

Vigyázat, építési tilalom!

Négy-öt milliárd értékű ingatlan sorsát vizsgálják felül

A tervszerű városépítés, -fejlesztés, és így egyben a várospolitika egyik lényeges problémaköre az építési tilalmak elrendelése vagy feloldása. Mint minden tilalom vagy korlátozás, természetesen ismét különböző feszültségek forrásává válhat, ha nem párosul ésszerű és a társadalom, a nagyobb közösség érdekeit a lakosság igényeivel egyeztető intézkedésekkel. Heincz Mihály, a fővárosi tanács városrendezési és építészeti főosztályának vezetője a Hazafias Népfrent budapesti várospolitikai munkabizottsága előtt ismertette az ezzel kapcsolatos feladatokat. Utána hosszabb beszélgetés keretében tájékozódunk — még részletesebben —, hol tart a főosztály e bonyolult téma felülvizsgálatában.

Közösségi és egyéni érdekek

— Mindenekelőtt azt kell előrebocsátanunk, hogy az építési tilalom a tervszerű városfejlesztés, a céltudatos városépítés egyik eszköze, amelyre kétségtelenül szükség van, mégis nemegyszer rendkívül nehezen megoldható problémák forrása — mondja. — Mindenki egyetért abban, hogy a közösségi érdekeknek meg kell előznie az egyéni érdeket, akiket azonban sújt a tilalom, azoknak ez mégsem lehet közbömbös. A legkellemetlenebb az, hogy csak adminisztratív rendszabályokat alkalmazhatunk annak érdekében, hogy az ilyen természetű problémákat megelőzzük.

— A legtöbb panasz amiatt van, hogy ezeket a tilalmakat már akkor kimondják, amikor még nagyon távol jövőbe vész az illető helyen tervezett létesítmény megvalósítása. A problémák nyilván a kártalanítások késedelmével függnek össze. Mi a helyzet jelenleg e téren?

— A nehézségek jelentősek. Mondok egy példát. Tervezzük a bevezető főforgalmi uták rendezését, a Hungária körüli városi autópálya kialakítását. Amíg azonban ezek a tervek megvalósulnak, több évtized is eltelik, és addig e zónában semmit sem szabad építeni, semmi olyan változás nem következhet be, amely a jelenlegi helyzetet lényegesen módosítja. Sokan ezt a több évtizeddel előbbi tilalmat nehezményezik, viszont, ha nem mondjuk ki időben, a főváros mind gazdaságilag, mind morálisan még súlyosabb helyzetbe kerül.

A feszültség oka

— Mi ennek az oka nálunk, hiszen a fő feszültséget nyilvánvalóan ez okozza?

— Az ok abban keresendő, hogy az anyagi eszközök csak akkor állnak a beruházó rendelkezésére, amikor jóváhagyják a beruházási tervet, márpedig ez időben rendszerint két-három vagy még több évvel, esetleg évtizeddel később következik csak be. Addig, ha ház áll a telken, azt a beruházás megindulásáig ugyan lakhatják, de a fejlesztés, átépítés, tilos. A jelenlegi gondok — folytatja a főosztályvezető —, miként az más területeken is gyakori, még az ötvenes évekre nyúlnak vissza, amikor még senki sem számolt azzal, hogy ilyen nagyságrendű lesz a külső területek beépítése. Ez a probléma tulajdonképpen a 60-as években bekövetkezett tömeges feláramlás következménye, ami miatt a fővárosban a vártnál nagyobb mérvű a lakásépítés. Ezzel kapcsolatosan pedig számos járulékos beruházás a közlekedési vonalak külső kiépítése is elengedhetlenné vált. Márpedig a fejlesztés velejárója a kisajátítás, és a külső területek nem várt kiépítésével kapcsolatosan éppen az addig ki nem mondott építési tilalmak okoztak súlyos gondokat.

