

# Nyílt levél

Tisztelt Polgármester úr!

Döbbenet látjuk, hogy a Hivatal újabb szabálytalan építési engedélyt adott ki Kelenliget magterületén, ezúttal az Ulászló utca 16. sz. telekre.

Az ingatlant a hatályos kerületi szabályozás (Budapest Főváros XI. Kerületi Önkormányzat 34/2003./X.21./ XI.ÖK sz. rendelete) **L1-XI/K** övezetbe sorolja. Itt a rendelet **13. § (2)** bekezdése szerint az épület közterület felőli homlokzatmagassága a két oldalról szomszédos 2-2 épület magasságának számtani középátlóját legfeljebb 0,5 m-rel lépheti túl. Mivel az engedélyezett épület 5 emeletes, a négy közrefogó épület pedig 5, 5, 2 ill. 1 emeletes, ez magától értetődően nem teljesül.

Ugyanígy nem felel meg a hatályos rendeleteknek a hátsókertre néző építménymagasság sem. Mivel a **47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet 18. § (2)** bekezdése zártosú keretes beépítési mód esetén (az **L1-XI/K** ilyen) a hátsókert méretének meghatározását a KSZT hatáskörébe utalja, a **34/2003./X.21./ XI. ÖK sz. rendelet 28. §-a** az **L1-XI/K** övezet meghatározásánál pedig a hátsókertről nem rendelkezik, mely esetben a **253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 35. § (4)** bekezdése lép életbe, miszerint a hátsókert legkisebb mélysége meg kell feleljen a *kialakult állapotnak*, ennek hiányában nem lehet kisebb sem 6 méternél, sem a hátsókertre néző építménymagasságnál (A „*kialakult állapot*” fogalmát a **47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet 13. sz. mellékletének 42. pontja** határozza meg akképpen, hogy az a *keretövezeti vagy építési övezeti előírásoktól eltérő, a korábbi építési szabályoknak megfelelően kialakult beépítés*).

Mármost akár figyelembe vesszük az Ulászló utca 16.-ot magába foglaló tömbben kialakult állapotot, akár nem, az engedélyezett épület hátsó kertje mindenképp kisebb a törvényesen engedélyezhető mértéknél.

Megalapozott véleményünk szerint jogállami keretek közt a törvények és rendeletek nem azért vannak, hogy azok előírásait a (helyi) államhatalom tetszése szerint figyelmen kívül hagyja, hanem azért, hogy azokat betartsa és betartassa. Ha ez csupán egyedi eset lenne, akkor természetesen az lenne a helyes eljárás, hogy jogi útra tereljük a dolgot. Azonban csak az utóbbi néhány évben és csak ezen a területen számos hasonló, szintén köztudott módon törvénytelen építkezésre adott ki engedélyt a Hivatal, márpedig az, hogy ilyen gyakorlat kialakulhatott és jelenleg is folyhat, nem csupán jogi, hanem egyúttal *politikai* kérdéseket is felvet.

Ezért kérjük, hogy Polgármester úr a Jegyző útján rendeljen el minden részletre kiterjedő belső vizsgálatot s annak eredményéről a nyilvánosságot részletekbe menően tájékoztassa. A vizsgálat lefolytatására a Hivatal belső apparátusa alkalmatlan, így ahhoz külső, független szakértőket kell igénybevenni. Amennyiben a vizsgálatához szempontok megadására lenne szükség, örömmel állunk Polgármester úr rendelkezésére.

A vizsgálat terjedjen ki az elmúlt évek során kiadott összes építési engedélyre, de különösen az Ulászló utca 21, Fadrusz utca 9/b, Kanizsai utca 15, Ulászló utca 61 valamint az Ulászló utca 4 – Kanizsai utca 1 összevont telken folyó építkezésre (továbbá az Ulászló utca 13-ra kiadott, fellebbezés alatt álló engedélyre).

A mondott két törvényhelyen túlmenően leggyakrabban a **34/2003./X.21./ XI. ÖK sz. rendelet 28. §** előírásai sérülnek. Ezek szerint **L1-XI/K** övezetben a beépítés legnagyobb mértéke 60% (terepszint alatt 75%), a zöldfelület legkisebb mértéke pedig 25% lehet. Az Ulászló utca 4 – Kanizsai utca 1 ingatlanon a telek egészét (100%) alapincézték (2 emelet mélyen). Az Ulászló utca 21-ben hasonlóképp jártak el. A Kanizsai utca 15-ben egyáltalán nem maradt zöldfelület (0%). Itt és most nem kívánjuk részletesen felsorolni az összes törvénysértéseket, de az építménymagasságra valamint a hátsókert méretére vonatkozó előírásokat mindegyik épület sérti.

