

From: János Gönczöl [mailto:gonczoljanos@gmail.com]
Sent: Friday, July 26, 2013 5:41 PM
To: Kardos Gábor
Subject: Bokay

János

Bp. XVIII. kerület Bókay kert fejlesztést előkészítő terv
2013. május 08.

Tervezők: Nagy Eszter okl. táj- és kertépítésmérnök
Schliszka Csaba okl. építésmérnök

FEJLESZTÉSI JAVASLAT

1. A kert és környezete

A leírás nem utal a jelenlegi helyzet legfontosabb elemére: a Makói utca - Városház utca - Szélmalom utca - Fürst Sándor /Kiss István/ utca sűrűn beépített kertés - családi házas jellegére, ahol a lakók többsége a kert közelsége, a tiszta levegő, a csend és nyugalom miatt választotta az annak idején hiányos infrastruktúrájú, rossz közlekedésű területet otthonául.

2. A jelen munka előzményei

A fejlesztési koncepció készítése során a közvetlenül érintett szomszédok igényeit is figyelembe vették-e? Ez valószínűleg különbözik a környékbeli lakótelepen lakók igényeitől. Egyeztettek-e velük is?

3. Általános rendezési elvek

A meglévő és működő funkciók környezetének rendezésével, a park ifjúsági és szabadidős jellegének megtartásával, a kert épített elemeinek és kerti berendezéseinek egységes megjelenítésére törekvéssel, a meglévő növényzet ésszerű megőrzésével, felújításával, újabb növényekkel fedett területek létrehozásával egyet lehet érteni. Az új lehetőségek teremtésekor, a minél több korosztály számára a szabadterei és közösségi tevékenységek megteremtésénél egyrészt a terület terhelhetőségét /használók száma, környezeti hatások: pl. zaj a közlekedésből és a szabadterei színpad előadásainál, fényszennyezés a sípálya esti használatkor, füst, szagok bográcsozásokor /, másrészt a rétegek, korosztályok és a szomszédokban lakók eltérő igényét figyelembe kell venni, elkülönülési lehetőségeit meg kell teremteni.

A kert kialakításakor becsléssel meg kellene állapítani a terület, egyes funkcionális területrészek egyidejű terhelhetőségét, látogatottságuk mértékét, a várható igények és környezeti hatások miatt az esetleges korlátozás szükségességét.

4. Az egyes területek részletes leírása

4.1. Városház utca felőli rész

A meglévő parkoló bővítése, új gépkocsibejáró és a gazdasági feltáró út szükségesnek látszik, éppúgy a tönkrement faházak kiváltása.

A szabadterei színpad teljes bekerítése a rongálások, szemetelés miatt indokolt lehet, a használatát ellenőrzötté tehetné. Az előadásokon kívül igény esetén ellenőrzötte

használhatóvá kellene tenni más alkalmakkor is, kár teljesen elzárni a látogatóktól. Az éjszakai előadások ne zavarhassák a Makói utca lakóinak pihenését.
A futópálya valóban megérett a felújításra.

4.2. Uszoda

A tervvel teljes egészében egyetértünk.

4.3. Erdős rész a Makói utcai kerítéstől a Tenisz büféig

A növényzetével a régi park hangulatát idéző részen a fokozott igénybevétel tönkretetheti a növényeket, ezért a szabadtéri edzőtér és a bográcsozó helyek kialakítása nem fogja segíteni a növényzet és a park megóvását. A tervezett kisvasút mintha a mozgásról igyekezne leszoktatni a kicsiket, helyette mászókaként használható, tologatható kisvonatot ajánlunk a kiállított mozdony mellett.

A balesetveszélyes pince sorsáról csak állapotfelmérés után lehet dönteni, addig használhatatlan, ezért azt mielőbb el kell végeztetni.

4.4. Főépület

A tervekkel - a "dobozfák" kivételével, melyek helyett a kert eredeti képéhez és az az épület stílusához jobban illő, természetesebb koronaformájú fákat javasolunk - egyetértünk.

4.5. Herrich-Kiss villa

Mind a park, mind az épület szempontjából üdvözölhető az épületnek és a területnek a Bókay kerthez visszacsatolása, a tervezett felújítás és a jövőbeni hasznosítás. Kedves ötlet az állatsimogató és a bemutatókert, melyben régi háziállatokat, ősi magyar növény- és állatfajtákat is javasolunk tartani. Működés esetén gondoskodni kell az állandó felügyeletről az állatokkal való helyes bánásmódra neveléshez, az esetleges állatkínzások és növénypusztítások megakadályozása érdekében. Ez megoldható volna esetleg a HEROSZ /a legrégebbi magyar állatvédő egyesület/ bevonásával, a diákok kötelező, náluk igazolással teljesíthető közmunkája útján.

