, hogy – mivel a házban van tetőtérbeépítés – a tetőtér belső födém szerkezetének felső síkját vették tekintetbe. Az OTÉK azonban világosan fogalmaz: „a legfelső **teljes** építményszint záró szerkezetének felső síkja” a meghatározó. Mármost a tetőtérbeépítés semmiképp se tekinthető teljes építményszintnek itt, hiszen területének jelentős részén a belmagasság kisebb 1,90 méternél. Ez különösen a belsőkerre néző homlokzatnál látszik, ahol egy nagyjából 3,50 méteres beugró kivételével a párkánymagasság ugyanannyi, mint az utcára néző oldalon, a tető dőlésszöge viszont mindössze 36 fok.

Akkor pedig a legfelső teljes építményszint a harmadik emelet; zárószerkezetének felső síkja nagyjából egybeesik a párkánymagassággal. A továbbiakban csak ennek a síknak és a homlokzat síkjának metszéspontjára illeszkedő, az építmény felé emelkedő 45 fokos sík fölé nyúló épületrészek növelhetik a homlokzatmagasságot. Ezeket azonban az iménti ferde sikkal párhuzamosan kell levetíteni a homlokzat síkjára. A szerkesztés elvi vázlatát berajzoltam a fényképre. A végeredményt a piros vonalak adják (mutatom itt is annak, aki nem szívesen lapoz):



Ha kétség merülne fel a tető törésvonalának pontos helyzetét illetően, ideiktatom ugyanannak a szerkezetnek egy másik nézőpontból készült képét is.



Az Ulászló utca 11-es sz. ház homlokzatmagassága tehát 1,54 méterrel nagyobb, mint az Ulászló utca 15-ös házé, nem pedig 3,34 méterrel, mint ön írta. Az eltérés nem jelentéktelen.

Most áttérek az Ulászló utca 9-es sz. házra. Ennek homlokzata így néz ki:



A földszint fölötti kiugrás 1,50 méternyi és az Ulászló utcára néző homlokzat csaknem teljes szélességében végigfut (kb. 1 méteres szakasz kivételével, ahol az épület az Ulászló utca 11-hez csatlakozik).

Ennek azért van jelentősége, mert az OTÉK „építménymagasság” definíciója hivatkozik „a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő építmény kontúrvonalára”, amit ugyanannak a mellékletnek 93. pontja ad meg, hivatkozva a rendelet 35. § (9) bekezdésére, ami kimondja, hogy az efféle kiugrás vízszintesen mért vetületét a beépítettség számításánál tekintetbe kell venni.

Így a mintegy 22,5 méter hosszú homlokzathoz 21,5 méter hosszán ez a kiugró rész határozza meg a homlokzat (OTÉK szerinti) síkját.

Az alábbi kép a két épület (Ulászló utca 11 és 9) csatlakozását mutatja:



Jól látszik, az Ulászló utca 9 párkánya kb. 30 centivel lejjebb van, mint az Ulászló utca 11-é. A méretek becslésénél figyelembe kell venni, hogy a falsíkok perspektivikus rövidülésben látszanak, az összehasonlításképp használható (10 cm átmérőjű) ereszcatornák esetén azonban nem érvényesül ez a hatás. Ha a tető nagyjából 30 fokos dőlésszögét is figyelembe vesszük, valamint a párkány 15 centis előreugrását, a homlokzat és tető síkjának metszésvonala nem lehet magasabban, mint 15,91 méter, márpedig az OTÉK szerinti homlokzatmagasságot ehhez képest csak az 1 méteres beugró növeli (4 centivel). Úgy is lehet mondani, hogy ennek a háznak 9 centivel kisebb az építménymagassága, mint az Ulászló utca 15-é. És 91 centivel kisebb, mint az ön által megadott (téves) érték. Itt már csak találgathatunk, mi lehet a tévedés forrása – talán a hibásan kijelölt homlokzati sík?

A három építménymagasság átlaga 16,52 méter, aminél – mint ön is írja – a tervezett építmény legfeljebb fél méterrel lehet magasabb.

Ha ennyi a hiba, akkor a tervezett ház homlokzatmagassága 65 centivel meghaladja a törvényes maximumot, nem pedig 25 centivel kisebb annál, mint ön írja. Mindez azonban csak akkor igaz, ha elfogadjuk az Ulászló utca 15-ös sz. házra megadott 16,04 méteres építménymagasságot. Elképzelhető, hogy az ön által megvizsgált tervlapok ezt az értéket tüntetik fel, de az igazság az, hogy ez az épület negyven centivel alacsonyabb ennél, a tető felső síkja mindössze 15,64 méterrel emelkedik az utcaszint fölé. Ezt onnan tudjuk, hogy megmértük. Aztán a mérést ellenőriztük más módszerrel. Talán célszerű lenne, ha ezt megtenné a Hivatal is, mert mindig nehéz és kockázatos a valóság ismeretének hiányában nyilatkozni, dönteni pedig kimondottan felelőtlenség.

Lehetséges, hogy a számolás és mérés során néhány centit tévedtünk, de tökéletesen kizárt, hogy a hiba akár csak meg is közelítse az egy métert, nem hogy meghaladja azt.

Ha figyelembe vesszük ezt az eltérést is, akkor – mivel a többi ház építménymagasságát eddig az Ulászló u. 15-höz viszonyítva nyertük - az Ulászló utca 13-ra tervezett ház legnagyobb engedélyezhető homlokzatmagassága 16,62 méter. Az ön által közölt 17,67 méter ennél lényegesen (6,32%-kal) nagyobb, tehát semmiképp se engedélyezhető.

	Számított		Tervlap szerinti		Valóságos	
	érték	érték	eltérés	érték	eltérés	
(méter)						
Ulászló utca 15	16,04	16,04	0,00	15,64	0,40	
Ulászló utca 11	19,38	17,58	1,80	17,18	2,20	
Ulászló utca 9	16,86	15,95	0,91	15,55	1,31	
Ulászló utca 13 - engedélyezhető	17,92	17,02	0,90	16,62	1,30	
Ulászló utca 13 - tervezett	17,67	17,67		17,67		
ráhagyás	0,25	-0,65		-1,05		

Sajnáljuk, hogy erre a hibára nem hívták fel a tervező figyelmét sem a Tervtanács 2008. június 23.-i teljes ülésén (VIII-36-16/2009), sem 2008. július 16.-án a tervtanács elnöke és a tervező között lefolytatott négy szemközti egyeztetésen, ahol a Tervtanács döntése végül megszületett - s amiről jegyzőkönyv nem, csupán az Ügyfél által szerkesztett, majd a Tervtanács elnöke által szignált emlékeztető (VIII-36-19/2009) áll rendelkezésünkre.

Tudjuk, hogy a Tervtanács állásfoglalása nem ügyszó, mégis udvariasabb lett volna időben figyelmeztetni a tervezőt. Mint ahogy arra is, hogy a tervezett építmény hátsó kertre néző homlokzatmagasságának és a hátsókert mélységének aránya abszurd mértékben meghaladja azt az értéket, amit ebben a környezetben a törvény lehetővé tesz. Itt a kérdést nem tárgyalom

részletesen, hiszen megtettem abban a beadványban, amiből ön is kapott példányt [ERK09/141373(2009)], s amit csatolok ahhoz az emailhez, amiben ezt a dokumentumot kapja. Elég annyit megjegyezni, hogy az épületnek elől nagyjából 1, hátul 5 méterrel alacsonyabbnak s ugyanennyivel keskenyebbnek kell lennie ahhoz, hogy engedélyezhető legyen. Valamivel (de nem sokkal) kisebbnek, mint az Ulászló utca 11-es sz. ház (mert a telek is kisebb kb. 20 négyzetméterrel). Ez a tervek lényegi változtatása nélkül nem lehetséges, ezért jobb lett volna időt biztosítani a tervezőnek arra, hogy átgondolja a koncepciót. Szigorúan törvényességi szempontból most se késő, de szükségtelenül nem kellene nehéz helyzetbe hozni az Ügyfelet.

