

Budapest, XVII. kerület, Rákosmente

Bolberitz Henrik nyolcadik éve főépítés a XVII. kerületben. „Rákosmente” öt faluból vált egy kerületté, ezeket 1950-ben csatolták Nagy-Budapesthez. A zömében családi házakból és paneles lakótelepből álló hatalmas terület közepén a közelmúltban sikerült városközpontot kialakítani. A legnagyobb kihívást itt a „300 nm-es rendelet” következményeinek kezelése jelenti.

Hogyan és miért lett főépítés?



2008. óta dolgozom főépítésként, előtte a MÉSZ titkára voltam, azt megelőzően pedig 30 éven át tervezőként dolgoztam, a rendszerváltásig állami tervezővállalatoknál, utána magántervezőként. Amikor megtudtam, hogy a XVII. kerületben főépítést keresnek, megpályáztam az állást, hiszen már korábban is gondoltam rá, hogy főépítés legyek. Elsősorban azért, mert érdekelt a „hétköznapi valósága”. Kíváncsi voltam, hogy milyenek a szakmagyakorlás „mélyrétegei”, milyen a közvetlen kontaktus az utca emberével és a politikával. Szakmailag ezt kihívásnak éreztem.

Hogyan élted meg az első időket, mennyire könnyen váltál tervezőből egyfajta hivatalnokká?

Attól tartottam kicsit, hogy az alkotó munka öröme hiányozni fog, de érdekes módon ez lassan megoldódott, mert ebben a munkában is bőven van, ami motiválja az embert és sikerélményt nyújt. Ami kissé elgondolkodtatott, az volt, hogy a 2006-os választások után az új vezetés úgy döntött, hogy meg kell nyírni a főépítési jogosítványokat, ezért a főépítés itt a polgármesteri irodán belül csak csoportvezetői státuszt kapott, de mint később kiderült, ez inkább előny, mint hátrány. Valóban közvetlen kapcsolatba kerülhettem a politikával és az utca emberével egyaránt. Az elején nehézséget okozott az, hogy településtervezéssel korábban nem foglalkoztam, de óriási szerencsém volt, mert az akkor már egy éve megbízott főépítésként működő referenstől, egy kiváló, nagyon felkészült kolléganőtől tanulhattam. Épülettervező habitusú főépítés vagyok, nem a településtervezésből jöttem, meg kellett tanulnom ezt a területet, viszont a tervtanácsra vagy a tervezőkkel való kapcsolatban nagy előny, hogy ugyanazt a nyelvet beszélem, mint ők.

Mi elsősorban az önkormányzati főépítés feladata?

Egy önkormányzati politikus jószerevével az országos politikával összhangban gondolkodik, és sok múlik azon,

hogy a nagypolitika a szakmához hogyan viszonyul. Az, hogy a nagypolitikán belül milyen a szakmai mozgáster és ez hogyan érvényesül az egyes önkormányzatoknál, az a konkrét személyeken is múlik. Tehát a főépítés és a polgármester személyén is. Nálunk nagyon erős a polgármester legitimitása. Sok múlik a bizalmon és azon, hogy egy főépítés hogyan tudja a szakmai szempontokat kommunikálni és hogy tudja meggyőzni bizonyos dolgokról a polgármestert. A mi a polgármesterünk a fővárosi városfejlesztési bizottság elnöke is, tehát ő ilyen értelemben az átlagnál kompetensebb. Bár nem építész, hanem tanár, viszont nyitott és jól beletanulta magát a településtervezés és a várostervezés világába. Itt kezdtem rájönni, hogy a meggyőzés képessége mennyire fontos. A retorikát oktatni kellene, vagyis, hogy hogyan lehet egy véleményt jó hatásfokkal képviselni, illetve, hogy adott esetben hogyan lehet elfogadni a másik fél véleményét. A mi polgármesterünk bizonyos értelemben megfelel Cromwell mondásának, miszerint „Bizzunk Istenben, de tartsuk szárazon a puskaport” – azaz mindent meghallgat, de végül ő dönt. A főépítésnek még számos ismeretre van szüksége a meggyőzési képességen és a szakmán kívül: emberismeretre, empáti-



Rákosmente központja újjáépítés előtt

Fotó: önkormányzat-sajtó

ára az ügyfelekkel való kapcsolatban, ugyanakkor természetesen fontos, hogy jogkövető legyen és a hatósággal is jó kapcsolatot ápoljon.

