

776/120/2022

Eldőnyelv: +10/129/2022

86408 2022 DEC 19.
udu

EMLEKEZTETŐ

a BÉCSI KAPU 1-2. PROJEKT | BÉCSI ÚT 12-18., LAJOS UTCA 8-14.

összefüggésében elhangzottakról

lakossági egyeztetés – 2022.12.05. hétfő 17⁰⁰ | 1023 Budapest, Bécsi út 25. – Carion Irodaház

Lakossági egyeztetés a KÉSZ-ről, a Bécsi út – Ürömi út – Cserfa utca tömb KÉSZ módosításáról

A lakossági egyeztetésen két ingatlanfejlesztés került bemutatásra:

- a Bécsi út 24-26-28. szám alatti ingatlanokra tervezett lakófejlesztés (Tomlin Kft.) és
- a Bécsi út 12-18. és Lajos utca 8-14. szám alatti ingatlanokra tervezett Bécsi kapu 1-2. projekt (Baldauf Invest Kft.).

Jelen Emlékeztető kizárólag az utóbbi Bécsi kapu 1-2. projektre vonatkozóan elhangzottakat foglalja össze.

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal

2022 DEC 19.

Jelen vannak (a lakóközönségen és a Tomlin Kft. képviselőin túl):

Budapest Főváros II. kerületi Polgármesteri Hivatal részéről

Órsi Gergely polgármester

Majoros András 5. számú egyéni választókerület önkormányzati képviselője

Szabó Gyula 7. számú egyéni választókerület önkormányzati képviselője

Trummer Tamás főépítész, igazgató | Épített Környezetért Felelős Igazgatóság

XXIV/129-21
.....szám

Előirat:

ea

Melléklet:.....db

Előadó: Eroli Gy

a Bécsi kapu 1-2. projektek részéről

Szekeres Dávid Baldauf Invest Kft. | projektvezető

Torda Imre Baldauf Invest Kft. | projektvezető

Varga Tamás DLA V.T. Arch Kft. | vezető építész tervező, ügyvezető igazgató

Vásárhelyi Kinga Urban-Lis Stúdió Kft. | okl. építész-mérnök városépítési-városgazdálkodási szakmérnök

Fintha Mátyás Urban-Lis Stúdió Kft. | okl. településmérnök

Trummer Tamás

- a lakossági egyeztetés tárgyának részletesebb ismertetése, melyen cél a két, azonos tömböt érintő, térben mégis elkülönülő, jelenleg alvó területek lehetséges fejlesztési jövőképeinek felvázolása és megvitatása

a Bécsi kapu 1-2. projektek fejlesztési elképzeléseinek ismertetése

Varga Tamás

- előzmények ismertetése:
- a tavaly online lakossági egyeztetésen bemutatott beépítés a lakossági és egyéb hivatali – kerületi főépítész és a Miniszterelnökség - visszajelzések alapján elvetésre került, azóta a tervező csoport váltása megtörtént, ennek eredményeként teljesen új építészeti koncepció jöhetett létre,
 - az új építész tervező elkötelezett a kerület és a környék településképi szempontból is érzékeny fejlesztésére, erre példaként szolgálhat a Felhívízi utca 5. szám alatt megvalósult saját tervezésű irodaháza, a BME-n a hallgatóival együtt a terület revitalizációjára fordított szemeszter, illetve kerületi lakos szintű érintettsége is;

- vetített prezentáció keretében került sor az egymással szemközti két saroktelek beépítési terveinek bemutatására;
- a Lajos és Ürömi utcák között majd 4,5 méter szintkülönbség áthidalása nagy kihívás;
- a nagyvárosias és a kisvárosias területek határán való elhelyezkedés szintén kihívás az építészeti tömegformálás számára;
- az I. ütem esetén megépült részfalal kapcsolatban kiemelendő, hogy a résfal nem 100%-ig vízzáró, mely tudatos döntés eredménye, épp a rétegvizek áramlásának akadálymentességét szolgálja – a résfal kiépítése azért vált szükségessé, hogy az örökségvédelmi, régészeti munkálatok elvégezhetőek legyenek, valamint az utána maradt munkagödör a projektterület környezetére ne lehessen káros hatással. Beruházó ezen kívül a résfalazás megépítése során gondoskodott plusz biztonságként a közvetlen szomszédos épületek határán felszín alatti vízelvezető rendszer (Drain) kiépítéséről és a résfalak megerősítéséről. A tovább tervezés során szaktervezők bevonása szükséges az alapozás, résfal, szigetelés, víztartás/víztelenítés/vízelvezetés komplex témakörben;
- a beépítés tervezett architektúrája és formázása – Meggyesi Tamás nyomán – figyelemmel van a kialakult, korábbi telekalakulatokra, azokat megidézi, ezzel is biztosítva a helyi, hagyományosan kisvárosias lépték tovább élését, megőrzését: keretes beépítés, korábbi telekhatárok tagoló hatásának funkcionálisan és az épülettömegben való megjelenése;
- az épületek utcával határos homlokzatain az anyag szintű illeszkedést lyukarchitektúrájú téglaburkolat biztosítja, a földszint hangsúlyozása szálcement felületekkel tervezett. A belső udvarokban nagyobb felületű függönyfalak biztosítják a bevilágítást;
- a földszinten kereskedelem, szolgáltatás, bérelhető üzletek kapnak helyet;
- az emeleti szinteken kizárólag iroda funkció kialakítása tervezett;
- a Bécsi út és a Lajos utca felől megközelíthető 3 szintes mélygarázsokban a tervezett beépítések ellátását biztosító parkolóférőhelyeken túl a jelenlegi tervek szerint összességében 25-30 férőhelynyi parkoló többlet biztosítása válhat lehetővé, mely a helyi, közterületi parkolási hiányok pótlására is fordítható szükség szerint;
- az épülettömegek a nagyvárosias magasabb beépítésű tömbök irányába emelkednek, a szomszéd épületekhez történő zárt sorú csatlakozások kialakítása kortárs építészeti elemek alkalmazásával és a szomszédos épületek magasságának figyelembevételével történik;

