

# EMLÉKEZTETŐ JEGYZŐKÖNYV

## Újpesti lakótelep Kerületi Építési Szabályzata módosítás

### István út – Tavasz utca – Mártírok útja – Munkásotthon utca által határolt tömb területére véleményeztetési anyagának lakossági fórumáról

<u>Ideje:</u>	2019. február 27. (szerda) 16.00 órától		
<u>Helye:</u>	Újpest Önkormányzat P. H. 3. em. tárgyaló terem 1041 Budapest, István út 15.		
<u>Jelen voltak:</u>	Szesztai György	újpest főépítésze	
	Korodi Zsolt	településrendezési előadó	
	Teremy Viktória	tervező	BFVT Kft.
	Sztás Dániel	tervező	BFVT Kft.
	Zétényi Dávid	tervező	BFVT Kft.
	továbbá meghívottak, lakók a jelenléti ív szerint		

Szesztai György: Tisztelt Hölgyeim és Uraim, Tisztelt Helyi Lakosság. Szesztai György vagyok, főépítész, kollégám Korodi Zsolt, bemutatnám a BFVT tervezőit: Teremy Viktória és tervezőtársai. Ma tartjuk, ebben az időpontban a partnerségi rendelet szerint meghirdetett módon az Újpesti lakótelep KÉSZ módosítása, a Munkásotthon utca melletti tömb lakossági fórumát. A tervvel kapcsolatban már három korábbi döntés van. Egyrészt májusban döntött a Képviselő-testület arról, hogy kezdeményezi a TSZT (településszerkezeti terv) és FRSZ (rendezési szabályzat) módosítását, emellett a Fővárosi Közgyűlés a múltkori ülésén döntött arról, hogy a TSZT-FRSZ-t módosítja, ez megtörtént, illetve emellett a Testület döntött egy értékesítéssel kapcsolatban a múltkori ülésén. Az eljárásrendje az ilyen ülésnek úgy működik, hogy a tervezők tartanak egy 10-15 perces rövid bemutatót képekkel, ábrákkal. Arra szeretnék kérni mindenkit, hogy a városrendezési kérdésekről tudunk és szeretnénk beszélni, mert alapvetően ez a fórum a településrendezés, városrendezésről szól és utána három csoportban, három személyenként lehet hozzászólni, kérdést feltenni és utána arra röviden tudnánk válaszolni. Ezt követően erről majd készül egy jegyzőkönyv a hangfelvétel alapján, amit a Képviselő-testület előterjesztéséhez csatolni fogunk, illetve az írásban beérkezett kérdésekről, észrevételekről a Testületnek kell majd döntenie. Én akkor megkérném a kedves tervező kolleginát, Teremy Viktóriát, hogy mutassa be a terv javaslatát.

Teremy Viktória: Köszönöm szépen a felvezetést. Röviden ismertetném a tervet, módosítási javaslatot. Először az eljárásrendről mondanék néhány szót. Ez a tervmódosítás egyszerűsített eljárásban történik, tehát nincsen előzetes tájékoztatási szakasz, hanem egyből a véleményezési szakasszal kezdünk. Tehát most már magát a javaslatot, tervezetet fogom ismertetni Önöknek. A partnerségi egyeztetés szabályait főépítész úr már ismertette, úgyhogy a hirdetmény szerinti határidőig adhatnak írásos véleményt. Egy kis felvezetés a témakörhöz: 2018 nyarán adták át az új piac- és vásárcsarnokot, ami egy hatszintes épület és ebből két szinten kulturális és közösségi centrum kialakítás történt meg és mivel egy új, korszerű létesítmény jött így létre, ezért az Ady Endre Művelődési Házból ezek a funkciók megszűntek, átköltöznek ebbe a rendezvényterbe, és így használaton kívülé vált ez az ingatlan. A városszerkezeti pozíciójából adódóan nem szerencsés, ha Újpest központban megmarad egy ingatlan használaton kívül, ezzel amortizálódik és az amúgy sem legkorszerűbb műszaki állapot még rosszabbá válhat, ezért kezdeményezte az Önkormányzat a tervek módosítását. Ugyanis a településszerkezeti terv magasabb rendű terv, amihez illeszkedik az építési szabályzat és a Főváros Településszerkezeti Tervében úgynevezett Vi-3-ba volt sorolva ez a terület egység, ami azt jelenti, hogy kifejezetten alapintézmények számára volt fenntartva, ahol ettől eltérő funkciót csak kivételes esetben lehetett létesíteni. A módosítás itt arra vonatkozott, hogy ezt a

területet, mivel ez Újpest központhoz csatlakozik, egy másik vegyes területfelhasználásba soroljuk át, ami a helyi központhoz illeszkedő vegyes területfelhasználást jelent. Itt látható szövegesen is a két területfelhasználás közötti különbség. Országos szabályozás, tehát az OTÉK szerint kormányrendeleti szinten az, hogy most ez Vi-3 vagy Vt-H jelű építési övezet, igazából nincsen megkülönböztetve, hiszen mindkettő vegyes területek közé sorolódik. Fővárosi szinten van különbség abban, hogy mi az elsődleges rendeltetése a területnek. Ehhez illeszkedően módosításra kerül a Fővárosi Rendezési Szabályzat is, ami a településszerkezeti tervnek a területfelhasználását hívja alapul. Ide betettük a közlekedési infrastruktúrát. Fő útvonalak érintik a területet, a metró jelenlegi végállomásával nagyon jó közlekedési ellátottság van a területen, és még betettük az épített környezet védelme tervlapnak a kivonatát is, amin látszik, hogy az ingatlan nem érintett jelenleg védelemmel, a környezetben a Gimnázium épülete és Újpest központban vannak védett épületek. A jelenleg hatályos építési szabályzatot az Újpesti Önkormányzat Képviselő-testülete tavaly novemberben hagyta jóvá. Ez az építési szabályzat jelenleg a TSZT akkori településszerkezetéhez illeszkedően egy Vi-3 jelű alapintézményi építési övezetbe sorolja a területet, ahol kifejezetten a helyi lakosság ellátását szolgáló intézmények helyezhetők el, és ezek mellett 40 %-ban lakó rendeltetés, illetve legfeljebb 60 %-ban közösségi szórakoztató rendeltetés, valamint irodarendeltetés is elhelyezhető a hatályos terv szerint. A módosítási javaslat arra vonatkozna, hogy ezt az elkezdett módosítási folyamatot, ami a TSZT jóváhagyásával akár egy jogkövetésnek is lehet nevezni Vt-H nevű építési övezetbe sorolja át, ahol elsősorban települési szintű rendeltetést magába foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak. Az intézmények továbbra is előtérben vannak, azonban ezek mellé nem csak kivételes esetben lehet más rendeltetést is elhelyezni. Azonban ahhoz, hogy ez valóban egy vegyes funkciójú beépítés lehessen a szabályozási javaslat tartalmaz kötelezően megvalósítandó vegyes rendeltetési arányokat. Az építhető szintterület 20 %-án irodaház rendeltetést javasol a terv és legfeljebb 35 %-án kereskedelem-szolgáltatás rendeltetést. Egy monofunkciós épületet ebbe a központi helyzetbe nem engedne ez a szabályozás. Amennyiben itt valamilyen rendeltetésváltás történik, akkor a keletkező személygépkocsi parkolási igényeket is telken belül javasolt, illetve célszerű kiszorgálni és ennek érdekében terepszint alatti, illetve parkolás céljára fordítható szintterület is növelendő, hiszen a korábbi alapintézményi funkcióhoz ez nem volt kötelező. Itt látszik, hogy hogyan módosítja a javaslat a paramétereket. Az első paraméter, amit módosításra javasol az a kialakítható legkisebb terület, ez jelenleg 2000 m<sup>2</sup>-ben van szabályozva, ami azt jelenti, hogy három darab különálló telekre fel lehetne osztani ezt a területet, ez nem tűnik annyira jónak a környezet alapján, mármint amekkora léptékű épületek vannak, ezért javasolja a terv csak két telekre oszthatóvá tenni ezt a területet 3000 m<sup>2</sup>-t. Az építhető szintterület a parkolási célú növekmény miatt kerül megemelésre, azonban ez terepszint alatt használható fel parkoló-létesítmény számára. Az épületmagasság módosítása is javasolt, a Gimnázium, illetve a CIB Bank-nak a párkánymagassága figyelembevételével, hogy egy folyamatos térfal ki tudjon alakulni, ahhoz szükséges ez a 16 m. Itt láthatók az előírások, amik konkrétan szerepelnek a javaslatban. Az előkert mérete 0,0 m-re javasolt, az OTÉK alapján 5 m-es előkertet lenne kötelező tartani, de látszik a térkép kis kivágata, hogy a jelenlegi épület nem tartja ezt az 5 m-es előkertet, ezért, hogy a jelenlegi állapot is megfeleljen ennek a szabályozásnak, ezért javasolt az előkertet 0,0 m-ben meghatározni. Következő pont az, hogy a földszinten nem lehet lakás, ez a forgalom, a zajterhelés miatt szükséges, irodarendeltetés, kereskedelmi rendeltetésre, amiről az előbb beszéltem. A következő hogy a személygépkocsi parkolókat épületen belül kell elhelyezni, amiket esetleg létesítenek és ennek legalább a felét terepszint alatt, hogy városképileg se jelenhessen meg egy ilyen nagyon zavaró terepszint feletti beépítés, parkolófelület. És amiket még a módosító javaslat tartalmaz: ez a kettő, ami a vetítőn is látszik igazából egy pontosításra vonatkozik, mert a jóváhagyott rendelet alkalmazása során az derült ki, hogy nem teljesen egyértelmű ez az előírás. A további paragrafusok azok technikai jellegű módosítások. Az első hogy a csapadékvíz csak

