



A Képviselő-testület nyilvános ülésének
anyaga (2011. évi CLXXXIX. törvény 46.
§ (1) bek)

ELŐTERJESZTÉS

a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete ülésére

Tárgy: Hozzájárulás a Duna-Ipoly Nemzeti Parkkal kötendő együttműködési megállapodáshoz.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Jókai kert természetvédelmi terület a Bp. XII. ker. 9599, 9598/2, 9598/4, 9597/1, és a 9597/5 hrsz-ú ingatlanok által határolt 26.217 m² nagyságú terület együttes.

Az ingatlan együttes a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (továbbiakban: DINPI) székhelyül szolgál.

A Bp. XII. ker. 9597/1 hrsz-ú, természetben Költő u. 19-25. sz. alatti 4999 m² alapterületű, kivett lakóház udvar megnevezésű, műemlék, műemléki jelentőségű terület, valamint a Bp. XII. ker. 9597/5 hrsz-ú, 10580 m² alapterületű, kivett múzeum és gazdasági épület megnevezésű, műemlék, műemlék jelentőségű terület, illetve országos jelentőségű védett természeti terület az Önkormányzatunk tulajdonát képezi.

A Jókai kert természetvédelmi terület részét képező többi ingatlan (9598/2, 9598/4, 9599 hrsz.) már a Magyar Állam tulajdonában és a DINPI vagyonkezelésében áll.

A Jókai-kert 1975 óta kultúrtörténeti értékűként védett, országos jelentőségű természetvédelmi terület az Országos Természetvédelmi Hivatal elnökének 6/1975. számú határozata értelmében, amelyet a Környezetvédelmi és Vízügyi Minisztérium az 55/2007. (X. 18.) rendeletével megerősített. A természeti védelem mellett a 9/2009. (III. 6.) OKM rendelet a kertet kiemelkedő kulturális, műemléki és történeti értékénél fogva történeti kertként műemléki védelem alá helyezte.

A 9597/5 hrsz-ú ingatlan területén egy pavilon található. A 9597/1 hrsz-ú ingatlan területén áll a Magyar Madártani és Természetvédelmi Egyesület épülete, valamint az életveszélyes állapotban lévő Steindl villa.

A DINPI a Jókai-kert fejlesztésére „A természet felfedezésének élményét nyújtó bemutatóhelyek fejlesztése Natura 2000 fajok és élőhelyek megismerése érdekében Budapest vonzáskörzetében II. ütem” című VEKOP-4.2.1-15-kódszámú felhívásra pályázatot tervez benyújtani.

Tekintve, hogy a pályázat benyújtását, illetve a Jókai kert egységes szemléletű, komplex tervezését megkönnyítené egy tulajdonos / vagyonkezelő által történő hasznosítás, kezdeményeztük az Önkormányzat tulajdonában lévő Bp. XII. ker. 9597/1 hrsz-ú, természetben Költő u. 19-25. sz. alatti, valamint a Bp. XII. ker. 9597/5 hrsz-ú ingatlanok elsősorban csere útján Állami tulajdonba kerülését. Az ügyben konkrét döntés még nem született.

Figyelemmel arra, hogy a fejlesztéssel érintett ingatlanok közül a 9597/1 és a 9597/5 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa jelenleg az Önkormányzat a pályázat benyújtásához szükséges az Önkormányzat, mint

tulajdonos és a DINPI között egy együttműködési megállapodás megkötése. A megállapodás értelmében Önkormányzatuk a pályázat kivitelezése alatt - előreláthatólag: 2025. december 31. napjáig - együttműködik a DINPI-vel a fejlesztések megvalósítása érdekében.

Tekintettel az ügy kiemelt fontosságára Képviselő-testületi döntés meghozatalát tartom szükségesnek. Az előterjesztést véleményezésre megküldtem a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottságnak. A Bizottság véleményéről a testületi ülésen adok tájékoztatást.

