

Főépítési szakmai vélemény a Pázmány Campus új építési engedélyezési tervéhez

Ez a beruházás a teljes negyed életére kihat, nemcsak Józsefváros Palotanegyedének építészeti környezetét, de az ott élők mindennapjait és életminőségét is döntően meghatározza. Az új campus akkor fog valódi otthonra lelteni a Palotanegyedben, ha a szomszédaival, a több ezer palotanegyedi lakossal érdemi párbeszédet folytatva, velük konszenzusra törekedve jön létre."

Előzmények:

A pályázati kiírás előkészítése 2021 májusában kezdődött. Polgármester úr megbízásából Józsefvárost a tervpályázat bíráló bizottságában Barta Ferenc főépítész képviselte. A pályázati kiírás közzététele július 1-én történt, ezt követte a mintegy három hónapos tervezési folyamat, mely szeptember 28-án a beadással ért véget. A pályázatot kiíró BFK Budapest Fejlesztési Központ Nonprofit Zrt. 12 tervező csapatot hívtak meg a feladatra. A beérkezett 11 terv elbírálását a szakértők bevonásával a bíráló bizottság végezte el 2021. október 11. kezdettel.

A pályázati előkészítés során a kerületi igények találkoztak a fejlesztők elképzeléseivel és beépültek a tervezési szempontok közé. A kerület vezetése támogat minden olyan fejlesztést, ami az itt lakók érdekeit figyelembe veszi, és a Józsefvárosiaknak előnyös. Ez a beruházás tovább erősíti a kerület egyetemvárosi pozícióját és megvalósulása révén a Palotanegyed újabb felsőoktatási szereplővel gyarapodik. Az együttműködés a szervezőkkel, a BFK és a PPKE képviselőivel folyamatos volt a tervezés első háromnegyed évében.

A Pollack Mihály tér, Múzeum utca és Szentkirályi utca szervesen kapcsolódik a beruházáshoz. Megújításuk városépítészeti szempontból szükséges, hogy a projekt része legyen minél közösségibb, gyalogosabb, zöldebb irányban. Fontos szempont a gépkocsiforgalom minimalizálása és a gyalogos forgalom prioritizálása. Cél, hogy a campus megközelítése egyszerű, áttekinthető legyen, gyalogosan, a közösségi közlekedés megállóitól, és kerékpárral is. A campus kialakítása oly módon történjék, hogy a kialakuló épületgyűjtéshez kapcsolódó városias közösségi terek a városlakók, a terület használati számára egyaránt átjárhatóak legyenek, kapcsolódva a meglévő városszövethez.

A kerületi Klímastratégiával összhangban a tömböt körülvevő közterületek erőteljes fásítása is dominált a közösen megfogalmazott célok között. A Szentkirályi utca gyalogos zónává tétele szintén az elvárt szempontok között szerepelt.

A pályázati kiírás egyetemi campus tervezésére irányult. Egy egyetem épületeire vonatkozó tervezés elsődleges célja tehát az oktatás és a tanulás számára megfelelő terek kialakítása.

A különböző építészeti-, városépítészeti-, és tájépítészeti felfogások és megoldások alapján változatos megoldások születtek, azonban egy pályamű sem teljesítette maradéktalanul a kiíró megfogalmazott szándékait. A bíráló bizottság egyöntetű véleménye volt, hogy a nyertes pályamű alkalmas arra, hogy tovább tervezésével a kiírás szellemisége még jobban érvényesüljön. A bíráló bizottság több kiegészítő javaslatot fogalmazott meg számukra.

A pályázati kiírásra adott tervezői válaszok egyértelműen bebizonyították, hogy a program túlzó. Erre a helyszínre, erre a nagyságban ez az igény sok. A tervezői visszajelzések, a bírálók tapasztalásai mind ezt támasztották alá. A bírálati folyamat végén jeleztük ezt az egyetem és a püspöki konferencia vezető felé is. Ugyanakkor a nyertes pályamű alkalmas arra, hogy tovább tervezésével a kiírás szellemisége még jobban érvényesüljön. A bíráló bizottság több kiegészítő javaslatot fogalmazott meg számukra.

A jelenlegi terv módosult a korábbihoz képest. Kimaradt a tornacsarnok, elmaradtak a mélygarázs parkolók, megszűnt 2 pincszint, a Pollack Mihály téri mélygarázs a terv részévé vált és bár a zöldfelület tényleges felülete nem nőtt, azonban teljes értékű talajkapcsolatos park tud létrejönni. Ezek a változások előnyére váltak a tervnek. Érdemben azonban nem változott az épület felszín feletti tömege és ezzel a szintterülete sem. Nem változott meg az új épületszárnyak távolsága a szükséges mértékben a csatlakozó társasházak felé. A pályázati kiírás feltételei között is szerepelt a Szentkirályi utca felőli gépjármű beközeledés kizárása. Ez a szemétszállítás ideszervezésével továbbra sem teljesült. Az épület intenzitásának a kezdetektől fogva javasolt további csökkentésével a zöldterület még jobban növelhető lehetne. A Campus további áttervezésével ezek a szempontok reálisan megvalósíthatók, most még van egy utolsó lehetőség a beruházás társadalmi és épített környezetéhez illeszkedő léptékűvé alakítására

Idézet a végső bírálatból:

„a Bíráló Bizottság a 02 számú pályaművet egyhangúan **I. díjban részesíti**. Ez a pályamű teljesíti leginkább a Kiíró által megfogalmazott igényeket, tükrözi az Egyetem szellemiségét, valamint illeszkedik a Palotanegyed adta környezetéhez. A Pollack Mihály tér felől a paloták kiszabadításával, az új épületek tömbön belüli elhelyezésével és ezek téglakő anyaghasználatával finom eszközökkel ad megfelelő építészeti háttérrel a műemlék épületeknek. Ezen az áron elfogadható az előírt építménymagasság túllépése is.”