Valamennyi törvénytörés a túlépítés irányába hat. Álláspontunk szerint a jelenleg hatályos szabályozás önmagában is elégtelen, nem alkalmas arra, hogy hosszú távon elejét vegye Kelenliget magterületén a szintterület-sűrűség (magyarul: zsúfoltság) folyamatos növekedésének valamint a zöldterület csökkenésének, de ha még ezeket az enyhe jogszabályokat is megsérti a Hatóság (nyilvánvalóan befektetői nyomásra), akkor elkerülhetetlen a területen már meglévő lakásállomány elértéktelenedése és az infrastruktúra túlfeszítése, ami később szükségessé váló, közpénzből eszközölt költséges beruházásokkal se hozható teljes egészében helyre.

Ezen túlmenően a terület történelmileg kialakult beépítési módja, hangulata pénzben nehezen kifejezhető értéket képvisel. Az, hogy az Ulászló utca 4-be engedélyezett építmény huszonvalahány méter magas tűzfalat fog mutatni a Károli Gáspár tér felé (ami fővárosi védelem alatt álló épületegyüttesnek ad otthont), önmagában is rémisztő. Legalább meglévő értékeinket kellene védelmezni, ha új érték létrehozására képtelenek vagyunk.

Továbbá mindenek előtt és mindenek felett elemi közérdek, hogy a törvényes rend valamint a polgároknak a törvényességbe vetett bizalma helyreálljon. Az ezt lehetővé tevő *normális* viszonyok kialakítása a politikusok felelőssége. Amennyiben ennek a kötelességüknek nem tudnak vagy nem akarnak megfelelni, a mulasztást rajtuk kéri számon a választópolgár, igen helyesen.

Első kérésünk tehát, hogy szerezzünk érvényt hatályos törvényeinknek. Ha ezt sikerült teljesíteni, akkor érdemes felülvizsgálni a szabályozás néhány részletét, ami szintén politikai egyeztetést illetve döntést igényel. Például ha megnézzük a területet fentről, láthatjuk, hogy pillanatnyilag annak legalább fele zöld. A KVSZ azon rendelkezését tehát, mely új építésű házak esetén minimum 25% zöldterületet követel meg, csak úgy értelmezhetjük, mint annak a (sunyi) politikai akaratnak a kifejezését, hogy **hosszú távon pusztuljon a zöldterület fele**. Ezzel a követelménnyel a területen élő választópolgárok nem tudnak és nem is kívánnak azonosulni, ezért képviselőiknek ezt az ellenakaratot kell rendeletalkotó munkájukban kifejezésre juttatniuk. Ez a kötelességük, erre kaptak felhatalmazást.

<http://www.wikimapia.org/#lat=47.473961&lon=19.039961&z=17&l=0&m=b>

A területen a tényleges szintterületi mutató (az építmény szintterületeinek összege osztva a telek területével) jelenleg átlagosan 2 körül van. A hatályos szabályozásnak az a kitétele tehát, ami ezt az értéket 3,5-ben maximálja (**34/2003./X.21./ XI. ÖK sz. Rendelet 28. §**), hosszú távon a **beépítési sűrűség mértéktelen növekedését ösztönzi**. Ebbe az irányba hat új építésű épületek esetén a 12,5 méteres *minimális építménymagasság* előírása is, mikor pedig sok létező ház nem éri el ezt a magasságot.

Ennek a hibás szabályozásnak egyenes következménye a közlekedési és parkolási helyzet fokozatos ellehetetlenülése is. Utóbbit súlyosbítja egy szabályozási hiányosság. Új házak esetén ugyan kötelező telken belül biztosítani lakásonként legalább egy parkolóhelyet, de azt már nem írja elő a törvény, hogy a lakások megvásárlásával együtt a parkolóhelyet is meg kell venni. Többnyire nem is veszik meg. Az új lakók is közterületen parkolnak, míg a mélygarázsok kihasználatlanok. További baj, hogy bár a hatályos szabályozás szerint a telken belüli parkolókat *elsősorban* épületen belül kell kialakítani, a Hivatal ettől a követelménytől alkalmanként eltekint és engedélyezi a parkolást a belső kertekben, ami azok további pusztulásával jár. Egyébként azért is, mert a hatályos rendelet szerint a *gyepráccsal* fedett terület részben beszámítható (az amúgy is túl kicsi) zöldfelületbe, pedig köztudott, hogy gyeprácson, ha parkolnak rajta, fű nem terem.

Ismerjük azt a törekvést is, hogy a területen, *közterület alatt* több különböző helyszínen is mélygarázsokat akarnak létesíteni (miközben a meglévők is kihasználatlanok). Ez a szándék szorosan összefügg a túlépítéssel, mert a hatályos rendelet szerint el lehet tekinteni a parkolóhelyek ingatlanon belüli kialakításától, ha az építendő 500 méteres körzeten belül parkolási lehetőséget tud biztosítani. Tehát ha van a közelben nyilvános mélygarázs, az építendőnek elegendő egy keretszerződést felmutatnia, miszerint a majdan beköltöző lakók, ha *kívánják*, ott bérelhetnek parkolóhelyet. Természetesen nem fogják kívánni (mert esztelenül drága), így a mélygarázsok szerepe nem a parkolási helyzet enyhítése (a beruházó szempontjából épp az a jó, ha a hely üresen

áll), hanem a beépítési sűrűség további fokozásának lehetővé tétele kevesebb (amúgy is felesleges) beruházás mellett.