késleltetett módon kerülhet elvezetésre erről a területről, ezt a Fővárosi Rendezési Szabályzat miatt kötelező előírni erre a területre, mert a jelenlegi településszerkezeti tervben jelentős változással érintett területként van jelölve. A következő paragrafus az építési paraméterek változtatása miatt szükséges, hogy a melléklet cseréjére kerüljön, azután pedig a szabályozási tervlap cseréje szerepel, ami szintén az építési övezet jele miatt szükséges módosítani és a legutolsó paragrafus pedig a jelenlegi VI-3/IV-2/7 jelű hatályos építési övezetnek az előírásainak a törlésére vonatkozik, hiszen ebben az építési övezetben már nem marad terület a városrészben. Beraktunk néhány gondolatot arról is, hogy milyenek az infrastrukturális igények, mi várható a módosítások miatt. Közlekedési infrastruktúráról említettem, hogy alapvetően nagyon jó a területen, jelenleg megfelelően ellátott és fejlesztésre emiatt nem lehet szükség. A funkcióváltásnak köszönhetően, vagy az esetleges funkcióváltás miatt a gépjárműveket kezeli a terv, hogy azokat hogyan lehetne elhelyezni. Közműinfrastruktúra vonatkozásában pedig nincsen jelentős változás, hiszen ez a lehetséges növekmény nem annyira meghatározó. Kisnyomású gáznál merült fel a bővítés igénye, szolgáltatói kérdés. Humáninfrastruktúra szempontjából mivel központi helyzetben vagyunk a lakótelep mellett nagyon jól ellátott hálózattal rendelkezik a környék és a környezeti hatások sem annyira tűnnek jelentősnek, emiatt várható érdemi változás a környezeti állapotban nem lesz, hiszen a zöldfelületi arány változatlanul marad, továbbra is ezt a legalább 20 %-ot kell biztosítani. A területen vannak most faegyedek, illetve valamennyi cserjeállomány, ezeknél javasolt mérlegelni, hogy ha változás lesz a területen mennyire érdemes megtartani. Ennyi volt az ismertetés, köszönöm!

Szesztai György: Én is köszönöm szépen. Akkor most elkezdéném összegyűjteni a kérdéseket. Az a szándék és a terv, hogy 5 órakor megpróbáljuk bezárni az ülést. Ki az első, aki hozzá kíván szólni? Kérem, hogy majd mindig mondja a kedves nevét és meghallgatnánk.

Micsónai Antal: Kérdésem lenne, hogy tulajdonképpen mik a keretei ennek a fórumnak? Főépítész úr említette, hogy sok mindenről történt döntés. Gyakorlatilag ez a fórum mire hivatott: javaslatot tenni, észrevételt tenni, adott esetben van-e annak jelentősége, ha adott esetben azt mondjuk, hogy ne kerüljön értékesítésre a telek, hanem az Önkormányzat hasznosítsa valamilyen formában, vagy pedig ez már egy eldöntött tény, ez el lesz adva, tulajdonképpen csak a lehetőséget kívánják megadni a leendő vásárlónak, hogy milyen építményeket létesíthet ezen a telken? Mert akkor tulajdonképpen sok értelme nincsen ennek a fórumnak - én úgy gondolom, hiszen itt láthattuk, hogy szélesre nyitották a palettát. Engem az nem nyugtat meg, hogy itt nagyon sok féle-fajta lehetőséget tárnak eléink, kezdve az intézményi, kereskedelmi, kulturális, sport, etc., etc. és majd jön valaki és azt mondja, hogy hát mivel a lehetőségem megvan, építetek egy lakóházat, amit kötelezően előírnak pl. irodát a földszinten azt megcsinálom, de egyébként építetek ide egy gyönyörű lakóházat aztán csókolom. Tehát ilyen értelemben érdekelne engem, hogy milyen keretek között tud mozogni egyáltalán ez a lakossági fórum. Amennyiben van arra még mód és lehetőség, hogy ez önkormányzati tulajdonban maradjon, illetve az Önkormányzat döntsön másként is, mint hogy esetleg értékesíteni ezt a területet, akkor konkrét javaslatom az lenne, hogy itt közpark létesüljön fákkal, bokrokkal, szökőkúttal, padokkal, egyebekkel és ez maradjon önkormányzati tulajdonban, illetve ha nem ördögtől való a javaslatom, akkor létesüljön itt park fákkal, bokorral, akármivel és kerüljön átadásra a Könyves Kálmán Gimnázium tulajdonába. Úgy gondolom, hogy ha egy egyháznak tudunk juttatni ingyenesen telket, akkor talán a Könyves Kálmán Gimnázium sem hátrébb való, mint mondjuk egy templom, vagy egy imaház esete. Köszönöm szépen!

Pajor Tibor: Újpesti lakos vagyok és ebben a minőségemben szeretnék hozzászólni ehhez a történethez. Azt gondolom a diákat végignézve, hogy elég sajátos jelenséggel állunk szemben. Ennek az építési övezetnek a besorolása gyakorlatilag egy közfunkciót ellátó besorolásnak felelt meg, és

gyakorlatilag ez a változás pedig egy olyan irányba tolja el az egész területet, ami tulajdonképpen egy ingatlanbefektető igényeinek megfelelő változást jelentene. Én azt gondolom, hogy az újpesti képviselőknek, az Újpesti Tervtanács tagjainak, tervezőknek nem szabad felvállalni egy ilyen léptékű változást, mert én azt gondolom, hogy előbb utóbb az Újpestiek ezt a hozzáállást egyébként büntetni fogják, vagy így, vagy úgy. A másik, ugye megnéztem a testületi ülés anyagát, ezt a területet úgy adja el az Újpesti Önkormányzat, hogy durván bruttó 96.000 Ft-os áron vásárolja meg a befektető. Szeretnék arra egy választ kapni, hogy hol lehet ilyen olcsó áron egyébként Újpesten ingatlanokhoz jutni. Ha magát a tervet, vagy az elképzelést nézem, akkor azt mondom, hogy egész egyszerűen egy agyament dolog. Tehát az, hogy a Könyves Kálmán Gimnázium magasságához igazítani egy olyan épületet, amit ide szeretnének felhúzni, ezt teljesen nonszensznek tartom. Egyébként a Könyves Kálmán Gimnázium épülete azért nincs körbeépítve, mert a gyerekek egyébként szeretnek napfénynél tanulni és úgy gondolom, hogy egy újpestinek az a fontos, hogy az odajáró gyerekek érdekeit nézzük elsősorban. Az, hogy egyébként előírás lenne, hogy előkertet tervezzenek Önök, és ezek után elhoznak egy olyan tervet, hogy gyakorlatilag a járdáig lehet építkezni én megint azt mondom, hogy ez teljesen abszurd történet. Azt sem értem egyébként – mert ha jól értem erről a Fővárosi Önkormányzat egyébként már döntött?

Szesztai György: igen, döntött.

