

Budapestre vonatkozó újságcikkek

OSZTÁLYOZÁS

Tárgy

333.32

Tizenkét munkáslakás rögös kálváriája a VIII. ügyosztályon

Nem tudja a jobb kéz, mit csinál a jobb

Humoreszket lehetne írni a Vilamos Erőmű Tervező és Szerelő Vállalat tizenkét lakásos házáról, illetve arról a tizenkét lakásról, amit oly nehéz felépíteni — ha az egész téma nem lenne komoly. S le is vonhatnánk a végén a tanulságot, hogy ez vagy az a hivatali szerv, amelyik miatt nem lehetett építeni, egyezzen meg a másikkal, ha nem a fővárosi tanács egy osztályáról, a VIII. városrendezési és építési osztályról lenne szó. De kivel egyezzen meg egy osztály, ha saját magával nem tud?

A történet

A vállalat — a VERTESZ — új fizetést épít a Fehérvári úton. Fontos a munkája, sok a dolgozója, s ezek közül több mint száznak nincs megfelelő lakása. A Nehézipari Minisztérium ezért annyi pénzt adott, hogy az idén felépíthessenek egy tizenkét lakásos házat dolgozóiknak. S megígérte, hogy a következő két évben ismét ad tizenkét-tizenkét lakásra pénzt. Mit csinál ilyenkor egy vállalat? Elmegy a tanácshoz, a VIII. ügyosztályhoz, ahol van helykijelölési csoport, amelyik telket ad, építési csoport, amelyik építési engedélyt ad, közművesek, városrendezők, különféle szakemberek, akik nyilván el tudnak helyezni ebben a szép nagy kerületben egy házat.

Eleinte ment minden, mint a karikacsapás. A helykijelölési csoportnál tényleg lelkesen fogadták őket, kedvesen körülkálauzolták, mutattak vagy húsz telket. Ezeknek nagy része kicsi volt 12 lakásos házhoz, máshol szanálni kellett, vagy hosszas kiszámítási eljárás hátráltatta volna az építést. Volt egy alkalmas hely, ahol a tervek szerint a jövőben üzletház sor lesz, itt az építőnek a földszinten üzleteket kell tervezni, ez csökkenti a lakásszámot. Nagyjából ez volt a helyzet, a lágymányosi lakóteleptől Albertfalváig, végig a jelenlegi „prérin”. S mutattak egy telket a vállalatnak, állami telket, azonnal beépíthetőt a Gellérthegy oldalában, a Szüret utcában. Meg is kapták a 129 750/2/61/VIII. számú határozatot tavaly novemberben, övék a Szüret utca 3. Szerepel a határozaton egy bűvös mondat, a későbbi bajok forrása: „... az építési övezet előírásai mértékadóak.”

A távlati terv és a mai bürokrácia

S itt egy pillanatra meg kell állni. Ezek az előírások pontosan elmondják, hogy majd egyszer, néhány évtized múlva milyen is lesz egy-egy budapesti övezet. A Gellérthegy oldalán például: a teleknek csak 25 százaléka lesz beépítve. Minden oldalon legalább az előkert, s valahol a ház mellett, az egyik oldalon legalább 15x15 méteres zöld területnek kell maradnia. Egy-egy szinten legfeljebb három lakás építhető. Csodálatos villanegyed lesz ez, egyetlen hibája, hogy ilyen feltételeknek megfelelő ház alig van a Gellérthegyen. Itt, a Szüret utca környékén éppen egy sem. Ezért indultak meg a szóbeli tárgyalások. A VERTESZ azt mondta, jó, ő épít egy nagyon szép házat, de valamit engedjenek. Ők 12 lakásra kértek helyet, erre kapták az engedélyt, valamit talán igazítani lehet a nagyon szigorú övezeti előírásokon. S benyújtották a tervet, egy

nagyon szép típusrajzot. Éppen ilyen ház épült már lejjebb, a Szüret utcában. De ez a ház elfoglalta volna a telek 30 százalékát. A VERTESZ vett egyedi tervet is, amikor látta, hogy az elsővel baj van. Ilyen ház a Ménési úton épült, szintén a Gellérthegyen. De erről meg kiderült, hogy a helyiségek 15 centiméterrel magasabbak az előírtaknál, és a szüret ablak nincs 80 centiméternyire a földtől. Nosza, átterveztek az új előírások szerint. Folytak a szóbeli megbeszélések, és az építési engedélyhez szükséges iratok beszerzése.