Az épület ilyen átalakítása azzal a további előnnyel jár, hogy a tervtanács teljes ülésén megfogalmazott, a hátsókerti parkolót illető kifogás elesik, a szükséges gépkocsi-szám elhelyezése a pinceszinti teremgarázsban megoldható; sem újabb mélygarázs-szint, sem a kert parkolóvá alakítása nem szükséges. Igaz, ezt a problémát a tervtanács második, csonka ülése **megoldottnak nyilvánítja**, de csak azon az áron, hogy a gépkocsi ki-be hajtásra igénybevett rész 50%-át is beleszámítja a zöldfelületbe, amit pedig az eredeti tervtanácsai állásfoglalás (VIII-36-16/2009) az „értelemszerűen” minősítő szó alkalmazásával utasít vissza. („A tervtanács kéri a minimális zöldfelület számítás ellenőrzését, melybe a gépkocsi ki-be hajtásra igénybe vett rész **értelemszerűen** nem kerül beszámításra.”)

A belső kertben létesített felszíni parkoló – a tervtanácsai állásfoglaláson túl – azért is aggályos, mert a BVKSZ 27. § (4) bekezdése az L1 övezetre vonatkozó szabályok között ezt írja:

„Új épület elhelyezése esetén a parkolást telken belül:

a) *elsősorban* a terepszint alatt és/vagy

b) a földszinti, illetve első emeleti szintű teremgarázsban kell megoldani.”

Lehet vitatkozni azon, hogy az „*elsősorban*” szó csupán a vele egy sorban szereplő „*terezszint alatt*” meghatározásra vagy a mondat egész hátralévő részére vonatkozik-e. A kétértelműséget az okozza, hogy az „*elsősorban*”-hoz kíváncsozó „*másodsorban*” illetve „*egyébként*” klauzula itt elmarad. Az pedig, hogy *hallgatólagosan* hova illesztendő be, az **a)** pontot lezáró **és/vagy** mögé vagy a mondat végére, az egyébként is ügyetlen szintaktikai szerkezetből nem derül ki. De a pusztán tény, hogy a nyelvtani szerkezettől független formai tagolás az „*elsősorban*” szót az **a)** alpont alá iktatta be, azt erősíti, hogy az csak erre a pontra vonatkozik, a **b)** pont kívül esik hatókörén. Ha a jogalkotó szándéka nem ez lett volna, akkor kiemelt helyzetbe teszi, ilyenformán:

„Új épület elhelyezése esetén a parkolást telken belül, elsősorban:

a) a terepszint alatt és/vagy

b) a földszinti, illetve első emeleti szintű teremgarázsban kell megoldani [egyébként akárhol].”

A jogszabály azonban nem így fogalmaz, hanem úgy, ahogy.

„Új épület elhelyezése esetén a parkolást telken belül:

a) elsősorban a terepszint alatt és/vagy

b) [másodsorban] a földszinti, illetve első emeleti szintű teremgarázsban kell megoldani. [pont]”

Ez az értelmezés nem igényli a törvényszöveg tagolásának önkényes, indokolhatatlan átszerkesztését, továbbá nem hagy más, lebegő, ki nem mondott de szelíd erőszakkal azért beleérthető lehetőséget nyitva. Azaz annyit mond, hogy L1 övezetben új épület esetén parkolni csak a telken és *épületen* belül, elsősorban a pincében, másodsorban a földszinten vagy az elsőn lehet, másutt nem.

A szöveg nyelvtani szerkezetének és tagolásának elemzésén túl a jelentéstani (szemantikai) vizsgálat is ugyanerre az eredményre vezet. Ha ugyanis az első - hibás - értelmezést választjuk, ami szerint elsősorban ugyan épületen belül kell megoldani a parkolást, még hozzá talajszint alatt vagy nem sokkal fölötté, de egyébként (másodsorban) lehet bárhol másutt is telken belül, akkor ez az értelmezés nem csupán a kert parkolóként való hasznosítását engedi meg, hanem ezzel együtt lehetővé teszi azt is, hogy parkoló legyen - mondjuk - a **tetőn**. Hiszen ez az épületrész ugyanúgy „telken belül” van, mint a kert, és ugyanúgy nem fér bele az „elsősorban” megjelölés hipotetikusán kiterjesztett hatókörébe.

Igaz ugyan, hogy ép ésszel senkinek se jutna eszébe lakóövezetben gépkocsi parkolót engedélyezni tetőre vagy padlásra, de mivel a KVSZ ebben a tekintetben nem pontosítja az BVKSZ-t, ha a mondott jogszabályt úgy értelmezzük, hogy az L1 övezetben (másodsorban) megengedi a kerti parkolást, akkor semmiféle jogalap nem marad az ilyen extrém igények visszautasítására sem.

Így egyetlen ésszerű alternatívaként a második értelmezést kell elfogadnunk. Azaz hogy L1 övezetben új építésű ház esetén parkoló a kertben nem lehet. Ha a törvényhozó szándéka az lett volna, hogy lakóházban az első emeletnél magasabb szinteken megtiltsa parkoló létesítését, a kertben viszont engedélyezze, akkor ezt igen egyszerű kifejezésekkel megtehetette volna – de nem tette.

Ön ezt is írja: **„Téves a levél azon állítása, hogy a szomszédos épületek háromemeletesek. Valójában alagsor+magasföldszint+3 szintesek”.**

Sajnálattal jegyzem meg, hogy az OTÉK 1. sz. mellékletének (Fogalommeghatározások) 2. pontja úgy határozza meg az *alagsor* fogalmát, hogy az „*olyan építményszint, amelynek padlószintje az építmény szintterülete legfeljebb 20%-ában kerül 0,70 m-nél mélyebbre a csatlakozó rendezett terepszint alá*”. Ha ezt összevetjük azzal a ténnyel, hogy az Ulászló utca 15-ös sz. ház *pincéjének* padlószintje 1,10 méterrel fekszik az utcaszint alatt s a csatlakozó rendezett terepszint alatt ennél mélyebben (mert az előkert kissé magasabb, mint az Ulászló utca szintje, a Fadrusz utca pedig a Bocsai út irányába emelkedik), valamint hogy az Ulászló utca 11-es ház esetén hasonló a helyzet, akkor látható, hogy két valódi háromemeletes házról van szó, az ön által *magasföldszintnek* minősített építményszint pedig szimplán földszint. Tehát mégsem téves az az állítás, hogy egy 6 emeletes házat kívánnak beszorítani két háromemeletes közé. Tudom, a tervezett épület az utca felől nézve csak 5 emeletes lenne, de a kert felől meg a 15.-ös sz. ház fölé magasodó ipari kéményekkel ékesített tűzfal irányából, azaz a sarokról nézve igazi hatemeletes. Plusz a *penthouse* a tetőn, ami már a hetedik emelet szintje.

A konkrét épülettel végeztem. Most rátérek levelének általánosabb megállapításaira. Eddig csak azt vizsgáltam, hogy állításai mennyiben felelnek meg a tényeknek, illetve hogy a *hatályos* jogszabályok megengedik-e azt az interpretációt, amit ön válaszelevelében ad.

Szomorúan kell leszögezni, hogy az ön tényismerete ebben a kérdésben hiányos, jogszabály-értelmezése pedig téves. Szerencsére az ügy jelen állása mellett ezek a hibák még korrigálhatók, bár a tervező és építető félrevezetéséért valakinek nyilván vállalnia kell a felelősséget.

A továbbiakban magának a jogszabálynak a tartalmát vesszük szemügyre, különös tekintettel arra a szerepre, amit ennek kialakításában ön betölt. Értelemszerűen itt kénytelenek vagyunk a KVSZ-re szorítkozni, hiszen a magasabb szintű jogszabályok kívül esnek Újbuda képviselőtestületének illetékességi körén.

Levelében ezt is írja:

„Az Ulászló utca telkeit és azok tágabb környezetét az FSZKT, mint Fővárosi Önkormányzati rendelet L1-es övezetbe sorolja, mely nagyvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterületet jelent. Ez az övezeti besorolás - amelyhez a fővárosi rendelet meghatározza a beépítésre vonatkozó kondíciók kereteit is - kiterjed a Hamzsabégyi úttól északra eső, a Karolina út - Bocskai út - Fehérvári út által behatárolt területre is. A területen a hatályos előírások 60%-os beépíthetőséget, 12,5 - 23,0 méter közötti építménymagasságot, 25%-os minimális zöldterületi arányt és 3,5-es szintterületi mutatót tesznek lehetővé.”

Itt több kijelentés zsúfolódik össze. Megpróbálom szétválasztani, majd egyenként tárgyalni őket.