Teremy Viktória: A településszerkezeti tervről, az előírásokról nem.

Pajor Tibor: És a Fővárosi Önkormányzat valamilyen igényt egyébként nem támasztott a TSZT módosítással szemben? Ha jól emlékszem valami 67 milliárd forintnyi hitelt vett fel a Fővárosi Önkormányzat és egyébként minden szó nélkül átminősítgeti a saját telkeit. Nincs itt valami ellentmondás egyébként?

Szesztai György: Kérem, hogy gyűjtsük össze a kérdéseket, mert egyébként szétesik a tárgyalás.

Pajor Tibor: Jó, akkor megyek tovább. Ha most oda kimegyünk, gyakorlatilag egy szép napos területet látunk egy viszonylag alacsony építménymagassággal. Ráadásul ezek az építmények igazándiból egy nagyobb mozaikból és két kis oldalszárnyból állnak, köztük pedig egy jelentős zöldterülettel. A telek nagy része nincs is beépítve, kb. 25 %-on pedig zöldterület van. Azt gondolom, hogy ennek a beépítettségnek a másfélszeresre emelése egyébként nonszensz, ahogy egyébként az is nonszensz, hogy elfogad az Önkormányzat mondjuk 2008-ban (főépítészeti megjegyzés: 2018) egy rendeletet és utána 2019 elején pedig elkezdjük módosítani kvázi egy befektető igénye szerint. Azt gondolom, hogy ez megint egy olyan eljárás, amit a közeljövőben sürgősen meg kell egyébként szüntetni. A másik dolog – mint újpestiként mondom – hogy az mégiscsak botrányos, hogy az újpesti városvezetés a többedik ikonikus épületet tünteti el Újpestről. Elég arra utalni, hogy eltüntették az Újpesti Gyógyfürdőt és Uszodát, amit egyébként fel lehetett volna újítani, most azt szépen bedózerolták, most jelent meg pont a sajtóban, hogy azt is értékesíteni kívánják. Eltüntetik az Ady Endre Művelődési Központot, tehát minden olyat, ami nekem, mint 52 éve Újpesten lakó embernek a múltamat jelenti, azt Önök mind eltüntetik. És úgy tüntetik egyébként el, hogy közben ezt a várost élhetetlenné teszik. Ebben a városban, aki délután bejön, nem lehet közlekedni az Árpád úton. Önök szerint erre az autótömegre rá lehet még húzni, mert ha jól értem és kiszámolgom ez olyan 70 százaléknál lakást tartalmazhat ez a projekt, rá lehet erre húzni megint nem tudom én pl. 150 lakást? Szerintem ez egy újpestinek vállalhatatlan.

Szesztai György: Felírtam. Harmadikként?

Dr. Trippon Norbert: Köszönöm szépen. Trippon Norbert önkormányzati képviselő vagyok. Köszönöm a meghívást és a megtiszteltetést hogy itt lehetek és hozzászólhatok. Én is azzal szeretném kezdeni, amire már a Micsonai úr célzott, hogy talán részben eső után köpönyeg érzete van ennek a

fórumnak, hiszen hamarabb született meg a TSZT fővárosi módosítás az Újpesti Önkormányzat javaslatára tudtommal és a telek értékesítése a legutóbbi testületi ülésen, mint hogy a lakosság véleményét általában kikérték volna. Tehát azt gondolom – és ez nem főépítész úrnak szól – hogy bölcs városvezetői döntés az lett volna, hogy egy ilyen nagyságú, nagy ívű változtatás és beavatkozás a város életébe megérdemelte volna azt, hogy már az értékesítés előtt, a fővárosi szabályozási terv elfogadása, módosítása előtt egy megfelelő lakossági fórum erre legyen. Úgy gondolom, hogy nem biztos, hogy helyes volt ez az ügymenet, jogilag nem vitatom, de nem tartom praktikusnak és helyesnek. A másik az, hogy nyilvánvalóan főépítész úrnak van illetékessége és hatásköre a kérdésben, ezt egy percig sem vitatom, de azt gondolom, hogy egy ilyen nagyságrendű és nagyvonalú beruházásnál az lett volna a helyes, ha a polgármester úrnak van szándéka, bátorsága, akarata arra, hogy személyesen nézzen szembe a lakókkal és maga személyesen vegyen részt egy ilyen lakossági fórumon, hiszen ez a kérdés jóval túlmutat egy szabályozási terv keretein. Nagyon sajnálom, hogy Wintermantel úr nem vesz ebben részt ilyen értelemben. A harmadik, amit szeretnék elmondani, a mi álláspontunk és érzésünk az – és igazából nem csak érzés, hanem az értékesítési telekárak is alátámasztják, amit a Pajor képviselő úr elmondott – hogy ez meglehetősen nyomott áron került, a mi véleményünk szerint, értékesítésre. Ezt mi helytelennek tartjuk, és amikor lehetőségünk lesz, mindenképpen ki fogjuk vizsgálni. A 4. dolog, amit megemlítenék, hogy – én is azt gondolom – a jövő városa és a jövő városainak a koncepciója ma a világon nem a totális beépítésről szól, hanem pontosan arról, hogy a nagyvárosi környezetet hogyan lehet élhetőbbé tenni és ma Újpesten egy olyan folyamatot látunk, ami a totális beépítés irányába utal, akár csak a Káposztásmegyeri szabályozási terv elfogadása körüli vitákra is utalhatnak. De ez az intenzitás, beépítési mód az én véleményem szerint pontosan ebbe az irányba és egyáltalán nem feltétlenül az élhető város irányába megy. Én is azt gondolom, hogy 20 %-nyi zöldterület, illetve 0 m-es előkert az nagyon karcsú és akkor nagyon diplomatikusan és finoman fogalmaztam. Azt gondoljuk, hogy ez így ebben a formában biztosan nem elfogadható. És van egy kérdésem is, mert mindig el szokták mondani és most is elhangzott, hogy az előírt gépjárműszámoknak megfelelő parkolóhelyet kell létesíteni a telken belül 50 %-ban mélygarázsban. Ez valóban nagyon jól hangzik, csak az a probléma, hogy az én tapasztalataim szerint az előírt számú gépjármű parkolóhely létesítése egyáltalán nem elegendő a valós gépjármű igénybevételnek az elszállásolására. Erre nagyon jó példa egyébként akár az Aqualiget lakóparkot is említhetném, ahol nem vitatva a jogszabályi és szabályozási előírásoknak megfelelően lett előírva parkoló szám, de mondhatnék más beruházásokat is, ezt csak egy példaként mondtam, és a valóság az, hogy úgy a lakók, mint az igénybevevők, adott esetben akár egy kereskedelmi létesítményben, jóval több parkolóhelyet igényelnek, mint amit egyébként a jogszabályi minimum előír. Ebből következik, hogy van az a gyanúm, vagy inkább a kérdésem, így fogalmaznám, hogy hiába mondjuk azt, hogy az előírt parkoló számot telken belül biztosítjuk, hogyha egyébként a valós igény ennél nagyobb lesz, és a többlet rázúdul a környékre. Tehát itt merül föl az a kérdés bennem, hogy tehát akkor mik a jogszabályi minimumok, amire Önök tervezték ezt a megállapítást, amire alapozták ezt a megállapítást, hogy telken belül kell elhelyezni és Önök szerint ez mennyire felel meg a gyakorlat alapján a valós igényeknek és ha ez nem felel meg a valós igényeknek, akkor itt a környéken ezt hol tervezik megoldani, mert erre szerintem fizikailag sincsen lehetőség és azt kell, hogy mondjam, hogy emiatt azért én érzek nem némi, hanem komoly aggodalmat. Köszönöm szépen.

