



## ÚJPEST, Váci út 121. Nagyfelszíni Víztisztító mű és környezete

városépítészeti ötletpályázat

### a Bíráló Bizottság válasza a beérkezett kérdésekre

Az ötletpályázati dokumentáció 1.8.2 pontja szerint a pályázók a kiírással és a pályázattal kapcsolatban legkésőbb 2009. december 14-ig megküldött ajánlott levélben, vagy az [info@mek.hu](mailto:info@mek.hu) címre küldött e-mailben tehettek fel kérdéseket. A megadott határidőig négy pályázó tett fel kérdéseket, melyekre a Bíráló Bizottság (a továbbiakban BB) – a dokumentáció 1.8.3 pontjában meghatározott időn belül – az alábbi válaszokat adja. [A kérdéseket a beérkezés sorrendjében jelöltük.]

### A jelű kérdések

- A.1 A műemléki védelemmel érintett épületek körének pontosításához, a kiírásban leírt igények szerinti tervezéshez, valamint a kért részletezettségű (1:250!) feldolgozáshoz szükségesek a meglévő épületek tervei. A víztisztító mű telephelyén lévő építmények nagy hányadáról, a teleptől délre fekvő lakótelepről pedig egyáltalán nem áll rendelkezésre építészeti műszaki tervdokumentáció, vagy felmérés.

(A pályázati kiírásban felsorolt 17 db. ipari épület közül alaprajzi részletet csak az előklórozóról és a déli szűrőházról adtak ki, az iszapvízáttemelő, előülepítő, a szűrőházak és a derítők kivételével a metszetek is hiányoznak, homlokzatot pedig csak egyet tartalmaz az anyag.)

A kiadott hiányos dokumentáció az alaptérkép kivételével nem tartalmaz vektoros rajzokat.

Kérjük a tervezési területen lévő összes építményt dokumentáló terveket vektorgrafikus formában a pályázókhoz eljuttatni vagy a beadandó munkarészek léptékét – az ötletpályázat műfajához és a terület nagyságához alkalmazkodva – 1:500-ra csökkenteni.

A Kiíró a rendelkezésére álló – a tervek készítése óta eltelt közel fél évszázad miatt sajnos igen hiányos – tervi állományból kiválasztotta és digitalizáltatta azokat a tervlapokat, melyek a pályázat tartalma szempontjából legfontosabb építményeket, azok releváns részleteit mutatják. Mivel az eredeti tervező tervtárában semmiféle eredeti tervdokumentáció (tervezői példány) nem lelhető fel, a felhasználható források köre nem bővíthető. **A Kiíró a beszkenelt tervlapokkal a pályázati dokumentációt kiegészítette, azok a megadott weblapról letölthetők.**

Mint azt a kiírás 1.2 pontja is rögzíti, „a Kiíró az építészeti ötletpályázatra érkező tervezői javaslatok alapján kívánja meghatározni a tervezési terület fejlesztésének programját, mely szakmai alapja lehet a műemléki követelmények előzetes tisztázására vonatkozó elvi engedélyezési tervnek, a fővárosi szabályozási keretterv módosítását célzó hatástanulmánynak, valamint az Önkormányzattal megkötendő településrendezési szerződésnek és így a terület hasznosításának építészeti kereteit biztosító szabályozási tervnek is”. A megfogalmazott cél alapján a BB egyértelműnek tartja, hogy a feladat – a városépítészeti ötletpályázat jellegének megfelelően – nem részletes műszaki tervek készítése, hanem olyan, a tervezési terület hasznosításának koncepcióját bemutató javaslatok kidolgozása, mely alapja lehet a további tervezési munkának, illetve az azt megalapozó tulajdonosi, önkormányzati és (szak)hatósági döntéseknek. A kiírás 2.4.1 pontja éppen ezért határozta meg M=1:500-ban a vezérszint és szabadtérépítészeti tervlap léptékét és csak a

pályázat megértéséhez szükséges mértékben tartja szükségesnek ennél részletesebb (M=1:250-es léptékű) munkarészek készítését. A pályázó javaslatára a BB ismét átgondolta a benyújtandó munkarészek formai követelményeit és azt akként változtatja meg, hogy a harmadik és a negyedik pontban szereplő munkarészek méretarányára is az ötödik pontban szereplő követelményt – **(M=1:250, illetve tetszőleges)** – kell alkalmazni.