1. *Az FSZKT a területet L1 övezetbe sorolja.*

Ez igaz. Bár – gondolom – nem önkényesen, hanem a kerület javaslatára.

2. *A fővárosi rendelet meghatározza a beépítésre vonatkozó kondíciók kereteit.*

Ez is igaz. De érdemes kibontani, hogy pontosan milyen kereteket határoz meg itt a Főváros, illetve az is érdekes, hogy mit **nem** határoz meg egyáltalán. A válasz az (BVKSZ 27. §), hogy a beépítés mértékére és a szintterületi mutatóra felső, a zöldfelület mértékére alsó határértéket szab meg, egyebekben pedig rábízta a döntést a kerületekre. Különösen nem rendelkezik se a legkisebb, se a legnagyobb megengedett építménymagasságról.

3. *„A területen a hatályos előírások 60%-os beépíthetőséget, 12,5 - 23,0 méter közötti építménymagasságot, 25%-os minimális zöldterületi arányt és 3,5-es szintterületi mutatót tesznek lehetővé”.*

Természetesen igaz ez is. A megfogalmazás azonban azt a benyomást kelti, mintha ezek a határértékek a Főváros akaratából lennének ránk kényszerítve, ami pedig nem így van. Itt minden egyes konkrét szám a KVSZ saját megfogalmazása, tehát a *politikai felelősség* ezért a szabályozásért a kerületi képviselőtestületet, a *szakmai felelősség* pedig önt terheli.

Különösen érdekes – és szerintünk indokolhatatlan, sőt, vállalhatatlan – hogy a KVSZ az L1-XI/K1 övezetben (Eszék utca, Szabolcska Mihály utca) 20 méteres maximális építménymagasságot engedélyez, míg a kialakult állapot szerint lazábban, levegősebben, általában kisebb házakkal beépült L1-XI/K-ban (tehát az Ulászló utcában is) 23 métert – egy emelettel többet.

Minimális építménymagasság megadása ugyancsak vitatható, tekintve hogy a kialakult állapot szerint számos ennél alacsonyabb épület található a területen. Ezek tulajdonosai számára a határérték valóságos – s a közérdek szempontjából nem kívánatos – korlátozást jelent. Ezeket az épületeket ugyanis jelenleg nem lehet *kicsit* bővíteni. Ha földszintes vagy egyemeletes épületre kívánnak egy további emeletet húzni, akkor nem elegendő az, hogy az épület ezt statikailag elbírja, hanem a 12,5 méteres minimális építménymagasság miatt az építetőt kényszerítik arra, hogy legalább 3 emeletessé alakítsa át az építményt. Aki ezt nem kívánja megtenni, mert ilyen nagy házra nincs szüksége, vagy elégedjen meg azzal, ami van, vagy adja el az ingatlant egy befektetőnek, aki lebontatja és helyére 6-7 emeletes tömbházat emel.

Maga az „*építménymagasság*” fogalma is kérdéses. Ön ugyan ennek OTÉK szerinti fogalmát levelében szabadon vegyíti az olyan, első pillantásra köznyelvinek tűnő kijelentésekkel, mint „*a másik oldalról szomszédos Ulászló utca 11. számú épület magassága 19,38 méter*”, azonban az **épület magasságának** a valóságban csak igen laza kapcsolata van az **építménymagassággal**. Ezt ön, mint szakember, nyilván tudja, de a laikus számára a felismerés, ha egyáltalán eljut odáig, a meglepetés erejével hat. Nem mondom önnek újat azzal, hogy lehet egy épületet úgy **bővíteni**, hogy annak **építménymagassága** - csökkenjen. Még egyszer mondom, mert mikor ezt megértettem, magam is megdöbbentem. Az építményből egy centit se bontunk el, csupán hozzáépítünk – s ettől az **építménymagasság** **kisebb lesz**. Ez azért van így, mert az OTÉK **építménymagasság** fogalma (OTÉK 1. sz. melléklet 26. pont) mértéktelenül túl van bonyolítva - alapját *arány* képezi, ferde vetülettel megfejelve. Egészen nyilvánvaló (nem kell hozzá szakembernek lenni), hogy világosan felismerjük, tisztán bővítéssel az **épület magassága** nem csökkenthető. Ha **építménymagasságával** ez mégis megtörténhet, akkor az arra mutat, hogy a két fogalomnak a hasonló hangzáson kívül kevés köze van egymáshoz. Ezért kénytelen vagyok *szakmai hibának* minősíteni azt, hogy ön mégis szinonimaként használja a két kifejezést.

Attól tartok, hogy a képviselőket se világosította föl arról, hogy az általuk jogerőre emelt KVSZ ennek következtében az épületek magasságára semmiféle felső korlátot nem tartalmaz. Ez pedig kötelessége lett volna, mert több képviselővel folytatott személyes beszélgetés nyomán az a kép alakult ki bennünk, hogy ők se értik a különbséget. Abban a hiszemben vannak, hogy az épületek magasságát korlátozták, mikor a valóságban valami egészen más mérőszámot. A képviselők – mint laikusok – nehezen hibáztathatók ezért, de éppen azért tartunk fenn szakapparátust az adófizetők pénzén, hogy ilyen félreértés ne fordulhasson elő. Javaslom, hogy az „**építménymagasság**” kifejezés helyett inkább alkalmazza a **KVSZ** az „**ormótlansági mutató**” fogalmát, aminek köznyelvi értelme sokkal közelebb áll az **OTÉK** „**építménymagasság**” fogalmának jelentéséhez, mint az ön által – nyilván stiláris okokból – alkalmazott „**épület magassága**” meghatározás.

Semmi akadályát nem látom annak, hogy a **KVSZ SZM-2 sz. mellékletébe** bekerüljön egy ilyen fogalom meghatározás:

- **ormótlansági mutató:** az OTÉK szerinti **építménymagassági** számítással megállapított érték.

Ezzel összhangban a „**homlokzatmagasság**” fogalmának meghatározását is le kell cserélni - mondjuk - a „**meredélyesség**” kifejezéssel.

- **meredélyesség:** egy épülethomlokzatra vonatkoztatott ormótlansági mutató.

Természetesen a szóhasználat változtatását a teljes rendeletszövegben következetesen alkalmazni kell. Miután pedig ilyen módon laikus számára is világossá és egyértelművé vált, hogy a KVSZ nem korlátozza se az épületek, se a homlokzatok magasságát, kiegészítő rendelkezésként nyilvánvalóan ezekre is felső határt kell megállapítani minden egyes övezetben külön-külön.

A 3,5-ös *szintterületi mutató* borzasztó sok. Különösen azért sok, mert a BVKSZ 3. § (2) c) pontja szerint a személygépjármű-tároló területét abba nem kell beleszámítani. Márpedig új épület esetén – fent már kimutattuk, hogy L1 övezetben *épületen belül* – minden lakáshoz legalább egy gépkocsi-férőhelyet kell biztosítani. Ezzel együtt a maximális (OTÉK szerinti) szintterületi mutató valójában már az 5-öt közelíti.

Ezt azzal kell összevetni, hogy a kialakult állapot szerint a területen a szintterületi mutató átlaga egyelőre talán 2 körül ha van. Számos – nyilvánvalóan jogellenesen megvalósult – épületet itt figyelmen kívül kell hagyni, mert a BVKSZ 13. sz. mellékletének 42. pontja a **kialakult állapot** fogalmát így határozza meg: „*A keretövezeti vagy építési övezeti előírásoktól eltérő, a korábbi építési szabályoknak megfelelően kialakult beépítés*”.

Ebből világos, hogy ami úgy épült, hogy az sem a jelenlegi, sem a korábban hatályos építési szabályoknak nem felel meg, semmilyen körülmények között nem lehet hivatkozási alap. Ilyen építményt bőségesen tudok mutatni önnek, a későbbiekben elő is kerül néhány példa.

Ami a 25%-os minimális zöldterületi arányt illeti, annak nyers politikai tartalma annyi, hogy **a területen ki lehet (kell?) irtani a növényzet felét**. Ez az állítás könnyen verifikálható, elegendő egyetlen pillantást vetni a városrész műholdképére.