Tekintettel fentiekre, valamint - a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény rendelkezéseit is szem előtt tartva - arra, hogy a nemzeti vagyongazdálkodás feladata a nemzeti vagyon rendeltetésének megfelelő, elsődlegesen a közfeladatok ellátásához és a mindenkori társadalmi szükségletek kielégítéséhez szükséges hatékony és költségtakarékos működtetése, értékének megőrzése, állagának védelme, értéknövelő használata, hasznosítása, kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az alábbi határozati javaslat elfogadására.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete támogatja az előterjesztés mellékletében foglalt tartalommal a 9597/1 és a 9597/5 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában, hogy a DINPI a Jókai-kert fejlesztésére „A természet felfedezésének élményét nyújtó bemutatóhelyek fejlesztése Natura 2000 fajok és élőhelyek megismerése érdekében Budapest vonzáskörzetében II. ütem” című VEKOP-4.2.1-15-kódszámú felhívásra pályázatot nyújtson be, azzal, hogy a tényleges munkák megkezdését megelőzően a Felek külön szerződésben megállapodnak a 9597/1 és a 9597/5 hrsz-ú ingatlanok használatával, beruházások sorsával kapcsolatos kérdésekben, melyben rögzítik a használat jogcímét, és annak feltételeit.

Ezen megállapodással kapcsolatban Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri Pokorni Zoltán polgármestert az egyeztetések lefolytatására és az ezzel kapcsolatos Képviselő-testületi előterjesztés benyújtására.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2016. 12.14.


Pokorni Zoltán
polgármester

Láttam:



dr. Borsodi Klaudia
aljegyző

Melléklet: Összefoglaló anyag a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság XII. kerületi Jókai-kertben tervezett fejlesztéseiről (2016. 09.30.)

Melléklet

Összefoglaló anyag a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság XII kerületi Jókai-kertben tervezett fejlesztéseiről 2016. 09.30.

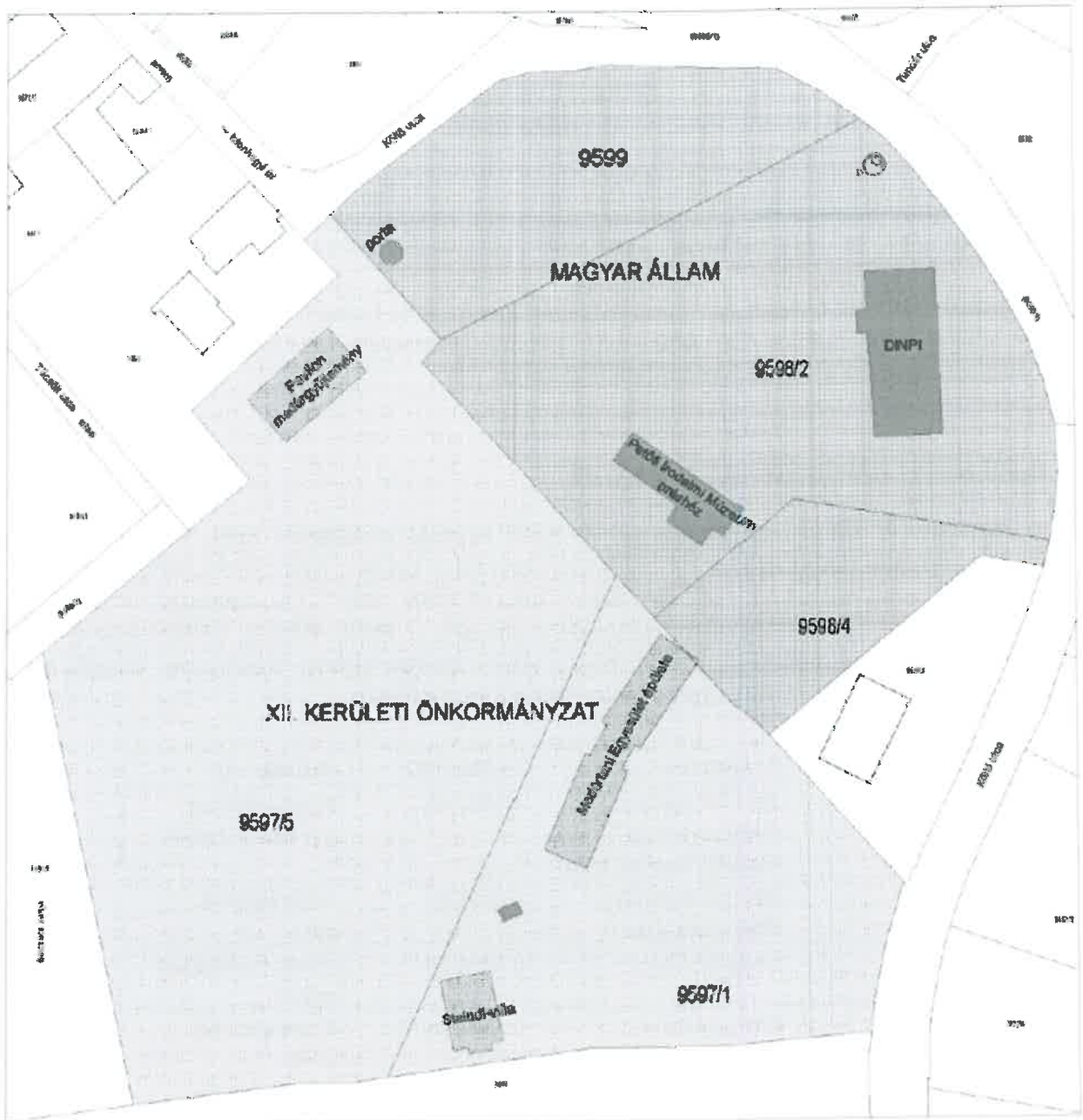
A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság pályázatot tervez benyújtani a Budapest, XII. kerület Költő utca 21. sz. alatt található Jókai-kert fejlesztésére a VEKOP-4.2.1-15 „Élőhelyek és fajok természetvédelmi helyzetének javítása, a természetvédelmi bemutatás infrastruktúrájának fejlesztése” című pályázati konstrukció keretében

