

**Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata
Városfejlesztési, Városgazdálkodási és
Környezetvédelmi Bizottság**

Jegyzőkönyv

készült a **Városfejlesztési, Városgazdálkodási és Környezetvédelmi Bizottság**
2016. november 17-én 14.30 órakor tartott **rendkívüli** üléséről

Ülés helye: Polgármesteri Hivatal II. emeleti ülésterme
Budapest IX. ker., Bakáts tér 14.

Jelen vannak: Görgényi Máté elnök,
Baranyi Krisztina,
Fröhlich Péter,
Gyurákovics Andrea,
Jancsó Andrea Katalin,
Dr. Kulpinszky Eleonóra,
Mészáros László,
Sajó Ákos,
Szilágyi Zsolt,
Hidasi Gábor,
Szőke Levente tagok.

Hivatal részéről: Dr. Ruzsits Ákos Jenő aljegyző, Szűcs Balázs főépítész, Dr. Bánfi Réka irodavezető, Koór Henrietta csoportvezető, Dr. Molnár Andrea jegyzőkönyvvezető.

Meghívottak: Rimovszki Tamás – Ferencvárosi Közterület-felügyelet igazgatója, Intzoglú István képviselő.

Görgényi Máté: Üdvözlök mindenkit a Városfejlesztési, Városgazdálkodási és Környezetvédelmi Bizottság 2016. november 17-i rendkívüli ülésén. Megállapítom, hogy a bizottság 9 fővel határozatképes. A napirendi javaslatához van-e kérdés, észrevétel? Kérem, szavazzunk a napirendi javaslatról.

Hozzászólás nem volt, a bizottság a napirendi javaslattal kapcsolatban az alábbi határozatot hozta:

VVKB 437/2016. (XI.17.) sz.

Határozat

Napirend:

1./ Javaslat Budapest Főváros IX. ker. Középső-Ferencváros Rehabilitációs Terület Kerületi Építési Szabályzatának megalkotására

225/2016. sz. előterjesztés

Előterjesztő: dr. Bácskai János polgármester megbízásából Szűcs Balázs főépítész

2./ Tervpályázat kiírása a József Attila-lakótelep KÉSZ készítésére

Sz-496/2016. sz. előterjesztés

Előterjesztő: Szűcs Balázs főépítész

(9 igen, egyhangú)

(A szavazásban 9 bizottsági tag vett részt)

Dr. Kulpinszky Eleonóra, a bizottság tagja megérkezett az üléssterembe.

NAPIRENDI PONTOK TÁRGYALÁSA:

1./ Javaslat Budapest Főváros IX. ker. Középső-Ferencváros Rehabilitációs Terület Kerületi Építési Szabályzatának megalkotására

225/2016. sz. előterjesztés

Előterjesztő: dr. Bácskai János polgármester megbízásából Szűcs Balázs főépítész

Görgényi Máté: Kérdezem előterjesztőt, kívánja-e kiegészíteni?

Szűcs Balázs: Az Állami Főépítész záróvéleménye tegnap délután - az előzetes ígérek szerint - megérkezett, és a mai ülés előtt kiküldésre is került. A rendelet minden szempontból megfelel a kívánalmaknak. Ahogy az előző rendkívüli képviselő-testületi ülésen jeleztem, a településképről szóló új törvénynek még továbbra sem jelent meg a végrehajtó kormányrendelete, így annak „szellemében” egyes, új településképi elemeket egyelőre „zárójelbe kell tennünk”, és majd csak a településképi rendeletünkben szabályozhatjuk ezeket a kérdéseket. Ideiglenesen ezek az elemek még nem kerülnek „beemelésre” a törvény, illetve a végrehajtó rendelet hiánya miatt.

Gyurákovics Andrea, a bizottság tagja megérkezett az ülésterembe.

Hidasi Gábor: Tudna mondani Főépítész úr valamit arról az 5 házról, amelyekről le fogjuk venni a védettséget? Mennyi idők ezek a házak, hogy csak ilyen egyszerűen lemondunk a homlokzatukról?

Szilágyi Zsolt: A végrehajtási utasításra megkaptam a választ.