a Bécsi kapu 1-2. projektek fejlesztési elképzeléseihez kapcsolódó megjegyzések, kérdések és válaszok

Majoros András

- a Bécsi kapu 1-2. projekthez kapcsolódóan megjegyzi:
 - fontos a talajmozgások jelentősége,
 - a közhasznú földszinti üzletek, szolgáltatások helyének biztosítása üdvözlendő célkitűzés
- érdeklődik, a köz javára egyéb megvalósítani kívánt beavatkozások vonatkozásában mi várható?

Varga Tamás

- feljogosítva nincs arra, hogy erre válaszoljon, de abban biztos, hogy a közhasználatú funkciók helyi megerősítésére, valamint az abban való együttműködésre a beruházó nagy hajlandóságot mutat;
- a földszinten üzletek nyitása jelenleg is tervezett;

- a különböző használatú épületrészek Shell & core tervezése bérelhető helyiségek kiadását, egyúttal széles funkcionális spektrum befogadását teszi lehetővé, mely nagy mértékben szolgálhatja akár a köz javát is;

Vásárhelyi Kinga

- az új beépítési terv alapján a korábbi telepítési tanulmányterv aktualizálása folyamatban van;
- a köz javát szolgáló beavatkozásokkal kapcsolatban az önkormányzat számára a tervezett épületek utcai telekhatára mentén – az egyszerű burkolathelyreállításon túl – szélesebb közterületi rekonstrukcióra van lehetőség pl. zöldfelületek, fák, térburkolat kialakításával. Várhatóan a Cserfa utcai szakasz(ok) – Ürömi úttól a Lajos utcáig - kialakításában nyílik majd a legnagyobb potenciál, a közterület komplex megújítása, gyalogosfelületek kialakítása, fejlesztése, zöldfelületek, fasorok telepítése, kiegészítése válik lehetővé, már a korábbi telepítési tanulmányterv is rögzíti, hogy a Cserfa utcára egységes közterületalakítási terv kell, hogy készüljön, mely a megújulás záloga

Őrsi Gergely

- megjegyzi, hogy a KÉSZ módosítás és a bemutatott koncepciók megvalósítás fejében a lakossági ötleteket egyébiránt épp arra várja az önkormányzat – arra kell összpontosítani -, hogy mik azok a helyi közösség érdekeit szolgáló funkciók, amikre valós igény, szükség van Újlak és vonzáskörzete területén, legyen szó egészségügyi, kereskedelmi, szolgáltató és/vagy egyéb más funkciókról;
- nem csupán a közvetlenül kapcsolódó közterületek megújítására kell fókuszálni, mert az magától értetődő kell, hogy legyen minden ilyen fejlesztés esetén;

Zsemberi Ferencné Lili Daru utcai lakos

- jelzi, orvosi rendelőre például lenne igény, már csak a korábban a Frankel Leó útra tervezett egészségügyi központ fejlesztésének elmaradása okán is; illetve
- nyomatékosítja, hogy a rétegvíz helyzet napjainkban is problémás, pl. a Darázs utcánál a régi bunkerben, illetve a Frankel Leó utca 114. szám alatti volt főiskola épületében gyakran áll a víz;

Baldauf Invest Kft. képviselőjében Torda Imre és Szekeres Dávid

- eddig is óriási előkészületi – gazdaságilag és fizikailag is megvalósítva - munkálatok folytak a Bécsi kapu 1-2. fejlesztési területeken, a bontási munkálatok mindkét projektterületet érintették, míg az Ürömi utca felőli területen a régészeti feltárás és annak folyamánként a terület résfalazása megtörtént, továbbá a korábbi, a lakossági és egyéb hivatali vélemények által kritizált terv is újraterveztetésre került egy új tervező csapattal;
- ez és a beruházó – ésszerű keretek között – közhasznú tevékenységre nyitott hozzáállása is mind azt tükrözi, hogy a Baldauf Invest Kft. elkötelezett a fejlesztés pozitív, a helyi környezetre a jövőben optimális hatással lévő tervek letételére és megvalósítására;