Az előkészítési munka keretében egy koncepciótervezést készítettett, melynek a főbb következtetései az alábbiakban foglalhatók össze.

A Jókai-kert jelenlegi tulajdonviszonyai

A Jókai-kert a Költő utca Istenhegyi út felőli végéről közelíthető meg. A jelenleg Jókai-kertként számon tartott terület két különálló kert (Jókai kertje – hrsz.: 9599, 9598/2, 9598/4 és az északi Steindl-villa kertjének egy része – hrsz.: 9597/1, 9597/2) összevonásából keletkezett. A két kertrész két különböző tulajdonoshoz tartozik: a 9599, 9598/2, 9598/4 hrsz-ú telkek állami tulajdonban, a 9597/1, 9597/5 hrsz-ú telkek önkormányzati tulajdonban vannak, míg a teljes terület kezelője a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság.

Helyrajzi szám	Tulajdonos	Terület (ha)	Művelési ág
9597/5	Bp. XII. kerületi Önkormányzat Épület: Magyar Állam	1,0580 ha	Kivett múzeum, gazdasági épület
9597/1	Bp. XII. kerületi Önkormányzat	0,4999 ha	Kivett lakóház, udvar
9599	Magyar Állam	0,2724 ha	Kivett, beépítetlen terület
9598/4	Magyar Állam	0,1502 ha	Kivett lakóház, udvar
9598/2	Magyar Állam	0,6412 ha	Kivett lakóház, udvar
Összes alapterület:		2,6217 ha	



A telekrészeken lévő épületek:

Helyrajzi szám szerint	Földhivatali nyilvántartás	Ténylegesen
9597/5	Pavilon	Pavilon
9597/1	Steindl-villa	Steindl-villa --- Magyar Madártani-, és Természetvédelmi Egyesület épülete
9599	---	Porta épület
9598/4	Lakóépület ---	--- Magyar Madártani-, és Természetvédelmi Egyesület épülete (kis részben)
9598/2	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság épülete „Jókai-pince” gazd-i épület	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság épülete „Jókai-pince” gazd-i épület