A vállalkozón kívül miért éri meg nekünk az, hogy kiváltják a parkolót? A múltkor elmondták, hogy kb. 2,5 millió forintba kerül egy parkoló megépítése, és állandóan arról van szó, hogy Ferencvárosban kevés a parkolóhely. 2,5 millió forintról lecsökkentjük 1 millió forintra, amivel a vállalkozó mindenképpen „jól jár”, mert 1,5 millió forint a „zsebében marad”, de nekünk ez miért jó? Az előterjesztésben az szerepel, hogy azért csökkentünk, mert kevés volt, ami bejött a kiváltásból az önkormányzatnak. Azt értem, hogy most több fog bejönni, de parkolóhelyből kevesebb van. Ha én vennék itt egy lakást, akkor jobban örülnék, ha lenne teremgarázs, és be lehetne építeni a lakás árába, szerintem jobban megvásárolnák. Ha nem lesz annyi parkolóhely, akkor az utcán kell parkolni, és nem lesz elég hely. Nem fog ez „visszaütni”?

Görgényi Máté: Jobban járunk a „kamu” igazolások ellenében a befizetett díjakkal.

Szűcs Balázs: A védett épületek listájának szűkítésére tett szakmai javaslat 100 évnél idősebb házakat jelent, de elsősorban az Üllői úti 3 épület olyan „egyedi jegyeket” nem „hordoz”, ami például az egyszintes kialakítás örökre történő „bebetonozását” az Üllői út mentén indokolná. Ráadásul ezek önkormányzati bérlakások, az Üllői út zaja, pora miatt olyan magas épületek építése indokolt, ami a mögötte lévő épületek kellő izoláltságát biztosítja. Ezért viszonylag alacsonyabb beépítés javasolt, egy teljesen átlagos, eklektikus beépítési móddal. Ezek az épületek semmilyen olyan „egyéni karaktert nem hordoznak”, mint sok más ferencvárosi épületünk mozaikkal, szoborrészletekkel. A javaslatok a mostani rendelet hatálybalépésével nem kerülnek törlésre, ez továbbra is csak egy szakmai javaslat, majd a településképi rendeletben fogjuk szabályozni, és akkor lehetősége lesz a Képviselő-testületnek megfontolni ezeket a javaslatokat, és akár ellentétesen is döntenie.

Szilágyi képviselő úrral maximálisan egyetértek. A rehabilitáció kezdetén a lakóépületekben lévő lakások értékesítése a parkolóhellyel együttesen történt, de későbbiekben ezt megtámadták a legfelsőbb bíróság előtt, akik azt a döntést hozták, hogy ez alkotmányellenes, és kapcsolt vállalkozásnak minősül. Szerintem ez szakmailag nonszensz, de kénytelenek voltunk elfogadni ezt a jogi álláspontot, és azóta rohamosan zuhannak a parkolóhely értékesítések Ferencvárosban. Friss, eheti információim szerint az épülő, új ferencvárosi társasházaknál az érdeklődők 5% kérdez rá, hogy van-e eladó parkolóhely a lakásokhoz, 90% befektetési szándékkal veszi a lakásokat, vagy olyan mértékben „súrolja az anyagi határait” a lakás megvásárlása, hogy az autó tartására már nem marad pénz. Az épülő házak alatt jelentős mennyiségben maradnak eladatlan parkolóhelyek. A megváltás lehetősége csak akkor „jöhet számításba”, amennyiben fizikailag vagy műszakilag nincs lehetőség az összes parkolóhely megépítésére. Ez jellemzően akkor fordul elő, ha egy szint mélygarázs épül, és egy vagy két plusz parkolóhely érdekében még egy szint mélygarázst kellene építeni, ami műszakilag

felesleges lenne. Alapvetően a szabályzatban előírt parkolóhelyeket kell biztosítani. A mai helyzet azt mutatja, hogy egyre kevesebben vásárolnának parkolóhelyeket, amit sajnállok, de a Kerületi Építési Szabályzat ezt „leköveti”. Belső-Ferencváros esetében viszont jelentős túlereslet van parkolóhelyek igényében, míg Középső-Ferencvárosban már nincs ilyen nagy kereslet, bőven van hely.