Milyen a főváros és a kerület viszonya illetve mi a véleménye az utóbbi időkből történt jogszabály változásokról?

Budapesten a kettős szabályozásból adódik, hogy az egész városra készül a Fővárosi Rendezési Szabályzat, amely általános kereteket szab meg, és ezen belül van bizonyos mozgáster az önálló kerületeknek. Nehéz kérdés, hogy mennyire terjedjenek ki ezek a keretek. Szerintem csak a fővárosi szempontból kiemelt dol-



Fotó: Horváth Péter

Rákospalota központja újjáépítés után, Főtér.
Tájépítész: Panda Pont Kft.
Építész: T2 Kft.

Főtér kávézó, részlet.
Építész: T2 Kft.

gokra terjedhetnének ki, meg a vonalas infrastruktúrára, a főútvonalakra, a közműellátásra meg még természetesen a világörökségi területekre, de egyébként nem kellene további részletekben szabályoznia, mert óriási különbségek vannak a kerületek között. Egy belvárosi V. kerület illetve egy XVII. kerület mondhatni ég és föld. A XVII. kerületet öt településből hozták létre 1950-ben, s a falusias jelleg gyakorlatilag máig megmaradt. A két fő jellegzetes beépítési mód itt a kertés családi-ház, illetve a 80-as évek óta a lakótelep. A Jászberényi úton kívül nincs közösségi közlekedési kapcsolata a várossal és ez is meghatározza a helyzetét. Ipar nemigen van, csak egy gyümölcslégyártó üzem, és egy-két kisebb vállalkozás, viszont sok a mezőgazdasági terület és az erdő. A Budapest-koncepció elkönnyvelte, hogy ez a kerület a város tüdeje, legyen csak sok zöld, kertés házak, jöjjön a jó levegő. Ez így rendben is van, de ugyanakkor elvárás, hogy egy önálló kerület legyen proaktív, kezdeményezzen bizonyos fejlesztéseket. Persze ha nincs alapanyag, nincs miből főzni. Nálunk egy-két kisebb-nagyobb kereskedelmi egységtől eltekintve a családi házak és a lakótelepek teszik ki a feladatok zömét. Így aztán a mostani jogszabályváltozások minket alapvetően érintenek.

Mint kamarai tisztségviselő építész, már régebben is hangsúlyoztam, hogy szükség van paradigma-váltásra a politika részéről, mert az ember nem tudja Münchhausen báróként



Fotó: Horváth Péter

saját hajánál fogva kihúzni magát a mocsárból. Szükség van változásokra, mert a szakma még mindig kissé az állami tervezés, a központi akarat és a tervezdálkodás szellemében működik. Az igaz, hogy a magántervezők alkalmazkodtak a piaci viszonyokhoz, de alapvetően a törvények a régié maradtak. Csakhogy egy műtétet szikével kell elvégezni, nem pedig húsvágó bárdal... A mostani változtatások felkészületlenül érték a szakmát. A mi tervtanácsunkban, ahová építési engedélyköteles tervekkel kell behozni, a tervek 90%-a családi ház volt, valamint bővítés és átalakítás. Most az új tervek már be sem kell hozni. Fogalmunk sincs, hogy most mik épülnek. Van tervtanács, mert bővítés és átalakítás is van még, de olvastam egy tervezetet, hogy az is kikerül majd az építési engedélykörösé. Bizonyos



Fotó: önkormányzat-sajtó

Újjáépített
Népkert.
Tájépítész:
Panda Pont Kft.