4.6. A sportpályák

4.7. A kopár terület - kerti tó

A két terület együtt a zajosabb tevékenységek elhelyezésére szolgálna, illetve a Sallai Imre /Cziffra György/ utca mellett létesítendő kerti tó környékére tervezik a rózsakertet, pihenőterületet.

A sportpályák így a Fürst Sándor /Kiss István/ utcai lakóházak szomszédságába kerülnének, tevékenységükkel a lakókat és az állatorvosi rendelőt terhelnék, míg a Sallai Imre /Cziffra György/ utca forgalma, közlekedése /zaja, légszennyezése/ a pihenőket zavarná. Talán szerencsésebb lenne a két terület funkciójának felcserélése.

A kopár területen a falmaradványokról ajánlatos volna kideríteni, mikoriak, nem a település eredeti magjához, a kápolna körüli majorsághoz tartoztak-e. Amennyiben igen, a balesetveszélyt elhárítva, legalább jelzésként meg kellene tartani és felhívni rájuk a kert használóinak a figyelmét.

A rendezvénytér mesterséges dombbal lezárása, a domb mögötti mesterséges tó az idők kertjének nyugalma, mikroklímája szempontjából is kedvező volna.

4.8. Játszótér

A kialakítása tetszetős, a terv ambiciózus, de féltő, hogy kicsi a terület a túlságosan sokféle tevékenységhez.

4.9. A BMX-pálya bővítés

A bővítés nagyobb igénybevétellel is fog járni. A pálya áthelyezése és bővítése a Margó Tivadar - Sallai Imre /Cziffra György/ utca felőli oldalra a Fürst Sándor /Kiss István/ utcai lakók nyugalmát is szolgálná. A részletes tervek elkészítése előtt ajánlott volna a véleményüket kérni a két változatról.

4.10. A jelenlegi iskola környéke

A tervvel egyetértünk

4.11. Nagyrét és aszfaltos pálya

A tervvel egyetértünk.

5. A kert egészére vonatkozó javaslatok

5.1. Tereprendezés

A tereprendezés során megoldandó a csapadékvíz elvezetés rendezése.

A tó helyének kijelölése előtt talajmechanikai /vízzáró réteg keresése, a talajvíz helyzetének meghatározása kb. 5 m-ig végzett kis átmérőjű fúrásokkal célszerű volna, aminek eredményét a tereprendezés során érdemes figyelembe venni. A terület hidrogeológiai viszonyai ugyanis annyira változatosak, hogy a helyszíni munka ebben a kis léptékben is elkerülhetetlen /l. még a 7. fejezetet/.

5.2. Közlekedés

A javaslatokkal a Makói utcai parkolót és a belső kisvasutat kivéve egyetértünk.

A parkoló létesítése előtt a forgalom környezeti hatásának /közbiztonság, zaj, közlekedési légszennyezés várható változása/ ismeretében az utca lakóival egyeztetni szükséges.

A gépi hajtású belső kisvasút ilyen formában, ekkora távolságon belül közlekedési megoldásnak felesleges, játéknak túl zajos lenne, s éppen a mozgásról, sétáról, gyaloglásról szoktatná le a gyerekeket a kerten belül. Egyébként is meggondolandó minden, a kert természetes felületeinek, növényzete élőhelyének csökkentésével járó megoldás, műtárgy építése, mert a kert eredeti képét, mikroklímáját, használatát kedvezőtlenül változtathatja meg.

A BMX- és a Crosspálya bejáratáról, kerékpártárolóiról az áthelyezés lehetőségének megfontolása után célszerű döntetni.

5.3. Részletek

5.3.1. Kerítés

A kerítések egységesítése a kert megjelenése szempontjából előnyös volna, de a tömör kerítés egyben zajvédő, a közlekedési levegőszennyezést bizonyos magasságig visszatartó, hígulását a kert elérése előtt valamelyest elősegítő hatású. /Ezt tette tönkre a Városház utcai tömör kerítés csúnya, fölösleges lyukakkal való áttörése éppen az akkor még legforgalmasabb oldalon./ A belső kétirányú parkoló elhelyezése azonban már végképp nem indokolja itt a haszontalan, lyukas falazott kerítés fenntartását.

5.3.2. Burkolatok

A mesterséges felületek, az utak burkolóanyagának kiválasztásakor a természetes és mesterséges felületek arányát, nagyságát, színét, anyagát és ezek mikroklímára gyakorolt hatását is fontos volna figyelembe venni.

5.3.3. Berendezések

Minél több természetes anyagot, a központi épület és a Herrich-Kiss villa közelében a korhű képet idéző megjelenést !