- A.2 Véleményünk szerint a kiíró nem biztosította a helyszíni szemle megfelelő körülményeit, mert nem adott lehetőséget a pályázók mindegyikének a tervezési területen lévő építmények belső szemrevételezésére. Ezért kérjük a kiírót, hogy biztosítson ismételt lehetőséget a tervezési terület megtekintésére.

A BB álláspontja szerint a Kiíró megfelelően biztosította a helyszíni bejárás körülményeit, hiszen minden pályázó csoport egy-egy tagjának lehetővé tette az amúgy – biztonsági, balesetvédelmi okok miatt – nem látogatható építményekbe való bejutást. Ennek ellenére (mivel ez az igény már november 30-án is megfogalmazódott) **a Kiíró újabb helyszíni bejárásra ad lehetőséget 2009. december 28-án 10<sup>00</sup>-kor.** A BB ismételten felhívja a figyelmet a balesetveszélyes körülményekre.

## B jelű kérdés

---

- B.1 Idő közben megkaptuk az Újpest, Váci út 121. alatti Nagyfelszíni Víztisztító mű meglévő épületeinek rendelkezésre álló terveinek másolatát. Ezzel együtt változatlanul fenntartjuk javaslatunkat, hogy célravezetőbb (a zsűri számára egyértelműbb, a házak egymáshoz való viszonyát tisztázó, a pályázók számára egyszerűbb feladat) lenne a meglévő állapot terveinek központi, a kiíró általi digitalizálása, akár a pályázati díj terhére.

Lásd az A.1 jelű kérdésre adott választ.

## C jelű kérdések

---

- C.1 Megismerhetjük-e a korábbi (2004-es) hasznosítási ötletpályázat zárójelentését, ill. a bizottság ajánlásait?  
Mindössze ennyit találtunk erről a net-en:  
<http://www.sansz.org/modules.php?name=News&file=article&sid=3533>  
Nem szeretnénk felesleges munkát végezni, és újra előhozakodni olyan megoldásokkal, amit 2004-ben már más pályázók javasoltak és az akkori bírálóbizottság nem tartotta jó fejlesztési megoldásnak.

A kérdező által megnevezett weblapról a 2004-es pályázat hirdetménye letölthető. A kiírás 8. és 9. pontja alapján egyértelmű, hogy ebben az esetben nem tervpályázatról volt szó, hiszen a benyújtandó dokumentumok között (8. pont), illetve a pályázatok kötelező tartalmában (9. pont) tervi munkarészek egyáltalán nem szerepeltek. Mindebből következik, hogy a 2004-ben lebonyolított – ajánlattételi – pályázat eredménye a jelent városépítészeti ötletpályázat szempontjából irreleváns.

- C.2 A kiírás szerint a hrsz.: 76511/8 ingatlanon található lakások és garázsok értékesítése előkészítés alatt áll, mely megelőzheti a komplex ingatlanhasznosítást megalapozó szabályozási terv elfogadását. Kinek kívánják a lakásokat és garázsokat értékesíteni? A lakóknak? Ha igen, akkor ez azt jelenti, hogy a lakófunkció és a meglévő épületállomány hosszú távú megmaradásával kell számolni? Vagy az ingatlan egyben történő értékesítése várható? Mely inkább vezethet a lakófunkció kiszorulásához, az épületállomány eltűnéséhez, és az ingatlan teljes megújulásához?