A Jókai-kert átalakításának általános koncepciója

A Jókai-kert 1975 óta kultúrtörténeti értéként védett, országos jelentőségű természetvédelmi terület az Országos Természetvédelmi Hivatal elnökének 6/1975. számú határozata értelmében, amelyet a Környezetvédelmi és Vízügyi Minisztérium az 55/2007. (X. 18.) rendeletével megerősített.

A természeti védelem mellett a 9/2009. (III. 6.) OKM rendelet a kertet kiemelkedő kulturális, műemléki és történeti értékénél fogva történeti kertként műemléki védelem alá helyezte.

A Jókai kert egységes szemléletű, komplex tervezése, átalakítása és az azt követő fenntartási munkálatok szükségessé teszik a tulajdonviszonyok újragondolását és lehetőség szerint az egy tulajdonos / vagyonkezelő által történő kezelését. Az alábbiakban ennek indoklását, alátámasztását részletezzük.

A Jókai-kert jelenlegi állapota

Jókai és a Steindl fivérek korának emlékei csak nyomokban lelhetők fel a területen. A kert teraszolása, egy-egy idős fa, az Anakreon-szobor, és a Jókai-pad az író korából maradtak ránk. A Jókai-villa épülete megsemmisült, de a présház – igaz átépített formában – átvészelte az idők viharait. A Steindl-villa és a tőle nyugatra futó rézsűbe ágyazott kerti lépcsősor XIX. századi építmény. A kert megjelenését meghatározó erdős hangulat a Jókai által honos fákból telepített, északnyugati szélvédő fásítás, illetve a környező erdők – a kertművelés felhagyásával járó – természetes visszaerdősülési folyamatának eredménye. A 2000-es évek elején végrehajtott növény rehabilitáció során a DINPI épületének keleti oldalán 3 db kör alakú rózsacsoport, és a présház környékén szőlőlugasokat helyeztek el. Ebben az időszakban telepítették a Magyar Madártani és Természetvédelmi Egyesület épülete mögötti szőlőt is. A szőlő és a rózsza visszatelepítése Jókai kertészeti tevékenységét idézi. A kert jelenlegi úthálózata az 1979-es felújítási munkálatok során alakulhatott ki.

A bejáratától a Költő utca íves vonalát követő, aszfalt burkolatú út vezet a DINPI épülete elé, amely a Magyar Madártani és Természetvédelmi Egyesület központja előtt ér véget. A DINPI

épületének északnyugati sarkánál áll az Anakreon-szobor, tőle északabbra található a Jókai-pad. A présház előtt vízszintes, gyepes terület látható, amely szélén félkörben murvás sétatút fut. A sétatút északi és nyugati oldalán meredek rézsűk csatlakoznak a kert felsőbb részeihez. Északi irányban egy ösvény köti össze az aszfaltos bejáratot a présház előtti sétatúttal. A terület központi eleme a Jókai által ültetett juhar. A fa megjelenését rontják az 1920-30-as években mellé ültetett feketefenyők.

A lezárt nyugati bejáratától murvás út vezet a Steindl-villáig, ami mellett a Kőpark tanösvény járható végig. A bejárat mellett egy 2 m magas rézsű tetején áll az 1970-es években ideiglenesen elhelyezett egykori kiállítási pavilon, amiben most madárgyűjtemény tekinthető meg.