Bécsi kapu 1-2. projektek fejlesztési elképzeléseihez is kapcsolódó egyéb megjegyzések, kérdések és válaszok

Smaraglay Zsombor Daru utcai lakos

- gratulál a Baldauf Invest Kft. beruházásának bemutatott új épület terveihez

- a Bécsi kapu 1-2. projektek esetében a magassági csatlakozásokat kifejezetten szépnek és átgondoltnak, a Bécsi úton a Zsigmond tér felé a lépcsőzetes magasságváltást optimálisnak tartja;

Trummer Tamás

- a hatályos Kerületi Építési Szabályzatban meghatározott párkánymagasság érték a tömb belsőre kevésbé van hatással, épp ezért a KÉSZ szintjén a magasság egyéb eszközzel/eszközökkel való szabályozására való áttérés tervezett;

Dr. Mikecz György helyi lakos

- fontosnak tartja egy a tömbre és környezetére kiterjedő, átfogó geotechnikai és hidrológiai felmérés elkészíttetését, az elmúlt évtizedek süllyedéseinek, csúszásainak tapasztalatait szem előtt tartva;
- részben ezzel összefüggésben a régészetet is említi, mint nehezítő tényezőt, a várható rétegcsőszások okán;

Smaraglay László Felhévizi utca 10. szám alatti lakos

- mindkét projekt esetében – Baldauf Invest Kft., Tomlin Kft. - a Bécsi út felőli megközelítést támogatja, a Felhévizi utca jelenlegi terhelésének ilyen értelemben való meg nem bolygatását kívánatosnak látja;

Zsohár Árpád Bécsi út 30/b szám alatti lakos

- - tetszését nyilvánítja ki a tervezett Bécsi Kapu 1 és Bécsi Kapu 2 bemutatott prezentációjával kapcsolatban
- a Bécsi úton a gépjárművel balra, nagy ívben való kanyarodás a villamos kötöttpályájának keresztezése miatt jelenleg is szinte lehetetlen;
- a parkolószám meghatározásában szintén problémát lát, mert soknak tartja a Bécsi úton megjelenő új terhelést;

Zsemberi Ferencné Lili Daru utcai lakos

- fontosnak tartja, hogy az Ürömi utca jelenlegi forgalma ne növekedjen, mert már most is elviselhetetlennek látja azt;
- leszögezi, hogy a „kiscelli folyós agyag” ma is jelen van a területen, a Daru utcai garázsokban rendre megtalálható, így véleménye szerint a vízelvezetés kiemelt figyelmet kell, hogy érdemeljen a tervezés során – példaként javasolja Málnai Béla 1941-es társasház (Ürömi és Daru utcai bérházcsoport) tervének tanulmányozását, mely külön szivattyút alkalmazott és azzal vezette a csurgalék vizeket a közcsatornába;

Torda Imre

- a forgalomvonzás/keltés vonatkozásában szerencsés, hogy a Bécsi út 24-26-28. ingatlanok lakófejlesztése és a Bécsi kapu 1-2. irodafejlesztés ellenirányú forgalmat kelt;
- a Bécsi kapu 1. projekt megközelítése a Bécsi út felől, a Bécsi kapu 2. projekt megközelítése a Lajos utca felől került megtervezésre;

Órsi Gergely

- fontos leszögezni, hogy a tervek még nem tartanak abban a mélységben, de tény, hogy várhatóan szükséges lesz az ilyen típusú szempontok figyelembevételére, mint a geotechnika, hidrogeológia, részletes forgalomtechnika stb;
- peremfeltételt mindenképp ki kell emelni, ami közös konszenzus alapján folyamatosan kiemelt figyelmet kap a tervezési folyamat során:
 - kompromisszum az érintettekkel, legalább a közvetlen szomszédság és a környező beépítések vonatkozásában,
 - a projekthelyszín megközelítése esetében a kialakult helyi közlekedési adottságokra tekintettel lévő, érzékeny javaslat kidolgozása, legyen szó autóforgalomról vagy parkolásról,
- záró gondolatként fontosnak tartja kiemelni, hogy az önkormányzatnak kifejezett célja, hogy a tárgyi két beruházás, térben és ütemezésében is elkülönülő, mégis egy tömböt érintő fejlesztések jövőbeni kivitelezése időben ne nyúljon el túl hosszán, hogy lehetőleg minél rövidebb ideig kelljen a helyi lakosságnak az építési munkálatokból származó esetleges, de lehetséges kellemetlenségekkel együtt élnie;

Budapest, 2022. december 8.

Az emlékeztetőt összeállította:

BALDAUF INVEST KFT.
1028 Budapest, Hidegkúti út 167.
Adószám: 13615776-2-41
Bszsz.: 11600006-00000000-81042793
TEL.: 06 30 525-5838
FAX: 06 1 391-6847

Fintha Mátyás
Vásárhelyi Kinga
Torda Imre
Varga Tamás DLA

