

EMLÉKEZTETŐ

a Budapest. II. kerület, Bécsi út – Cserfa utca – Ürömi út – Felhévízi utca által határolt tömb tervezett KÉSZ-módosításával kapcsolatban 2022. december 5-én 17 órától a Carion Irodaház kis rendezvénytermében (1023 Bécsi út 25.), tartott lakossági egyeztetésről

Résztevők:

Lakossági érdeklődők (15-20 fő)

Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat képviselői:

- Őrsi Gergely polgármester úr,
- Szabó Gyula alpolgármester úr, a 7. sz. (helyi) választókerület képviselője
- Majoros András úr, az 5. sz. (helyi) választókerület képviselője
- Trummer Tamás főépítész úr,

Tomlin Kft. fejlesztő (tömb északi részén) képviselőjében:

- Somlyódy Sándor projektmenedzser,
- Máyer Andrea településtervező

Baldauf Invest Kft. képviselőjében:

- Varga Tamás építész
- Torda Imre
- Szekeres Dávid
- Vásárhelyi Kinga településtervező

Somlyódy Sándor: Köszönti a megjelenteket. Ismerteti, hogy a mai estén a meghirdetett tömbre vonatkozóan két külön projekt kerül bemutatásra.

Trummer Tamás: 2 külön projekt kerül ma bemutatásra. A Baldauf Invest Kft. tervei irodaépületek fejlesztéséről szólnak, ahol az egyik telken a régészeti feltárás miatt az alapozás már megvalósult. A Tomlin Kft. lakás fejlesztés szeretne a tömbbelsőben. A tömb alvó, szlömösödő terület, kevés ilyen állapotú terület van a kerületben, nem véletlen, hogy két külön cég is megtalálta és lehetőséget lát a fejlesztésben. Azt, amit a fejlesztők szeretnének, annak a megvalósítását a Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) jelenleg nem teszi lehetővé. Az Önkormányzat elvárja, hogy a fejlesztők a környéken lakókkal ismertessék meg a terveket, és a lakossági véleményeket vegye figyelembe. Amennyiben jó koncepció alakul ki, azt a képviselőtestület elé tárják. Ehhez telepítési tanulmány terv készül, figyelembe véve az építéssel létrejövő változásokat. Kéri, hogy Lakosság javaslatait nyugodtan mondja el, ennek a fórumnak a célja a lakosság véleményének a megismerése.

A két projekt másképp viszonyul a KÉSZ-hez.

A Baldauf Invest Kft. projektje esetében más lett az építésztervező, változott a korábbi koncepció, kedvezőbb lett, a volumen viszont nem változott.

Somlyódy Sándor: A Tomlin Kft. nevében megköszöni mindenkinek, hogy eljött a fórumra. A Tomlin Kft. részben tulajdonosa a három beépítésre szánt, vizsgált teleknek. Itt volt régen az irodájuk, ismerik a környéket, problémákat. A hatályos KÉSZ nem a jelenkornak megfelelő a tömb esetében. A fejlesztéssel nem változik a hatályos KÉSZ szerinti volumen, tömbbelsőben összefüggő zöldterület kerül kialakításra. A legjobb beépítési mód megtalálására három építészirodát: az A4 Stúdiót, a Bánáti&Hartwig Irodát és a DPI Kft-t felkérték koncepciótervek készítésére, az Önkormányzattal egyeztetettek szerint. A kitett táblákon nem a megvalósítandó terveket látják, hanem a három

építésiroda által készített koncepcióterveket, melyekből az Önkormányzattal közösen vonták le a tanulságokat. A Településtervező ez alapján dolgozik tovább. A terveket nagy vonalakban bemutatta, és elmondta, hogy nincs kiválasztott terv, önkormányzati egyeztetés alapján folyik a továbbtervezés.

Máyer Andrea: Köszönti a megjelenteket, és ismerteti a Tomlin Kft. fejlesztési terve szerint változtatásra szánt paramétereket – Beépítettség, szintterületi mutató, legkisebb zöldfelület értéke nem változik. Új övezet kerül kialakításra, ami lehetővé teszi, hogy a nagyobb beépítés valósuljon meg a Bécsi út felől, védve a tömbbelsőt.

Lakossági hozzászólás:

Smaraglay Lajos: Köszöni, hogy eljöhetek. Írtak véleményt a Tomlin Kft. által a projekttel kapcsolatban létrehozott honlapon, kérdezi, hogy megkapta-e fejlesztő. A fejlesztéssel szomszédos Felhévizi utcában van egy üres ingatlanuk, amelyre van építési engedélyük, 7,5 méteres épületmagassággal tervezve. Véleménye szerint a Felhévizi utca élhetőségét befolyásolja a tervezett fejlesztés. Tervekben zártan kifeszítik az épületeket a tervezési területen, tűzfalak keletkeznek. Javasolja, hogy a telken belül ne legyen zártan a beépítés. Az átriumos épület [Bécsi út 30.b.] mellett is zártan tűzfal jelenik meg. Beépítési magasság maradjon meg. Család a környéken lakik, és forgalmi problémákat okoz a Sportpálya is, túl nagy a forgalom. A tervezett fejlesztés Bécsi út felőli megközelítését üdvözi.