— Mennyire tehető az az összeg, amelyet kártalanítás címén csak később fizethet ki a fővárosi tanács?

— Az érintett telkek és felépítmények értéke meghaladja a négy-öt milliárdot, amelyet természetesen lehetetlenség egyszerre kifizetni. A fővárosi tanács mégis — mivel tudatában van a probléma égető voltának — a közeljövőben csökkenteni szeretné a fennálló feszültségeket. Ezek jelenleg a Hungária körüli gyűrűhöz csatlakozó, már említett M-1-es, M-7-es, az M-4-es és M-5-ös esetében, amely a Nagykörösi úton át az Üllői útig vezetne be, de legkritikusabban a Rákospalotán áthaladó M-3-as útnál mutatkoznak. Ilyen természetű gondolataink vannak Kelenföldön a rendezőpályaudvar bővítésével kapcsolatosan is.

— Eddig milyen lehetőségei voltak a tanácsnak a kártalanítási igények kielégítésére?

— Van már némi haladás, hiszen 1970-ig csak arra volt mód, hogy amennyiben a tilalmat olyan valakinek az ingatlanára terjesztették ki, akinek ezenkívül lakása, telke nem volt, cseretelket kaphatott, mégpedig építési kötelezettséggel. Természetesen ez is csak akkor volt lehetséges, ha a telket még a tilalom kimondása előtt vette. 1970-ben új rendelkezés született, amely ugyan jó, de kevés, és pénzügyileg sem elég megalapozott. Ennek értelmében, ha egyébként cseretelkekre jogosult, de idő koránál vagy szociális körülményeinél fogva képtelen építkezni, akkor öt évnél hosszabb tilalom esetén kérheti a kisajátítást. Az igazgatási osztály felülvizsgálja a kérelmet, és az illetékes beruházási szövet kártalanításra kötelezi. A jelenlegi helyzetben azonban még ez is nehézségekbe ütközik. Egyrészt a negyedik ötéves tervben erre előirányzat nincs, másrészt sokszor még a beruházó sem ismeretes. Hogy például érzékeltessék: kereskedelmi hálózat céljára foglalunk le területeket, de még nem tudni, melyik vállalat — Közért, Zöldért vagy egyéb —, avagy éppen a kerületi tanács kereskedelmi osztálya kerül majd abba a helyzetbe, hogy beruház. További gondot jelent, ha valaki az adott területet, épületet más irányú — egyébként esetleg hasznos — beruházásra szeretné felhasználni és a tilalommal tulajdonképpen állampolgári jogaiban korlátozzuk. Különösen kielégedett a helyzet a legutóbbi években a televásárlások felülvizsgálásával, és meglehetősen nagy azoknak a száma, akik a tilalom miatt nem tehetik pénzé ingatlankat.

— Milyen megoldást tervez a fővárosi tanács?

— Tudatában vagyunk kötelezettségünknek, hogy felülvizsgálj terveinkkel kapcsolatosan felül kell vizsgálnunk a tilalmakat is, és a szükségesséket revízió alá vesszük. „Menetrendet” dolgoztunk ki, amelynek alapján folyamatosan a vb elé terjesztjük új elhatározásainkat. Elsőként az alapközintézmények, tehát az alapvető járulékos beruházások céljaira szolgáló terveket vizsgáljuk felül. Lakóközretekre bontottuk a területeket, meghatároztuk az alapul szolgáló lakosság számát, és felmértük a szükségletet. Olyan, lehetőleg üres telkeket vonunk tilalom alá, amelyek a közlekedés irányába esnek, tehát a dolgozó szülők a gyermekintézményeket, a bevásárlóhelyeket a legkisebb idő- és energiáfordítással közelíthetik meg; útkukba esik.

Még több tilalom?

— Gondolom, hogy az első lakótelep felépítése óta egyes fejlesztési koncepciók is módosultak, nőttek az igények minden területen a korszerűbb, jobb megoldások iránt.

