

EMLÉKEZTETŐ

az „Apáthy Projekt” elnevezésű beruházás tárgyában megtartott lakossági fórumról

A lakossági fórum időpontja: 2020. szeptember 28., 17:00 óra

A lakossági fórum helyszíne: 1021 Vadaskerti utca 1. szám alatt lévő M.E.S.E. Teniszpálya

Jelen voltak:

- Kőszegi Zoltán, a Lilongwe Property Kft., mint beruházó ügyvezetője
- Molnár Mária építész, vezető településtervező;
- dr. Kókány Csaba ügyvéd, beruházó jogi képviselője;
- Őrsi Gergely, Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat polgármestere (meghívottként);
- Trummer Tamás, Budapest II. kerületi Önkormányzat főépítésze (meghívottként);
- valamint a beruházás iránt érdeklődő, környékbeli lakosok.

A Beruházó szervezésében összehívott lakossági előzetes egyeztetés (fórum) a Kerületi Építési Szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) módosítás előkészítő folyamatához tartozóan került megrendezésre, melynek keretén belül Beruházó bemutatta a kerületi lakosok számára a Budapest, II. kerület Páfrány út és Szalonka út kereszteződésnél, a Budapest, II. kerület, belterület 11663/35 hrsz. és a 11663/40 hrsz. alatt felvett ingatlanok területén megvalósítandó „Apáthy Projekt” elnevezésű beruházásra vonatkozó koncepciótervet.

A lakossági fórum kezdetén a Beruházó képviselője köszöntötte a megjelenteket, majd ismertette a területet érintő beruházással kapcsolatos szándékait. Beruházó előadta, hogy a mai előírások és az érvényben lévő határozatok alapján többféle projekt megvalósítását kezdeményezheti a területen. A korábbi lakossági fórumon kérteknek megfelelően, Beruházó bemutatta a különböző funkciójú megvalósítható projektek kapacitás- és parkolási adatait.

	„A” változat Egységes lakóövezet	„B” változat Kollégium + Iroda	„C” változat Iroda + Iroda
Megvalósítható beruházás	• Összesen legfeljebb 25 db lakás	• 1 kollégium 130 szobával • 1 irodaépület	• Irodaépületek mindkét telken
A területen napi szinten megforduló emberek száma	• Lakásonként 3 fővel számolva legfeljebb 75 lakó	• 260 kollégiumi férőhely és 45 irodai munkahely	• Összesen 225 irodai munkahely
Várható gépjármű forgalom	• Lakásonként 2 parkoló	• 30 kollégiumi és 45 irodai parkolóhely	• 95 irodai parkolóhely
	75 fő	305 fő	225 fő
	50 parkoló	75 parkoló + jelentős generált forgalom	95 parkoló + jelentős generált forgalom

A bemutatott alternatívák közül a Beruházó a lakófunkciójú projekt megvalósítását választotta ki, mint a leginkább környezetbe illő és környezetét legkevésbé terhelő funkciót. A korábbi lakossági egyeztetésen a lakófunkció létesítése mellett foglaltak állást a környék ingatlanainak tulajdonosai is.

A Beruházó előadta, hogy az ingatlanokon igényes lakóterületi fejlesztést valósítana meg a műemlék épület megtartásával, rendezésével és az egyeztetésbe bevont lakók szándékainak figyelembevétel kialakított,

kereskedelmi, szolgáltató funkciójú hasznosítással. A Beruházó elmondta továbbá, hogy a lakófunkciójú beépítéshez részletes építészeti tervek készülnek.

A tervekben terepszint alatti parkolószerkezetet terveztek, de a felszín felett önálló tömegű társasházak kialakítása tervezett, valamint a 16663/35 helyrajzi számú telken a meglévő műemlék épület mellett 2 épületben, a 16663/40 helyrajzi számú telken 3 épületben, összesen 25 db lakás és 50 db parkoló létesítése a Beruházó szándéka.

A parkolók mindenhol a terepszint alatti garázs szinten kerülnek kialakításra, melynek megközelítése a Szalonka út meglévő útsatlakozásában és a Páfrány út útburkolatához csatlakozó lehajtókon keresztül lenne lehetséges.