<http://wikimapia.org/#lat=47.4740117&lon=19.0399075&z=17&l=21&m=b>

Szabad szemmel is jól látszik, hogy a kialakult állapot szerint a növényzettel borított terület az egyes háztömbökben 50% körüli (kivétel ez alól a „Mandarinkert”-nek nevezett épületegyüttes, amire külön részletes rendezési tervet készítettett, majd azt el is fogadtatta a képviselőtestülettel a beruházó, s ami egyáltalán nem illeszkedik a környezetébe). Ha a szabályozási terv csupán 25% zöldterületet követel meg, akkor annak a politikai üzenete pontosan az, amit mondtam. És ha a szabályozás így marad, akkor néhány évtizeden belül a tényleges végállapot is ez lesz.

A döntést természetesen a *képviselőtestület* hozta, hiszen kizárólag annak van (a választópolgárok által) felhatalmazása, hogy rendeletet jogerőre emeljen. A képviselők azonban – definíció szerint – minden egyes szakkérdésben *laikusok*. Még akkor is, ha némelyik téma közelebb áll tanult mesterségükhöz, mint mások, hiszen nem szakmai képesítésük, hanem a választói akarat juttatta őket abba a hatalmi pozícióba, ahol vannak. Ezért szorulnak rá szakkérdésekben a köztisztviselői kar segítségére, ezért kell számukra köznapi józan ésszel könnyen felfogható, köznyelvi kifejezésekkel megragadható formába önteni a döntési alternatívákat.

Ez önnek, mint kerületi főépítésznek, szakembernek és köztisztviselőnek egyik elsőrendű kötelessége.

Túl azon a tényen, hogy az **L1-XI/K** övezetre a **KVSZ** a kialakult állapothoz képest neveltségesen alacsony zöldfelületi arányt határoz meg, a **8. § (6)** bekezdése megengedi, hogy a **gyeprácsos talajborítás 50%-át** is beleszámítsák a zöldfelületbe. (Ez a jogszabály-hely adott önnek felhatalmazást arra, hogy a tervtanács második, csonka ülésén *a gépkocsi ki-be hajtásra igénybe vett rész 50%-ának* beszámítását a zöldfelületbe egyszemélyi döntéssel engedélyezze.)

A **zöldfelület** fogalmát az **OTÉK 1. sz. mellékletének 92. pontja** úgy határozza meg, hogy az olyan növényzettel borított rész, „*ahol a termőtalaj és az eredeti altalaj, illetve a talajképző kőzet között nincs egyéb más réteg*”.

A **gyeprács** burkolat technikai leírását meg lehet tekinteni pl. itt:

http://www.gyepracs.budvill.hu/gyepracs_telepites.html

Tökéletesen világos, hogy ez esetben a termőtalaj és az eredeti altalaj, illetve a talajképző kőzet között **számos egyéb más réteg van**. Úgy mint **aléptítmény**, továbbá **teherhordó alapréteg**, esetleg alatta, felette **geotextília**, aztán **ágyazó, kiegyenlítő réteg**, végül maga a **gyeprács**, rései közt kb. **3 cm** vastagságban **talajkeverék**. Az alatta fekvő ágyazat vastagsága 2-6 cm, anyaga homok, illetve 2-5 mm-es közúzalék. Intenzív használat esetén (a gépkocsi ki-be hajtásra, illetve parkolásra igénybe vett rész ilyennek tekintendő) az ágyazat anyagát talajkeverékkel vegyíteni nem ajánlatos, mert az a későbbiekben kátyúsodáshoz vezethet. Az egész szerkezet (az összes réteg) vastagsága terheléstől és altalajtól függően 16-60 cm, itt a tervezett használat és a terület sajátosságai miatt - az altalaj homok, iszap, építési törmelék - a felső határhoz közeli. Ebből a gyökérszóna mélysége **3 (azaz három) cm**. Ilyen körülmények között fű – rendszeres tiprás, árnyékolás, olajszenyezés mellett - aligha tartható életben. Még akkor se, ha az ajánlott 70-100 g/m²(!) fűmagmennyiséget alkalmazzák, s a későbbiekben napi több alkalommal permetezve öntözik (utóbbinak a parkoló autó tulajdonosa különösen örül).

Érdeemes megtekinteni, hogy néz ki a parkolóként használt gyeprács burkolat a gyakorlatban:



Mindezzel ön, mint szakember, nyilván tisztában van. De ez nem elegendő. Szaktudását – közérthető formában – meg kell osztania a képviselőkkel is. Különben előáll az a képtelen helyzet, hogy a jogszabály ténylegesen 0%-ban zöld felszín (például gépkocsik által használt gyeprács burkolat) felét beleszámítja a „zöldfelületbe”.

Kötelessége továbbá felhívni a **jegyző** figyelmét arra a jogi ellentmondásra, ami a „zöldfelület” OTÉK szerinti meghatározása és a kerületi szabályozás között fennáll. Azért kötelessége ez, mert a jegyző felel a rendeletek törvényességéért. Ebben az esetben viszont a jogszabályok összeegyeztethetlensége speciális szakismeret (a gyeprács rétegrendjének ismerete) nélkül nem állapítható meg.

A szakmai igénytelenség egyébként az egész KVSZ-re rányomja bélyegét, olykor mulatságos formában. A KVSZ **SZM-2** számú melléklete például így határozza meg a „**törzsátmérő**” fogalmát: „**a fa törzsének 1 m magasságban mért kerülete centiméterben**” (kiemelés tőlem). Mármost a legtöbb fa törzsének keresztmetszete nagyjából kör alakú. Ha a rendelet szövegére hagyatkozunk, akkor ennek a körnek a kerülete megegyezik - az átmérőjével! Mivel a π (Ludolph-féle szám) értéke a kör kerületének és átmérőjének aránya, Újbuda rendeletben rögzítette, hogy $\pi = 1$. A bevett érték mostanában **3,141592653589793...** (stb.) – de nem itt.

Az USA Indiana államának képviselőháza 1897-ben már kísérletezett ilyesmivel. A 246-os sz. törvénytervezet - olvasattól függően - **3,2** és **3,236** közötti értéket ad meg. Azért nehéz meghatározni pontosan, mert a szöveg kissé bonyolult (hasonló az OTÉK „**épitménymagasság**” meghatározásához), valamint a **kettő** négyzetgyökére is új értéket javasol (**10/7**). Az indianai tervezet azonban – az újbudaival ellentétben – sose emelkedett **törvényerőre**, mert az állami szenátus előtt második olvasatban elbukott. Illetve tárgyalását határozatlan időre elhalasztották. Természetesen nem azért, mert hibásnak találtott, hanem szigorúan politikai megfontolásból. Ezzel együtt Indiana egykori honatyái közelebb jutottak az igazsághoz még a Bibliában közölt $\pi = 3$ (1Kir 7,23 ill. 2Krón 4,2) értéknél is. Ami Újbudáról nem mondható el.

Levelét ön ezzel zárja:

„Álláspontom szerint a fenti illeszkedési szabály megfelelő biztosítékot nyújt arra, hogy azokon a helyeken, melyek kerületi szabályozási tervvel nem rendelkeznek, az új épületek építése megfelelő magassági keretek között maradjon és a meglévő épületek magasságával harmonizáljon, illetve azokhoz illeszkedjen.”

Ehhez első megjegyzésem az, hogy önnek, mint köztisztviselőnek nem kellene a politikai állásfoglalás terhére magára vennie. Ez egyrészt nem tartozik kötelességei közé, másrészt felhatalmazása sincs rá. Természetesen – mint minden állampolgár – ön is megfogalmazhat politikai véleményt – de világossá kell tennie, hogy ezt nem köztisztviselőként, hanem magánemberként teszi. Itt ez nem történik meg.

De még ha el is tekintünk egy pillanatra a köztisztviselői éthosz parancsától, az állásfoglalás tartalma akkor is homályos. Ön ugyanis nem részletezi, hogy véleménye szerint kiknek, mely érdekcsoportoknak illetve milyen követelményeknek felel meg a szabályozás jelen állapota, csupán általánosságban minősíti **megfelelőnek** egyetlen mondat során két ízben is.

Az, hogy valami minden további specifikáció nélkül **megfelelő** – értékítélet, s mint ilyen, kívül esik a szakmai kompetencia körén. Szakember – saját hatáskörében eljárva – mondhat olyat, hogy ha ezt tesszük, annak ez-és-ez lesz a következménye, ha azt, akkor amaz. De hogy az alternatívák közül melyik jó, melyik rossz, illetve melyik megfelelő és melyik nem az, csak akkor jelenthető ki, ha a **megrendelő** előzetesen világos értékelési szempontokat (célfüggvényt) határoz meg, ha formálisan is rögzíti kívánságait, aminek a megoldás meg kell feleljen.