Baranyi Krisztina: Tegnap azért vetettük le napirendről az előterjesztést, mert nem volt hozzá egy sor sem. Akkor azt mondta Főépítész úr, hogy az egy héttel ezelőtti, rendkívüli ülésre kiküldött előterjesztéshez képest nincs változás. A mai előterjesztésben kiderült, hogy az egy héttel ezelőtt elfogadott anyagban a partnerségi egyeztetés során beérkezett észrevételekkel módosított Kerületi Építési Szabályzatot fogadtuk el, viszont hiányzott az Állami Főépítész dokumentációval kapcsolatos véleménye, ami nélkül nem lehet elfogadni a rendeletet. Ha tegnap este érkezett meg ez a vélemény, akkor hogyan akarta elfogadtatni velünk a tegnapi bizottsági ülésen? A mostani előterjesztés azonos azzal, amit egy héttel ezelőtt elfogadtunk, vagy tegnap éjszaka sikerült beépítenie az Állami Főépítész javaslatait? 13.00 órakor kaptam meg az előterjesztést, de az észrevételeket nem, tehát fogalmam sincs, hogy mit kellett átvezetni, és nem tudom, hogy Önnek ez sikerült-e. 1,5 óra alatt senki nem fogja azt felmérni, hogy ez rendben van-e vagy sem, de azért idehozza ezt a rendeletet, hogy fogadjuk el. Ez némi „magyarázatra szorul”.

Szűcs Balázs: Tegnap sem kértem a bizottságot, hogy fogadja el a rendeletet, mert azt csak a Képviselő-testület fogadhatja el. A szakmai bizottság csak szakmai javaslatot tehet, hogy egyetért-e az előterjesztéssel. A rendeletben valóban nincs változás, az Állami Főépítész asszony csak azt kérte, hogy időközben – a még meg nem született kormányrendelettel kapcsolatban - egyeztetett az illetékes államtitkársággal, és javaslatait figyelembe véve került ideiglenesen mellőzésre néhány településkép védelmére vonatkozó passzus. Ezek nem kerültek törlésre, csak – mivel végrehajtó rendelet még nincs - azt kérte, hogy ezeket addig emeljük ki, jegyezzük meg, tegyük félre, és amikor a településképről szóló rendeletet meg lehet alkotnunk, akkor abba tegyük át. Ehhez képest semmilyen új javaslata, elképzelése nincs.

Baranyi Krisztina: Tehát az Állami Főépítész véleményezése alapján ebből inkább kikerültek dolgok, minthogy bekerültek volna, és nekünk ezt a rendeletet – amint meglesznek a végrehajtási rendeletek – újra módosítanunk, illetve tárgyalnunk kell. Mi az oka annak, hogy nem várjuk meg ezeket a rendeleteket, hiszen 2018. év végéig van lehetőség megalkotni a Kerületi Építési Szabályzatokat? Miért kell „lőhalálában” másodszor is megszavazni? Mondja meg, milyen érdeke „fűződik” ehhez a kerületnek!

Szűcs Balázs: A Fővárosi Rendezési Szabályzatra 2,5 éve várunk, hogy a végleges verziója megszülessen, és még nincs is „kilátásban”. Teljesen helyénvaló, hogy most cselekszünk, nem érdemes egy bizonytalan jövőbeli eseményre építeni. Sajnos elég sok rossz példa mutatja, hogy a nagyon közelre „beharangozott” rendeletek „csúsznak” a legtöbbit. A rohanásra nincs okunk, de ha már elkészült egy anyag, és az összes véleményező szerv szakmailag teljesen rendben találta, arra sincs okunk, hogy mesterségesen késleltessük.

Baranyi Krisztina: Ha most elfogadjuk a Kerületi Építési Szabályzatot, pontosan mire lesz lehetősége a beruházónak, azzal szemben, ha benne lennének ezek a településvédelmi passzusok? Könnyebb lesz vagy nehezebb lesz?

Szűcs Balázs: A kormányrendelet hiányában semmiféle új elem nem kerülhet fel- vagy le- a védett épületek listájára. Addig ez csak egy javaslat a védett épületekkel kapcsolatban, amíg új rendeletünk nincs, minden marad a régiben. Amíg nincs új kormányrendelet alapján megalkotott új, helyi rendelet, addig a régi értékvédelmi rendeletünk „szent és sérthetetlen”, tehát „be lett fagyasztva”.

Görgényi Máté: Kérdés, észrevétel nincs. Kérem, szavazzunk a 225/2016. sz. előterjesztés határozati javaslatáról.