Sokszor elhangzott a beruházói és tervezői oldalról, hogy a tervezett épületkomplexum a kerületi építési szabályzatban foglalt előírásnak megfelel.

Illusztrációként a pályázati kiírás kitöltendő szabályozási adatlapja és a szabályozás melléklete:

SZABÁLYOZÁSI PARAMÉTEREK			Tervpályázat során betartandó beépítési paraméterek	
Hírezt.: 36582 VI-V/P-3			Program bruttó	
			%	m ²
Telek területe			18 009 m ²	
Beépítettség terepszint felett			80%	14 407 m ²
Beépítettség terepszint alatt			80%	14 407 m ²
Szintterület SZMA			3,5	63 032 m ²
Szintterület SZMA + 0,5 növeléssel			4,0	72 036 m ²
Szintterület SZMP			0,9	16 208 m ²
Zöldfelület			20%	3 602 m ²
Párkánymagasság			17,0 - 24,0	P+F+4+T
Pollack Mihály tér felől			24,0	
Szentkirályi utca felől			17,0	
Bródy Sándor utca felől			17,0	
Múzeum utca felől			17,0	



A nyertes pályamű szabályozási adatlapja.

Hírezt.: 36582 VI-V/P-3		Program bruttó		Terv nettó	Terv bruttó	megfelel/ nem felel meg	A programhoz szükséges szabályozási mutató
		%	m ²	m ²	m ²		
Telek területe		18 009 m ²					
Beépítettség terepszint felett		80%	14 407 m ²	7 550 m ²	9 453 m ²	megfelel	62%
Beépítettség terepszint alatt		80%	14 407 m ²	10 190 m ²	12 743 m ²	megfelel	71%
Szintterület SZMA		3,5	63 032 m ²	3 m ²	60 279 m ²	megfelel	3,3
Szintterület SZMA + 0,5 növeléssel		4,0	72 036 m ²	4 m ²	66 772 m ²	megfelel	3,7
Szintterület SZMP		0,9	16 208 m ²	0 m ²	6 493 m ²	megfelel	8116,3
Zöldfelület		20%	3 602 m ²	3 843 m ²		megfelel	0%
Párkánymagasság		17,0 - 24,0	P+F+4+T	15,8-27,6			
Pollack Mihály tér felől		24,0			19 m ²	megfelel	
Szentkirályi utca felől		17,0			28 m ²	megfelel	
Bródy Sándor utca felől		17,0			18 m ²	megfelel	
Múzeum utca felől		17,0			16 m ²	megfelel	

A Szentkirályi utcai homlokzatra megadott 28 méteres párkánymagasság jelentősen nagyobb, mint a megengedett érték. A Múzeum utcára megadott 16 méteres párkánymagasság nem értelmezhető, mert a tömbbelsőben, az utcavonaltól jelentősen hátrahúzott épület a Szentkirályi utcaival azonos, 28 méteres magasságú. A Pollack Mihály téren és a vele párhuzamosan visszahúzott épület 27,40 m magas.

Sajnos egyértelműen kiderül, hogy a magasságok nem felelnek a kívánalmaknak. A belső épületek magassága a kritikus. Az elképzeléseket jól illusztrálja a való élet. A bontás során egy olyan zajvédő fal készült a hátsó telekhatáron, mely a védendő épület magasságával megegyezik. Ez a valóságghú modell megmutatja, hogy milyen életminőség romlás vár az ott lakókra, hiszen a tervezett épület

ennél az építménynél is magasabb lesz még kb. 5 m-rel. Az elfogadható 17 méteres magasság és a jelenleg tervezettnél jobban elhúzott homlokzat már egy élhető közeget teremthet.

Ezért jelezte az Önkormányzat korábban, hogy a tervezett új épületek esetén elvárás, hogy azok a Szentkirályi utca 23. és a Szentkirályi utca 29. szám alatti épületek hátsó homlokzatától minimum 20 méteres távolságra épüljenek meg. Ez az igény még most is fenn áll!

A Rádió épületeinek bontása lassan befejeződik. A jelenlegi helyzetet visszafordítani nem lehet.

A tervezett beruházás jelenleg nem számolt a bontások ökológiai lábnyomával, és nem vette figyelembe az új építészeti törvényben megfogalmazott „szükséges minimum” elvét (A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 5. §), ami a lakossági véleményezés eredménye alapján a Palotanegyedben élők számára is az egyik legfontosabb szempont.

Az engedélyezési dokumentáció tartalmazza a vezető tervezők azon nyilatkozatát, mely szerint a Méptv. vonatkozó előírásait figyelembe vették. Ennek ellentmond a valóság.

Az épületegyüttes építészeti megjelenését a bíráló bizottsági tagok összességében időtálló, letisztult és nem hivalkodó, az egyetem szellemiségének megfelelő minősítéssel egyhangúlag elfogadták, köztük magam is. Úgy vélem, hogy a jelzett magasságok és távolságok korrigálásával, az intenzitás csökkentésével, nagyobb zöldfelületekkel egy mértékadó és élhető campus jöhetne létre.

Budapest, 2025. május 26.



Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal
68.
Barta Ferenc
Építész