A **KVSZ** szakmai része tekintetében a megrendelő az *önkormányzat képviselőtestülete*, aki a választópolgárok képviseletében és politikai felhatalmazása révén jogosult célok kijelölésére, értékítéletek megfogalmazására.

Ha a képviselőtestület világos, köznyelvi kifejezésekkel **irányelveket** fogalmaz meg és rögzít határozatban Újbuda egyes régióinak fejlesztésére vonatkozólag, akkor lehet létjogosultsága annak, hogy ön, mint szakember és köztisztviselő állást foglaljon, a hatályos szabályozás **megfelel-e** az irányelveknek vagy sem. Ilyen kérdések ugyanis tisztán szakmai alapon eldönthetők; hallgatólagos értékítéletek, rejtett politikai döntések bevonására nincs szükség: elegendő a tényleges állapot alapos ismerete, valamint az elmélyült szakmai munka.

Tudtommal azonban **irányelvek** - nincsenek. Ami önmagában is nehéz, szinte megoldhatatlan helyzetbe hozza önt, mint a kerület Főépítészét. Ezért talán érdemes lenne sürgetnie a képviselőket, hogy rögzítsék ilyen közérthető, nyilvánosan hozzáférhető, ugyanakkor jogi kötőerővel bíró formában akaratukat. Ezt ön, mint köztisztviselő, megteheti.

Nem gondolok bonyolult dolgokra. [Kelenliget](#) vonatkozásában ehhez hasonló határozatot várunk:

1. ***A területen a növényzet nem csökkenthető.***
2. ***Új építésű épületekkel a lakásszám jelentősen nem növelhető.***
3. ***Közterületi parkolóhelyet megszüntetni nem lehet.***
4. ***Új közterületi parkoló csak a képviselőtestület egyedi, 2/3-os döntésével létesíthető.***
5. ***Új épületekben lakás csak a hozzá tartozó parkolóhellyel együtt értékesíthető.***

Néhány megjegyzés azért idekívánkozik. Az 1-es pontban a „növényzet” kifejezés közönséges, köznyelvi értelemben szerepel. Tényleges alkalmazásához a fogalmat pontosítani kell. Ehhez kínálkozik az amúgy is divatos s emiatt közérthető széndioxid-egyenérték. Tehát azt kell biztosítani, hogy se a növényzettel borított felület, se az élő növényzetben *megkötött szénmennyiség* ne csökkenjen. Ez utóbbi egzakt, módszertanilag kidolgozott, jól számolható érték. Az a kérdés, hogy a hatályos rendelet garantálja-e ezt vagy sem, objektív, tisztán szakmai alapon megválaszolható - rejtett előfeltevésekre szükség nincsen. Hosszabb távon fel kell mérni a terület teljes növényzetét, nagyfelbontású térképen kell nyilvántartani, ábrázolni a növényzet aktuális sűrűségét s e sűrűség évszak szerinti ingadozását **szén kg/m²** egységben. Ha a térinformatikai adatbázis ilyen bővítése elkészült, a **KVSZ** a zöldfelület meghatározásánál közvetlenül hivatkozhat ezekre az értékekre. Addig elegendő, ha a KVSZ a szokásos fogalmakat alkalmazza a zöldfelület-számításnál, szakmai szempontból csupán azt kell biztosítani, hogy a hatályos jogszabály garantálja az irányelvek érvényesülését.

A 2. pont ebben a formában közérthető, de talán nem elég pontos. Valójában a szinterület-sűrűséget kell limitálni, méghozzá a kialakult állapotnak megfelelő szinten. Viszont ha ez ilyen formában kerül az alapelvek közé, akkor – ott helyben – mellékelni kell a szinterület-

sűrűség közérthető meghatározását is, különben a szakzsargon megfojtja a nyilvános vitát. Egyébként azért kell korlátozni a beépítés sűrűségét, mert a környék így jó, ahogy van. Illetve – ha a gépkocsi-parkolás problémakörét is tekintetbe vesszük – inkább *csökkenteni* kell a beépítés sűrűségét, nem növelni. Amikor ugyanis a beépítés jellege kialakult, még közel se volt ennyi autó a területen.

A 3. ponthoz legyen szabad utalnom arra, ami épp most történik a Fehérvári út Ulászló utca és a vasút közti szakaszával. Itt most 50-60 közterületi parkolóhelyet szüntetnek meg. Viszonyítási alap természetesen a 4-es metró építkezésének kezdete előtti állapot. Jelenleg folyik a járdák rekonstrukciója és meglepetéssel látjuk, hogy parkolóhelyek kialakítására egyáltalán nem gondoltak. Nem kell hozzá elmélyült szakmai elemzés, hogy megállapítsuk: amit csinálnak, az tökéletesen értelmetlen. Egyrészt közérdeket sért, másrészt felelőtlenül pocskéolja az adófizetők pénzét.

A mondott útszakasz ugyanis – hagyományosan – 2x2 sávós, mellette kétoldalt 5-6 méter széles járda. Ennyi forgalmi sávnak azonban – tisztán forgalomszervezési szempontból – itt semmi értelme, ugyanis a Fehérvári út vasúti töltésen kívüli szakaszán szinte végig csak 2x1 forgalmi sáv járható, a körvonalazódó forgalmi rend szerint pedig a Körtérre való becsatlakozás meglehetősen szűkített lesz. A Körtér irányából például egyáltalán nem lehet közvetlenül ráfordulni a Fehérvári útra. Ezt a forgalomcsillapító intézkedést helyeseljük, de végig kell vinni annak szakmai konzekvenciáit is.

A másik lehetséges irány, ahonnan a Fehérvári út mondott szakaszának forgalma táplálkozhat, illetve ahova becsatlakozhat, a Bocskai út illetve Október 23.-a utca. Ezek azonban forgalmi szempontból a nap jelentős részében máris telítettek. Így a Fehérvári úton a 2x2 sávot legfeljebb az Ulászló utca – Bocskai út közti szakaszon érdemes fenntartani azért, hogy a kanyarodó forgalmat elválassza az egyenesen továbbhaladótól.

Ha így van – márpedig így van – akkor az Ulászló utcától délre a két szélső sávot meg lehet szüntetni s annak, valamint a különösen széles járda egy részének helyén az úttest tengelyére merőlegesen számos parkolóhelyet lehet kialakítani, helyreállítva, sőt, jelentősen javítva a korábban kialakult állapotot.

Ezt az ésszerű rendezést megnehezíti a mostani elhamarkodott, indokolatlan és egyeztetés nélkül végrehajtott átalakítás. Mindig borzasztó visszatetsző az, ha egy éppen megépített létesítményt szinte azonnal ismét elbontanak csak azért, hogy megint más kerüljön a helyére. Azért visszatetsző, mert az adófizető sose örül annak, ha pénzét a szélbe szórják (amint az pl. a Bocskai úti aluljáró esetén történt).

A javasolt átalakítás azzal a további előnnyel jár, hogy helyre lehet állítani a Fehérvári út eme szakaszán is a korábban itt lévő, majd kiirtott fasort. Továbbá a mondott módon kialakított parkolók között a jelenleg kis bokrokkal beültetett süllyesztett virágládák számára is maradna hely (mint a Karinthy Frigyes úton).

Amit viszont most művelnek, annak az a következménye, hogy az összes, korábban itt parkoló autó bekényszerül az amúgy is telített mellékutakba.

A 4. ponthoz annyit jegyzek meg, hogy közparkot vagy annak részeit a továbbiakban nem kellene parkolóvá alakítani, különösen magánparkolóvá nem. Ilyen intézkedésre a korábbiakban számos példa volt, ideje felhagyni a gyakorlattal. Különösen aggályos a

Bocskai út Fehérvári út és Fadrusz utca közti szakasza alá tervezett mélygarázs. Ezt semmi se indokolja azon túl, hogy az épülő 4-es metró végállomásánál – nyíltan szembekerülve az elemi józan ész parancsával – nem létesül P+R parkoló. Természetesen véget kell vetni a környező lakóterületek további intenzifikálásának is, ami csökkenő népesség és a kerületben még található beépítetlen illetve lepusztult, rehabilitálásra váró területek birtokában különösen értelmetlen. A mélygarázs azért is képtelenség pont ezen a részen, mert még ha a tervek szerinti 2 méter vastag talajborítás kerül is rá, a Bocskai út védett fasorát akkor is tovább kell irtani. Míg új, életképes fasor kialakításához még ez a talajréteg is kevés (tessék konzultálni kertészmérnökkel!). A pár évtizedről, ami a fák növekedéséhez szükséges (lenne), nem is beszélve. Ehelyett nyilván a kialakult állapotnak megfelelő közterületi parkolókat kell rekonstruálni a Bocskai úton úgy, hogy közben a fasorból hiányzó növények pótlására helyet biztosítsunk.

