

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

A XI. kerület Újbuda Önkormányzatának megbízásából elkészült a Diószegi út – Daróczi utca – Bocskai út – Karolina út által határolt terület kerületi építési szabályzata. A terv készítését a tömb északi részét elfoglaló Országos Sportegészségügyi Intézet (OSEI, más néven Sportkórház) fejlesztésével kapcsolatos kormányzati szándék tette szükségessé.

A Kormány az Egészséges Budapest Program megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló 98/2017. (IV.27.) Korm. rendelet 2. melléklet 12. pontja alapján kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánította az *„Országos Sportegészségügyi Intézet: Az ingatlan teljes felújítása, fejlesztése és komfortosítása; fekvő- és járóbeteg-szakellátó funkcióra való alkalmassá tétel; orvostechikai- és kórházi informatikai fejlesztések”* beruházást, mely a 4618/6 hrsz. telket érinti.

### **A jelenlegi állapot bemutatása, előzmények**

A tervezés alá vont terület Kelenföld városrészben helyezkedik el, területe mintegy 1,5 hektár.

A tervezési terület északi részén korábban az Ortopédiai Klinikának, jelenleg a Sportkórháznak otthont adó 4618/6 hrsz.-ú ingatlan található, mely a tömb legnagyobb telke. A telek nagyobb része (6247/7239 arányban) a Magyar Állam tulajdona, a tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet az Állami Egészségügyi Ellátó Központ, a telek vagyongazdálkodója az Országos Sportegészségügyi Intézet. A telek fennmaradó része (992/7239 tulajdoni arányban) a Magyar Tudományos Akadémia tulajdonában áll. Szintén MTA-tulajdonban van a szomszédos 4621 hrsz.-ú ingatlan, melyen az Ökológiai Kutatóközpont Dunakutató Intézete működik.

A tömb többi ingatlana magántulajdonban van. Ezek döntő többsége társasházi lakóépület, kivétel ez alól a Daróczi utca - Bocskai út sarkán álló irodaépület.

Az OSEI fejlesztéssel érintett 4618/6 hrsz. telek jelenleg 65%-ban beépített. A tulajdoni/használati arányok alapján ez az érték az MTA által használt területre vetítve kb. 35%, míg az OSEI területén kb. 69%.

A telektömb többi részén a beépítés mértéke jellemzően 50% alatt van. Ez alól kivétel a Bocskai út – Karolina út sarkán lévő néhány telek, melyeknél a beépítési mérték a teletszervezet miatt 85% felett van.

Budapest Főváros Településszerkezeti Terve a tervezési területet két területfelhasználási egységbe sorolja. A kórház telke Vi-1 jelű intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület,

míg a tömb déli része Lk-1 jelű kisvárosias, jellemzően zártos beépítésű lakóterület területfelhasználási egységbe tartozik.

A Fővárosi Rendezési Szabályzat határértékként Vi-1 övezetben 2,0-es általános célú és 1,0-es parkolási célú, Lk-1 övezetben 1,5-ös általános célú és 0,75-ös parkolási célú szintterületi sűrűségi értéket rendel hozzá.

A területre jelenleg a 16/2004 (V.25.) XI. ÖK rendelettel, a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat módosításaként elfogadott kerületi szabályozási terv van hatályban.

### **Az építési szabályzat javaslatai**

Az OSEI épülete a Diószegi út irányába túllóg a kialakult közterületi telekhatáron. Ezért a meglévő (és megmaradó) épületnek megfelelően a közterületi határ rendezésére van szükség. Az épület párhuzamosan a telekhatárral kb. 1,4 métert lóg túl a közterületi telekhatáron. Az építési szabályzat ezért a Diószegi út közterületéből mintegy 76 m<sup>2</sup>-nyi terület OSEI telkéhez csatolását irányozza elő.

