

Volt Észak-Pesti Kórház hasznosítási lehetősége

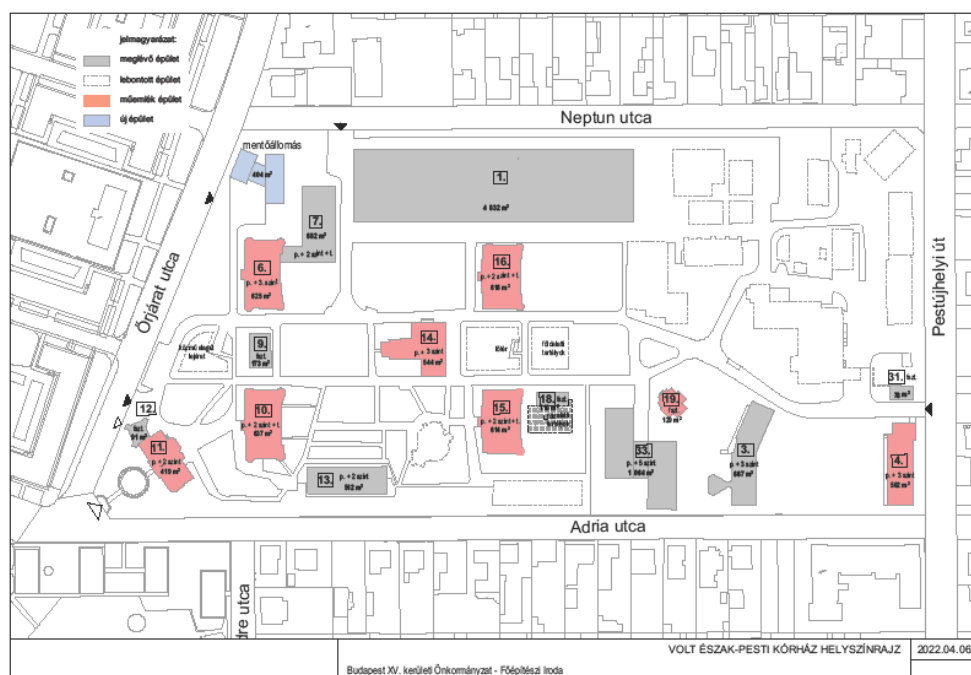
Helyszín

A Budapest XV. kerület, Őrjárat utca 1-5. szám alatti (82285 hrsz.) volt Észak-Pesti Kórház (a továbbiakban ÉPK) ingatlanja Pestújhelyen helyezkedik el. Az ingatlan városszerkezeti szempontból önálló tömböt képez, minden oldalról közterület határolja (Pestújhelyi út – Adria utca – Őrjárat utca – Neptun utca), területe 70.533 m².

A terület ma körbekerített, egyfajta zárványként helyezkedik el Pestújhelyen.



A volt kórház területe műemléki környezet, a múlt századfordulón épült 7 db pavilonos telepítésű szecessziós épület, továbbá a Molnár Farkas és Fischer József által tervezett Bauhaus épület ma egyedi műemléki védetség alatt áll.



Tulajdonviszony

A múlt század fordulóján épült egészségügyi intézmény a második világháborút követően kárpótlásként került az oroszok kezébe, akik továbbra is egészségügyi intézményként hasznosították, és több újabb épületet létesítettek. A rendszerváltást követően az ingatlan 50%-a Budapest XV. Kerületi Önkormányzat tulajdonba került, míg a másik 50% hol a Fővárosi Önkormányzat, hol a Magyar Állam tulajdonát képezte.

Az ingatlan 2015. július 15-e óta 100%-os önkormányzati tulajdonban van a 1570/2014. (X. 10.) Kormányhatározat (a továbbiakban: Kormányhatározat) értelmében.

Az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény alapján 15 éves elidegenítési tilalommal terhelt az ingatlan 50%-a, mely korlátozás 2030. július 15-ig áll fenn.