Érti, hogy a fejlesztő célja a megtérülő beruházás, hiszen ő maga is részt vett hasonló projektekben, és alapvetően üdvözlő minden fejlesztést, de figyelemmel kell lenni a szomszédok érdekeire is. Fontos, hogy a szomszédos épületek benapozottsága biztosítva legyen. Kéri, hogy kapjon lehetőséget egy személyes egyeztetésre a fejlesztővel, mert erről a fórumról is csak véletlenül értesült.

Somlyódy Sándor: Jelzi, hogy a megkapták véleményt, a fórumot követően, az elhangzottak ismeretében kívánnak válaszolni rá. Mindenképpen nyitottak a párbeszédre. Megjegyi, hogy a Felhévizi utcai telkek elsősorban az önkormányzati tulajdonban álló Bécsi út 30.a. telek beépítése esetén érintettek és tudomása szerint az önkormányzatnak jelenleg nincs építési szándéka. A koncepciótervek foglalkoztak az önkormányzati telkek beépíthetőségével is, de azok nem a projekt részei, az külön telkek marad. Ami most a terveken látható az az építésszek víziója. További egyeztetést javasol, ezügyben keresni fogják. A koncepciótervek alapján gyakorlatilag eldőlt, hogy a mélygarázs megközelítésére a Bécsi út felőli bejárat a megfelelő.

Trummer Tamás: Főépítéssként ő is inkább a Bécsi út felőli gépkocsi megközelítést támogatja, nem célszerű a hegy felé vinni a forgalmat. A mostani KÉSZ-ben párkánymagasság van előírva, helyette épületmagasság tervezett, mert ez jobban illeszkedik az adott helyzethez. Emellett lehet, hogy a maximális homlokzatmagasság is meg lesz határozva a Bécsi útnál, erről még gondolkodunk közösen.

Somlyódy Sándor: A benapozási kérdés tisztázására szimulációs vizsgálatok készülnek az érintett telkek vonatkozásában.

Lakossági hozzászólás:

Smaraglay Lajos: Zártan a telekhatáron lesz.

Újságírói kérdés (Szabó Gergő, Budai Polgár): Parkolást hogyan oldják meg, hány férőhely lesz?

Somlyódy Sándor: A csökkenő gépkocsihasználatra tekintettel esetleg nem minden lakáshoz biztosítanak parkolóhelyet. Bécsi út felől üzletek, esetleg orvosi rendelő lesz, annak is kell parkolóhely.



Trummer Tamás: KÉSZ-ben régebben több volt a parkolóhely előírás – 1,5 parkoló/lakás -, de most legfeljebb 1 írható elő. Polemizáltunk a kérdésről, de a szabályozásban nem lesz egy parkoló/lakásnál kevesebb meghatározva.

Lakossági hozzászólás:

Zsuhár Árpád (Bécsi út 30b) Saját házának megépítése élete legnehezebb projektje volt. Sok zsúri után kaptak csak engedélyt. Megdöbbsent a terveken, hogy ennyi lakás lesz, mert neki sok nehézsége van a gépkocsi kihajtás miatt. Javasolja, hogy keressék meg Szálka Miklóst a Bécsi úti forgalom problémái miatt. Mélygarázzsal épített projektjei voltak, ahol először kihasználatlanok voltak a garázsok, de most tele vannak.

Lakossági hozzászólás:

Dr Mikecz György: Talajmechanikai, geotechnikai szakvélemény készült-e? Itt felszín alatti vizek vannak, csúszik a talaj, az Ürömi utcában épületsüllyedések voltak. Részalapozás tovább rontja majd a helyzetet, felszín alatti vizekkel foglalkozni kell.

Somlyódy Sándor: Fontos kérdés, amire lesz műszaki megoldás, később vizsgálni kell (lehet paplan szivárgó stb.), de most a városépítészeti lehetőségeket vizsgáljuk. Egyszintes terepszint alatti parkoló készül, ami csak csekély geotechnikai problémát okozhat.

Lakossági hozzászólás:

Dr Mikecz György: Régészeti lelőhely is van a területen, római katonai város volt itt. Muszáj feltáró ásatás, és meg kell fogni a csuszásokat.

Somlyódy Sándor: köszönjük az észrevételeket, Beruházó ezekkel kalkulál.

Lakossági hozzászólás:

Dr Mikecz György: Beruházó megcsinálja, amit akar, aztán eltűnik. Olyan, mint a sika-kasza-léc.

