

Tárgy: Budapest XV. kerület Pólus II. fejlesztési területen tervezett beruházás (Szilas Liget Lakópark)

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

Építési és Közlekedési Minisztérium

Lánszki Regő

építészeti államtitkár részére

rego.lanszki@ekm.gov.hu

Tisztelt Államtitkár Úr!

A Bayer Construct Zrt. Budapest XV. kerületében a Pólus Center és a World Mall bevásárlóközpontok között elhelyezkedő területen (Pólus II. fejlesztési terület) zöldmezős beruházásként intenzív lakófejlesztést tervez (Szilas Liget Lakópark), a beruházás ügyében Önkormányzatunkkal is felvette a kapcsolatot. A fejlesztők tájékoztatása szerint előzetes konzultáció keretében Államtitkár Urat, mint országos főépítést is megkeresték, bemutatták Önnek a vázlatterveket.

A fejlesztési terület az Újpalotai lakótelep közvetlen szomszédságában, kerületünk és a főváros egyik fő közlekedési útvonalatát jelentő, három külső kerületet összekötő Szentmihályi út kiemelt közlekedési csomópontjánál helyezkedik el.

Kerületünkben nem ismeretlenek a nagy volumenű fejlesztések, sőt magasház építése sem. Az 1970-75 között épült Újpalotai lakótelep Budapest egyik legjelentősebb lakófejlesztése volt az 1970-es években, amely sok tekintetben példát mutatott a jövő nemzedékek lakótelep építésének. Tenke Tibor, Callmeyer Ferenc, Mester Árpád és tervezőtársaik olyan lakónegyedet álmodtak meg, amely önálló egységet alkotva teremti meg a városiasság érzetét. A tervek alapján olyan épületek kerültek megvalósításra, ahol az épületek közötti telepítési távolságokkal, a lakásokban megfelelő fényt tudtak biztosítani és az épületek között sok zöldterület tudott kialakulni. A tervezők külön figyeltek a monotonitás elkerülésére, valamint az épületek közti megfelelő légtérarányok biztosításával élhető lakókörnyezet létrehozására, a megfelelő építészeti hangsúly kialakítására. E célt szolgálta a lakótelep súlypontjába telepített víztoronyház, mely korának – nem csak magasságban – kiemelkedő épülete lett. Mindezen szempont szem előtt tartását szükségesnek tartjuk a Bayer Construct Zrt. lakófejlesztésénél is.

Az Ön által is ismert vázlatterv 19(!) szintes magasházakat tartalmaz, melyek legmagasabb pontja 62 méter körüli lehet. Ez többszöröse a ma itt megengedett 25,0 m-es épületmagassági értéknek, mely a környező beépítéseket figyelembe véve került a helyi építési szabályzatunkban meghatározásra.

Önkormányzatunk a terület lakófunkcióval történő hasznosításával egyet tud érteni, de annak mértéke mind magasságban, mind lakásszám sűrűség tekintetében meghaladja a kerület számára elfogadható szintet. A tervezett fejlesztésből adódó terhelés növekedés, a kerületi építési előírásoktól való eltérés szakmailag még nem alátámasztott. Egy ekkora

léptékű, fővárosi szinten is kiemelkedő fejlesztés esetén indokoltnak tartjuk a fővárosi és kerületi főépítész bevonását a terület beépítésének egyeztetésébe, kiváltképp a tervezett magasházas fejlesztői elképzelés tisztázása témakörben.

A magyar építészetről szóló törvény, valamint annak végrehajtásáról szóló kormányrendelet településrendezési szerződés megkötéséhez **telepítési tanulmányterv készítését írja elő**, melynek szükséges tartalmi követelményeit is meghatározzák. Ezen jogszabályi kööttségektől nem áll módunkban eltekinteni, így első lépésként szükségesnek tartjuk a területre vonatkozó telepítési tanulmányterv mielőbbi elkészítését, amely nemcsak a helyi településrendezési tervünk módosítását készítené elő, hanem szakmai alátámasztást is biztosítana a fejlesztéshez kapcsolódó településrendezési szerződéshez.

Ilyen volumenű lakófejlesztést komoly szakmai munka kell, hogy megelőzze, amelybe a magasépítésben jártas tervezők mellett több más szakterület szakértőinek a bevonása is szükséges. A Beruházó ugyanakkor arról tájékoztatott, hogy rendkívül fesztített ütemű fejlesztést kíván megvalósítani, ezért kezdeményezte annak kiemelt beruházássá történő nyilvánítását. Ebben az esetben nyilvánvalóan a gondos előkészítő munka megalapozását hivatott telepítési tanulmányterv elkészíttetését nem tervezik.

Egy jó tervhez kellő idő kell. Főépítésként nem tudok egyetérteni azzal, hogy egy fesztített, fejlesztő által elvárt igen rövid határidő határozza meg, hogy mi fog történni ebben a városrészben, a kellő és szükséges szakmai alátámasztás mellőzésével.

A tervek még csak egy alkalommal, vázlatteven szinten kerültek előttünk bemutatásra, de abban szereplő épülettömegek városképi illeszkedése, az épületszárnyak, épületek között elvárható légtérarány, a lakások szükséges benapozása még messze nem került igazolásra, az épületek kidolgozása legjobb szándékkal is csak sematikusnak mondható.

Budapest területén több magasház projekt is folyamatban van, de azok építészeti minősége messze meghaladja az általunk ismert tervek színvonalát.

Az építészeti törvény alapelvei között szerepel a polgári jó ízlés is, ami a törvényben foglaltak szerint *akkor érvényesül, ha az építési tevékenység a tudatosságra épül, figyelembe veszi az adott település építészeti kultúráját és a magyar kultúra értékeit, valamint az önkormányzat által meghatározott településképi követelményeket.*

Erre az építészeti alapvetésre hivatkozással kérem Államtitkár Urat, hogy a Szilas Liget Lakópart terveinek további egyeztetésébe az érintett fővárosi és kerületi főépítéset is szíveskedjenek bevonni, annak érdekében, hogy az itt élő és ide költöző lakók érdekei egyaránt megfelelően érvényesülhessenek és a környezetükbe illeszkedő, minőségi építészet tudjon itt megvalósulni.

A további eredményes együttműködés reményében, várjuk mielőbbi megkeresését.

Budapest, dátum időbélyegző szerint

Tisztelettel,

Sipos Gábor
főépítész

Kapja:

Címzett

Cserdiné Németh Angéla polgármester

Csernák János alpolgármester

Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Várostervezési Főosztály

Iráttár