A terület egészét madárbarát kertként alakították ki, így sok helyen hagyták felőni az erdő aljnövényzetét, a bozótosokat, a magoncokat, amik kiváló fészkelő helyei a különböző madárfajoknak. Számos ponton találhatunk madáritatókat és madáretetőket. A kert több pontján a madarak gyűrűzéséhez hálózó területeket jelöltek ki. A cserjefelületek elvadulása a kert kultúrtörténeti értékeit és a történeti kert szerkezetét figyelembe véve nem kedvező, mivel fontos vizuális kapcsolatok, kilátások és átlátások teljesen hiányoznak. A kertben lévő vizuális kapcsolatok tekintetében nagy problémát jelent a Magyar Madártani és Természetvédelmi Egyesület „ideiglenes” épülete, aminek helyéről megkapó kilátás nyílna a városra. Ezt a kilátást most csak az épület háta mögül, a szőlő tetejéről lehet megcsodálni. A szőlőt az épület teljesen kitakarja, ezért annak léte fölött a területet nem ismerők könnyedén átsiklanak. A felső murvás útról szintén remek kilátás nyílna a városra, ami a Magyar Madártani és Természetvédelmi Egyesület épülete miatt csak részben élvezhető.

A történeti kert tervezett kertrekonstrukciója

A Jókai présház környezetében Jókai szellemi hagyatékának kívánunk tisztelni egy intenzíven gondozott díszkert kialakításával. A Jókai által létrehozott gyümölcsös, szőlő, veteményes és munkakert visszaállítását már nem tartjuk reális elképzelésnek. A Jókai kora utáni időszak tulajdonosai felhagytak a kertműveléssel, utána inkább díszkertként használták a területet, majd a természetvédelmi elveket előnyben részesítő fenntartásnak köszönhetően megindult a visszaerdősülés folyamata. Számos, Jókai halála után ültetett, vagy magoncról felnövekedett fa található a területen, amelyek mára szintén korosnak számítanak, így kivágásuk nem támogatható. Jókai kertészeti tevékenységét jelzésszerűen javasoljuk megjeleníteni főleg a présház környezetében, az északi kertrészben: a présház előtt szőlőlugas elhelyezése, néhány gyümölcsfa ültetése, a DINPI épület keleti homlokzata előtti rózsakert felújítása. A rózsakertet javasoljuk bekapcsolni a kialakuló díszkert úthálózatába. A díszkerti szerep hangsúlyozása érdekében a területen megjelenő cserjefoltokat évelőcsoportokkal tervezzük gazdagítani.

A présházig előre nyomuló vadregényes erdőterület visszaszorítását javasoljuk. Az értékes faállományt megtartjuk, de a magoncokat, bozótosokat megritkítjuk. Erdőszerű állományt csak az északnyugati sávban hagyunk meg. A Jókai kultúrkörhöz kapcsolódik a Magyar Madártani és Természetvédelmi Egyesület épülete mögötti szőlőültetvény. Jókai lelkes szőlős gazda volt, rengeteg figyelmet fordított szőlője gondozására. Kertészgazdászati jegyzetek című könyvének jelentős része a témával foglalkozik. Mikor a környező lejtőkön a filoxéra mindent letarolt és a gazdák inkább kivágták szőlőiket, Jókai sikeresen küzdött a kór ellen. A présházat és a szőlőültetvényt összekötő út mellett felbukkannak Jókai kertészeti tevékenységével kapcsolatos újabb elemek.

A Steindl-villa környezetében (nyugati kertrész) természetszerű erdőkép kialakítását / meghagyását javasoljuk a madárbarát szempontok figyelembe vételével. Az erdős terület aljnövényzetét a madaraknak fészkelő helyet biztosító cserjefoltok mellett a hazánkban honos

lágyszárú, hagymás növényekkel kívánjuk gazdagítani. Ebbe a kertrészbe terv ezünk egy detektívüveges madárlest madáritatóval. A madárles megközelítésére burkolat nélküli erdei ösvényt javasolunk kialakítani, amely a Steindl-villát és a felső kertrészt köti össze. Az ösvény nyomvonala a villa nyugati oldalánál található XIX. századi lépcsőn halad át, amelyet értelem szerűen rekonstruálni kell. A felső kertrészben kap helyet egy erdei játszótér (43. kép), amely Jókai irodalmi hagyatékát őrzi a legismertebb regényhősök megelevenítésével. A Steindl-villa melletti komposztot felszámoljuk és a Tücsök utca tengelyébe helyezük át. Rendszeres karbantartásával komposztálási bemutató helyé válhat a látogatók számára.