A terület egyedi jellegzetessége, hogy az utcafronton növényzettel betelepített előkertek vannak. A hatályos szabályozás ugyan megköveteli az előkertek szabadon hagyását (bár a Hatóság például az Ulászló utca 61. - u.n. Bíborház esetén valami különös indíttatásból ettől is eltekintett), de azt már nem, hogy azt a tulajdonosok növényzettel ültessék be. Következésképp nem ültetik be, hanem faltól falig lebetonozzák az egészet (lásd Fadrusz utca 9/b). Ha a szabályozás továbbra is megengedi az ilyen visszaélést, készüljünk arra, hogy az utcakép idővel tökéletesen elsivárosodik.

Követeljük tehát, hogy a képviselők olyan értelemben módosítsák a hatályos rendeletet, ami biztosítja, hogy a beépítési sűrűség a jelenlegi tényleges állapothoz képest hosszú távon se növekedjék. A hatályos rendeletek megszegésével az utóbbi időben felhúzott túlméretes épületeket a tényleges jelen állapot meghatározásánál figyelembe venni nem szabad (hiszen a **kialakult állapot** fogalma csak a *korábbi építési szabályoknak megfelelően kialakult beépítésre* vonatkozik, a szabályok *ellenében* kialakult beépítésre nem).

Tudomásunk van róla, hogy a **Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft.** 2010 augusztusában szabályozási tervjavaslatot készített a BARTÓK BÉLA ÚT - BOCSKAI ÚT - OKTÓBER HUSZONHARMADIKÁ UTCA - BUDAFOKI ÚT - VASÚTVONAL - BENEDIKT OTTÓ UTCA által határolt területre. A javaslatot áttekintettük és nem tartjuk kielégítőnek. Ennek elsődleges oka a hibás döntéselőkészítő folyamat.

Szakembernek se kompetenciája, se felhatalmazása nincs alapvető várospolitikai döntések meghozatalára, ez a politikai dolga, *miután* konzultált választóival. Szakembertől tehát a **mit?** kérdésre érvényes választ ne várjunk. Ezt a képviselőknek kell rögzíteniük *mielőtt* szakembereket bíznanak meg a **hogyan?** részletes kidolgozásával. E terhet lerázni azzal, hogy *"ez kérem szakkérdés"* – végzetes felelőtlenség. Ezért a képviselőtestületnek a munka tényleges megkezdése előtt *határozatban* rögzítenie kell az alapelveket, konkrét esetben például azt, hogy a készülő rendelettervezet legyen olyan, ami hosszú távon is biztosítja, hogy **a zsúfoltság ne nőjön, a zöldterület pedig ne csökkenjen**. Ilyen egyszerű.

Ennek az eljárásmodornak további előnye, hogy az elkészült rendelettervezet *politikai* értékelést már nem igényel. Annak eldöntése, hogy megfelel-e az előzetesen rögzített alapelveknek – tisztán szakkérdés, amit más, a tervezet kidolgozásában részt vevőktől független szakértők könnyen el tudnak dönteni. Az ügymenetre vonatkozó részletes javaslatunk itt olvasható:

**[http://kelenliget.parawag.net/other/docs/KSZT\\_modositas\\_javasolt\\_menete.pdf](http://kelenliget.parawag.net/other/docs/KSZT_modositas_javasolt_menete.pdf)**

A képviselő megbízatása arra szól, hogy azoknak az érdekeiket képviselje, akiktől megbízatását kapta, más érdekeket csak annyiban, amennyiben azok összeegyeztethetőek a választói akarattal. Biztos tudomásunk van arról, hogy Kelenliget választópolgárainak érdekeit nem szolgálja a zsúfoltság fokozása és a zöldterület szisztematikus pusztítása. Amennyiben a befektetői érdekek erre irányulnak, azok összeegyeztethetetlenek a mi érdekeinkkel, tehát rendeleti úton kell nekik gátat szabni. *Ennek a feladatnak a végrehajtására választunk képviselőt.*

Az épített és természeti környezet minőségének folyamatos rontása végső soron a területen meglévő ingatlanok értékcsökkenését eredményezi. Rendjénvaló, ha a befektető annak révén tesz szert haszonra, hogy új értéket állít elő. Amikor azonban ez meglévő értékek rombolásával, tehát mások megrövidítésével jár, akkor a nemzet összvagyonja nem növekszik, csak a tulajdoni arányok rendeződnek át, tökéletesen igazságtalanul. Márpedig normális polgári rend el se képzelhető igazságos törvények nélkül.

A törvény semmibevétele valamint a rossz törvény végső soron nem csupán állandósult kellemetlen közérzettel jár, hanem kőbe is merevíti önmagát az utókor számára keserű tanúsággal.

Kelenliget, 2011. február 24.

Dés Rita & Berényi Péter  
Kelenligeti Kör  
<http://kelenliget.parawag.net>