Jelenlegi használat

A telken lévő épületállomány jelentős része használaton kívüli. A 11. számú épületben szakorvosi rendelők működnek a hozzátoldott 12. jelű portaépülettel, valamint a 13. jelű épület felújítása történt meg szintén egészségügyi funkciókkal (tüdőszűrő-állomás, háziorvosi rendelők, fizioterápia), továbbá az 5. jelű műhely épület helyén egy új mentőállomás kapott helyet. 10. jelű épületben ~330 m² nagyságú területet bérel a Bethesda Kórház mosoda üzemeltetés céljából, valamint több kisebb bérlemény található az épületekben.

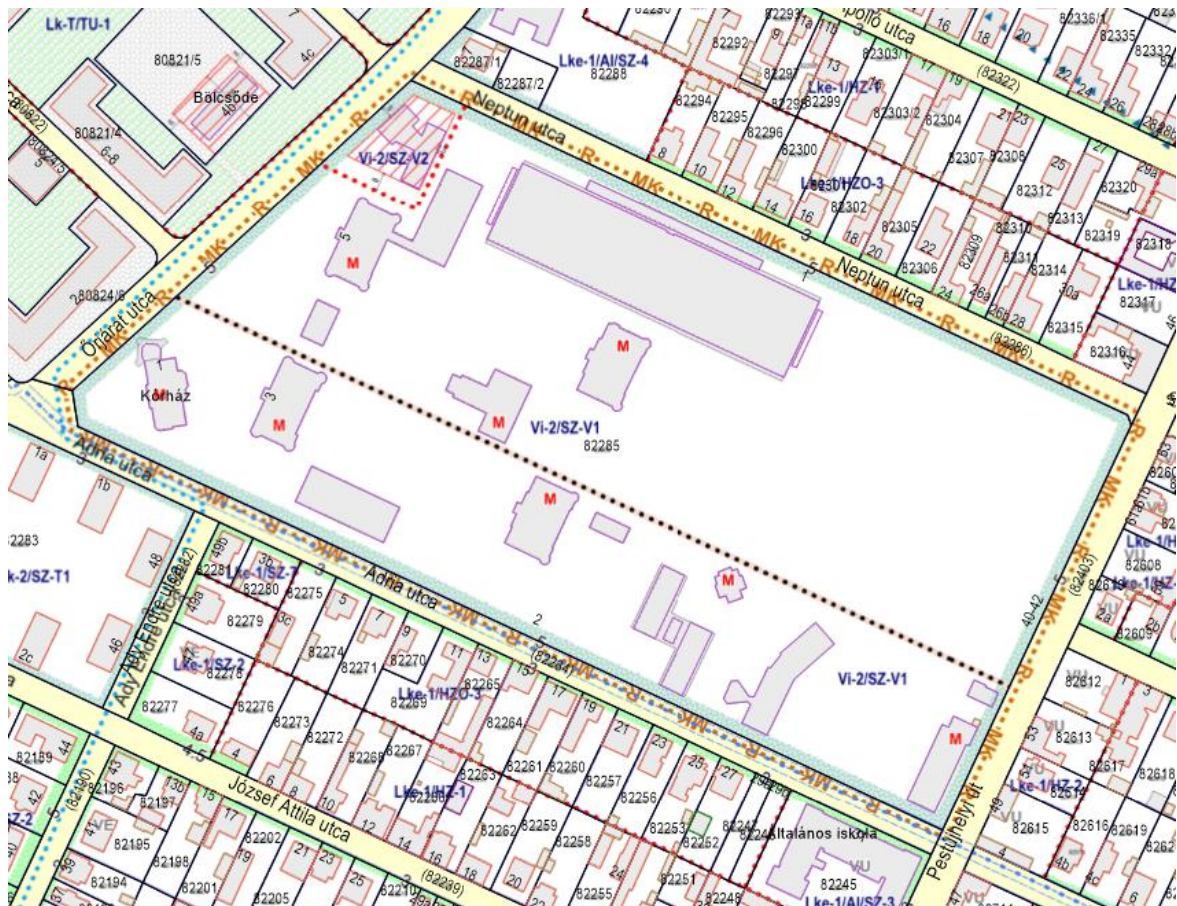
A terület kerítéssel körülhatárolt egészségügyi intézményeit (10, 11, 13. jelű épületek) a Dr. Vass László Egészségügyi Intézmény üzemelteti, a terület fennmaradó részén a Palota Holding Zrt. végzi a szűkös területfenntartást, csekély forrásbevonással.



