

JEGYZŐKÖNYV

Készült: a Kerületfejlesztési Bizottság **2023. szeptember 28-i rendkívüli** nyílt ülésén 09:04 kezdettel a Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal (Budapest II. kerület, Mechwart liget I. emelet 106 tárgyalóterem) hivatalos helyiségében.

Jelen vannak:

Majoros András a Bizottság elnöke	08:58
Dr. Górh Csaba a Bizottság alelnöke	09:03
Tóth Csaba Róbert a Bizottság képviselő tagja	09:17
Nagy Eszter a Bizottság képviselő tagja	09:03
Borsos Gábor a Bizottság tagja	08:59
Csanádi-Szikszay Györgyi a Bizottság tagja	08:58

érkezett:

Polgármesteri Hivatal részéről jelen van:

Trummer Tamás igazgató, főépítész
Erdei Gyula osztályvezető

Tanácskozási joggal jelen van:

Szabó Gyula alpolgármester

Meghívott vendégek:

Nagy Csilla tervező
Boros József TENSÍ Kft.

Az ülés levezető elnöke: Majoros András a Bizottság elnöke

Jegyzőkönyvvezető: Sulán Gabriella KfB. titkár

Majoros András, a Kerületfejlesztési Bizottság elnöke (a továbbiakban: Elnök) köszönti a Bizottsági tagokat, a Hivatal dolgozóit és a meghívottakat.

Megállapítja, hogy a Bizottság 7 tagja közül 5 tag van jelen, Lakó Anna és előzetesen jelezte, hogy egyéb elfoglaltság miatt nem tud jelen lenni, Tóth Csaba Róbert párhuzamosan másik Bizottsági ülésen vesz részt, amint végez, csatlakozik. A Bizottság határozatképes, az ülést megnyitja.

Elnök javaslatot tesz a jegyzőkönyv hitelesítőre Borsos Gábor a Bizottság tagja személyében. Elnök megállapítja, hogy a Bizottság a szavazás eredményeként az alábbi döntést hozta:

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Kerületfejlesztési Bizottságának
69/2023. (IX.28.) határozata

A Kerületfejlesztési Bizottság úgy dönt, hogy a jelen jegyzőkönyv hitelesítésével Borsos Gábort a Bizottság tagját bízta meg.

(5 bizottsági tag van jelen, **5 igen**, 0 nem, 0 tartózkodott)

Elnök ezt követően szavazásra bocsátja az 1 napirendi pontot tartalmazó napirendi javaslatot.
Elnök megállapítja, hogy a Bizottság a szavazás eredményeként az alábbi döntést hozta:

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Kerületfejlesztési Bizottságának
70/2023. (IX.28.) határozata

A Bizottság az ülés napirendjét jóváhagyja:

Napirend:

1. „Javaslat a Budapest II. kerület, belterület 14566 hrsz-ú telket érintő, Komjádi Béla utca – Árpád fejedelem útja – Zsigmond tér – Frankel Leó út által határolt területére készített Telepítési tanulmányterv elfogadására” c. Képviselő-testületi előterjesztés véleményezése

(5 bizottsági tag van jelen, **5 igen**, 0 nem, 0 tartózkodott)

Napirend 1./ pontja:

„Javaslat a Budapest II. kerület, belterület 14566 hrsz-ú telket érintő, Komjádi Béla utca – Árpád fejedelem útja – Zsigmond tér – Frankel Leó út által határolt területére készített Telepítési tanulmányterv elfogadására” c. Képviselő-testületi előterjesztés véleményezése

Előterjesztő: Trummer Tamás főépítész

Készítette: Erdei Gyula osztályvezető

Elnök megkérdezi az előterjesztőt, hogy kíván-e hozzászólni a napirendi ponthoz.

Trummer Tamás ismertette az előterjesztésben foglaltakat.

Elnök megnyitja a napirendi vitát.