Az 5. pont arra vonatkozik, hogy pillanatnyilag az építési szabályok ugyan előírják, hogy L1 övezetben új építésű házban épületen belül kell biztosítani minden lakáshoz legalább egy gépkocsi-parkolóhelyet, de arra sem az építető, sem a vevő nem kötelezhető, hogy lakást csak a hozzá tartozó parkolóhellyel együtt értékesítsen, illetve vásároljon meg. Ennek az az eredménye, hogy a megépült mélygarázsokban a parkolóhelyek jelentős része kihasználatlanul áll, miközben a közterületi parkolóhelyek zsúfoltsága folyamatosan növekszik. A helyzetet felismerve az építetők – költségtakarékossági okokból – a formálisan, papíron létesített parkolóhelyek jelentős részét szándékosan túl szűkösre, gyakorlatilag használhatatlanra tervezik, a későbbiek során pedig átalakítják tárolókamrákká. Ez a helyzet annyira abszurd, hogy sürgős jogi rendezés után kiált.

Látható, hogy ha ilyen vagy ezekhez hasonló irányelveket ténylegesen határozatban rögzít a képviselőtestület, akkor tisztán szakmai kontextusban is fel lehet tenni azt a kérdést, hogy a jelenleg hatályos szabályozás megfelel-e ezeknek az irányelveknek vagy sem. A válasz határozott, egyértelmű és világos - **NEM**. Ezért a következő lépés az, hogy a képviselőtestület megbízza a Hivatalt – ezáltal nyilván önt is – azzal, hogy a KVSZ szakmai részét dolgozza át úgy, hogy az megfeleljen az irányelveknek. Ha egy ilyen tervezet elkészült, akkor azt nyilvános vitára kell bocsájtani. Ennek során a kerületi civil szervezetek saját szakértőikkel ellenőriztethetik azt, hogy a javasolt módosítások szakmai szempontból valóban teljesítik-e az előírt követelményeket. Ez a lépés kihagyhatatlan, mert mindenki, aki valamilyen szakterületet alaposan ismer, jól tudja, hogy hibátlan szakmai munka nincs, csupán olyan szakmai környezet, ami lehetővé teszi és bátorítja a hibák felismerését, megnevezését és folyamatos javítását. Az átdolgozott rendelet szövegének betérjesztése, elfogadása és jogerőre emelése csak ez után következhet.

Nem önre tartozik, de azért megemlítem, hogy a képviselőtestület nemigen tehet mást, mint hogy elfogadja a betérjesztett irányelveket - lényegileg abban a formában, ahogy itt leírtam. Apró változtatások elképzelhetők, ezekről lehet és kell is politikai vitát folytatni. Ehhez szükség lehet némi szakmai segítségre is, mert valahogy fel kell oldani az irányelvek között esetleg fennálló ellentmondásokat. Ehhez szükség lehet a konkrét következmények elmélyültebb taglalására is, amihez természetesen számítunk az ön szakmai közreműködésére.

Az a képviselő azonban, aki például a növényzet további ritkítása mellett teszi le voksát, biztos lehet abban, hogy politikai pályafutása véget ért. Azért lehet bizonyos ebben, mert szilárd meggyőződésem, hogy egy ilyen döntés választói túlnyomó többségének akaratával – röviden: a **közakarral** – ellenkezik. Márpedig a képviselők, definíció szerint, azért kapják

megbízásukat és felhatalmazásukat, hogy a közakaratnak érvényt szerezzenek. Aki nem ezt teszi, hanem mást, az a vizsgán megbukott. Ilyen egyszerű.

A politikus feladata az érdekegyeztetés. Ezt a munkát – felhatalmazás hiányában – más nem vállalhatja át, a politikusnak viszont elemi kötelessége legjobb tudása és képességei szerint eleget tenni a feladatnak. Számos olyan kérdés van, amiben a választópolgárok különböző csoportjai között érdekellentétek feszülnek. Ilyenkor a politikusnak először azt kell elemeznie, nem valami *társadalmi csapdahelyzettel* áll-e szemben, azaz olyan szituációval, amikor a szabályok (törvények) apró változtatásával úgy módosíthatók a körülmények, hogy kivétel nélkül mindenki jobban jár. Ez egyáltalán nem ritka, különleges dolog, egyszerű modellként érdemes áttekinteni ezt:

A közlegelők tragédiája

http://hu.wikipedia.org/wiki/A_k%C3%B6zlegel%C5%91k_trag%C3%A9di%C3%A1ja

Ha az érdekellentét ilyen módon nem oldható fel, akkor a politikus nem tehet mást, kénytelen elkötelezni magát valamelyik érdekcsoport mellett, egyúttal a másik ellenében. Mindenkivel azonban nem szállhat szembe egyszerre, mert akkor kiírja magát a politikai életből.

Ezt az egyszerű igazságot a „*politikai kommunikáció*” (a tények elferdítése, szőnyeg alá söprése, irreleváns ideológiai csatározás) ideig-óráig felülírhatja ugyan, de hosszabb távon ez nem megy. Lincoln Ábrahám így fogalmazta meg a politikai kommunikáció korlátait: **“You may fool all the people some of the time, you can even fool some of the people all of the time, but you cannot fool all of the people all the time.”** (*Bolonddá tehetsz bizonyos embereket minden időre, és minden embert bizonyos időre, de minden embert minden időre nem tehetsz bolonddá*).

Különösen nem teheti meg a politikus azt, hogy olyankor hagyja figyelmen kívül a többségi akaratot, amikor az valódi **közakaratként** jelenik meg, mikor tehát gyakorlatilag az összes választó egyetlen érdekcsoportot alkot valamilyen más, külső, nem választói érdekekkel szemben. Azért nem teheti meg, mert ilyen esetben feladata *nem* az érdekegyeztetés, hanem az **érdekérvényesítés**.

Természetesen előfordulhat, hogy külső érdekcsoport – mondjuk befektető – valamit meg szeretne valósítani a területen s ezzel az igénnyel jelentkeznek a képviselőtestületnél. A politikusnak ilyenkor – mint mondtam - nem érdekegyeztető szerepkörében kell megnyilvánulnia. Amit tehet az annyi, hogy – törvényes keretek közt - üzletet köt: **valamit - valamiért**. Igen lényeges azonban az, hogy ezt az üzletet nem a saját nevében köti, hanem azok nevében, akiket képvisel. Ez annyit jelent, hogy üzlet csak akkor van, ha ezzel a **választó jól jár**. Ha viszont rosszul jár, akkor - nincs. Még akkor se, ha maga a képviselő személy szerint előrébb jutna vele. Szerintem nem lehet megmagyarázni, hogy a most hatályos **KVSZ** miért jó üzlet nekünk, mi az, amit ellenértékként nyerünk lakókörnyezetünk minőségének folyamatos romlásáért, a zöldterület pusztulásáért, a zsúfoltság növekedéséért, ingatlanaink értékcsökkenéséért cserébe, de ha valamelyik képviselő – vagy akár Polgármester úr – mégis vállalkozna a magyarázatra, figyelmesen hallgatjuk.

A Kelenligeti Kör mindent elkövet, ami hatalmában áll, hogy a továbbiakban segítse azokat a képviselőket, akik a fent körvonalazott elveket magukévá teszik. Ugyanakkor minden egyes képviselőt tényleges tettei, együttműködési készsége, konkrét ügyekben leadott szavazatai

szerint értékel, az értékelés eredményét publikálja, tapasztalatait megosztja más kerületi civil szervezetekkel.

A kör abból a szempontból szerencsés helyzetben van, hogy nem kell felvállalnia minden várospolitikai problémát. Csupán azokat, ahol a választópolgárok között csaknem teljes az egyetértés, ahol tehát könnyű azonosítani, majd artikulálni a *közérdeket*. Ha ez megtörtént, akkor szakértőink bevonásával kialakítjuk, nyilvános vitára bocsátjuk, majd beterjesztjük javaslatainkat.