Jelenlegi lehetőségek

A tárgyi ingatlan a 17/2018. (VI. 26.) Önkormányzati rendelettel elfogadott Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota kerületi építési szabályzat (KÉSZ) 1. számú melléklet Szabályozási terv szerint Vi-2/SZ-V1 jelű, szabadonálló beépítésű intézményi építési

övezetbe sorolt. Az előírások szerint a telken a legnagyobb beépítés mértéke 30%, a legkisebb zöldfelületi arány 35%, a legnagyobb épületmagasság 15 méter lehet.



KÉSZ 1. melléklet, Szabályozási terv kivágat

A Kormányhatározat megköti a terület hasznosítási lehetőségeit: egészségügyi alapellátás; egészséges életmód segítését szolgáló szolgáltatások; kerületi sport, rekreáció és szabadidősport; kulturális, közművelődési tevékenységek, saját tulajdonú lakás.

A KÉSZ építési övezete szerint létesíthető funkció az alábbiak:

- *igazgatási, irodai,*
- *kereskedelmi,*
- *összesen nem lehet több 500 m²-nél, egy egység 300 m²-nél nagyobb*
- *szolgáltató, szállás,*
- *hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,*
- *kulturális, közösségi szórakoztató,*
- *sport,*
- *vendéglátó,*
- *önálló parkolóház, mélygarázs,*
- *lakás, továbbá*
- *a fő rendeltetést nem zavaró*
 - *K+F kutatás-fejlesztés jellegű igazgatási, kutatási, termelési és szolgáltatási rendeltetés, és az ezt szolgáló raktározás,*
 - *a lakosság igényeit kiszolgáló egyéb rendeltetések , melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.*

A hatályos szabályozás rögzíti a telken való gyalogos átjárás kötelezettségét, az előkertek méretét, feltünteti az ingatlanon meglévő épületeket.

Összegzés

Az Önkormányzat jelenlegi anyagi lehetőségeit messze meghaladja a saját forrásból történő felújítás és hasznosítás, az eddigi magántőke bevonási próbálkozásaink a Kormányhatározat kötöttségei okán nem vezettek eredményre.

Levélben kerestük meg az Építési és Közlekedési Minisztériumot, a Belügyminisztériumot valamint a Közigazgatási és Területfejlesztési Minisztériumot a műemléki épületek felújítása támogatásához forrásbiztosítás, pályázati lehetőség érdekében. Sajnos egyik minisztériumtól sem kaptunk pozitív választ.

Fentiek figyelembevételével szükséges és időszerű a lehetőségek áttekintése a terület hasznosításának előmozdítása érdekében.

További lehetőségek

A telek jelenlegi területe 70.533 m^2 . A hatályos KÉSZ lehetővé teszi az ingatlan Pestújhelyi út felé eső telekrész leválasztását minimálisan 20.000 m^2 nagyságú területtel, továbbá a mentőállomás telekrészének leválasztását.