Több hozzászólás nem volt, a bizottság az alábbi határozatot hozta:

Határozat

A Városfejlesztési, Városgazdálkodási és Környezetvédelmi Bizottság elfogadásra javasolja a Képviselő-testületnek a 225/2016. sz. – "Javaslat Budapest Főváros IX. ker. Középső-Ferencváros Rehabilitációs Terület Kerületi Építési Szabályzatának megalkotására" című – előterjesztést.

Határidő: 2016. november 17.

Felelős: Görgényi Máté elnök

(7 igen, 4 nem, 0 tartózkodás)

(A szavazásban 11 bizottsági tag vett részt)

2./ Tervpályázat kiírása a József Attila-lakótelep KÉSZ készítésére

Sz-496/2016. sz. előterjesztés

Előterjesztő: Szűcs Balázs főépítész

Baranyi Krisztina: Ez a pályázat meghívásos vagy nyílt lesz? Ha meghívásos, akkor mennyi résztvevőt szeretnének meghívni? Tegnap óta megpróbáltam valamennyire utánajárni a dolognak. Szeretném, ha kimerítő válaszokat adna Főépítész úr. Ha jól értesültem, akkor egy ilyen tervpályázaton való indulásra nem sok szereplő vállalkozhat manapság. Nyílt vagy zárt lesz? A 10 millió forintos, illetve 20 millió forintos összeg vagy sok, vagy kevés, vagy éppen jó, de - amennyire „beleástam magam” - a 10 millió forintos tervezési díj, illetve a pályázat lefolytatására szóló díj indokolatlanul magas. Alapvetően az a problémám, hogy erre a pályázatra nincs szükség, mert - ahogy Főépítész úr is leírta - a József Attila-lakótelep egy meglévő kerek egész, nincsenek beépítetlen telkek, nem lehet olyan típusú fejlesztéseket véghezvinni, ami indokolná egy ilyen tervpályázat kiírását. Ahhoz, hogy 1-2 emeletet ráépítsünk bizonyos épületekre, teljesen felesleges tervpályázatot kiírni, és 30 millió forintot ráköltöni. Ha beérkeznek a pályázatok, nem egyből lesz Kerületi Építési Szabályzat, mert tegnap elmondta Főépítész úr, hogy majd összeszedi a jó ötleteket, és abból rakja össze, aminek szintén lesznek költségei. Ha jól emlékszem a múltkori Kerületi Építési Szabályzat készítésére a beruházó 20 millió forintot vállalt át, és most elköltünk 30 millió forintot egy olyan Kerületi Építési Szabályzatra, amire nincs is szükség.

Görgényi Máté: A politikai részére, és a teljesen abszurd pontatlanságra reagálnék. Tegnap a József Attila Városrészi Önkormányzat megtárgyalta ezt az előterjesztést, és ott azok a képviselők ülnek, akiknek némi „köze van” a lakótelephez. A nevükben is - mint lakótelepi képviselő - szeretném visszautasítani Képviselő asszony kijelentését, hogy nincs mit fejleszteni a lakótelepen, és úgy jó, ahogy van. Szerintem a játszótéri koncepció is jó példa arra, hogy van még mit fejleszteni. Legyen szíves, ne próbálja meg leállítani a fejlesztési törekvéseket a lakótelep kapcsán! Elfogadom, ha nem áll közel a szívéhez a József Attila-lakótelep, de mint egyéni képviselő ezt visszautasítom, és „gőzerővel azon leszek”, hogy ne legyen igaza Képviselő asszonnak. A József Attila Városrészi Önkormányzat teljes politikai egyetértésben, teljes mértékben szakmailag jónak találta ezt a tervpályázatot.