A két kertrész között átmeneti területet hozunk létre, ahová egy új szabadtéri rendezvényter kerülne az azt kiszolgáló épülettel. A tér iskolásokat, nemzeti parkos konferenciákat és egyéb rendezvényeket hivatott kiszolgálni. A rendezvényteret a Madártani Egyesület épületének elbontása után felszabaduló terület egy részén kívánjuk megvalósítani, úgy hogy a szemben lévő rézsúbe integráljuk a kiszolgáló épületet. A fennmaradó területen kibővítjük a meglévő szőlőt és gyümölcsfákat ültetünk.

Amennyiben a Madártani Egyesület Jókai-kerten kívül történő elhelyezése nem lehetséges, a rendezvényteret a Magyar Madártani és Természetvédelmi Egyesület épületével szemben, a felső út mellett helyezük el, amelyet a területre jellemző meredek rézsúk miatt egy lábakon álló szerkezetként képzelünk el. Az alatta lévő terepszintet nem változtatjuk meg, az alatta lévő zöldfelületet árnyéktűrő talajtakarókkal ültetjük be, a meglévő fák törzse áttöri a burkolatot. A rendezvényterhez kis kiszolgáló épület csatlakozik és egy fedett térrész.

A kert bejáratának burkolatát és növényeit fel kell újítani, amit a tervezett fogadó épülethez kapcsolódóan figyelemfelkeltő kapu motívummal javasolunk hangsúlyozni. A kerítésen kívülre információs tábla elhelyezését érezzük szükségesnek. Az elektromos légkábel tartó oszlop és a porta épület áthelyezése, illetve lebontása is lehetőséget ad a rendezettebb állapot kialakítására. A nyugati bejárat mellé egy kétszintes fogadó épület kerül, ahol zöld bolt, információs központ, madárgyűjtemény és előadó tér, valamint mosdók kapnak helyet. A fedett kerékpártároló helyét a nyugati bejárat mellett létesítendő parkoló területén jelöltük ki.

A XIX. századi kerti építmények áthelyezését javasoljuk, amelyek a prэшáz környezetében kialakításra kerülő díszkert hangsúlyos pontjain Jókai szellemiségét erősíthetik. Az Anakreon szobrot a prэшáz előtti gyepes területen a Jókai által ültetett juhar és hársfa közé javasoljuk felállítani. Az 1944-es és 1972-es légi felvétel, illetve az 1979-es felújítási terv tanúsága szerint itt állt a szobor. A Jókai-pad hangulatos pihenőpont lehet a prэшázzal szemközti út mellett.

Új épületek, a Steindl-villa átalakítása

A bejárat melletti fogadó épület

Az építési helyének kiválasztását az új közforgalmi bejárat kijelölése, a meglévő építési hely (pavilon) és a térszíni parkoló közelsége, az akadálymentes megközelítés lehetősége, és a lombos növényzet elhelyezkedése határozta meg. A benne foglalt funkciók: információs pont és zöld-bolt, bemutató terem 50 főnek, 250 db-os madárkiállítás, és vizesblokk maximum 70 főre. Mindkét tervezési lehetőségnél (MME épülettel, illetve nélkül) azonos módon valósulhat meg, a 2. változat esetén 50 fős vizesblokk is létesíthető. Az emeleti szint akadálymentesítése gyengén látók számára a lépcsőkar szerkesztésével, míg a mozgásukban korlátozottak számára karfaliifttel történhet. Indukciós hurkok és taktilis sávok kialakítása egyaránt tervezett a hallásukban és látásukban korlátokkal küzdők számára.