— Igen, és az 1970-es nép-

számlálással adataink is pontosabbá váltak. A koncepciókról szólva: például a kereskedelemben az 50-es években még a minél több kis üzlet létesítését tartották a legmegfelelőbbnek, ma viszont az ABC-és egyéb kisruházak tekintetűk a legkényelmesebb és egyben a — létszám és rezsi szempontjából — leggazdaságosabb megoldásnak. Így bizonyos területeket feloldhatunk a tilalom alól, arra alkalmas, nagyobb területeket viszont le kellett és le kell a jövőben is foglalnunk. De említetném az iskolákat is. Régebben a nyolctantermes volt az „alaptípus”, most pedig az új iskolákat — szinte kivétel nélkül — csak tizenhat tantermesre tervezik. Nem beszélve a tornatermen kívül az úszómedence igényéről, amely egyre követelőbben jelentkezik, és létesítése sok indok alapján valóban megfontolandó.

— Ebben az első témacsoportban meddig jutottak el és milyen tapasztalatokat szereztek?

— Felülvizsgáltuk a kerületeket és elemeztük a terveket. Meg kell mondanunk, hogy a kerületek nem minden esetben következetesek az építési tilalmak megállapításában. Sok esetben a könnyebb ellenállást választják, és felszabadítanak olyan területeket, amelyeket nem volna szabad, és emiatt egy-egy bölcsőde vagy óvoda rossz levegőjű, zajos helyre kerül, a közlekedési útvonalak kijelölése sem mindig szerencsés. A szakigazgatási szerveknek vigyáznunk kell arra, hogy ne csak „naprakész”, hanem a jövővel is számoló terveket fogadjanak el.

A Költő utca táján

— Eppen a napokban kaptam egy levelet, amelyben egy 68 éves telektulajdonos panaszkolja el, hogy a Szabadság-hegyen, a Költő utca város felőli oldalán, illetve az alatta levő völgykanyonban 4500 lakásos lakótelep megépítését tervez a tanács, részben tizenegy szintes toronyházakkal. Nehezményezi egyrészt a zöldterület csonkítását, de fő panaszja tulajdonképpen az, hogy az itt fekvő telkeket így sem eladni, sem — mint azt kérték — egy 230 lakásos telepet építő lakásszövetkezet céljaira hasznosítani nem tudják. Az idős levélró mikor remélheti, hogy kisajátítás révén pénzhez jut?

— Először a könnyebb kérdésre válaszolnék: a budai övezetben a terület átlag 15—25 százalékát szabad beépíteni, éppen az említett zöldterület, a főváros „tüdeje” megőrzése céljából. Ez a tilalom a Szabadság-hegy túlnyomó részére kiterjed. Az említett völgykanyon azonban építésre kijelölt terület, amelyen a természeti értékek lehető legcsekélyebb károsításával épít majd a fővárosi tanács. A terület a korszerű technika előnyeinek kihasználására alkalmas, és így jóval több család lakáshoz juttatására van lehetőség, ami társadalmi érdek. Hogy a lakótelep építésére, illetve a kártalanításra mikor kerülhet sor, éppen a szóban forgó felülvizsgálat nyomán derül fény. Következő témánk ugyanis a közlekedés fejlesztési tervével, majd a közmű- és mélyépítés tervével, végül a lakásépítéssel kapcsolatos tilalmak kimondását, illetve megszüntetését célozzák. A munka folyik, a végrehajtó bizottság folyamatosan foglalkozik majd a felülvizsgálattal egy soron levő témájával, hogy a kártalanításokat is olyan ütemben rendelje el, amely nem gátolja a fejlődést és amelyet a rendelkezésre álló anyagi erők is megengednek. Természetesen — amennyire lehetséges — az emberi és szociális szempontokat is igyekszünk figyelembe venni: munka közben erről sem szabad megfeledkeznünk.

Komor Vilma