A 76511/8 hrsz-ú telken lévő lakóépületek értékesítésére vezetői döntés született, mely szerint a lakásokat a bentlakó bérlők számára kívánják eladni. Ez a tény nem függ össze a városépítészeti ötletpályázattal, illetve az annak eredményére alapozott fejlesztési programmal, mely a fővárosi szabályozási keretterv (FSZKT) módosítását, valamint a szabályozási terv (KSZT) szakmai megalapozását szolgálja. Mivel a szabályozási tervek tulajdon-független „jogsabályok” éppúgy elképzelhető, hogy a majdani szabályozási terv tartalmának megfelelő fejlesztés érdekében a majdani beruházó a lakásokat megvásárolja és az épületek elbontását követően új, a KSZT-ben megengedett funkció-körbe tartozó beépítést hoz létre, mint ahogy nem zárható ki az sem, hogy a lakóépületek akár tartósan is fennmaradnak. Figyelemmel a tervezési terület – a lakó-funkció tekintetében – „zárvány” jellegére, az Önkormányzat által elfogadott városfejlesztési koncepció nem támogatja a meglévő lakások számának növelését (vagyis újabb lakóépületek létesítését), mivel az azzal járó alapfokú ellátási kötelezettséget nem tudja helyben biztosítani, a hiányzó intézmények helyben történő megvalósítása pedig kizárható.

- C.3 A kiírás szerint az Újpesti Városfejlesztési Koncepció a terület I Intézményi keretövezeti besorolását javasolja, melyben a megengedett rendeltetések köre a BVKSZ 36. § (3) bekezdéséhez képest szűkíthető.

Más keretövezetre lehet-e javaslatot adni?

A kiírás szerint továbbá a: „*Kiíró sem a jogszabályban egyébként megengedett rendeltetések (további) szűkítését, sem a budapesti városrendezési és építési keretszabályzatban (BVKSZ-ben) meghatározott paraméterek szigorítását nem tartja indokoltnak a jelen kiírás keretében.*”

Itt a Kiíró a BVKSZ I keretövezetében megengedett rendeltetések szűkítését, illetve paraméterek szigorítását nem tartja indokoltnak?

Az Újpesti Önkormányzat a városfejlesztési koncepció keretében nem csak általános célokat fogalmazott meg, hanem döntött arról is, hogy a Nagyfelszíni Víz tisztító mű területét akcióterületként kezeli, egyben megfogalmazta azokat a településpolitikai célokat és szempontokat, melyeket a terület hasznosítása során figyelembe kell venni. A tervpályázati dokumentáció melléklete tartalmazza a városfejlesztési koncepció – az ezen akcióterületre vonatkozó – kivonatát, melyből kitűnik, hogy az Önkormányzat a koncepcióban megfogalmazott célok eléréséhez az I (intézményi) keretövezeti besorolást kedvezőnek tartja.

Az ötletpályázat keretében nem zárható ki, hogy a pályázó – a kiírás 2.3 pontjában megfogalmazottak keretei között – más keretövezet besorolásra tegyen javaslatot abban az esetben, ha kellően meggyőző érveket mutat be arra vonatkozóan, hogy az általa javasolt megoldás a városfejlesztési koncepcióban megfogalmazottakkal egyenértékű, vagy annál kedvezőbb beépítést, illetve terület-használatot eredményez.

A Kiíró a tervpályázati dokumentáció 2.3 pontjában kinyilvánította, hogy „*a jelen kiírás keretében*” nem kívánja szűkíteni a BVKSZ-ben – az I (intézményi) keretövezetre – megengedett rendeltetések körét, illetve nem kívánja szigorítani a keretövezetre meghatározott paramétereket. A lehetséges funkciók körének, valamint a beépítésre vonatkozó paraméterek meghatározása a pályázók feladata.

- C.4 A kiírásból az tűnik ki, hogy a teljes épületállomány védelem alatt áll, és a védelem célja az épület-együttes megőrzése, jól feltételezzük-e, hogy a KÖH egyetért azzal a Kiírói szándékkal, mely a védendő épületek körének szűkítését célozza?

Létezik-e a szűkítés vonatkozásában bármilyen műemlékes, szakmai, esetleg KÖH javaslat a mindenképpen védendő épület(rész)ekre, létesítményekre, illetve a védelem alól kivehetőkre? Ha igen, megismerhető-e?

A pályázó feltételezése helyes, a KÖH nem zárkózik el attól, hogy a védelemmel érintett épületek, építmények köre szűküljön. Erre utal a kiírás 1.2 pontja, mely sze-

rint az ötletpályázat (egyik) célja a műemléki követelmények előzetes tisztázására vonatkozó elvi engedélyezési terv koncepcionális megalapozása. A KÖH a védett épületek körének esetleges szűkítésével kapcsolatban nem rendelkezik preconcepcióval, arra az ötletpályázat keretében a pályázóknak kell javaslatot adni és megfelelően alátámasztani. A cél egyértelműen az, hogy a továbbra is védelemmel érintett létesítmények hasznosítása a védelmet kimondó miniszteri rendeletben megfogalmazott céllal összhangban történjen.

