

Tárgy: Budapest XV. kerület Pólus II. fejlesztési területen tervezett beruházás

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

BAYER CONSTRUCT Zrt.

Balázs Attila részére

attila.balazs@bayerconstruct.com

Tisztelt Balázs Attila!

A személyes egyeztetésünk keretein belül ismertetett Pólus II. fejlesztési területen történő lakófejlesztési elképzelésük Önkormányzatunk lakásépítési szándékaival egybecseng. Budapest XV. kerületének népessége az elmúlt években folyamatosan csökken, ezért közös érdekünk a megfizethető lakások építésére irányuló beruházások előmozdítása.

Ahogy a szóbeli egyeztetésen is jeleztük, a Pólus II. fejlesztési területen a hatályos kerületi építési szabályok szerint önálló lakóépületet nem lehet építeni, de kerületünk fejlődése érdekében a lakófejlesztés megvalósításához szükséges építési szabályzat módosítására a *magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény* szerinti településrendezési szerződés lehetőséget biztosít. Önkormányzatunk nyitott a kerületi építési szabályzat módosítására és településrendezési szerződés megkötésére, melynek megalapozásához a beruházónak telepítési tanulmánytervet kell készítenie.

A telepítési tanulmányterv tartalmazza a fejlesztési terület és környezetének, illetve hatásterületének bemutatását, a változást szemléltető beépítési tervet, a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket és követelményeket, a szükséges humáninfrastruktúra-fejlesztéseket, a javasolt beépítés környezeti hatásait. Ezek alapján lehet meghatározni a kerületi építési szabályzat módosításának szabályozási koncepcióját, valamint a településképi követelmények szükség szerinti változtatását, a beruházás következményeiként megjelenő feladatokban történő szerepvállalást.

A terület fejlesztése kapcsán, a környező beépítések figyelembevételével maximum nyolc-tíz szintes beépítést tartunk elfogadhatónak, mely fokozatosan csökken a Szilas-patak felé. Fontos, hogy a Főváros távlati fejlesztési elképzelései között szereplő metró vagy gyorsvillamos fejlesztés ne lehetetlenedjen el, az azokhoz szükséges területek lehetőség szerint ingyen kerüljenek köztulajdonba. Fontos továbbá, hogy a területen minél nagyobb zöldterület kerüljön biztosításra és az ne elzárt területként, hanem a kerület szerves részeként gyalogosan átjárhatóan kerüljön kialakításra.

A Képviselő-testület a fenti alapvetések figyelembevételével készülő telepítési tanulmányterv ismeretében tudja eldönteni, hogy a tervezett beruházás összhangban áll-e kerületünk településfejlesztési és településrendezési céljaival, a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel.

Tekintettel arra, hogy a Pólus II. fejlesztési terület Budapest egyik legforgalmasabb közlekedési útvonala, a Szentmihályi út mellett helyezkedik el, valamint a tervezett beruházás egyéb tekintetben is érintheti Budapest Főváros Önkormányzatának feladatkörét (távlati metró/gyorsvillamos fejlesztés), szükségesnek tartom a további egyeztetésekbe a Fővárosi Önkormányzat, a Budapest Közlekedési Központ Zrt. és a Budapest Közút Zrt. bevonását is.

Tájékoztatnom továbbá arról, hogy mind jogszabályi kötelezettség, mind Önkormányzatunk vezérelve az átláthatóság, ezért az elkészült szakmai dokumentumokat lakossági fórumon kívánjuk majd bemutatni, melyen az Önök aktív részvételére is feltétlenül számítunk.

Úgy gondolom, hogy a körültekintő tervelőkészítés fontos és nélkülözhetetlen alapja a mértéktartó és fenntartható területfejlesztésnek. Megismerve az Önök beruházás-ütemezési elképzeléseit, a szükséges és körültekintő szakmai egyeztetések, tervek mellőzését felelős kerületvezetőként nem tudom elfogadni, a beépítés kiemelő kormányrendelettel történő megvalósításával nem tudok egyetérteni.

A további eredményes együttműködés reményében, a településrendezési szerződés és telepítési tanulmányterv előkészítésével kapcsolatos feladatok egyeztetése tekintetében várom mielőbbi szíves visszajelzését.

Budapest, 2025. május „16.”

Tisztelettel,




Cserdiné Németh Angéla
polgármester 



Kapják: Címzett
Tölgyes Norbert projekt igazgató (tolgyes@bayerproperty.com)
Irattár