Órsi Gergely polgármester: Amikor önkormányzatot megkeresi egy fejlesztő, mindig megkérlik, hogy saját pénzen a fejlesztő tartson lakossági ismertetőt. Ott az Önkormányzat is meghallgatja a lakosságot, és a továbbiakban figyelembe veszi a felevetéseket. A Beruházó visszaad a köznek, nem bórönd pénzt fizet az önkormányzatnak. Önkormányzat számára elfogadhatatlan, ha a kis utcákra kerül többlet forgalom. Régészeti leletek fognak előkerülni. Önkormányzatnak célja, hogy ez a kerületi városkapu legyen, élhető tömeggel. Az elkészült három terv tervről: dicséretesnek tartja, hogy a beruházó terveket készítettett a beépítésre.

Önkormányzatnak három peremfeltétele van. Az itt élőkkel jussanak a számukra legjobb kompromisszumra. Ez nem lesz mindenki számára egyformán jó, biztos lesz elégedetlen is. Közösségi javaslatok kér a Lakosságtól, hogy mit kérjen önkormányzat a fejlesztőtől. Ez lehet játszótér, orvosi rendelő. Önkormányzatnak saját telken nincs lehetősége most fejleszteni, szolgálati lakásokat építeni. Igaza van az úrnak a vízelvezetés fontos kérdés lesz. Jó lenne kisebb autóforgalom, kevesebb közterületi parkolás. Településrendezési szerződés alapján indul el a KÉSZ módosítása. Ha kell, akkor kérnek külön hatás vizsgálatot majd. Ha kell, akkor kis utcákban csak helyi lakossági parkolás lesz. Fontos, hogy a terület kapuja legyen a városrésznek. Mondják el, hogy mit szeretnének, mit kérnek?

Lakossági hozzászólás:

Zsemberi Lili (dr Zsemberi Ferencné): Nagyon fontos, hogy a zöldterület (szerz.megj.: építészjogilag értsd „telek zöldfelülete”) megtartandó, nem szeretnének nagyobb épületeket, nem szeretnének nagyobb forgalmat Ürömi útra. Mikecz úrnak igaza van, Daru utcában ott a víz. Figyelmükbe ajánlja a kolozsvári tömb eredeti tervrajzait. Málnai Béla tervei alapján készült. Bányagödrökbe pincét,

óvóhelyet tervezett, és szivattyúzták a vizet a közcSATornába. Aztán jött HKI, es elromlott minden. Most ott a víz.

(Baldauf projekt ismertetése: lásd külön emlékeztetőben)

Lakossági hozzászólás:

Zsohár Árpád: Nekik elől és hátul is van kertjük, mi lesz a benapozással?

Somlyódy Sándor: A Bécsi út felől mindenképpen zárt sorú beépítésre van szükség, ez a múltban, a jelenben és a jövőben is így volt és lesz. Jelenleg is 7,5 méter a megengedett párkánymagasság. Ez már önmagában árnyékot eredményez szomszéd ingatlanra. Ennek ellenére természetesen vizsgálni fogják, hogy miként lehet a szomszéd ingatlanokat érintő árnyékolást csökkenteni.

Lakossági hozzászólás:

Smaraglay Zsombor: Jó lenne tartani a magasságot.

Máyer Andrea: Jelenleg 7,5 párkánymagassággal lehet új épületeket létesíteni, belül lehetne magasabb, ezért lesz az épületmagasság meghatározva.

Lakossági hozzászólás:

Zsohár Árpád: Ő is tudja a trükköket. Épített ilyeneket.

Lakossági hozzászólás:

Zsemleri Lili: De nem lakik ott.

Trummer Tamás: Nincs kőbe vésve még semmi, ez a kérdés még nyitott. Dilemma, hogy mi legyen az előírás.

Lakossági hozzászólás:

Smaraglay Gábor: Plébánia környékén a kisvárosias jelleg maradjon meg. Legyen lépcsőzetes csatlakozás, ne legyenek nagy épületek, tömb belsőben ne legyen zátsorú beépítés. 1,5 autó legyen lakásonként, És Ürömi utcára ne terheljen.

Somlyódy Sándor: Forgalomtechnika, benapozási vizsgálat készül, az utcafronton zátsorú beépítéssel.

Lakossági hozzászólás:

Smaraglay Gábor: Daru utcában körben zátsorú a beépítés, de belül a telkek kertjei vannak csak. Legyen harmónia.

Trummer Tamás: Tömbbelsőben szabadonálló beépítés is lehet, akkor a homlokzatmagasság fele az oldalkert, amire helyiségek nyílhatnak. Fejlesztői érdek is a minél több homlokzat.

Somlyódy Sándor: Ezek a gondolatok mar előjöttek, mi is vontunk le konzekvenciákat az építészek terveiből. Nem akarnak feltétlenül telekhatártól telekhatárig építeni.

Majoros András: a mai egyeztetés olyan gondolatokat vet fel, amire később kapnak majd választ. Látható, hogy a lakók a talajmozgásoktól felnek leginkább. A földszinten üzletek elhelyezése preferált.

Őrsi Gergely polgármester: Kéri a lakosságot, hogy gondolkodjanak, mit szeretnének és azt akár írásban küldjék el önkormányzatnak. Lezárja a fórumot.


MÁYER ANDREA


SOMLYÓDY SÁNDOR