- C.5 A közmű és technológia vezetékek közül melyek futnak járható csőalagútban? Mekkora ezek az alagutak? (Az épülettervekből következtetni lehet csőalagutak léte.)

A tervezési területen lévő épületek kiszolgálására több nyomvonalon is létesültek (jelenleg üzemben kívül lévő) közműalagutak, ám ezek az épületek közötti közlekedési kapcsolatok tekintetében nem vehetők figyelembe, azok közművezetékek és berendezések elhelyezésére épültek.

## D jelű kérdések

---

- D.1 A leválasztott 76511/8 telken álló lakások és gk. tárolók értékesítése a kiírás szerint előkészítés előtt áll, tehát megszűnnek a lakások? A pályázati tervben távlatilag kezelhető-e együtt a 76511/6 telekkel? A buszforduló marad a jövőben?

Az első kérdéssel kapcsolatban lásd a C.2 kérdésre adott választ.

Mivel a majdani szabályozási terv értelemszerűen komplex módon kezeli a teljes tervezési területet egyértelmű, hogy a pályázati tervben is együtt kell kezelni a beépítésre szánt teljes területet. A tervezési terület funkcionális tagolására a pályázat keretében kell javaslatot adni azzal, hogy a fejlesztés akár több ütemben is megvalósítható.

A tervezési terület tömegközlekedési kapcsolata a jövőben is kizárólag autóbusszal biztosítható, de a buszfordulót nem kell a jelenlegi helyén megtartani. A pályázók egyéb megoldást is javasolhatnak a buszjárat(ok) fogadására, illetve a javasolt beépítések függvényében akár a terület belső felületeinek feltárására is.

- D.2 Részletes geotechnikai szakvélemény van a területről?

Részletes geotechnikai szakvélemény nem áll rendelkezésre és az a tervezési feladat szempontjából jelenleg nem mérvadó.

- D.3 Sajnos lemaradtunk a november 30-ai bejárásról. Több pályázó igénye esetén lehetne még egy helyszíni szemle karácsonyig, mely során az egyes épületekbe be lehetne menni? Egyénileg csak kívülről tudtuk az épületeket megnézni.

Lásd az A.2 jelű kérdésre adott választ.

- D.4 Mi lesz a sorsa az út túloldalán levő teleknek és épületeknek, melyek szintén a Vízművek tulajdonában vannak? Lehet valamilyen kapcsolat a két terület között?

A Váci út nyugati oldalán a Fővárosi Vízművek Zrt. tulajdonában lévő vízbázis-területek vannak, melyek beépítése – a szükséges technológiai fejlesztések kivételével – nem lehetséges. A már használaton kívül álló vízkivételi mű egyedi műemléki védelem alatt áll, de a készülő szabályozási terv szerint – szigorúan korlátozott rendeltetésekre és működési feltételek mellett – (a tulajdonjog megtartása mellett) hasznosítható és publikusan látogatható lesz. A vízkivételi mű kivételével a

szemben lévő területtel való kapcsolat nem lehetséges, mivel a területen a Vízművek (tartalék) kútjai vannak, maga a terület pedig vízbázis-védelem alatt áll.

- D.5 A kírás „I” azaz intézményi övezeti besorolást említ a telekre, ugyanakkor a terület környezete természetvédelmi terület. Ezek alapján nem inkább az „IZ” övezeti besorolás lenne a logikus?

Az Önkormányzat által elfogadott városfejlesztési koncepció nem tartja indokolt-nak a terület beépítettségének – az IZ keretövezetnek megfelelő – szigorítását, illetve a telek zöldterületi fedettségének növelését már csak azért sem, mert a tervezési területet lényegében minden oldalról nagy kiterjedésű zöldfelület (erdő) határolja.

Eltér István s.k.  
a Bíráló Bizottság elnöke

Berényi András s.k.  
a Bíráló Bizottság titkára