Az épület kétszintes lehet, magastetővel épülhet, és készülhet alapincézés is. Javasoljuk, hogy a földszinten a zöld-boltot, az információs pontot és a vizesblokkot alakítsák ki, míg az emeleten kaphat helyet a madárkiállítás az előadó teremmel egy légtérben. Építészeti szempontok alapján egy korszerű megjelenésű és anyaghasználatú házat kell tervezni, ami megfelel a Sváb-hegyi környezetnek, és illeszkedik az utcakép, valamint a történeti kert adottságaihoz.

Az épület egyszintes lehet, magastetővel épülhet. Javasoljuk, hogy a 4,50 m-es legkisebb építménymagasság alól felmentést kérjenek, mivel ezen a belső területen nem indokolt ez az utcasorra kitalált magasság.

Építészeti szempontok alapján egy korszerű megjelenésű, pavilonszerű és természetes anyaghasználatú házat kell tervezni, ami megfelel a történeti kert, és a természeti környezet adottságainak. A tároló és az esős időben is használható fedett-nyitott rendezvényter funkciókat egy helyen kívántuk kiszolgálni, amit meglátásunk szerint mobil, eltolható oldalfalak segítségével lehet megoldani.

A Steindl-villa rekonstrukciója, benne kutató könyvtár elhelyezése

Mindenképpen szükséges a tervezési munka elmélyítése előtt egy történeti kutatás elvégzése, ami pontosíthatja azokat a kereteket, amit ma nem ismerhetünk. Ha a történeti kertre úgy tekintünk, mint egy természeti helyre, egy történetileg kultúrterrként és épített környezetként egyaránt működő egységre, akkor építésztként a Steindl-villa megújítása nélkül a Jókai-kert megújítása nem képzelhető el.

Funkcionális elrendezés a pincerészen másodlagos tároló helyekkel számolhat, mivel itt a vízszigetelés utólag csak nagy beavatkozásokkal oldható meg költséghatékonyan. A földszint és az emelet összekötését belső térben terveztük, a meglévő lépcső felhasználásával. Ennek következménye, hogy a földszint a közforgalmú terület, akadálymentesítéssel, az emelet tároló és kiszolgáló helyiségeknek adhat helyet. A földszintre a délnyugati traktusban kutató könyv raktárt terveztünk. Megrendelői igény szerint ide kerülhet a meglévő gördülő tároló is, de csak abban az esetben, ha a földem megerősítése a padlószervezetben elrejtve megoldható lesz. A földszinten lehet a kutató helyiség, és az akadálymentes mosdó is, amit a 10 fő alatti egyidejű használat miatt elegendőnek tartunk. Az emeletre könyvraktárt terveztünk polcos rendszerben, egy irodát, teakonyhát és WC-t. A padlástér hasznosítását nem tartjuk lehetségesnek, mivel a lépcső két szintre is csak a műemléki státusz miatt alkalmazható.

Az épület szerkezeti rekonstrukciója elengedhetetlen. Gyakorlatilag a falazatokon kívül minden épület-, és tartószerkezet tönkrement, de legalább is megújításra szorul. A külső megjelenése és a bővítésének lehetőségei nyitott kérdések, de a tervezési programban szereplő kutató könyvtár számára ideális elhelyezési helyet kaphatunk.

Közművek

A Jókai-kert területe összközművesnek tekinthető. A közműszolgáltatókkal írásbeli egyeztetéseket kezdeményeztünk, azonban a szolgáltatók egyes esetekben jelezték, hogy az esetleges fejlesztési igényekről csak az engedélyezési tervfázisban kívánnak nyilatkozni.

A tervezett állapotra célszerűnek tűnik a területen meglévő közmű hálózatok műszaki felülvizsgálata, és az új épületek betáplálásának megoldásait ennek függvényében is lehet elkészíteni. A régészeti lelőhely védelem szempontjából, valamint a természeti környezet megóvása érdekében javasoljuk egy egyesített földalatti közműcsatorna építését a bejárat és a Steindl-villa összekötő útja alatt. A terület belső fejlesztési igényeit a pontosabb terhelési számítások alapján, egy előrehaladottabb tervezési fázisban lehet meghatározni.