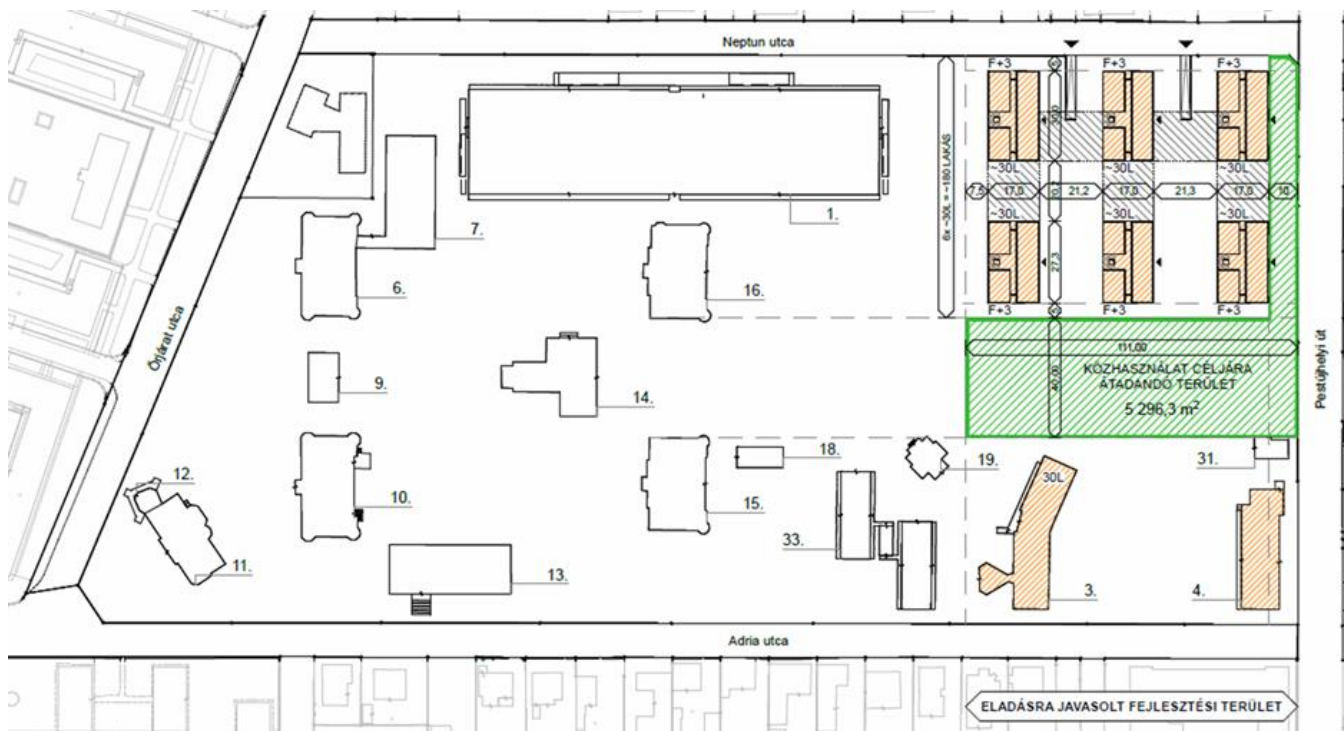
A telek egy részének elidegenítése jelenthet külső forrás lehetőséget a területen lévő épületállomány felújítására és állagmegóvására, zöldterületének fejlesztésére.

A terület egyik nagy értéke a műemléki épületek mellett annak jelentős zöldfelületi értéke. Ez ma a kerület és a környező lakosság részére csak vizuálisan élvezhető, a terület zártsága miatt a közvetlen bejutás nem lehetséges és a jelenlegi épületállomány mellett balesetveszélyes is.

A terület felaprózás ugyanakkor nem támogatott cél, így olyan megoldást kerestünk, amely során a terület zöldértékei megmaradhatnak.



Az elidegenítésre javasolt terület (1. változat) jelentős része üres, ott csak a 3-mas jelű, valamint a 4-es jelű műemlék épület és két trafó áll. Az eladás során ezek is magántulajdonba kerülnének, a műemlék épület kötelező felújítási kötelmével, így csökken az önkormányzatot terhelő felújítási feladat. A jelenlegi jogszabályi környezet lehetőséget ad az úgynevezett „közhatalom céljára átadott terület” kialakítására. Ez azt jelenti, hogy bár a terület magántulajdonba kerül, de annak átjárhatóságát, mindenki által (lakosság) történő használatát biztosítani szükséges, melynek részletes feltételei szerződésben rögzítendő, és a tulajdoni lapra feljegyzendő. A közhatalom céljára átadandó terület a telek beépítési paramétereibe beszámíthatók, így a tulajdonost a beruházás volumenében nem éri hátrány.