Dr. Gőr Csaba elmondja, hogy 2 problémája van az egyik az, amit Alpolgármester úr a múltkor úgy fogalmazott, hogy azért tudja támogatni, mert valamennyi ház körülötte magasabb. A Kavics utca az jóval alacsonyabb, és ha ez ráépül, akkor még alacsonyabb lesz. A Duna felőli látképet szerintem ez erősen rontani fogja, még ha építészeti szempontból is van ez a tetőráépítés. A másik, tudja, hogy csak 5 lakás lesz, de akkor az megint + 10 autó. Ennek a kérdését hogyan kezeli a terv?

Trummer Tamás az első kérdésre válaszolva elmondja, hogy szakmailag teljesen egyetért az előbb elhangzottal, hogy ezeket egységesebben kellene kezelni, a Kavics utcai sarkot is feljebb lehetne húzni. Annyira nem fél a tűzfalaktól, ha a tűzfal szép. A Várban, a Vizivárosban is látszanak olyan területek, ahol azáltal, hogy különböző párkánymagasság van egyáltalán nem rossz az utcakép, de nem mindegy, hogy milyen a sziluett. Ettől függetlenül az is feljebb mehetne. A Bizottság tehet javaslatot, de akkor az a tulajdonosi kör, vagy társasház kap plusz építési jogot. Azt lehet azzal indokolni, hogy legalább meg tud újulni, mert az is elég rossz állapotban van. Ilyen szempontból ez nem annyira szakmai kérdés, mint inkább ez elvi kérdés, hogy TRSZ nélkül ez is beletartozzon (ebbe az esetlegesen támogatott módosítási eljárásba).

A másik, a parkoló kérdése viszont az összefügg ezzel is, hogy ha ezt is megemelik, akkor még itt is fog jelentkezni lakásonként 2 parkoló igény. Volt arra ötlete a Tensi Tours-nak, hogy egyfajta lifttel bemegy a ház belsejébe és hát levisz a pincébe pár parkolót. Ha fiatalabb korosztály van megcélózva a lakásokkal, akkor azért az autómegosztó stb. lehetőség is abszolút megoldás lehet. A szabályozásban lakóegységekre korlátlan a megváltásról szóló rendelet. A TRSZ-ben ezeknek a parkoló zónának a fásításra és felújítása szerepelhet.

Szabó Gyula reagálva a Képviselő úrnak a felvetésére elmondja, hogy valószínűleg rosszul fogalmazta, mert ő nem közvetlen szomszédságra gondolt, hanem a környezetben elfogadott,

és megvalósult átlagos magasságra. A másik kérdésre, a parkolóra visszatérve, amikor a fejlesztők a Polgármester úrnál jártak, akkor konkrétan fölvetődött a mélygarázs kérdésére. Azt szeretné megkérdezni, hogy esetleg ebben mi az elképzelés, bár a Főépítész úr más lehetőséget is fölvetett?

Elnök az Ügyrend 4. § (1) bekezdés szerint megkérdezi a Bizottságot, hozzájárulnak-e, hogy az állandó meghívottakon kívüli a résztvevők felszólalási joggal rendelkezzen.

Elnök megállapítja, hogy a Bizottság a szavazás eredményeként az alábbi döntést hozta:

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Kerületfejlesztési Bizottságának
71/2023. (IX.26.) határozata

A Bizottság hozzájárult a résztvevők felszólalásához.

(5 bizottsági tag van jelen, **5 igen**, 0 nem, 0 tartózkodott)

Boros József elmondja, hogy ez egy nagyon régi ház, amely 1900-as években épült, és olyan statikai tulajdonságokkal, szerkezettel bír, ami meglepő a környezetben. Lemez alap, sáv alap és 90 centis falak alkotják a házat, illetve a Duna közelsége óvatosságra int. Árvíznel, mikor a küszöböt nyaldosta a Duna vize, akkor meglepő módon porzott a pince.

Tóth Csaba Róbert 09:17-kor megérkezett a Bizottság létszáma 6 fő.

