

Tisztelt Képviselő-testület!

A XI. kerület Újbuda Önkormányzatának megbízásából elkészült a Pázmány Péter sétány – (4107/53) hrsz. közterület - Irinyi József utca – Bogdánfy utca – Neumann János utca által határolt terület kerületi építési szabályzata, azaz az „Infopark KÉSZ-25”.

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Képviselő - testülete a 203/2017. (XI.23.) XI. ÖK határozatával úgy döntött, hogy az Eötvös Loránd Tudományegyetem Lágymányosi Campus Déli tömb épületbővítés megvalósítása érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Magyar Tudósok körútja – Pázmány Péter sétány által határolt területet. A Budapest XI. kerület közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan - nyilvántartás szerinti 4082/5 helyrajzi számú földrészleten, valamint ezen földrészletből telekalakítási eljárás jogerős befejezését követően kialakított területen, az Ericsson Magyarország kutatás - fejlesztési és adminisztrációs központ létesítésére, valamint további irodaházak megvalósítására irányuló beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyeket a Kormány a 491/2016. (XII.28.) Korm. rendelet 1.§ (1) bekezdése alapján nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségűnek nyilvánította. A két tömbre fenti fejlesztések városrendezési megalapozásaként 2018 folyamán elkészült az új kerületi építési szabályzat (KÉSZ - 21), melyet a Képviselő Testület a 29/2018. (VIII.7.) XI.ÖK rendelettel el is fogadott.

A jelenlegi állapot bemutatása, előzmények

Az Eötvös Loránd Tudományegyetem sportegyesülete, a Budapesti Egyetemi Atlétikai Club a Bogdánfy u. – Feketeházy János u. – Magyar Tudósok körútja – Hevesy György u. által határolt területen új sportkomplexum létesítését tervezi. A területre jelenleg hatályban lévő szabályozás az ingatlanon a tervezett fejlesztést és a hozzá kapcsolódó telekrendezést nem teszi lehetővé.

A projekt megvalósíthatósága érdekében Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Képviselő - testülete a 103/2019. (VI.13.) XI. ÖK határozatával úgy döntött, hogy a Budapest XI., Bogdánfy utca. - Feketeházy János út - Magyar Tudósok körútja - Hevesy György u. által határolt területen lévő 4082/23 és 4082/26 hrsz. - ú ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

Az Infopark területén az ingatlan tulajdonosa új „H” jelű épület építését tervezi, melyben szálláshelyeket kíván kialakítani. A fejlesztő a megvalósítandó épület mintegy 2/3 részén a környező egyetemek hallgatói részére diákszállást, 1/3-ában pedig az Infopark munkatársai, vendégei számára üzleti apartmanokat tervez kialakítani.

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Képviselő - testülete 33/2020. (II.27.) XI. ÖK határozatával döntött, hogy az Infopark „H” épület megvalósítása érdekében a bővítésének érdekében a Budapest XI., Magyar Tudósok körútja - Hevesy György út – Neumann János

út - Magyar Nobel - díjasok útja által határolt területen lévő 4082/21 hrsz. - ú ingatlant kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

A tervezési terület beépítésre szánt tömbjeit a Fővárosi Rendezési Szabályzat egységesen Vt-V jelű városközpont területek övezetbe sorolta, a hatályos kerületi építési szabályzat ezen övezeten belül kétféle beépíthetőséget állapított meg. A 01-es jelű tömbben, mely a Magyar tudósok körútja és Pázmány Péter sétány által határolt terület, a beépíthetőség 55%, a maximális építménymagasság 25,0. A Magyar tudósok körútja – Pázmány Péter sétány – Neumann János utca – Magyar Nobel-díjasok útja által határolt ingatlan tekintetében, melyet a jelenlegi szabályzat 02 számmal jelöl a beépíthetőség 50%, az építménymagasság pedig 28,0.

Az építési szabályzat javaslatai

A kiemelt fejlesztési területeken felül a Vt - V területfelhasználási egységen belül csak olyan területegységek kerültek bele a tervezési területbe, amelyek már kialakultak és nem tervezett a szabályozás megváltoztatása (egyházi telkek, Science Park irodaház, Egyetemisták parkja).

A tervezési terület egy részére vonatkozó a jelenleg hatályban lévő 29/2018. (VIII.7.) XI.ÖK rendelettel jóváhagyott kerületi építési szabályzat (KÉSZ - 21) jelen rendelet-tervezetbe változatlan formában beépítésre került.

A 4082/23, 4082/24 és 4082/26 hrsz. telkek esetében a tervezett telekosztás célja a sportterületek tulajdonosi és használat szerinti újraelosztása.