Az egykori Ortopédiai Klinika átalakításának célja az OSEI intézményének működtetéséhez szükséges megfelelő körülmények megteremtése. Ez egyes épületrészek elbontásával, valamint megszüntetve a kórház több bejáratos rendszerét egy közös földszintes főbejárati épületrész kialakításával tervezett. A bontásra javasolt épületrészek:

- A Karolina út és a Diószegi út sarkán lévő fém és üveg szerkezetes sarokrész, mely a kórház eredeti épületéhez utólag lett hozzáépítve. Az OSEI az épületrészt nem tudja gazdaságosan felújítani és hasznosítani. Az elbontással a környezetétől magasságban és karakterében is jelentősen eltérő épületrész tűnik el.
- Az OSEI és az Országos Vérellátó Szolgálat épületét a Diószegi út (közterület) felett egy hídszerkezet köti össze. A tervezett fejlesztések része ennek elbontása.
- Az OSEI telkén a beépítés udvarok felőli részén feleslegessé vált melléképületek is bontásra kerülnek.

Az OSEI fejlesztési elképzelései alapján az egyes épületrészek bontását követően az új épületbővítések elsősorban a Diószegi út felé eső belső udvarban történnek. A terepszint alatt az udvar és az egykori saroképület alatti rész kerül beépítésre, itt a tervek alapján egy hidroterápiás részleg kap helyet. Az épületegyüttesen belül jelenleg több bejárat van, mely a jelenlegi működésben nehézségeket okoz. Az udvar földszintes beépítése egy közös bejárati teret (előcsarnokot) képez, ahonnan az egyes épületrészek (osztályok, szervezeti egységek) már épületen belül közelíthetők meg. A Diószegi út és a Karolina út sarka (a jelenlegi

épületrész lebontása után) nem kerül újra beépítésre, hanem a kórház bejáratának előterévé válik. Új épületrész itt csak terepszint alatt kerül kialakításra, a pár lépcsőfokkal emelt szint közösségi területté válik.

A beépítés tervezett mértéke az elbontott és az újonnan tervezett épületrészek és némi tartalék figyelembe vételével terepszint felett 80%-ban, terepszint alatt 85%-ban kerül meghatározásra.

A kórház működtetéséhez szükséges gépészeti területek egy része a tetőkre kerül, s ezzel együtt a kórház lapostetős kialakításává válik. Az épületmagasság tervezett értéke 18,0 méter.

A telek jelenlegi bruttó beépített szintterülete kb. 21.800 m<sup>2</sup>, mely 3,0-as szintterületi mutatót jelent. A tervezett bontásokkal és új épületrészek kialakításával az OSEI fejlesztési elképzelései ezt a nagyságrendet követik, vagyis többlet szintterület kialakítása nem tervezett.

A tervezési terület kisvárosias lakóterületi övezetbe sorolt részén a hatályos szabályozási tervhez képest a beépítési mutatók többségén nem kívánunk változtatni, kizárólag a szintterületi mutató értéke csökken 2,5-ről 2,25-re.

### **Egyeztetési eljárás**

A terv véleményezési eljárását a Polgármesteri Hivatal Főépítési Irodája a vonatkozó kormányrendeletben a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyekre előírt módon, tárgyalásos eljárással lefolytatta. A terv partnerségi egyeztetése 2019. november 20. és 2019. december 6. között lezajlott. A partnerségi egyeztetés részeként november 28-ára lakossági fórumot hirdettünk meg, a fórumon azonban érdeklődő nem jelent meg.

A Gazdasági Bizottság december 18-án tartott ülésén a tervet megtárgyalta, megállapította, hogy a partnerségi egyeztetés keretében a tervvel kapcsolatban észrevétel, javaslat nem érkezett. A tervet a Kormányhivatal Állami Főépítésének megküldtük, az államigazgatási egyeztető tárgyalást az Állami Főépítész január 16-ra meghirdette és eredményesen lebonyolította. Ezt követően az Állami Főépítész a záró szakmai vélemény kiadta.

Kérem a T. Képviselő-testületet az építési szabályzat jóváhagyására.

Budapest, 2020. január 16.

**dr. László Imre**