Boros József elmondja, hogy technikailag- és az épület homlokzatát illetően, a Komjádi utca felől a legszélén lévő két boltív bontással, itt megbontva a struktúrát és az ismétlődő ablaksort, ami eredeti, lehetne ott egy kaput elhelyezni. Amikor tulajdonba vették ezt a helyiséget, ez a BKV utasszámlálónak volt a melegező helyisége, akkor be voltak építve, és parapet volt az ablakok alatt. Visszaállították az eredeti rajzok szerinti állapotra a házat. Ha azt a 2 boltívet megnyitják egy garázkapuvval, technikai megoldottnak tűnik egy lift garázs, lesz + 4 lehetőség a parkolásra.

Nagy Eszter elmondja, hogy ez egy régi állomás épülete, és tervbe van véve, hogy helyi védeltséget kap. Nem gondolja, hogy indokolt lenne megbontani a homlokzatot. Hogyha helyi védeltséget akarnak adni az épületnek, egy emléktáblát is kapjon, hogy az első vasútállomás volt ez Budapesten.

Trummer Tamás egyetért, hogy helyi védeltségre alkalmas történeti és építészeti szempontból is. Az egyébként szigorúbb szabályokat von maga után, tehát például a helyi védettnek a tetőkontúrja tartandó és semmi tetőfelépítmény, se kiálló se beharapott rész nem lehet rajta. Itt akkor el kell dönteni, mert egy emeletráépítés mindig megváltoztatja az épület kubatúráját, hogy mikor történik, és hogy mi a tárgya, mert szerinte elsősorban a homlokzat a tárgya a védelemnek, kevésbé a tömegalakítás. Azt javasolná, ha majd elkészül, akkor legyen a homlokzatra védelem.

Ismerni kellene, hogy a pince középfőfalas, vagy milyen rendszerű, úgy gondolja, hogy 4 parkoló miatt nem érdemes azt megbontani. Ha elférne ott 20-25 parkoló, akkor már megfontolandó lenne, hogy ez az építészetileg visszalépés ad-e valami többletet, de szerinte nem ér annyit, és műszakilag se megoldható valószínű, hogy 100%-ig alá legyen pincézve utólagosan, és a talajvíznyomás elleni is kellene szigetelni.

Szabó Gyula elmondja úgy látja, hogy a helyi védeltség azért nem jelent változtathatatlanságot minden esetben, hiszen tervtanácsra járva nem egy esetben tapasztalta, hogy a tervtanács úgy látta, hogy az a változtatás a helyi védelmet nem sérti, illetve esetleg éppen minőséget emel az adott épületen.

Csanádi-Szikszay Györgyi kérdezi, hogy a statikai szakvélemény akkor rendelkezésre áll és milyen könnyű vagy nehéz szerkezetű tartószerkezetet képzeltek el a tetőre?

Boros József elmondja, valószínűleg ez a beton héjas megoldás lenne. Nem könnyűszerkezet, koporsófödém lesz.

Trummer Tamás kérdezi, hogy vendég födém is lesz?

Nagy Csilla elmondja, hogy úgy tudja, hogy igen. Ők csak a telepítési tanulmánytervet készítették, magát a terveket ilyen szinten nem ismerik, ami anyagot kaptak, abban van beton födém, koporsófödém.

Csanádi-Szikszay Györgyi elmondja, hogy a vendégfödém lett volna a kérdés, mert a zárófödém az épület korából adódóan vélhetően fafödém és akkor az visszabontásra kerül-e?

Nagy Csilla elmondja, nem kerül visszabontásra.

Csanádi-Szikszay Györgyi elmondja, hogy akkor ez gombásodást okozhat.

Nagy Csilla elmondja, hogy ennek megvan technológiája.

Csanádi-Szikszay Györgyi szerint az, hogy (az építészeti terv majd a) tervtanács elé megy, az mindenképpen jól fog tenni neki. Az előzőek alapján, amik elhangzottak, az építészeti megfogalmazása az, ami szerinte, még sok formálást igényel, illetve még azt szerette volna megkérdezni, hogy az már körvonalazódott, hogy mi lesz a TRSZ tartalma?