értelemben van benne logika, mert ha egy konyhával bővíttem a házat az engedélyköteles, de adott esetben egy hatlakásos társasház nem az... Senki nem gondolt bele abba, hogy ez az abszolút szűn-építéset felé vezet, mert eddig legalább egy picit javítani lehetett a tervtanács segítségével. Azt tapasztaltuk, hogy a bővítések meg a toldások a legveszélyesebbek az épített környezeti minőség szempontjából: ami éppen akad a háznál, abból megcsinálják... viszont nálunk tervtanácsra sem lesz szükség.

Az a törekvés helyes, hogy tekintsük felnőtteknek az állampolgárokat, de Magyarország szerintem még nem érett teljesen erre, építészeti szempontból biztos, hogy nem. Itt még mindig működik az a kádárkacsintós hozzáállás, hogy majd-megoldjuk-valahogy. Érzésem szerint szükség lenne valamiféle szankcióra. Elméletileg van, de gyakorlatilag nem működik. Tehát például az ki se derül, hogy az e-naplóba feltöltött tervek megfelelnek-e a helyi építési szabályzatnak. Ez a szabályzat biztosítaná, hogy az önkormányzat eldöntesse, hogy a településnek milyen jövőt szán. Mi kertváros vagyunk, szeretnénk ezt a karaktert megőrizni, ennek megfelelően készültek a helyi építési szabályzat előírásai.

Más kérdés, hogy most a településképvédelmi törvény változik, ott próbálnak ezen segíteni, de lényeg az, hogy azt a jogot elvették az önkormányzatoktól, hogy a helyi szabályzatban és az engedélyezési folyamaton keresztül legyen meg az eszköze a település-karakter alakulását kézben tartani. A mi esetünkben a belterület 80%-a a kertesi családi ház, a lakóknak nagyon erős az identitástudatuk, de most például társasházak épülhetnek be a családi házak közé anélkül, hogy bárki tudna róla. Feltöltik a tervet, ez az építészervezők felelőssége, és ők jogkövetők, de vannak kivételek, akik a kenyérharc hevében mindent megcsinálnak, amit mondanak nekik. Elkészül egy ilyen



Fotó: önkormányzat-sajtó

Rézépület,
szökőkút.
Építész:
Berzsák Zoltán,
szobrász:
Mecseki
Hargitta

terv, feltöltik, és innen kezdve mindenki postás. A Lechner Tudásközpont készletbe helyezi a naplót, a hatóságnak pedig figyelnie kell a monitort, és ha észreveszi, hogy feltöltöttek egy tervet, akkor értesíti a jegyzőt meg a tulajdonostársat, meg a kamarát. A hatóságnak nem kötelessége megnézni a tervet, az építésfelügyeletnek sem kötelessége, a kamarának még kevésbé. Gyakorlatilag senki nem nézi meg, hogy a terv megfelel-e annak, aminek meg kellene... Elkezdődik az építkezés. Az építésfelügyeletnek most már kötelessége kimenni, de gyakorlatilag nem fog tudni, mert nincs rá embere... De tegyük fel, hogy valami csoda történik és kimennek, és látják, hogy a tervnek megfelelően épül a ház. De hogy a terv megfelel-e a helyi építési szabályzat kötelezően betartandó részének, azt nem nézi meg senki. Ez az egész csak akkor derülhet ki, ha polgári peres útra kerül valami miatt. De akkor már áll a ház, akkor bontani kellene... A főépítésznek nincs betekintése az elektronikus folyamatba, legfeljebb megkérheti a hatóságot, hogy bele-nézessen. Akkor is legfeljebb csak látja, hogy föl fog épülni egy oda nem illő társasház a családi házak közé, de tenni nem tud semmit.



Az M0 menti ipari fejlesztési terület látványterve. Szabályozási terv: Urbanitás Kft.