Szesztai György: Köszönöm a kérdéseket és az észrevételeket. Röviden választ adnánk rá, és akkor megyünk tovább. Hogy mi ennek a fórumnak a témája, ugye ezzel kapcsolatban az első mondatomban el is mondtam, hogy vagyoni, értékesítési témák nem szerepelnek a 314-es kormányrendelet vonatkozó szabályai között. Ez településrendezésről szól, arról, hogy milyen szabályok mellett lehet ezt a tömböt beépíteni. Az, hogy ez kinek és hogyan kerül értékesítésre ez nem témája, ezzel a mi Irodánk és a tervezők sem foglalkoznak. Ezzel kapcsolatban én újra felhívnam

a figyelmet, hogy igen is elő van készítve ez a lakosság fórum, hiszen van egy testületi döntés májusról, amikor a testület támogatta ennek a módosítását Vt-H-ba, kérte a Fővárosi Önkormányzattól, hogy ezt indítsa meg és felkérte a polgármestert, hogy szintén a KÉSZ módosítást kezdje el előkészíteni. A másik döntés pedig az értékesítésről szól, ahol ugye azt mondja, hogy ezen feltételek mellett kívánja ezt értékesíteni. De én annak ellenére azt mondom, hogy igen is ennek a lakossági fórumnak van témája, hiszen a lakosság jogosult arra, hogy a rendelet-tervezettel kapcsolatban elmondja véleményét, észrevételeit, amely észrevételek amennyiben írásban megküldésre kerülnek, akkor azokról a testületnek kell döntenie.

Micsónai Antal: És ami itt hangzik el?

Szesztai György: Az bekerül a jegyzőkönyvbe és ennek alapján tudnak a tisztelt képviselők dönteni. Megpróbáltam felírni a kérdéseket. Ki hozza a döntést? A döntést a Képviselő-testület, illetve a Bizottság hozza. A szakemberek és én is ennek az előkészítésében veszek részt. A harmadik felvetés tisztelt bizottsági tag úrtól, hogy közpark létesüljön. Ugye a közparkokat a TSZT-FRSZ-nek jogosult kijelölni a Főváros tervében, ez korábban nem szerepelt ilyenként, ezért nem merült fel a közparkként való hasznosítása. Én azért azt rögzíteném, hogy ha összehasonlítjuk a korábbi ÚKVSZ-t, akkor igen is az új KÉSZ-ekben a 10 új KÉSZ-ben nem egy helyen új közcélú zöldterületek lettek kijelölve. A lényeg az, hogy nem csökkennek Újpesten a zöldterületek, a városrendezés terén ilyen jelenleg nem folyik.

A következő kérdés: közfunkció, ingatlan-befektető? Erre én azt tudnám mondani, hogy ugye annak idején, tudomásom szerint, amikor a piac megvalósításának előkészületei megindultak volt egy széleskörű társadalmi egyeztetés, partnerségi program, ahol Újpest lakói döntő többségükben a piac megújítását tekintették célnak. Ennek alapján készült el az új piac és az UP központ, ezzel létrejött egy új közösségi, kulturális rendezvényközpont. Ezáltal szakmailag én látok abban létjogosultságot, hogy egy ezt kiváltó nagyobb, korszerűbb létesítmény miatt a bezárt létesítményt nem tesz szükségessé továbbiakban fenntartani. Ezért erre nem volt szándék és erről szóltak a testületi döntések. A közfunkció annak okán szűnik meg, hogy egy sokkal korszerűbb másik rendezvényközpont épült meg.

Előkerttel kapcsolatban talán annyit mondanék, hogy igazából az előkert 0 mérete azt teszi lehetővé, hogy a meglévő épület valamiféle módon továbbépíthető legyen, illetve azt, hogy az építész ne feltétlenül a zöldterületet az előkertbe helyezze el, hanem ezt akár más módon is kialakíthassa. Ha előírtunk volna egy 5 m-es előkertet, akkor azzal automatikusan a zöldterület bekerült volna az előkertbe, ami nem biztos, hogy szakmailag indokolt, ezzel a megoldással lehet, hogy éppen a telek egy részén ez csoportosítva fog létrejönni ez a 20 % zöld, megőrizzük ennek a lehetőségét. Egyébként a mutatók közül én kiemelném még egyszer, ahogy a tervező kollegina elmondta, hogy a szintterület nem nő, a beépítettség nem nő, a zöldfelületi mutató nem csökken, az egyedüli változás, hogy a parkolásnak a szintterületét megnöveltük és azt hiszem, hogy ebben mindenki egyetértett, hogy ez megalapozott, hiszen mindenki azt mondta, hogy minél több parkolóra lenne szükség.

A Fővárosi Közgyűlés döntéseit a kerület Testületének kezdeményezése alapján hozta meg, egyébként a fővárosban is tartottak egy lakossági fórumot, ahol én is jelen voltam, igazából észrevétel, kérdés nem hangzott el az ügyben. Négy másik ügygel közösen tartották ezt a lakossági fórumot, amit itt Újpesten is meghirdettünk.

A bontással kapcsolatban azt kell mondanom, hogy a Gyógyfürdők cége saját tulajdonát bontotta le, ami nem rendelkezett semmilyen építészeti védettséggel, szabadonálló beépítés, még bontási engedélyt sem kellett kérniük rá. Az Önkormányzatnak nem volt módja, jogi eszköze, hogy ezt

megakadályozza, ez a bontás ma engedély nélkül elvégezhető a mostani szabályok szerint szabadonálló beépítésnél.

Jelenlévő: Mi lesz a helyén?

A rendelet tartalmaz egy beépítési tervlapot, hogy mit javasol a szakma a helyén, illetve van egy rendelet, ami meghatározza. Abban a tömbben a lakó funkció egyébként tiltott a volt gyógyfürdő helyén.

Az autókkal kapcsolatos kérdésekre válaszolva, való igaz, hogy lehet szakmai egyeztetést folytatni arról, hogy mi történik a parkolással, de ezek a fejlesztések azért azt az előnyt hordozzák, hogy a jelentős számú garázs épül. Jelenleg a telken egy parkolóhely sincsen, hogyha itt fejlesztés történik várhatóan itt egy kétszintes mélygarázs lesz, nőnek a parkolóhelyek számai a telken belül. Telken belül a jelenlegi igényt nulla parkoló szolgálja ki gyakorlatilag, most az új igényt az OTÉK szerint és a rendelet szerinti méretezett parkoló szolgálja ki.

dr. Trippon Norbert: Azt pontosan értem, hogy az OTÉK és a rendelet szerint, de határozzuk meg konkrétan.

Szesztai György: Egy lakáshoz egy parkoló, a rendelet mellékletében van egy táblázat, hogy mennyi egy lakáshoz egy parkoló, irodához is megvan, hogy mennyi kell a méretezéshez.

dr. Trippon Norbert: Ma nem egy lakáshoz egy parkoló kell, hanem másfél, vagy kettő, arányszámával ez a probléma.

Micsonai Antal: A jelenlegi épület megtartása mellett építhet egy kétszintes mélygarázst?

Szesztai György: Ezt nem tudom, feltételezem, hogy ...

Micsonai Antal: Ön mondta, hogy a régi épület tovább bővítésével, vagy megtartása fölmerült.

Szesztai György: Én csak megismételtem amit Teremy Viktória mondott, hogy ha 5 méteres előkertet írtunk volna elő, akkor azzal egyértelműen a rendelet előírta volna az épület bontását, hiszen jelenleg nem 0 méter van, ezért a kialakult állapothoz igazodtunk, de mivel az épület nem bír védettséggel semmilyen szinten, ezért annak bontása (bontási engedéllyel)(főépítészeti megjegyzés engedély szükségessége vizsgálandó) elvégezhető.

Nem ismerem az újpesti ingatlan árakat, és én azt hiszem, hogy nem is a mi feladatunk, hogy ezzel foglalkozunk, de való igaz, hogy az ingatlanpiac az egy nagyon nehezen kezelhető terület, az ingatlan árát rengeteg szempont befolyásolja, és emiatt ingatlanonként nagyon eltérő árak is reálisak lehetnek.

Én a totális beépítést annyiban nem tartanám jogosnak, hogy mindenkit szeretettel várunk a tervtanácson, én azt hiszem, hogy azok az épületek, amiket a tervtanács támogat, azok építészeti megalapozottak, és igazából olyan területeken történnek építkezések, amik jelenleg is építési telkek. Ilyen módon ez építésjogilag így van szabályozva, az más kérdés, hogy Újpest településrendezési szabályozása – de ez már az én előttem lévő időszakban is így volt – eléggé fejlesztés orientált. Sok fejlesztési terület van kijelölve, ez egy 20 éves előzményre tekint vissza, és igazából így volt a fejlesztési koncepcióban is, már a korábbiakban és az újban is, hogy Újpest az egy fejlődő település.