Beruházó előadta továbbá, hogy a KÉSZ módosítása jelenleg még nincs folyamatban, ugyanakkor a beruházás megvalósíthatósága érdekében kezdeményezte a KÉSZ módosításának előkészítését, mivel a jelenleg hatályos előírások keretei között lakófunkció nem építhető a területen.

Beruházó ismertette a jelenlevőkkel, hogy még 2018. évben vásárolta meg az ingatlanokat és kezdte meg a tervezett beruházás előkészítését, akkor, amikor még a Budapest II. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzata (a továbbiakban: KVSZ) volt hatályban.

A 2019. december 31. napjáig hatályos KVSZ az Ingatlanok területét Intézményterületnek minősítette, mely besoroláson a 2020. január 1-jén hatályba lépő KÉSZ változtatott. A KÉSZ ugyan kertvárosias övezetbe sorolta az Ingatlanokat, de kizárta az Ingatlanokon a lakó rendeltetésű létesítmények elhelyezését, vagyis a KÉSZ módosítása nélkül jelenleg iroda vagy sport funkciójú beruházás megvalósítására lenne lehetősége Beruházónak.

Beruházó képviselője ugyanakkor jelezte, hogy nem kíván a területen iroda vagy sport funkciójú ingatlanfejlesztést megvalósítani, a Beruházó által kezdeményezett módosítás a környezetbe illeszkedő, lakófunkció engedélyezésre irányulna és a szabályozási előírásoknak csak kismértékű változtatásával járna, melynek során a jelenlegi kertvárosi lakóterületen belül maradván módosulnának az övezeti előírások, közelítve a korábban hatályos előírásokhoz.

A beépítési mértékek meghatározásánál a Beruházói igény 15%-os beépíthetőség, lehetővé téve, hogy a műemlék épület területe ebbe ne számítson bele. Az övezetre vonatkozó parkolási szintterületi mutató kis mértékű megemlése is szükséges, annak érdekében, hogy a parkoló területeket az épület alatt lehessen elhelyezni, amit így csak szint alatti utakon lehet megközelíteni.

A javasolt KÉSZ módosítás a beruházói számítások alapján szükséges továbbá a terület jelenlegi állapotának a rendezéséhez is. A KÉSZ módosításban kezdeményezett beépítési lehetőség bár magasabb beépíthetőséget enged a területen, azonban az csak kismértékben tér el a környező lakóterületekre vonatkozó előírásoktól. Ezt az eltérést a két ingatlan, alábbiakban részletezett adottsága indokolja, mely jelentősen eltér a környező kialakult lakóterülettől.

Korábban az IKV használta telephelyként a területet, a földhivatali nyilvántartásban a tulajdoni lapon is kivett ipartelep és üzemi épület megjelöléssel szerepelnek az Ingatlanok. Lakóterületi hasznosítást megelőzően el kell bontani a meglévő ipari üzemi létesítményeket és el kell szállítani a korábbi működés felszámolásából eredő hulladékokat.

Beruházó felhívta a fórumon jelenlevők figyelmét arra, hogy a beruházással érintett ingatlanok közül a 11663/40 hrsz-ú ingatlan érintett a szomszédos, Natura 2000 besorolású és fővárosi helyi jelentőségű védett természeti területtel. Mivel a terület korábban is beépített terület volt, a Natura 2000 területi besorolás nem akadályozza a terület beépítését, természetvédelmi szempontból a tervezett lakófunkció előnyösebb, mint a korábbi ipari-kereskedelmi funkció. Összehasonlítva a tervezett épületeket és a burkolatokat a helyi természetvédelmi terület határával elmondható, hogy a tervezett épületek a helyileg védett területen kívül helyezkednek el, nem érintve azt, így a lakóépületek kiszolgálása a meglévő útburkolati felületek hasznosításával lehetséges.

A helyi természetvédelmi területet érintő útburkolatok meglévő útburkolatok, új burkolat építése nem történik a helyi természetvédelmi területen belül. A meglévő burkolatok fennmaradását, hasznosítását az illetékes Kormányhivatal Természetvédelmi Osztályával szükséges egyeztetni, párhuzamosan a KÉSZ-ben feltüntetett helyi természetvédelmi terület határának korrigálásával.