Elnézését kell kérem a kitérőért, tisztelt Főépítész úr, de szükséges volt. Most engedelmével visszatérek a „*megfelelő*” minősítés további boncolásához. Ön ezt a szabályozás jelenlegi állapotáról jelentette ki, de elképzelhető, hogy nem szakmai állásfoglalásnak szánta. Hiszen kimutattuk, hogy az adott körülmények között ez lehetetlen. Talán nem is politikai állásfoglalásnak, amire meg jogosítvánnyal nem rendelkezik. Hanem csupán - egyszerű köznyelvi értelemben, mondhatni társalgási stílusban – annyit kíván közölni velünk, hogy a szabályozás megfelel a józan észnek, a művelt közízlésnek, valamint a területen élők jogos szükségleteinek.

Ha ez volt a szándéka, melléfogott. Az utóbbi időben ugyanis megvalósult vagy éppen folyamatban van itt néhány olyan beruházás, ami szükségleteinket sérti, továbbá se a közízlés, se a józan ész próbáját nem állja ki. Csak pár példát említek. Bizonyos vagyok benne, hogy érteni fogja mire gondolok.

Az Ulászló utca 21 – köznyelvi (valamint geometriai) értelemben – legalább 30 méter magas. Az épület 8 emeletes, egy 2 és egy 5 emeletes ház közé beszorítva. Az összes szomszédos házon messze túlnyúlik, ugyanakkor a belsőkert teljes egészét – a környező kerteknél egy méterrel magasabb – füvesített tetejű teremgarázs foglalja el. Az előkert nagy részét a gépkocsibehajtó, kukatároló és a lebetonozott bejáratok teszik ki, parányi elgazosodott gyepvel. A két életben hagyott fa egyike félig a kukatárolóba beépítve sínylődik. A hátsókeri garázstetőn se bokor, se fa, a gyep pusztulófélben, a ráhordott talajréteg, amit az eső részben lemosott, kevés annak is.

A Fadrusz utca 9b egy és kétemeletes ház után a sorban 7 emelet magas. Az előkert teljes egészében lebetonozva, egy árva gaz nem sok, annyi nem nő benne – mindez két dús növényzetű előkert között. Az épület a hátsókerbe mélyen benyúlik, ami egyébként szintén pusztaság, ugyanazért, amiért az előbb tárgyalt házé. Mindkét épület hatalmas tűzfalat hagy szabadon, amin a szomszéd ház elképesztően izléstelen ipari kivitelben meghosszabbított kéményerdeje kúszik az égre.

A Kanizsai utca 15 az óvoda mellé épült, ez is messze magaslik szomszédjai fölé (földszintes, egy- majd kétemeletes ház után 6 emelet, aztán az ovi). Olyan ormóttanul nyúlik a belsőkerbe, hogy ott növényzet számára hely már nem marad, süllyesztett és lebetonozott parkoló az egész.

A Kanizsai utca 1-es és Ulászló utca 4-es sz. telkeket összevonták. Ott most éppen két emelet mély gödör tátong a telkek szinte teljes területét kitöltve – a majdani mélygarázs helye. A tervezett épületek szorosán ráépülnek a Fehérvári út 33/35-ös sz. ház kertre néző ablakaira. A két épület között kert nem lesz, a már jól ismert sárguló gyepvel takart garázstető az egész. Az Ulászló utcai oldalra tervezett 7 emeletes épületszárny 21 méter magas és ugyanilyen széles csupasz (esetleg ezüst kályhacsövekkel díszítendő) tűzfala a mellette levő Ulászló utca 6-os (földszintes) ház, valamint az egész háztömb által körülzárt belsőker fölé mered. Az

Evangelikus templom védett épületegyüttesének valamint a zsinagógának otthont adó Károli Gáspár tér felől keletre tekintve ez lesz a meghatározó látvány.

Az Ulászló utca túlsó végén, a Dinnye utca sarkán, a 61-ben ott a frissen épült **Bíborház**. Közel a Polgármesteri Hivatalhoz, ebédidőben üdítő(?) séta csupán. A kétemeletes szomszédja mellett, egyébként bájos környezetben, sokkal kisebb házak között éktelenkedő 6 emeletes monstrum igazi izléspróba. Színezése gyomorforgató, ezért nem is tudom, ebéd előtt vagy után kellemetlenebb-e megtekinteni. Szagatatott tömegképzése posztmodernnek is alig minősíthető, környezetébe illeszkedni meg se próbál. Az építmény a telket, amin régen hatalmas vadgesztenyefák álltak, szinte teljesen kitölti, a szabadon maradó részt a mélygarázs lehajtója foglalja el. Az épület pimaszul megtöri az Ulászló utca egész hosszán végigvonuló előkertek megszakítatlan sorát; az utcafrontig terjeszkedik. A Dinnye utcai oldalon a félig lebetonozott előkertet magas fal rejti, tetején enyhe iszonyt keltő színes üvegszilánkok. A homlokzati szobor akasztott embert idéz.

A Mandarinkertet itt nem tárgyalom, csak annyit jegyzek meg, hogy a névbe illesztett „kert” utótag a valóság ismeretében groteszk. Az Ulászló utca 58-as, egyelőre önkormányzati tulajdonú volt Kőjál telek s a rajta lévő – igaz, elhanyagolt – őspark sorsát viszont égő aggodalommal figyeljük. Mint ahogy a frissen értékesített Ulászló utca 16-os földszintes épület helyén fölsejlő, egyelőre párán és ködön kirajzolódó, de később (az ovi mögött) betonná szilárduló szörnyeteg képzete se tölt el nyugalommal. Az Ulászló utca 13-as grund ügyét már részleteztem, arra nem térek vissza.

Folytathatnám, átrándulhatnánk a töltés túloldalára, ott is van elrettentő példa bőven. De maradhatunk itt is, a sornak vége nincs. Tétélem igazolásához azonban ennyi bőven elegendő.

A tétel pedig így szól: **Ez rémes.**

Norma kialakításához megbízható számárvezető, ha feltesszük a kérdést: mi lenne, ha *mindenki* így viselkedne? Ha azt látjuk, hogy a következmény tűrhetetlen, akkor a magatartásformát - tiltani kell. Most arra kérem, képzelje el, de valóban, hogy a környék összes épületét olyanra cseréljük, amilyenek az utóbbi időben megvalósulnak itt. A legkevesebb, amit elmondhatunk, hogy a városnegyedre rá se lehetne ismerni. Azaz: tökéletesen megváltozna a jellege. Ez pedig azt jelenti, hogy ezek a házak semmilyen épésszel, jó lelkiismerettel képviselhető értelemben **nem** illeszkednek környezetükbe.

Ha önnek igaza van és a szabályozás megfelelő, de a végeredmény mégis pocsék, akkor ez – tisztán logikailag – csak úgy fordulhat elő, ha következetesen és sorozatosan megsértik a jogszabályt. Mármost ez nem jó. A törvények ugyanis nem azért vannak, hogy ne maradjon üres papír, hanem azért, hogy mindenki betartsa őket. Rendes ember persze törvénytisztelő, csak sajnos az nem úgy van, hogy mindenki rendes, hanem úgy, hogy az egyik rendes, a másik meg nem. A hagyomány ismer megoldást erre az esetre is, úgy hívják: szankció. Köznyelven büntetés.

Ha tehát a Hivatal törvényellenesen ad ki építési engedélyt, pláne ha ezt sorozatosan teszi, akkor ennek muszáj, hogy legyen következménye. Első lépésben munkajogi. Azaz fegyelmet kell adni annak, aki munkaköri kötelességét megszegve jogszabályt sért, súlyosabb esetben munkaviszonya azonnali hatállyal megszüntethető. De nyugodtan lehet élni polgári peres, sőt büntetőjogi eszközökkel is. Ha ellenben az összes építési engedély kifogástalan, csak épp az építető semmibe véve azt egészen mást épít, mint amire az engedély szól, akkor őt kell büntetni. Nem jelképes bírsággal, hanem akkorával, ami elviszi az egész jogtalanul szerzett

hasznot, aztán még egyszer annyit, legalább. Ha ez nem lehetséges, akkor pedig el kell rendelni a bontást. Aztán végrehajtani.