A településvédelmi kormányrendelet szövege elkészült, amely azt mondja, hogy a már kialakult értékeket védjük meg. Egy karakteres környezet védelmére az önkormányzat rendeletet alkot, arculati kézikönyv készül, ez rendben van. De vannak olyan kerületek, ahol nincsen értékes, összefüggő településrész, amit védeni kellene. Sajnos az elmúlt 60 évben megszűnt a karaktere az egyes régi szlovák, sváb, stb, falvaknak, most nagyon vegyes a kép. A főépítész feladata lenne, hogy ezt a heterogén városképet próbálja javítani. Nálunk fontos volt például, hogy az előkertet kötelezővé tettük. Hogy legalább rendezettebb legyen, ne össze-vissza álljon egyik ház előtt, másik hátul. De ezt már nem kell betartani. Azt jeleztük most, hogy szeretnénk, hogy legyen a településkép-védelmi törvényben az ilyesfélére ráhatásunk. Azt is szeretnénk, hogy a még viszonylag összefüggő szabad területeken újonnan létrejövő családi-házak léptékű lakóparkok esetében is lehessen bizonyos szabályokat hozni, mert erre a tervezet nem ad lehetőséget, csak a meglévő értékeket védi. Célunk lenne, hogy a heterogén kép egy kicsit javuljon, olyan házak épüljenek, amelyek az építetőnek is megfelelnek, de a településkép szempontjából is értéket hoznak létre. Havonta egyszer-kétszer pénteken délutánonként szoktam autóval bejárni a kerületet, hogy belelássak az építési folyamatokba.

Milyen projektek vannak elsősorban ebben a kerületben?

Azért akadnak sikerek is. Közös eredmény, hogy sikerült egy valódi központot létrehozni a kerületben. A központ valójában egy kereszteződés volt Rákoskeresztúron. Ott egy brutális autóbusz-végállomás állt, amikor idekerültem, olajfoltos, gyűrt aszfaltos, bűdös. A vezetés már elhatározta, hogy itt kell valamit csinálni. Valamennyire befolyásolni tudtam, hogy építészetileg olyan főtér jöjjön

itt létre, amin élet is van. Az övezet nem adott lehetőséget nagyobb épület építésére, a „pavilon-architektúra” viszont nem jó megoldás. De sikerült rábeszélni a vezetést, hogy minőségi tervezőket kérjünk fel. A T2 irodát bíztuk meg és a tér végül nemcsak építészetileg lett értékes, de élet is van benne.

A kerületi projektek elsősorban közlekedési-és közmű infrastruktúra fejlesztésben jelentkeznek, de a közösségfejlesztő és munkahely-teremtő projektek is napirenden vannak. Így EU-s pályázatokon, fővárosi TÉR-KÖZ pályázatokon vettünk és veszünk részt jó hatásokkal. Ezeknek köszönhetően jöttek és jönnek létre a már említett Fő-tér kialakításán túl kerületi alközpontok valamint multi-funkcionális csarnokot építünk, munkahely-teremtés céljából fejlesztési övezetet alakítunk ki az M0-ás környűri mentén. Megvalósítottunk kerékpár utakat a Rákos-patak valamint a Pesti út mentén.

Eredménynek könyvelhetjük el, hogy magunk alkotjuk meg a munkánkat segítő rendeleteket, például: településképi véleményezési rendelet, településképi bejelentési rendelet, tervtanácsi rendelet. Van tervtanácsunk, a kamarai biztos a tervtanács tagja. A tervezések során néha etikai kifogások is fölmerülnek, ezek kezelésében a kamarai biztos nagy szerepet vállal. A tervtanács tanácsadó jelleggel és segítő szándékkal látja el feladatát.

Nagy hasznát veszem a főépítési munkában, hogy korábban a MÉSZ-ben, 12 éve és jelenleg is a kamarában voltam és vagyok tisztségviselő. A szakmai közélet hasznos terep, hogy az ember közvetítővé tudjon válni a szakma és a politika között, hiszen főépítésként a jogalkotókkal is kapcsolatban vagyunk a véleményezések során.