Teremy Viktória: Egy kiegészítést tennék azzal a részével kapcsolatban, hogy mennyire aktuális ez a fórum. Az hogy a Fővárosi Közgyűlés módosította a településszerkezeti tervet az kizárólag az Önkormányzat szempontjából fontos, hiszen a településszerkezeti terv egy határozat, ami nem keletkeztet építési jogot. Tehát az, hogy mennyire változnak meg az építési jogok ezen az ingatlanon, az Újpest Önkormányzatának a döntésének a kérdése. Az, hogy most a TSZT módosult, az csak annyi,

hogy lehetővé teszi, hogy itt megváltozzon az építési övezetnek a jele, de építési jogokat attól még nem változtat meg, tehát igazából akár meg is lehet tartani ugyanazt a funkció kört, erről a Fővárosi Közgyűlés nem dönt, ez neki nem feladata.

4. hozzászóló: Süttő-Dér Krisztián: Csak egy kérdésem lenne, ha Ön nem ismeri az ingatlanpiaci árakat, akkor ezt a fórumot, ami igazából nem is fórum, csak egy lakossági tájékoztató, mert nincs miről beszélgetnünk, hanem Ön tájékoztat minket, ami eldöntött tény. Ha ön nem ismeri az ingatlanpiaci árakat, akkor miért Ön vezeti ezt a fórumot?

Holcsik Ferenc: Az első észrevételem Micsonai Úréhoz hasonlít, hogy nem komoly. Ennek a fórumnak, mennyire van még lehetősége a területhasznosítást illetően dönteni, vagy ezt módosítani. Nem akarom agyon magyarázni a dolgot, a Robinak a gondolatához csatlakoznék, hogy ha jól kiszámoljuk itt azt, hogy intézményeknek mennyi a szabályosan előírt parkolási igénye, és a valóság az, hogy ennél sokkal több. És még egy nagyon fontos dolog van, hogy hiába van meg parkolási lehetőség az épületen belül a mélygarázsban, bárhol. Az emberek kényelmesek, nem mennek le. Ott vannak a 10 emelet ház előtt is, aki a 10 emeletes házban lakik, az menjen le? Két dolgot szeretnék akkor kérdésként megfogalmazni. Az egyik az, tehát a parkolás körül forgunk, hogy a parkolóhelyek számát, azt nagyon meg kell gondolni most is totál anarchia van, hiába mondják azt, hogy napközben az üzletek parkolnak este meg az ott lakók, ez nem igaz, mert nem férnek el. A másik, ami nagyon fontos, hogy itt van egy metró végállomás, és igazándiból jó lenne, hogyha volna egy P+R parkoló, amit a városkapunál próbáltak megvalósítani sajnos nagyon silány sikerrel, mert negyed akkora parkolót építettek oda, mint amit érdemes lett volna. Aki oda érkezik és felszáll a metróra, hát ott is a házak között, meg mindenütt beállnak a kocsik, úgyhogy ennek a területnek az olyan szintű beépítése, ami a parkolási igényt is generálja, az egy csőd. Pajor Úr mondta itt mellettem, hogy a lakosság ezt valahogy megbosszulja, tehát ha ennyire fejtellenül megyünk itt neki a dolgoknak, akkor nem hiszem, hogy az Önkormányzat ezzel nagy népszerűsége fog szert tenni. Az utolsó gondolatom még a parkolásnál maradva, hogy nincsenek retorziók, mindenki ott parkol, ahol akar. Hiába van valakinek mélygarázsa, hiába van valakinek mit tudom én parkolási engedélye, bármi, teljes a káosz. Ott a piac alatt is a parkoló, nem fogunk lemenni, ha veszünk 2 kiló krumplit, bejövünk, megállunk itt a Templom utcában, aztán akkor kész. Ha a parkolóhelyek igénybevételére nem történik ösztönzés se pozitív, se negatív irányba. Köszönöm, ennyi lett volna.

6. hozzászóló

Nagy Attila: Megdöbbenve hallgatom Főépítész Úrnak azon véleményét, hogy a város fejlődését kizárólag az jelenti, hogy mikor, milyen épületeket emelnek. Úgy érzem a város fejlődését az is szolgálja, ha közparkokat telepít ilyen fontos csomópont mellett. Ugye ami közpark például a Dunaparton lett volna az Attila utcánál, most ott egy Metrodóm beruházás történt, 362 lakást adnak át, tehát ha csak 3 ember költözik egy lakásba (Pajor Tibor közbeszólással kijavítja, hogy 632 lakás épül) elnézést mindig keverem a számot, tehát ez legalább 2-3000 ember betelepítését jelenti arra a viszonylag szűk helyre, tehát teljesen elhibázott koncepció az, amit ön vezet Főépítész Úr. Ráadásul a Jegyző Úr 194 esetben igazolta vissza, hogy a Metrodóm építkezés során eljárásokat kellett indítani ellenük, mert annyira nem vették tekintetbe a környéken lévő lakosságot. 194 esetben indult ellenük eljárás. Na, most visszatérve az Ady Művelődési Házzal kapcsolatosan az helyes, hogy ha a funkcióját veszítette, akkor akár lebontásra is kerülhet az épület. Elnézést elfelejtettem bemutatkozni, Nagy Attila vagyok, újpesti lakos, és a Mi Hazánk Mozgalom tagja is, tehát a Mi Hazánk Mozgalom véleményét is mondom. Tehát szeretnénk, hogyha zöldterületeket kapna Újpest, zöldterületeket. Tehát ez az, ami óriási hiányként szenved, megértem, hogy ilyenkor kevesebb pénz áramlik be akár a város büdzséjébe, akár másnak a zsebébe, de attól még ez a közpark egy olyan funkciót tudna kialakítani Újpest központban, ami méltán népszerű lehetne az újpestiek körében. Úgyhogy én is azt



mondom, hogy amennyiben itt beépítésre kerül a sor akkora a Mi Hazánk Mozgalom is azzal egyetért, hogy az erőteljes tiltakozások, mindenféle civil engedetlenségi mozgalmak szülessenek. De hát szeretnénk, ha ez nem történe meg. És egyúttal egy konkrét kérdést is feltennék tehát. Egyetért-e azzal, hogy több zöldterület legyen, ne az legyen a cél, hogy ne csökkenjen a zöldterület, hanem drasztikus mértékben nőjön a zöldterület. Ön ezzel egyetért ezzel a koncepcióval vagy nem. Köszönöm.

Szesztai György válaszol: Van egy Kormányrendelet a 314/2014-es Korm. r. és az azt írja elő, hogy Önkormányzat, amikor településrendezési tervet készít és módosít, akkor lakossági fórumot kell lefolytatnia, melyet a Főépítész – mivel ez a feladat a Főépítészhöz van delegálva – ezért Ő vezeti. Ilyen előírás nincsen az ingatlan és vagyongazdálkodás tekintetében az Önkormányzatnak, abban az esetben testületi és bizottsági hatáskörben vannak ugyanezen feladatok, ennek az oka az, hogy ez nem egy ingatlan gazdálkodási lakossági fórum, hanem egy településrendezési, és ez az oka, hogy én nem foglalkozom értékesítéssel, nekem más a feladatom.

Süttő-Dér Krisztián: Ezt a kérdést kinek tehetném fel akkor? Aki érdemben tud válaszolni, hogy miért ennyiben lett elkótyavetyélve ez a terület. Kitől kérdezhetem meg azt, hogy miért adták el ezt a területet annyira, mint az én házamat?

Szesztai György: Több megoldás van, egyrészt van egy testületi döntés, írhat levelet Tisztelt Polgármester Úrnak, és megkérdezheti tőle.

A második ügy a P+R, az Önkormányzat fejlesztési tervei azzal számolnak, hogy a metró meghosszabbítása a szándék, és az elővárosi parkolási igényeket a metró végállomásához. Ugyanez szerepel a TSZT/FRSZ-ben, a TSZT/FRSZ feltünteti a budapesti tervezett P+R parkolókat, és itt nem tüntet föl. Fel sem merült, hogy ez a telek P+R parkolóként hasznosulna, ami egyébként szerintem városképileg sem lenne túlságosan előnyös egy ennyire kiemelt helyen.

Lakos: Parkolóház azért belefért volna egy ilyen kitett helyen?

Szesztai György: Ez a rendelet nem tiltja meg, hogy valaki ide parkolóházat építsen – a településrendezés oldaláról – most az más kérdés, hogy az Önkormányzat testületének van egy költségvetése, és vannak gazdasági megfontolásai, amiben egy ekkora parkolóház építése milliárdos nagyságrend, mi nem kaptunk erről semmilyen szándékot, nem ismerünk olyan szándékot, hogy ilyen lenne.