Mivel azonban egyetlen ilyen ügyről se tudunk, arra kell következtetnünk, hogy jogsértés egyik esetben se történt. Ha így van, akkor - nem marad más lehetőség - ön téved, mégis a szabályozás rossz.

Csak találgatni tudom, miért hibázott ennyit ilyen rövid szövegben. A dolog tényleg feltűnő, mert a nyitómondaton túl, amiben illetékességét szögezi le, talán nincs is kifogástalan kijelentés a levélben. Elképzelhető, hogy fáradt, túlterhelt, nincs ideje arra, hogy rendesen átgondoljon minden ügyet, valamint hogy néhány egyszerű alapelvet, ami köztisztviselőt és szakembert köt, következetesen szem előtt tartson.

Ha így van, a Kelenligeti Kör rendelkezésére áll. Ha gondja támad, fordulhat hozzánk bizalommal. Szívesen segítünk. Konkrét ügyekben - ha szükséges - támaszkodhat szakértőink megalapozott véleményére is. Ha észleli, hogy a képviselőtestület értelmetlen, inkonzisztens vagy kétértelmű jogszabályt készül hozni, szakmai érvei pedig süket fülekre találnak, akkor – ha nem köti titoktartás - értesítsen. Ön nincs abban a helyzetben, hogy politikai nyomást gyakorolhasson, de mi, mint választópolgárok, igen.

Csak arra kérjük, legközelebb legyen kissé tárgyyszerűbb, mert így elég sok munkát igényel az is, hogy a tulajdonképpeni problémáig eljussunk. Szintén hasznára válna, ha nyilvános megjelenés esetén, amilyen például a november 5.-i közmeghallgatás volt, kissé udvariasabban fogalmazna. Különösen olyan esetben, amikor nincs igaza.

Sose jó mesterségesen kreált problémára méregdrága megoldást ajánlani, mert a számlát végül az adófizető állja. Vagy az APEH-en keresztül, vagy adózott jövedelméből. És ha ez sokáig így megy, akkor mérges lesz.

Érdemes hallgatni a régi kínai bölcsre. Ezért az *intenzifikálás* melletti szemmel látható elkötelezettsége ellensúlyozásául figyelmébe ajánlom **Lao Ce** sorait Weöres Sándor ihletett fordításában.

Aki tölt színültig: jobb, ha előbb abbahagyja.

Aki túl-élesre fen: élet hamar kicsorbítja.

Arannyal, ékkövel teli kamra: megőrizni senkise bírja.

Kincs, gőg, rang egyszerre: mekkora szerencsétlenség!

Alkotni, adni, majd visszavonulni: ez az égi bölcsesség.

Tisztelettel

Berényi Péter

Kelenligeti Kör

<http://kelenliget.parawag.net>

----- Továbított levél -----

From: "Bódis Csaba" <bodis.csaba@ujbuda.hu>

To: <ritahu@parawag.net>

Date: Wed, 04 Nov 2009 15:03:05 +0100

Subject: Ulászló u. 13.

Tisztelt Dés Rita Úrhölgy!

Lakos Imre, Veresné Krajcár Izabella és dr. Bács Márton alpolgármesterekhez címzett levelére illetékességből az alábbi tájékoztatást adom:

Az Ulászló utca telkeit és azok tágabb környezetét az FSZKT, mint Fővárosi Önkormányzati rendelet L1-es övezetbe sorolja, mely nagyvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterületet jelent. Ez az övezeti besorolás - amelyhez a fővárosi rendelet meghatározza a beépítésre vonatkozó kondíciók kereteit is - kiterjed a Hamzsabégyi úttól északra eső, a Karolina út - Bocskai út - Fehérvári út által behatárolt területre is. A területen a hatályos előírások 60%-os beépíthetőséget, 12,5 - 23,0 méter közötti építménymagasságot, 25%-os minimális zöldterületi arányt és 3,5-es szintterületi mutatót tesznek lehetővé.

Az ingatlanra tervezett épület terveit áttekintettem. A XI. kerületi Építészeti és Műszaki Tervtanácshoz benyújtott engedélyezési szintű tervdokumentációból megállapítható, hogy a tervezett lakóház utcai homlokzatának (párkányának) magasságát tekintve illeszkedik környezetéhez. Az Ulászló utca 15. számú épület számított homlokzatának magassága 16,04 méter, a másik oldalról szomszédos Ulászló utca 11. számú épület magassága 19,38 méter, az Ulászló utca 9. számú épület magassága pedig 16,86 méter. A tervezett épület utcai homlokzatmagassága ezzel szemben 17,67 méter. (Téves a levél azon állítása, hogy a szomszédos épületek háromemeletesek. Valójában alagsor+magasföldszint+3 szintesek.)

A zárt sorúan beépült területeken a létesíthető épületek maximális utcai homlokzatmagasságát a 34/2003. (X.21.) XI. ÖK. számú rendelettel jóváhagyott Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat városképi illeszkedési szabályait tartalmazó 13.§-a alapján kell meghatározni. A rendelkezés előírja, hogy az épület utcai homlokzatmagassága a két oldalról szomszédos, az építési övezet előírásainak megfelelő 2-2 épület magasságának számtani középátlójától legfeljebb 0,5 méterrel lépheti túl. Jelen esetben az utcaszakaszon az egyik oldalról csak egy szomszédos épület van, ezért összesen a fent említett 3 épület magassága vizsgálendő. E három épület magasságának átlaga a tervdokumentáció szerint 17,92 méter, mellyel szemben a tervezett épület utcai magassága a fentebb említett 17,67 méter.

Álláspontom szerint a fenti illeszkedési szabály megfelelő biztosítékot nyújt arra, hogy azokon a helyeken, melyek kerületi szabályozási tervvel nem rendelkeznek, az új épületek építése megfelelő magassági keretek között maradjon és a meglévő épületek magasságával harmonizáljon, illetve azokhoz illeszkedjen.

Schreffel János
főépítész

From: "Dés Rita" ritahu@parawag.net
Subject: közügy
Date: Thu, 01 Oct 2009 22:32:56 +0200
To: lakos.imre@ujbuda.hu

Tisztelt Alpolgármester Úr!

Az Ulászló utcában lakom. Lakókörnyezetünk jövőjéről és minőségéről van szó. Az Ulászló utca 13. helyén álló földszintes házat lebontották. Helyére egy hatalmas, 6 emeletes házat akarnak építeni (két 3 emeletes ház közé), a belső kertben parkoló autókkal. Sajnos ez már a sokadik ilyen ház ezen a környéken. Utána néztem, és kiderült, az önkormányzat hatályos kerületi szabályozási terve alapján ez lehetséges, mivel ugyanabba az építési besorolásba tartozunk, mint a főutak mentén lévő házak (pl. Fehérvári, Bartók Béla, Bocskai út). Ugyan ez a kerületi szabályozás sújtja a Vásárhelyi Pál utca, Hamzsabégyi út, Bartók Béla út által határolt négyszöget, továbbá, a Bartók Béla út, Bocskai út, Karolina út által határolt háromszöget. Itt a belső utcák - Ulászló, Fadrusz, Kanizsai, Eszék, Szabolcska, Kököröcsin, Zombolyai, Tas Vezér, Vincellér utca - egyelőre egész más, kertvárosiasabb jellegűek, mint a főútvonalakra néző házsorok. Hozzátenném, hogy az Ulászló utca mentén három templom is van (katolikus, evangélikus, zsidó), melyek méltó, nyugodt környezetet igényelnek. Szeretném elérni, hogy erre a területre az önkormányzat egy részletes szabályozási tervet dolgozzon ki, ami figyelembe veszi ennek a környéknek elő - és belsőkerteres, zöldövezeti jellegét. Ehhez kérem a támogatását, mert különben 10 év múlva tényleg olyanok lesznek a belső utcák is, mint a pl. Bocskai út. Ennek az lesz a következménye, hogy sokkal kellemetlenebb lesz itt lakni, ráadásul az ingatlanok értéke is csökkeni fog, és a környék veszíteni fog a vonzerejéből.

Remélem, hogy mihamarabb személyesen is elmondhatom az elképzelésemet. Természetesen nem csak önmagam nevében beszélek, hanem egyelőre az Ulászló u. 15. és 11. lakóit is képviselem. Azt gondolom, hogy az összes érintett utca lakói támogatni fognak törekvésemben.

Köszönöm türelmét, üdvözlettel:

Dés Rita