Trummer Tamás elmondja, hogy az előzetes egyeztetés alapján elsősorban a közvetlen közterületek zöldítése, felújítása, a Komjádi Béla és az Árpád fejedelem útja parkoló rész rendbetétele lenne benne. Mindig arányosnak kell lennie a szabályozással, tehát szerinte ez így arányos. A humán intézményi hálózat fejlesztésére ez az 5 lakás nem gyakorol hatást a környező óvodákra, egészségügyi intézményekre. Ez a várható, de természetesen ez majd függ attól is, hogy milyen partneri vélemények jönnek be, milyen lakossági észrevételek lesznek.

Elnök jelzi, hogy ő ennek a körzetnek az önkormányzati képviselője is, úgyhogy biztos egy nagy kihívás a felmerült kérdéseknek a társadalmasítása egy bármilyen beruházásnak ezen a környéken. Arra hívná fel a figyelmet, hogy most már jó ideje szerinte jó az a gyakorlatuk, hogy azt kéri, hogy készüljön, ha nem is egy pontos értékbecslés, de egy hozzávetőleges szakértői becslés arra vonatkozóan, hogy ha megadják ezeket az építési többletjogokat, akkor mennyivel ér többet az ingatlan, és ezzel arányos léptékű beruházás valósuljon meg a környéken. Arra hívná fel a figyelmet, hogy amit jobboldalon látnak a terven, az a terület a hétköznapi funkcionál parkolóként, hétvégként a Komjádi piac működik ott. A hozzá érkező lakossági jelzések alapján abszolút van igény a terület rendezésére, hogy a parkolóként és egy kicsit jobb infrastruktúrájú piacként is tudjon a jövőben ez a terület működni. Zöldítésre abszolút igény van. Akárhogy is alakul a beköltözők korösszetétele, biztos, hogy a környéken lakók örülnének, ha ott azon az egyik szakaszon kizárólagos lakossági parkolóhelyek kerülnének kialakításra. Ezt csak javaslatként mondja, ennek is nyilván van költségvonzata illetve szabályozási vonzata.

Dr. Górszab Csaba elmondja, hogy a Főépítész úrral ellentétben ő nem nagy barátja tűzfalaknak. Az teljesen elképzelhetetlen, hogy ez a 2 épület együtt mozogjon ebben az ügyben? Nem lehet velük valami egyezsége jutni, hogy közösen a 2 épület együtt dolgozza ki ezt? Nem lehet itt valami közös együttműködést kitalálni?

Trummer Tamás elmondja, hogy megpróbálja kikutatni, tetőtérbeépítéssel kapcsolatban mintha már jöttek volna egyszer hozzá, és hogy állnak ehhez. Nem lenne rossz, ha a Bizottság is mondana erről valamit, szakmailag ezzel teljesen egyetért, hogy jó lenne, ha együtt mozognának és valószínű, akkor megújulna a homlokzatuk is, de egyáltalán nem kötelezhető rá hogy ő is településrendezési szerződést kössön.

Ebben a témában általában 5-6 határozatot szoktak előkészíteni, most itt azért nem volt több, mert a terv léptéke olyan, hogy nem egy egész tömbnek a több 1000 négyzetméteres megújításáról van szó, ezért például, hogy a munkavégzés mikor történjen, stb. nem tartották relevánsnak beletenni.

Boros József elmondja, a Komjádi Béla utca 1. tűzfala eltűnik ezzel a beruházással, tehát egy tűzfallal kevesebb lesz. A másik oldalon viszont az a ház, az egy másik korban épült. Talán egy könnyűszerkezetes megoldással ki bírja az ő házuk alapja, hogy ne totálisan kelljen ott belenyúlni az alapozás erősítésével, hogy az elbírja az esetleges egy vagy kétszintesre való emelését.