Továbbá az ingatlanok terepadottsága is sajátos, a telkeken belül húzódik a környező terep mélyvonala, a beépíthető rész a helyi fővárosi védettség megtartásával keskeny, a Szalonka úti telekhatáron jelentős támfal létesítése szükséges a beépítéshez. Beruházó álláspontja szerint emiatt az adottságok miatt az Ingatlanok nem sorolhatók teljesen azonos besorolásba a környező lakóterülettel.

A kedvezményezett módosítás nem járna új, beépítésre szánt terület kijelölésével vagy a területfelhasználási kategória változásával, az ingatlanok övezeti besorolását módosítva, az kertvárosi lakóterületen belül maradna. A beépítési paraméterek kismértékű emelésével ugyanakkor korrigálna a korábban hatályos KVSZ és a jelenlegi KÉSZ rendelkezései közötti különbség is, ugyanis a javasolt megoldás nem eredményez a korábbi beépíthetőségénél érezhetően nagyobb beépítést, azonban funkcióját és építészeti megvalósításában egy, a környezethez jobban illeszkedő beruházást tenne megvalósíthatóvá.

A Beruházó egy, az önkormányzattal kötendő településrendezési szerződés keretében természetesen vállalná az Ingatlanokhoz kapcsolódó, egyes infrastrukturális beruházások (pl.: járdaépítés) költségét, vagy elvégzését, ami a környékbeli lakosok javát is szolgálná. Beruházó hozzátette, hogy a beruházás megvalósítása körében gondoskodni fog a trafó áthelyezéséről is.

Őrsi Gergely polgármester a lakossági fórumon jelezte, hogy örömmel venné, ha az Ingatlanokon a jelenlegi állapothoz képest egy rendezett, a környezetbe illeszkedő beruházás valósulna meg, egyúttal támogatta azon elképzelést, hogy a Beruházó a lakosok véleményét szem előtt tartva kíván eljárni a KÉSZ módosítása és a beruházás megvalósítása során.

A tervezett projektre vonatkozó beruházói ismertetésre, illetve a Beruházó által bemutatott koncepciótervre vonatkozóan a fórumon résztvevők a beruházással érintett ingatlan területire vonatkozó lakó funkció létesítésére vonatkozóan alapvetően pozitív állásfoglalásukat fejezték ki.

A jelenlevők egy része kifejtette továbbá álláspontját az ingatlanok jelenlegi állapotára vonatkozóan, mellyel kapcsolatban feltétlenül szükségesnek tartják a beruházással érintett ingatlanoknak a közvetlen környezetükbe való illeszkedésüknek, helyzetüknek mielőbbi rendezését. Az ingatlanok körüli, rendezett környezet kialakítása érdekében a jelenlevők többsége kifejtette támogató véleményét az ingatlanokra

vonatkozó beépítési mértékek KÉSZ-ben történő módosítására, azonban akadt olyan környékbeli lakó is, aki ellenezte a beépítési mértékek módosítását.

Beruházó megköszönte a fórumon jelenlévők észrevételeit. A polgármester úr véleményével egyezően Beruházó is hangsúlyozta, hogy a KÉSZ módosítása és a beruházás megvalósítása során egyeztetnek a környékbeli lakókkal, hiszen a környezetbe való illeszkedés elsődleges szempont a beruházás megvalósítása során, ugyanakkor a beépítési méretekben való kisebb eltérés nem okoz szemmel látható különbséget a környezetben lévő ingatlanokéhoz képest.

Beruházó vállalta, hogy a lakosokkal való kapcsolattartás fenntartása céljából, egy az általa a későbbiekben megadott honlapon közzéteszi a lakossági fórumon is bemutatásra került terveket, melyekre vonatkozóan a lakók további észrevételeket, javaslatokat nyújthatnak be.

A lakossági fórum végeztével a Beruházó képviselőjében eljáró Kőszegi Zoltán ügyvezető megköszönte a megjelenteknek a részvételt és a lakossági fórumot berekesztette.

kmf.

Lilongwe Property Kft.,