A berendezések, "utcabútorok", játékok kiválasztásánál fontos szempont lehetne a vandál rongálásoknak való ellenállás, a graffitik eltávolítását segítő felületkezelés.

A típusok, a küllemük esetleg a kert egyes területein funkció szerint eltérő lehetne, jelezve azt is, hogy a kert melyik részén járunk.

5.3.3. Növényállomány, növénytelepítés

A meglévő, idős, egészséges növények megtartására kell törekedni /az "értékes" faj meghatározása relatív, 50 éves fa csak 50 év múlva lesz a csemetéből, lombfelülete, biológiai és díszítő értéke ennyi idő alatt lesz - ha lesz - azonos a kipusztítottal/.

A telepítendő fajok közé javasoljuk felvenni a terület eredeti, korabeli természetes növényzetének elemeit is /pl. *Eleagnus angustifolia*, *Cottinus coggygria*/.

5.3.4. Öntözés

Egyetértünk.

Javasoljuk a létesítendő tó vizét is felhasználni időnként öntözésre. A vízcsera - szemben a párolgás miatti egyszerű vízpótlással - gátolná a tóban a sófelhalmozódást, elmocsarasodást. A terület csapadékvíz elvezetésének rendezésekor igyekezni kell a terület természetes vízbevitelének megtartására, hasznosítására, esetleges tárolására a felhasználásig az öntözőhálózat tervezésekor. Itt nem tárolómedencék építésére gondolunk, hanem a tavacskára, a drénhálózatban, vagy a telepítendő növények talajában jó vízbefogadó, víztartó réteg elhelyezésére.

7. Vízi létesítmények

Az új tó alatti talajt a tervezett helyszínen kell megvizsgálni, legalább 5 m-ig, kis átmérőjű fúrással. Előtte célszerű volna megkeresni a bevásárlóközponthoz készített talajmechanikai vizsgálatok adatait, valamint a környező, ásott kúttal rendelkező családi házak lakóit információgyűjtés céljából. A korábbi hidrogeológiai tanulmányok ugyanis azt mutatják, hogy a vízzáró rétegek és a talajvíz elhelyezkedése itt kis távolságon belül szeszélyesen változhat. Az önfenntartó tó hogy értendő, ha a párolgó vizet valahonnan pótolni kell? A folyamatos pótlás sófelhalmozódással jár, a tápanyag feldúsulás algásodáshoz vezet, a tó hosszabb távon

elmocsarasodik /eutrofizálódik/. Amennyiben elfogadjuk, hogy a tó mesterséges létesítmény, a kert növényzetéhez hasonlóan figyelni, gondozni, esetleg tisztítani szükséges, amit a kialakításakor meg kell tervezni. A víz frissen tartását segítő az öntözéshez kapcsolódóan vízcserét /5.3.4. fejezet/ javasoltunk, illetve a szigetelőpaplan sérülésekor, vagy egyéb okból szükséges leürítésnek a lehetőségét a tervezéskor, kivitelezéskor kell megteremteni. A főtéren az új szökőkút látványával, megoldásával egyetértünk. Itt valóban ivóvíz-pótlásra van szükség, mert várhatóan megkóstolják a gyerekek és felnőttek a vizét, annál is inkább, mivel a tervben sehol nem látni ivókutat.

8. Világítás

A közvilágítás rendezésére, felújítására valóban szükség van, szaktervező megbízása indokolt. A tervezéskor gondolni kell a lehetőség szerinti energiatakarékos megoldásokra, a teljes területek megvilágításakor arra, hogy a világítótestek elhelyezése ne zavarja az utcák túlsó oldalán lakók nyugalomát, valamint arra, hogy a fényszennyezés az éjszaka egy részében szüneteljen.

A világítótestek megválasztásánál kerülni kell például a tóban biztosan megjelenő vízi rovarokat, egyéb zavaró élőlényeket vonzó spektrumú, színű lámpákat.

9. Építészet

A fejezet megállapításaival, javaslataival csaknem teljes mértékben egyetértünk.

Az új szabályozási tervnek valóban tartalmaznia kellene a sportolási funkciót, ugyanakkor meg kellene akadályozni, hogy a terület jobban beépüljön, s a sportolás, rendezvények kiszorítsák a nyugalomra vágyó pihenőket.

A főépület és a Herrich-Kiss villa, valamint a pince állagmegóvása sürgető, a teljes felújítás végleges megoldás lehetne, s így megtakarítható az ideiglenes állagmegóvás munkája, költsége. Talán ez megelőzhetné az új főtér kialakítását és a kopár terület beépítését, melyek meglévő értékeket nem veszélyeztetnek. A legsúlyosabb problémának a meglévő, pusztuló értékek megtartását tartjuk, s nem az új főtér kialakítását és a kopár terület beépítését.