Még egy kérdés volt a parkolás, az Alkotmány Bíróság is döntött, jogilag nem lehet előírni, hogy a lakás és a parkoló azok kötelező egymással párban járó dolgok, mert feltételezhető olyan ember, aki nem tud autót vezetni, ebből fogva neki nem szükséges parkoló-garázst, vagy személygépjárművet birtokolni, ezért van az, hogy egy ember öt parkolóhelyet is vehet, vagy nullát is vehet. Sajnos ezt nem tudjuk önkormányzati szinten kezelni, ezt törvény írja elő, hogy így van. Az építésjog nem foglalkozik azzal, hogy mi kié, azzal foglalkozik, hogy hányat kell létrehozni.

Az utolsóval kapcsolatban én azért szeretném az ilyen feltételezéseket visszautasítani, mindenki, én és irodám a tisztesség útján, és minden szempontból legálisan végezzük a munkánkat, és semmiféle olyan dolgról nekem nincs tudomásom, ami ezeket az úgynevezett „feltételezéseket” megalapozná, hogy valaki valami illegálisat művel, vagy ilyen történne. Én azt hiszem, hogy köztisztviselőként az irodámon dolgozókkal közösen azon dolgozunk, hogy jogszerűen és szabályszerűen menjenek a dolgok.

A lakosságszám kapcsán a statisztikai hivatal legújabb adatai szerint egyébként nincsen intenzív lakosságszám növekedés Újpesten, ez egy körülbelüli stagnálás. Ez azt jelenti, hogy egy lakosság átrendeződés van. Szóval nem biztos az, hogy az épülő lakások csak új lakosokat vonzanak. A

lakótelepekből kiköltöznek/átköltöznek a lakók, ugye vannak demográfiai folyamatok, csökken egyébként a lakosság száma, szóval ez nem direkt összefüggés, amit Ön mond, de való igaz, hogy ezt a témát folyamatosan monitorozni kell, ellenőrizni kell.

Ezzel foglalkozik az Önkormányzat és maga a városrendezés is, hogy majd az öt év múlva következő felülvizsgálaton ki lehessen értékelni, hogy a most bevezetett lakásszám korlátok, mert én azért azt rögzíteném, hogy a korábbi UKVSZ-hez képest Újpest rengeteg területén, területarányos lakásszám korlát lett előírva. ez azt jelenti, hogy ott ahol korábban lehet, hogy pl. 20 lakást építhettek volna, most csak 15-öt építhetnek. A testület erről döntött, szóval történt egy ilyen szakmai lépés, ami ennek a gátját, és ennek a szabályrendszerét megalkotta. Ennek a kiértékelése egy következő rendezési tervkor lehet aktuális, hogy ez elegendő volt-e.

Lakos: 632 lakást adnak át egy szűk területen.

Szesztai György: Felhívnam a Semsey parkra a figyelmet. Azért itt van a magas minőségben elkészült a Semsey park, az Önkormányzat dolgozott másik zöldfelület felújításán is, vannak ilyen projektek. Én szakmailag nagyon örülök neki, hogy vannak. Az hogy pontosan a városfejlesztési ügyekben a költségvetésben mi szerepel, megint olyan kérdés, ami a testület hatásköre.

Talán utolsó mondat és átadnám Viktóriának a szót, hogy azért szeretném egy kicsit azt rögzíteni, hogy én nem vagyok döntéshozó, én a Testület számára, Polgármester Úr felkérésére egy szakmai előkészítő munkát végzek. Én magam nem formálom Újpestet, nem hozok ide új lakosokat, és egyebek, ezek mind nem az én körömben vannak. A magam részéről megpróbálok szakmai alapon jó munkát végezni.

Lakos: Konkrét kérdés: Főépítész Úr Ön szakmai alapon támogatja, hogy beépítésre kerüljön az Ady Művelődési Ház helye, vagy azt támogatja, hogy közpark legyen?

Szesztai György: Én azt gondolom, hogy megalapozott az, hogy oda épüljön egy új lakóépület, iroda és más funkciókkal vegyesen. Erről szól a rendelet. Ezért készítettük el. Az, hogy itt egy közpark létesüljön a központi lakótelep közvetlen szomszédságában, ahol ugye rengeteg zöld terület van, én ennek különösebb okát és indokát nem látom.

Micsonai Antal: Lehetne az is az indoka, hogy ennek az elég régóta közfeladatot ellátó terület volt. Volt itt az Ady, az ugye közfeladatot ellátott, előtte a Szabadság Filmszínház volt, az szintén ennek tekinthető. Egy közpark sokkal inkább szolgálna közfeladatot, mint egy befektetőnek az iroda vagy lakóépület építése. Egy zárójeles megjegyzés a parkolóval kapcsolatban, ha itt megépül ez a létesítmény, a parkolóhely pénzbeli közterületi megváltásait is alkalmazni kell a területen.

Szesztai György: Én azt hiszem, Önben van egy félelem, amit szeretnék ezúton eloszlatni. A rendelet úgy szól: a Polgármester Úr külön kérelem alapján dönt és utána a Bizottság dönt. A Bizottságnak ilyen napirendi pontja nem volt, gyakorlatilag az elmúlt években ilyen megváltásról nekem nincs is tudomásom. Van egy rendeleti kör, ami megadja a lehetőséget, de ezzel egyelőre, sem kérelem nem érkezett be, se támogató se elutasító döntés.

Micsonai Antal: A lehetőség megvan itt is?

Szesztai György: A lehetősége annyiban, hogy van egy mérlegelési jogköre a Városfejlesztési Bizottságnak, aminek Ön is tagja egy rendeleti előírás alapján.

Micsonai Antal: Norbert is felvetette azt, hogy egy sokkal nagyobb igény jelentkezik adott esetben a tervezettnél.

7. hozzászóló

Kátai György: Köszönöm a szót. 71 éves vagyok és 65 éve itt élek Újpesten. Megmondom őszintén egyre rosszabbul érzem magam itt a telepen. Káposztásmegyeren lakom, az sem paradicsom meg kell mondanom őszintén, de az, hogy itt az Ady Művelődési Ház helyén ilyen tervek szövődnek, az mélységesen felháborít. És meg kell mondani őszintén, az, hogy nem is értem, Önök itt élnek Újpesten, vagy itt dolgoznak Újpesten, látják, mi van ezen a környéken. Hogy születnek, vagy szülehetnek olyan ötletek, mint amit itt, most hallottunk? És hát megmondom őszintén az is felháborít, hogy egy Fővárosi Önkormányzatban tartanak lakossági fórumot ahol Újpest sorsáról döntenek. Hát ne értsék félre, de én se megyek a Ferencvárosba, hogy mit csinálnak a Dandár utcában, vagy mit csinálnak a Fradi pálya környékén. Én nem értek sok mindennel egyet, azzal meg pláne nem, hogy itt most lakossági fórum van, de igazából elmondhatjuk a véleményünket, csak ez falra hányt borsó. Én azzal értenék egyet, hogy valóban közpark funkciója legyen ennek a területnek, mélygarázzsal, illetve olyan zöldterülettel ahol tényleg lehet leülni, beszélgetni, lehetne árnyas rész. Szüksége van levegőre ennek a városközpontnak, egyszerűen nézzük meg a Károlyi lakóparkot, egymásba érnek a házak, egyik konyhából át lehet látni a másik konyhába. Milyen keskeny utcák vannak. Egyszerűen érthetetlen, ami itt folyik, ebben a városban. Én azt szeretném kérni, hogyha már van egy ilyen előterjesztés, van-e arra mód és lehetőség, hogy van egyszer egy tervdokumentáció, ahol látványtervet készítettek, akkor készüljön egy másik látványterv, ami a közparkról szólna, hogy hogyan képzelné el a város, a városvezetés ezen a területen egy közpark létesítését. Milyen lehetőségek vannak. Szökőkút, levegő az kellene ide, bocsnat Tanoda tér én még Április 4-e térnek ismerem beépítették azt a területet is, aranyos gyerekeknek kell a futball és kell a sport. Nem ellene vagyok csak az is megszűnt. Oda nem lehet bemenni sétálni, vagy pihenni.