Telekosztás esetén az elidegenítésre javasolt telekrészt csak az alábbi feltételek betartásával javasolt értékesíteni:

- telek megvételének kötelező eleme a területen álló **4-es Bauhaus műemléki épület felújítása és hasznosítása**
 - 3-mas épület megtartása/ felújítása/bontása ez opcionális
- a terület **közhasználat céljára átadott területként történő használhatóságát biztosítani kell**, gyalogos –közpark jellegű sétány kialakításával, a terület tengelyében kb 40 m széles sáv és a Pestújhelyi út felé 10 m széles sáv, összesen kb 5300 m² nagyságban

Megjegyzendő, hogy a Kormányhatározatban rögzített kötelezettségeket csak az önkormányzati tulajdonban maradó tulajdonra javasolt bejegyeztetni. Ez külön egyeztetést igényel a tulajdonosi jogokat gyakorló Országos Kórházi Főigazgatósággal.

Építészeti követelmények meghatározása

Az ÉPK területe műemléki környezet okán kiemelt figyelmet igényel. Itt olyan építészeti megoldások fogadhatók el, amelyek figyelembe veszik a kialakult beépítéseket, a fenntartható fejlesztés elveit.

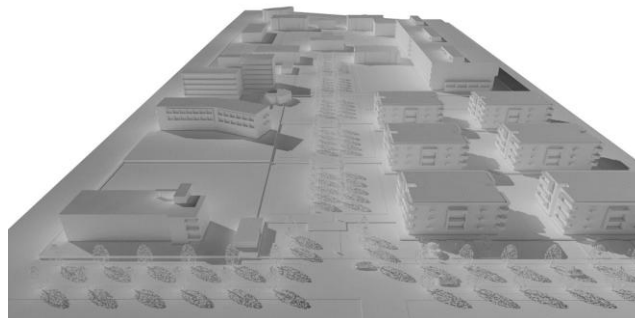
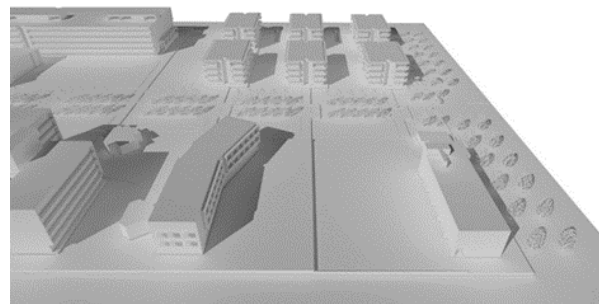
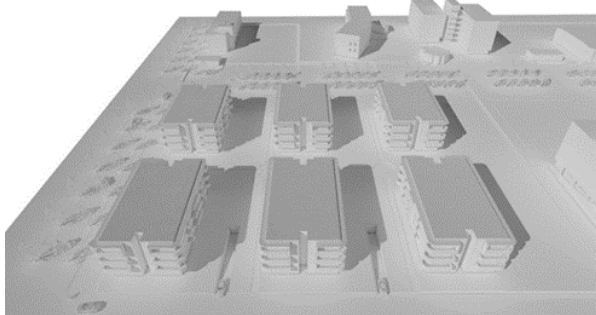
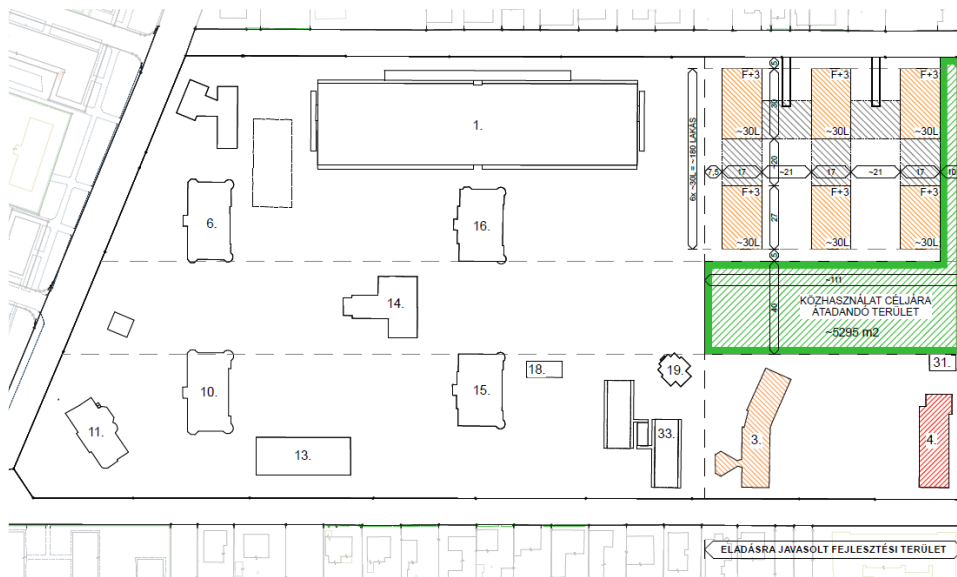
Ennek meghatározásához feltérképezésre került a környező, intenzívebb beépítések magassága, lakásszáma. A közelben elhelyezkedő Árvavár - Adria - Ady - József Attila utcák által határolt BM tömbben 10 db F+2 nagyságú épületben 11.873 m²-es telken 139 albetét van, amely beépítés elfogadható sűrűségű. Az épület tömege meghatározásánál figyelembe vettük a telken belül meglévő jelentős méretű 1. jelű volt sebészeti épület magasságát, valamint a védett épületek magassági méretét is.