A pince feletti fák kivágásáról vagy megtartásáról a felmérés során érdemes dönteni, megfelelő földem esetén a mikroklimatikus hatás kedvezőbb lehet, mint új, növényvel borított felület kialakítása.

10. Épületek, építmények egységesítése

Az épületek, építmények egységesítése esztétikai szempontból kívánatos, de a kert használatát a vegyes kép érdemben alig csökkenti, ezért ezt részletekben, az egyéb szükséges munkák kapcsán folyamatosan volna érdemes megvalósítani.

Az új épületekben a nagyméretű üveg felületek külső alkalmazásakor a tervezés és a döntés során az esztétikai hatásokon kívül a hőtechnikai kérdéseket, a polarizáció élővilágra gyakorolt következményeit, a tükröződés esetleges zavaró voltát, a karbantartási, tisztítási igényeket és költségeiket is elemezni és tudatosítani szükséges.

11. Biztonság

Megkülönböztetett figyelmet javasolunk fordítani a főbejárattól távolabbi, az idősek és kisgyerekesek által használt területekre, illetve a potenciális rendzavarók által várhatóan gyakrabban felkeresett területek biztonságára.

12. Ütemezhetőség

Szemben a tervvel prioritásként a meglévő értékek pusztulásának megelőzését nevezzük meg, mivel ezek egy idő után a leromlott műszaki állapot és a helyreállítás költségei miatt gazdaságtalanná válik, az értékes épületek tönkremennek, műves és történeti értékek vesznek el, míg az új főter kialakítása és a kopár terület későbbi beépítése nem okoz pótolhatatlan veszteséget.

Egyetértünk a lakótelkek mielőbbi kiváltásával, a kerthez csatolásával, valamint az új övezeti előírásban a tervezett változtatási tilalommal.

13. Becsült költségek

A jelenlegi becsült költségek idővel minden bizonnyal változni fognak az aktuális árak, a tervezők és kivitelezők kiválasztásával.

A költségek egy része minden bizonnyal csökkenthető a kerületet, a kertet szerető lakosok időben kért társadalmi munkájával, legalább a parképítés, földmunkák egy részében.

ÖSSZEFOGLALVA: a Bókay-kert fejlesztési előkészítő tervét részletes, alapos munkának tartjuk, ahol egyes részleteket másként ítéltünk meg, eltérő véleményünket, javaslatunkat az adott fejezetnél jeleztük.

A további tervek készítése előtt szükségesnek tartjuk a terület várható igénybevételének becslését a teljes kert és az egyes funkcionális területek, ezek környezeti hatásai esetében egyrészt a rendezvények, másrészt évszakonként a "hétköznapi" normális terhelés esetében /ez nyilvánvalóan eltérő télen és nyáron az iskolai szünetben, illetve például a strand és a sípálya esetében, stb/. Ezekhez képest vizsgálni szükséges a környeztet már zavaró túlterhelés megakadályozásának eszközeit /pl. egyes funkciók területi arányainak megváltoztatása, egy-egy tevékenység esetleges elhagyása/, a szomszédokat irritáló kellemetlenségek kizárásának, vagy kompenzálásának módjait.

Az előkészítő tervet javasoljuk ebben a fázisban először a kert közvetlen szomszédságában lakókkal egyeztetni /pl. lakossági fórum, ahová a postaládájukba bedobott /nem feltétlenül névre szóló/ levélben hívják meg az érintetteket/, s véleményüket, javaslataikat fokozott súllyal kezelni a továbbiakban és a tágabb környezettel való egyeztetés során. Alapelveként kellene elfogadni, hogy a kert megváltozó szerepe, fokozott használata nem ronthatja a szomszédban lakók biztonságát, nyugalma, pihenését, s ha mégis, ezért őket a megfelelő módon kárpótolni kell.

Minden esetben a lakóknak az eredeti feltételek miatt itt választott normális életvitelét kell a szórakozni vágyók igénye fölé rendelni, s nem fordítva. Ebbe értendő a lakóterületen érvényes környezeti határokon belül maradó zaj, légszennyezési, stb. határértékek betartása a legnagyobb látogatottság esetén is. Emiatt esetleg a rendezvények hangosításakor a berendezések teljesítményét, elhelyezését, vagy a látogatók számát egy-egy időszakban korlátozni kell, ha az adott terület vagy a kert már az elviselhetőség határáig megtelt.

Budapest, 2013. július 26.

Dr. Gönczöl Jánosné
okl. környezetvédelmi szakmérnök
ny. Települési Környezetvédelmi Szakszolgálat
vezető

Dr. Gönczöl János
ny. biológus múzeológus
a biológiai tudomány kandidátusa