Vass-Tamás Zoltán: Köszönöm szépen a szót. Megmondom őszintén ez a lakossági fórum nagyon jó ötlet lenne, hogyha nem húszan ülnénk itt körben. Az Ady Művelődési Ház kapcsán és azon gondolkodtam sokat, hogy a művelődési ház környezetében vannak panelházak, nem is kevés, vannak kisebb társasházak, vannak kereskedelmi egységek, vendéglátó ipari egységek, ott van a környékén két iskola. Alsó hangon legalább ezer embert érint ez a terület. Miért nem lehet mindenkivel beszélni? Miért nem lehet mindenkinek a véleményét kikérni? Rendben van, hogy itt húszan elmondjuk a véleményünket az Adyval kapcsolatban, de van még rajtunk kívül ezer ember, akit ténylegesen érint. Azért a családoknál nem egy utolsó dolog az, hogy amíg megépül a ház komplexum legalább másfél év, egy év mire lebontják az Adyt, megépül a ház, abban az egy évben a családok porban-zajban-koszban élnek. A mellette lévő iskolákban, a Bene Ferenc általános iskolában és a Könyves Kálmán Gimnáziumban tanítás zajlik, az udvarukon tanítás zajlik, abban a porban, abban a zajban kell mindent megcsinálniuk, amit egy építkezés jelent. Ez az egyik probléma, és nem beszélve arról, hogy a Munkásotthon utcán végig kereskedelmi egységek vannak mindenféle munkahelyek, ott is érinti az embereket az, hogy por lesz, zaj lesz, élhetetlen világ van az építkezés alatt. És arról is beszélnék, a park kapcsán én is hangsúlyoztam korábban, ismerősöknek is, hogy a város szempontjából, a diákok szempontjából biztos, hogy egyébként is sokkal többet dobna Újpest központban egy zöldterület. Persze a Semsey parkot felhozta példaként, rendben van, gyönyörű szép, hasznos, de ez egy, egyetlen ilyen terület, ahol a családok megfordulhatnak, kikapcsolódhatnak, ahol a fiatalok iskola után összegyűlhetnek, és ráadásul egy kicsit távolabb is van a metró területétől, ez az egyik probléma. A másik probléma, amit szintén érintettünk már az a parkolás. Tudjuk azt, hogy azért az új építésű lakóházaknak a lakás árai nem feltétlenül a kiskeresetűek vagy a közepes keresetűek fekszik, inkább a tehetősebbek. Ne legyünk naivak, akik ezekben a házakban laknak biztos, hogy háztartásonként nem csak egy autóval rendelkeznek, és ebből a szempontból, van benne ráció, hogy az egy lakás egy parkolóhely nagyon kevés. Aki onnan kiszorul az az egyébként már fel nem lelhető parkolóhelyeken fogja otthagyni az autóját, ami már az eddig is ott lakóknak már nehezebbre esik, hogy parkolóhelyet találjanak. A harmadik pedig ami hirtelen eszembe jutott téma, hogyha mindenképpen

ragaszkodnak ahhoz, hogy ide társasház épül, és ugye épül az Erzsébet utcánál épület, épül a másik 630 lakással, mindenképpen ragaszkodnak ahhoz, hogy ingatlanpiaci árakon értékesítsék a lakásokat, vagy pedig lehet arról szó, hogyha már mindenképp megépítik hogy valami kompromisszumot kössön az Önkormányzat, és a már évek óta nem, 10 éve parlagon heverő önkormányzati bérlakás-programba esetleg bevegyék ezeket a lakásokat, és ne piaci értékesítésen kelljenek el, hanem olyan emberek költözhessenek be, akiknek mondjuk saját erőből nincs lehetősége lakást vásárolni, de mindenképpen szükségük van fedélre a fejük fölé.

Varga József: Írásban átadtam már az észrevételeimet a tervvel kapcsolatban, de azért szeretném elmondani, a plénum előtt is. Nem szeretném, hogyha megváltoztatnák a besorolását a területnek. Ez most tulajdonképpen az örök optimizmusomra jellemző, hogy ez a fórum nem csak egyszerű jogi lekövetése egy véglegesen eldöntött dolognak, hanem ténylegesen ennek a fórumnak van jelentősége, és lehet változtatni a dolgokon. Közcélra sokkal inkább lehet hasznosítani ezt a területet, nincs semmiféle olyan indok, hogy itt feltétlenül a központban, a városházától 150-200 m-re kell még lakást építeni ilyen tömegben, mint ahogy ez itt meg van tervezve. Ténylegesen közcélú felhasználásra sokkal jobban tudná értékesíteni a közösség, de lehetne olyasmit is tenni, hogy pl. mit lehetne itt megcsinálni. Állandóan probléma van a parkolással, ez 10-15 éves téma, és tolja maga előtt mindenki, teljesen függetlenül attól, hogy ki a vezető, nem akarják meglépni azt, ami elengedhetetlen egy városban, egy fővárosban. Fel kell építeni egy parkolóházat. Ott az Ady területe, ami elég nagy ahhoz, hogy ketté lehetne osztani. Kisebbik részén fel lehetne építeni egy parkolóházat, itt a metrómegálló, mindenhol jönnék ide, ahová le kell tenni a kocsit, de ne itt. Tegnap direkt elmentem, körülnéztem, hogy hogy néz ki, teljesen körbe van kocsival fogva az a terület. Ez azt jelenti, hogy ott még nem lakik senki, de aki ott lakik, az be is szeretne menni a garázsába, de nem fog tudni, vagy ezek ott nem fognak tudni állni, de akkor hol? Tehát nem áll fenn az a tény, amit itt állítanak, hogy nem változtat a forgalmi viszonyokon és a telítettségen. Igenis fog változtatni. Másrészt a telítettség, a forgalom szempontjából ez kedvezőtlen lesz. Másrészt a telítettséget az is növeli, hogy több szint lesz. Ma ez egy földszint, itt annyi ember dolgozik amennyi, ha most ez be lesz lakva, egy csomó lakás lesz az emeleteken – az nem derül ki, hogy hány emeletes lesz, 2 emelet, 3 emelet 15 emelet? – ez ugye egy olyan dolog, hogy soha nem tudhatjuk. Amikor elkezdik építeni, látjuk, hogy megjelenik egy felhőkarcoló. És akkor egy terület, ahol van egy földszintes ház ott elő van írva, hogy 50 %-a lehet beépítve ez egyúttal a telítettséget is jelenti. Na most ha 10 emeletet építek, én személy szerint úgy érvényesíteném az Úrnak az észrevételét, hogy az összes m<sup>2</sup>-nek, lakó m<sup>2</sup>-nek megfelelő szabad területet kellene biztosítani, Ez volna az a bizonyos 50 %-os beépítettségi szint, de hogyha felemelem 10 emeletre, 15 emeletre, 17 emeletre (főépítési megjegyzés: ezekkel a szintszámokkal a terv nem számol), akkor ott annyival több lakó lesz, és akkor az a közterületeket forgalmával annyival fogja növelni. És ugyanakkor nincs se park, se játszótér, se semmi. Kötelezően minden lakásépítéshez a szabályzatot úgy változtatnám, minden lakásépítéshez hozzárendelnék bizonyos számú játszótér. Például sétátér, teljesen kiment a fogalomból. Valamikor a múlt század elején, amikor dinamikus fejlődött Újpest erre gondoltak, erre most is gondolni kell. Most vagy jó volt ez a terv, amit készítették 1 évvel ezelőtt, 2 évvel ezelőtt, Isten bizony jó volt sziklakemény, kő, szilárd, minden, és akkor kiderül, hogy most gyorsan változtatnak rajta egy évvel később. Ez így nem jó. Ezt nem szabad megengedni magunknak. A szakmai becsületnek működni kell, és nem szabad ezt lakó övezetté nyilvánítani. Maradjon meg intézményi besorolásban. Ha építenének ott egy parkolóházat, a városkapunál egy másikat, akkor ezzel meg lenne oldva az a probléma, hogy mindenki itt áll meg a városháza, a piac, a vásárcsarnok, Árpád út és ott az Ady környékén. Köszönöm szépen a türelmet.