Szűcs Balázs: Örülök ennek a diszkurzusnak. A Budapesti Műszaki Egyetem Urbanisztika Tanszékének a hallgatója voltam, amikor „volt szerencsém” Locsmánci Gábor docens úr óráira járni, ahol Ferencváros volt a téma, és tőle hallottam, hogy a 80-as években mi volt az akkori tanácsi rendszer víziója. Úgy gondolták, hogy Középső-Ferencváros már teljesen „beállt”, kialakult terület, ahol már nincs lehetőség fejlesztésre, és mivel teljesen felesleges az épületeket felújítani, a teljes terület bontását jelölték meg célul, és lakótelepként történő beépítését, hasonlóan „felbuzdulva” a túloldali, VIII. kerületi Práter utca és környéke vízióján. Nagyon jó, hogy akkor a vezetés nem úgy döntött, hogy nincs szükség semmilyen új tervekre, hanem napirendre került a városrehabilitáció terve, és Locsmánci Gábor tanár úr vezetésével lefektetésre kerültek a rehabilitáció alapjai. Budapest egyik legértékesebb, zöldfelületekkel tarkított, historikus, régi városszerkezetét sikerült megmenteni a szocializmus „rombolásától”. Úgy gondolom, hogy erre a tervpályázatra igenis szükség van, ha szeretnénk megőrizni a szocializmus értékét is a lakótelepünk zöldfelületét tekintve, illetve a nagyon jó adottságú alapszerkezeteket, de azokat a XXI. századi új vívmányokat is, mint a klimatológia, hogy megtaláljuk a lakótelep hiányzó városközpontjának helyét, hogy segítsük a társasházakat abban, hogyan tudják megújítani az „elaggott” épületszerkezetű külső falakat, és „orvosolni” a liftek hiányát.

Az erről szóló kormányrendelet szerint egyszerű tervpályázatot javaslok lefolytatni, tekintettel arra, hogy a kamarai ajánlás a tervezési díj 3-4-szeresét kéri biztosítani a nyílt tervpályázat lefolytatására. Ezzel szemben az

egyszerű tervpályázat mérsékeltebb költségekkel folytatható le, ezért a „takarékoság jegyét” vettem figyelembe. Legalább 3 tervező céget kell meghívni, és utána meg kell jelentetni a kamara honlapján, és minél több fórumon, hogy kik szeretnének még részt venni. A kamara tájékoztatása alapján például a rózsadombi SZOT-szálló esetében szintén 3 tervező lett felkérve, és utána még ötvenen bejelentkeztek, végül 53 darab pályamű érkezett be. Javasolni fogom legalább 3 csapat meghívását, és lehetséges, hogy itt is még ötvenen bejelentkeznek, a verseny teljesen nyílt lesz.

Sajó Ákos: Mind a két bizottsági ülésen felvettem, hogy jó lenne kibővíteni a tervpályázatot a MÁV-Aszódi teleppel, és Főépítész úr azt mondta, hogy csak pénzügyi akadálya van. Szeretném, ha megoldódna, és előre is köszönöm, ha bekerül a tervpályázatba.

Szilágyi Zsolt: Úgy tudom, hogy 4. emeletig nem kötelező a lift. Hogyan oldanák meg, azoknál a házaknál, ahol ráépítenének 1-2 emeletet? A lépcsőházak üvegrésznél oldanák meg? Támogatom az előterjesztést, csak érdekel.

Baranyi Krisztina: Ezek szerint félreértés történt. Nem én mondom, hogy a József Attila-lakótelep „beállt” ebből a szempontból, hanem Szűcs Balázs főépítész írja le az előterjesztésben: „lakótelep esetén a terület telkeinek beépült, beállt, teljesen kialakult voltára” hivatkozik.

Görgényi Máté: Ez értelmezés kérdése. Kérdés, észrevétel nincs. Kérem, szavazzunk az Sz-496/2016. sz. előterjesztés határozati javaslatáról.

Több hozzászólás nem volt, a bizottság az alábbi határozatot hozta:

VVKB 439/2016. (XI.17.) sz.

Határozat

A Városfejlesztési, Városgazdálkodási és Környezetvédelmi Bizottsága úgy dönt, hogy felkéri a Polgármestert, hogy vizsgálja meg a József Attila-lakótelep és környéke Kerületi Építési Szabályzat elkészítésére vonatkozó tervpályázati eljárás kiírásának lehetőségét, és tegye meg a szükséges intézkedéseket az eljárás kiírása érdekében az Önkormányzat 2016. évi költségvetésében a „4141” során rendelkezésre álló 30 millió forint összegű fedezet mellett.

Határidő: 2017. november 17.

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

(10 igen, 1 nem, 0 tartózkodás)

(A szavazásban 11 bizottsági tag vett részt)

Görgényi Máté: Köszönöm a részvételt, az ülést bezárom.

k.m.f.

Görgényi Máté
elnök

Mészáros László
bizottsági tag

Dr. Molnár Andrea
jegyzőkönyvvezető