Fentiek figyelembevételével az alábbi előírások rögzítése javasolt a tervezhető beépítést illetően:

- új épület F+3 szintnél ne legyen magasabb (kb. $4 \times 3 = 12$ m; az 1. jelű épület kb. 17 m magas)
- lapostetős épület építhető a meghatározó 1. jelű épület tömegképzése okán, de visszahúzott tetőemelet nem létesíthető
- javasolt a létesíthető lakásszám meghatározása az építhető bruttó szintterület/osztószám szabály alkalmazásával
 - II. terület kb. 21.170 m^2
 - $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ szintterülettel számolva és 100-as osztóval 212 db lakás lehetne kialakítani
 - $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ szintterülettel számolva és 90-es osztóval 235 db lakás lehetne kialakítani
 - $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ szintterülettel számolva és 80-as osztóval 265 db lakás lehetne kialakítani

- javasolt a létesíthető lakásmix arányának meghatározása
 - nettó 30 m² alapterületnél kisebb lakás nem létesíthető;
 - az egy épületen belüli lakások nettó alapterületének átlaga nem lehet kisebb, mint 50 m²
 - egy épületen belül legfeljebb a lakások 20%-a lehet 30 m² nettó alapterületnél kisebb
- függőfolyosó új épület esetén ne legyen létesíthető
- javasolt az épületek közötti telepítési távolság, légtérarány meghatározása
- új épület építése esetén a parkolás épületen belül biztosítandó (mélygarázs vagy földszinti teremgarázs létesítésével)
- a Pestújhelyi út felé a földszinten lakófunkció nem megengedett, helyette szolgáltatás, vendéglátás, korlátozott kereskedelem, iroda létesíthető
- Pestújhelyi út felé kerítés nem létesíthető a 4-es épület kivételével
- a terület belsejében csak szükség esetén építhető kerítés, áttört kialakítással 1,0 m magasságban





Terület átfogó hasznosítási javaslata

Áttekintve a korábbi koncepciók előnyeit, hátrányait a következőket javasoljuk a teljes területre vetítve.

- Az egyes épületek használata ne kerüljön rögzítésre, az építési övezetben megengedett funkciók minden épületben elhelyezhetők legyenek. A felmerülő hasznosítási igény figyelembevételével lehessen eldönteni, hogy az adott igényre melyik épület(tek) lehetnek alkalmasak.
- A terület korabeli telepítéséből adódó zöld tengelye kerüljön megőrzésre és megerősítésre, ezen keresztül biztosítva a terület mindenki által történő használatát.
- Javasolt önkormányzati beruházásként a 33-as épület felújításának megkezdése önkormányzati bérlakásként történő hasznosítással, a piaci albérleti árakhoz közeli értéken.
- A terület hasznosításával párhuzamosan javasolt a megvizsgálni a forgalmi rendet, a környék túlzó terhelésének elkerülése érdekében. Ennek érdekében megfontolandó az Adria és a Neptun utcák egyirányúsítása.