Egy új terv elfogadásának persze sok kelléke van. A terv adaptálása — alkalmazása, az illető telekre —, beruházási program készítése a Beruházási Banknak, talajmechanikai vizsgálat, tervdokumentáció, megállapodás tizennégy különféle állami szervvel. Ezek: a tűzország, a vízesek, a gázosok, az Elektromos Művek és mindenki, akit — nagyon helyesen — meg kell kérdezni ilyen ügyben. Belátható, hogy ez nagyon szerényen és nagyon nagy munkaintenzitással számolva fél esztendő. Mindezt végigcsinálták, s az építési kérelmet most a VIII. osztály elutasította. Az indok: az épület nem felel meg az övezeti előírásoknak.

Ebben a tervben szintenként nem három lakás van — összesen 9 —, hanem mindenütt négy, tehát összesen tizenkettő, az előkert nem 15x15 méter, hanem 12x31. Ez ugyan négyzetméterben sokkal nagyobb az előírtaknál, de nem olyan az alakja (!). S a tervezett ház nagyobb, mint a telek alapterületének 25 százaléka.

S papíron igaza is van az osztálynak. Ez a ház valóban nem olyan, amilyen a Gellérthegy oldala lesz, ha az összes mostani házat lebontják és valamennyi helyére olyat építenek, amelyet a tanács távlatban elképzelt. A városrendezők azzal érvelnek: ha most nem ragaszkodnak az elképzelésekhez, soha nem alakul át a Gellérthegy valóban gyönyörű villanegyeddé.

Az érvelés három gyengesége

Az osztály álláspontja legalább három helyen sántít.

Először: az épület valóban három lakással több, nagyobb is az előírtaknál, az előkert más alakú. De az egész elképzelés még mindig szebb, mint bármely környező házé. Átmenet a jelenlegi valóság és a jövő ideális telepe között.

Másodszor: valóban elköveti a terv azt a szentségtörést, hogy egy szintre négy lakást tervez. De e sorok szerzője úgy tudja, hogy jelenleg Budapesten nem állunk nagyon jól lakással. S ha ugyanarra a telekre egyszázalékos területtel többtellet és három méter előkert rovására három lakással többet lehet felhúzni, ez ma még bizonyára nagyobb eredmény, mint az előkert és a maximális külcsín.

Harmadszor: az osztály pontosan tudta, hogy a VERTESZ mit akar építeni. Tizenkét lakásos munkásházat. Miért adnak olyan telket, miért hagyják hónapokon át dolgozni a tervezőket, beruházókat akkor, amikor tudják, hogy erre a helyre nem engednek tizenkét lakást építeni?

Egy cikk következményei

S a VERTESZ elkezdte előlő a társasjátékot, új helykijelölést kért. Ő nem óvhatja meg a Szüret utcai döntést, nincs fel-

lebbezési fórum. Mi mégis fellebbezünk a józan észhez, a valóság-érzékhez, a távlati, nagyon szép, de nagyon merev előírások ellen.

Elkészült a cikk, s — szokásunk szerint — bemutattuk a meg-bírálnak, mondja meg, mi a véleménye, hol tévedtünk, mennyiben ismeri el hibáját? Az osztály vezetője minden érdekeltet összehívott, megállapította, hogy a telek kijelölése előtt tudták, hogy a vállalat 12 lakásos házat akar építtetni. Megszületett a döntés: Ha megadták a helykijelölést, akkor a hozzájuk bizalommal forduló s intézkedéseiket betartó vállalatot nem lehet végül elutasítani. Ugyanakkor a lehetőséghez mérten — ha már a lakások számát túllépték — be kell tartatni a többi, övezeti előírást. S szerencsére akadt is olyan terv az építési osztályon, amelyik megfelelően elhelyezve szabadon hagyja a varázslatos 15x15 métert és alig néhány tized százalékkal lépi túl a 25 százalékos beépítettséget. Igaz, ebben a lakások kisebbek, de ez nem is olyan nagy baj. Mire a főváros minden övezete kiépül az elképzelések szerint, megszűnik a lakásgond is, a kisebb lakásokba majd kisebb családok kerülnek és így a távlatban elkészült népsűrűségi arányszámot is jól szolgálja majd ez a megoldás. A VERTESZ kompromisszuma: most már az új a tanács által nagyon előzékenyen átadott terveket kell adaptálni. A sok szervvel való gyors egyezkedéshez viszont segítséget nyújt a VIII. ügyosztály.

Az ügy tehát kétoldalú, teljes megegyezéssel lezárult. Mennyivel szebb lett volna mindez bíráló cikkünk bemutatása előtt!

Faludi András