Csanádi-Szikszay Györgyi kérdezi, hogyha a nehéz szerkezettel épül rá az emeletráépítés, akkor nem lesz-e az, ami mondjuk sok esetben megtörtént, hogy miután elkészültek a tervek jönnek rá, hogy mégsem bírja el és akkor mondjuk, átmegy, egy ilyen homlokzatot megtartok, és hátulról hozzáépítek állapothoz?

Boros József elmondja, hogy 95 cm-ek az egész homlokzaton a határoló falak. Nem lépcsőznek, és a belső gerinc falak 55 centisek.

Elnök kérdezi az előterjesztőt, kívánja-e a határozati javaslatot készíteni, vagy Alelnök úrnak az esetleg egy kompromisszum lehet, ha a jegyzőkönyvbe kerül, hogy a Hivatal felveszi a kapcsolatot a Kavics utcai épület tulajdonosával is és megfontolásra javasolja nekik egy másik telepítési tanulmányterv készítését, településrendezési szerződés kötését.

Trummer Tamás elmondja, hogy jó lenne egyben, mert területileg egy. A szabályozási tervdokumentáció, ami erre épül, abban még mindig lehet módosítani.

Szabó Gyula elmondja, hogy ez bonyodalmat okoz. Ez a határozat akkor a főépítési irodához igazgatóra, Igazgatóságra vonatkozik, mert ma a Képviselő-testület elé is kerül ez az anyag. A Képviselő-testület elé azért egy ilyen nehezen megfogható dolgot ő nem javasolja, hogy innen javaslatként bekerüljön.

Trummer Tamás elmondja, hogy a szabályozási tervmódosítást ez csak a Bizottság fogja a véleményezési eljárás előtt látni, és a testület már csak a döntésnél fogja legközelebb.

Erdei Gyula csak annyit fűzne hozzá, jogi értelmezése szerint, a Bizottság javaslatot tehet HÉSZ módosításra a Képviselő-testületnek, de ez a jelenlegi Képviselő-testületi előterjesztés ezzel a TTT tartalommal úgy áll, hogy a TTT csak erre a saroktelekre vonatkozó szabályok módosítására fókuszál. Ugyan a képviselő-testületi előterjesztés tartalmaz egy olyan javaslatot, hogy az elfogadott TTT-vel összhangban költségviselőt (nem tilos több költségviselőt is) bevonva hozzájárul, hogy a HÉSZ módosítást indítsa a tervezési területre vonatkozóan. Visszatérve a Bizottságra, az lenne a javaslata, hogy ha a jegyzőkönyvben akarják kezelni Alelnök úrnak a javaslatát, hogy legyen megvizsgálva, hogy a tömb többi telke is hogyan viszonyul az építési szabályzathoz, akkor meg kellene fogalmazni egy ilyen javaslatot: „... a HÉSZ módosítás bővüljön ki a tömb többi telkének a szabály illesztésére is a módosítási eljárásban, ne csak a tanulmánytervben foglalt módosítást kezelje ...”.

Elnök szerint ez úgy oldható fel, hogy megszavazzák a 2 határozati javaslathoz a testületi ülésen pedig ő elmondja, hogy a KÉSZ megindítás kapcsán ez a javaslat lesz.

Trummer Tamás elmondja, hogy akkor tudja elnök úr ezt így prezentálni, ha az egész Bizottságnak a véleményével azonos.

Szabó Gyula elmondja, hogy 3 határozati javaslat lesz a Képviselő-testület előtt, de ez egy olyan nehezen megfogható és számon kérhető, megakasztja az ezzel kapcsolatos tevékenységet.

Dr. Góré Csaba elmondja, hogy itt Alpolgármester úrnak van igaza, ő nem azt mondja, hogy most a szabályozást indítsák el, hanem hogy szomszédokkal beszéljenek, hogy akarják vagy nem. Mert most szabályozhatnak bármit, hogyha ők azt mondják, hogy bocs nekünk itt egy forintunk nincs erre, és nem fognak vele foglalkozni, attól az ő gondja nem fog megoldódni, csúnya lesz.