A tervezett sportközpont beépítési tervéhez igazodva a Warga László út nyomvonala délebbre kerül, az új úttelek javasolt szabályozási szélessége (a korábbihoz hasonlóan) 18 méter, melyben kétirányú közlekedés, parkoló - és zöldsáv is elfér. A közterület áthelyezésével létrejövő ingatlan mostani beépítése teljes egészében bontásra kerül, a területen új beépítés tervezett. Első lépésben a telek északi felén a sportközpont új épülete tervezett. Ettől délre a sportközpont és a meglévő uszoda épülete közti területen az ELTE egy kollégium kialakítását tervezi. A BEAC Sportközpontján belül elsősorban egy multifunkcionális sportcsarnok tervezett, mely mellett fitness és oktatási szárny, valamint a klub irodái kapnak helyet. A nagyközönség számára is nyitott létesítmény így különböző sportrendezvények lebonyolítására is alkalmas lesz. Az épület alatt kétszintes mélygarázs tervezett, mely kb. 200 férőhelyet tud biztosítani. A Magyar tudósok körútja felől egybefüggő kötelezően kialakítandó zöldsáv lett kijelölve. A beépítési mérték a jelenleg hatályban lévő 34/20003. (X. 21.) XI. ÖK rendelettel jóváhagyott Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzathoz képest nem emelkedik: 35%, az épületmagasság maximum értéke 22,0, a szintterületi mutató maximális mértéke a jelenlegihez képest csökken.

A 4082/21 hrsz. osztatlan telken áll ma az Infopark néven ismert irodaépület - együttese, ahol elsősorban az informatika, a telekommunikáció és a software - fejlesztés képviselőinek irodái találhatóak. Az Infopark campus jellegű elrendezésben és egységes stílusban és karakterben, egy jól meghatározott rendben épült fel. A központi parkterület köré szerveződő épületegyüttes észak - nyugati sarka azonban lezáratlan, ez a terület jelenleg beépítetlen zöldfelület. A beépítési elképzelések alapján erre a területre egy az Infopark karakterébe illeszkedő új H épület elhelyezése tervezett, melybe diákszállás és mikroapartmanok kapnának helyet. Az új épület ezzel elsősorban az Infopark és az egyetemi negyed funkcióit egészítené ki, az egyetemen tanulók és dolgozók számára is alternatív és korszerű szálláslehetőséget biztosítana. A beépíthetőség maximális mértéke 40%, az épületmagasság maximális mértéke 22,0, az általános célú szintterületi mutató 2,1.

A tervezési területet észak felől az Irinyi József utca határolja, mely mentén Zkp jelű közpark övezet található, mely a Goldmann György térnél kiszélesedik. Az elkészült kerületi építési szabályzat e zöldsávot folytatva a Pázmány Péter sétányig Zkk jelű közpark övezetet hoz létre, ezzel jelentősen növelve a tervezési tömb zöldfelületi kondícióját.

Egyeztetési eljárás

A terv véleményezési eljárását a Polgármesteri Hivatal Főépítészeti Igazgatósága a vonatkozó kormányrendeletben a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított terület vagy beruházás esetére előírt módon, tárgyalásos eljárással lefolytatta. A terv partnerségi egyeztetése 2020. április 27. és 2020. május 30 között lezajlott. A partnerségi egyeztetés részeként május 22-én elektronikus lakossági fórumot tartottunk, a fórumon azonban érdeklődő nem jelent meg.

A járványhelyzet okán a Gazdasági Bizottság helyett eljáró Polgármester Úr június 8-án hozott döntése megállapította, hogy a partnerségi egyeztetés keretében a tervvel kapcsolatban észrevétel, javaslat csak a Levegő Munkacsoport részéről érkezett, egyben megadta a választ a civil szervezet észrevételeire.

A tervet a Kormányhivatal Állami Főépítésének megküldtük, az államigazgatási egyeztető tárgyalást az Állami Főépítész június 18-ra meghirdette, annak eredményes lebonyolítása esetén a záró szakmai vélemény kiadásra fog kerülni.

Az építési szabályzathoz kapcsolódóan az Infopark fejlesztőjével településrendezési szerződést készítettünk elő, melynek tervezetét mellékeljük. A szerződés értelmében az ingatlanfejlesztő vállalja, hogy az általa megépítendő épületben létrejövő mikroapartmanok 5 %-át, de legalább 15 db-ot az önkormányzat részére 10 éves időtartamra kedvezményesen, az átlagos bérleti díj 50%-ának megfelelő bérleti díjért bérbe ad. Ezzel lehetővé válik, hogy a kerületi közintézményekben dolgozó közalkalmazottak és más közfeladatot ellátó személyek részére az önkormányzat kedvező szálláslehetőséget biztosítson.

Emellett az ingatlanfejlesztő a szerződésben vállalja, hogy 50.000.000. Ft-os összegben hozzájárul az önkormányzat műszaki és humán infrastruktúra fejlesztési feladatainak ellátásához.

Kérem a T. Képviselő-testületet az építési szabályzat és a településrendezési szerződés jóváhagyására

Budapest, 2020. június 11.

Orosz Anna