Szesztai György: Megerősítem, azért is mutatjuk be itt. Van egy rendelet-tervezet, amiben szakmai javaslatok vannak a terület elé terjesztve, hogy milyen módon kell ennek a tömbnek a vegyességét

biztosítani. Tehát ez nem egy steril lakóépület, hanem ezen előírások szerint a földszintjén üzletek, kereskedelem lesz, kell egy iroda m<sup>2</sup> satöbbi, ez egy vegyes épület, aminek megvannak a paraméterei. A megvalósítás az meg abszolút kívül áll az Önkormányzat hatáskörén, mert az Önkormányzat döntött arról, hogy ezt a telket értékesíteni kívánja. Tehát mi csak a rendeletben azt mondhatjuk meg, hogy mit lehet itt építeni, de hogy azokat a lakásokat ki vásárolja meg, ki bérlí, milyen konstrukcióban, azt nem.

Őn mondta, hogy vonjuk be a szociális bérlakás programba, ezzel ellentétes a korábbi testületi döntés, ami azt mondja, hogy ezt értékesíteni kell. Ilyen módon mi településrendezési szinten ezt nem tudjuk kezelni, föl vesszük a javaslatot, bekerül a jegyzőkönyvbe és a Képviselő-testület tudja mérlegelni majd a jegyzőkönyv elolvasása alapján, hogy mi a véleménye. Egyébként annyit talán rögzítenék, hogy az Önkormányzat gazdasági vezetése azért az egy nagyon komoly feladat, ahol vannak kiadások, bevételek, és bizony ebben döntéseket kell hozni. Mert elméletileg minden telket meg lehetne vásárolni és a zöldterületet kijelölni, csak ez egy idő után gazdaságilag nem lenne működtethető.

Lakos: Tehát ennek egy visszaható dolognak kell lenni, a Képviselő-testületnek, és a döntéshozóknak is meg kell hallgatni, és figyelembe kell venni. Tehát a döntést, az Ő döntésüket is lehet módosítani, szerintem Ők is megérthetik.

Lakos: Ad absurdum azt is mondhatja a testület, hogy mégsem adjuk el a telket. Nem?

Szesztai György: Dönthet így is, igen. Két döntés kell majd utoljára, egyrészt a partnerséget le kell zárni, utána a tervdokumentációt meg kell küldeni az Állami Főépítésznek, és utána jóvá lehet hagyni, és mindez a testület döntése.

Stefánka Zalán: A gimnázium tanulója vagyok, és az osztálytermünk a Művelődési Központra néz, úgyhogy az lenne a kérdésem, hogy ez mennyiben fogja befolyásolni az életünket ez a projekt, amit most hallottunk? És, hogy ez miért szolgálja a mi érdekeinket? Mert szép, hogy az Önkormányzat eladja, de mi, akik ott éljük az életünket az Ady mellett, mi is ott vagyunk napi 8 órát. Ez miért lesz jó, ha ezt lebontják, zaj lesz, por lesz. Miért lesz jó, ha utána a Könyvessel megegyező méretű épületet oda építenek. A mi osztálytermünkbe nem fog besütni a nap. Ez nekünk miért lesz jó?

Szesztai György: Pajor Úr jelezte, és utána be is zárnánk. Elmondtam a tárgyalás elején, hogy mindenki hozzászól és utána próbáljuk ezt megválaszolni. Úgy érzem, hogy ugyanazok a hozzászólások érkeznek. Megpróbáltunk lehetőség szerint válaszokat adni, de a döntéseket talán utolsó mondatként elmondjam, azt, hogy a beadott javaslatokra milyen döntés születik, itt és most próbálom szakmailag megválaszolni, de ez nem az én hatásköröm. Azt a Képviselő-testület fogja eldönteni, elé be lesz ugyanúgy, ahogy eddig az összes javaslat és arra adott válasz tervezete terjesztve.

Pajor Tibor: Ha javasolhatok, akkor az én javaslatom az lenne, hogy zárjuk le ezt a vitát. Semmi értelme a Főépítész Úrral vitatkozni.

(kisebb vita az újpestiségről és a hatáskörökről)

Pajor Tibor: Az újpesti városfejlesztés két irányba ment. Van, aki Újpestet építene, van, akik meg szeretnék, hogyha Újpest, Újpest maradjon. Én azt javasolnám, hogy nem érdemes vitatkozni, itt szinte mindenki azt mondta, hogy itt közparkot szeretne az Ady helyére. Én azt javasolnám, hogy a következő körben egyesével mindannyian mondjuk be a jegyzőkönyvbe, hogy mi, Újpestiek, az Ady helyére egy közparkot szeretnénk. És szerintem zárjuk le és menjünk haza.

(Krizsik Alfonz gondolatai a fórum vezetéséről, a vita hangneméről)

Holcsik Ferenc: Két új dolgot szeretnék mondani, de ez csak megjegyzés. Több kerületben érintett vagyok családtagomként, és a VII. kerületben azt vezették be, nem túl régen, a fiam akart ott venni lakást, hogy minden új lakás építéshez a VII. kerületi Önkormányzat 2.000.000,-Ft parkolási, hozzájárulási díjat kér. Tehát ha megvesz valaki egy 20.000.000,- Ft-os lakást, 22 milliót kell fizetni, és a kerület azt a 2 millió forintot parkolóház építésre fogja fordítani.

(Kisebb vita parkolás megváltásáról)

Holcsik Ferenc: Én feltétlen támogatnám. A másik kérdésem az lenne, hogy ide befizetünk, most nem tudom pontosan 27-30 ezer forint régen súlyadónak nevezett pénzt a kerületben lakók kifejezetten azért, mert infrastruktúrával rendelkeznek, meg itt laknak. Ez a pénz hihetetlen tetemes összeg. Hát akkor ebből lehetne erre fordítani. Ez egy kerületi bevétel, lehetne ezt a bevételt arra fordítani, hogy a parkolási lehetőségeken javítsuk. Na, most ami itt elhangzott, hogy parkolóház, köztér a kettő összesímithető, mert letesszük a parkolót a gödörbe, és kicsit megemeljük a területet, és a tetejére rakunk fákat az teljesen elfogadható.

Erőssné Bohner Mária: Kerületi lakos vagyok, Káposztásmegyeren élek. Ott most, ahogy hallottam arról volt szó, hogy már 20 évvel ezelőtt ki lettek jelölve ezek a területek, hogy milyen besorolás alá esnek. Most nálunk is elindult egy nagyfokú fejlesztésnek mondott, ami a lakosságnak az ellenkezésébe torkolt. Ugyanis mi kb. 30 éve lakunk Káposztásmegyeren, és mindig az volt, hogy kijön a metró. Most Önök is a tervet ahhoz igazítják, ha jól értettem, hogy oda kijön majd Káposztásmegyerre a metró. De Káposztásmegyerre, mint tudjuk, nem fog kijönni, hála a jó Istennek a metró. Nem is szeretnék. Az agglomerációból rendkívül sokan járnak be, azok az autók mind ott parkolnak le Káposztásmegyeren.

Szesztai György: Ez nem témája ennek a lakossági fórumnak.

Erőssné Bohner Mária: De érinti, mert arra hivatkozott, hogy azért lett így kialakítva, mert itt nem lesz a nagy központi P+R, ha kijön a metró Káposztásmegyerre. Hát pedig vegyük azt a tervet, amit idáig is 30 évig meg volt, hogy a metró az itt van.

Szesztai György: Beírjuk a jegyzőkönyvbe, én azt hiszem, hogy a 3 metró meghosszabbítása az egy nagyon komoly közösségi közlekedési fejlesztés, ami felértékeli a várost. Felírtuk a jegyzőkönyvbe, hogy Ön nem szeretné.

Micsonai Antal: Szeretném rögzíteni, hogy mint újpesti lakos azt javaslom, hogy ne adjunk nagyobb lehetőséget itt a beépítés kapcsán azáltal, hogy megváltoztatjuk ezeket a terveket. Továbbra is közpark létesítését javaslom. Köszönöm szépen.

Szesztai György: Köszönöm a részvételt. Elkészítjük a jegyzőkönyvet, és felkerül a honlapra. Nem küldjük ki, az e-mail címekre.

A hangfelvétel zárását követően a jegyzőkönyvbe történő alábbi két bejegyzési kérelem érkezett:

Süttő-Dér Krisztián: Közpark létesítését javaslom.

Nagy Attila: Közpark létesítését javaslom.



- k. m. f. -

Készítette: Szesztai György főépítész

Újpest 2019. február 28.