Trummer Tamás szerint Alelnök úr azt mondja, hogy ha ők abba belemennek, a TRSZ-hez való kapcsolódáshoz, akkor legyen ő is bevonva, de csak úgy ne legyen bevonva?

Dr. Góré Csaba úgy képzelné el, hogy azt mondja a beruházó, hogy akkor ő most szépen ezzel a gondolattal hazamegy, megbeszéli a szomszédokkal hogy ő szeretné-e, és közösen kézen fogva visszajönnek, hogy igen, mi arra jutottunk, hogy ezt szeretnénk közösen kérni. Tudja, hogy ezt nem ilyen egyszerű.

Trummer Tamás elmondja, hogy az a legegyszerűbb, ha ők felveszik velük a kapcsolatot, és hogyha van fogadókészség, az nem fogja az egészséget hátráltatni, behoznak egy előterjesztést, hogy a háromoldalú szerződés nem háromoldalú, hanem négyoldalú.

Szabó Gyula elmondja, hogy számtalan dolgot előfeltételként meg kell határozni. Először is van-e szándék ott, az egy társasház. Van-e beruházó, technikailag vagy műszakilag az épület alkalmas-e arra, hogy az továbbfejleszthető legyen, vagy le kell gyalulni. Tulajdonképpen egy elég parttalan folyamatot indítanak el.

Elnök megkérdezi, hogy kíván-e valaki hozzászólni a napirendi ponthoz. Kérdés, hozzászólás nem érkezett.

Elnök szavazásra bocsátja a napirend tárgyában készített előterjesztés 2. határozati javaslatát, változtatás nélkül. Elnök megállapítja, hogy a Bizottság a szavazás eredményeként az alábbi döntést hozta:

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Kerületfejlesztési Bizottságának
72/2023. (IX.28.) határozata

A Bizottság a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének *az önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról* szóló 13/1992.(VII.01.) önkormányzati rendelet 11. melléklet Kerületfejlesztési Bizottságra vonatkozó 4.3.7. pontjában biztosított hatáskörében eljárva, a 14566 hrsz-ú telket érintő, Komjádi Béla utca – Árpád fejedelem útja – Zsigmond tér – Frankel Leó út által határolt területére készített Telepítési tanulmányterv elfogadását támogatja.

Felelős: Polgármester

Határidő: azonnal

(6 bizottsági tag van jelen, **5 igen**, 0 nem, 1 tartózkodott)

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Kerületfejlesztési Bizottságának
73/2023. (IX.28.) határozata

A Bizottság a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének *az önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról* szóló 13/1992.(VII.01.) önkormányzati rendelet 11. melléklet Kerületfejlesztési Bizottságra vonatkozó 4.3.6. pontjában biztosított hatáskörében eljárva, a 14566 hrsz-ú telket érintő, Komjádi Béla utca – Árpád fejedelem útja – Zsigmond tér – Frankel Leó út által határolt területére vonatkozó KÉSZ (eseti) módosítási eljárásának megindítását és a módosítás megalapozó vizsgálatának és az alátámasztó javaslatának tartalmát részletező „Feljegyzés” elfogadását támogatja.

Felelős: Polgármester

Határidő: azonnal

(6 bizottsági tag van jelen, **5 igen**, 0 nem, 1 tartózkodott)

Elnök az ülést **09:40** perckor lezárja.



Majoros András
KfB. elnök

A jegyzőkönyv aláírásának dátuma:

Budapest, 2023. 10. 04.



A jegyzőkönyvet készítette:
Sulán Gabriella

Kapják:

Jegyzői Titkárság
Budapest Főváros Kormányhivatala



Borsos Gábor
KfB. tag, jkv. hitelesítő

A jegyzőkönyv aláírásának dátuma:

Budapest, 2023. 10. 04.