

KÉSZ-1



BUDAPEST FŐVÁROS VI. KERÜLET
TERÉZVÁROS
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

az Andrássy út – Vörösmarty utca – Aradi utca – Izabella utca által határolt-
területre vonatkozóan

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS DOKUMENTÁCIÓJA

a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68.§ szerinti egyszerűsített eljáráshoz

MEGBÍZÓ

Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata

1067 Budapest, Eötvös u. 3.

TERVEZŐK

Településtervezés, építészet

Márton Melinda

településrendezési felelős tervező

TT 01-6552

Matton Melinda

Kövi János

építész vezető tervező

É/1 01-1383

TARTALOMJEGYZÉK

I. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	5
1. KÖZVETLEN ELŐZMÉNYEK, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA	5
2. A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA.....	7
2.1 A tervezési terület elhelyezkedése, a módosítás hatálya	7
2.2 A tervezés terület és környezetének vizsgálata.....	7
2.2.1 Telekméret, beépítettség, szintterület és beépítési magasságok vizsgálata	7
2.2.2 Telken belüli zöldfelületek	11
2.3 Értékvizsgálat	11
2.4 Közlekedés	13
2.4.1 Közúthálózat.....	13
2.4.2 Közösségi közlekedés	13
2.4.3 Kerékpáros és gyalogos közlekedés.....	14
2.4.4 Parkolás	14
2.4.5 Összegzés.....	14
2.5 Közművek	15
3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK	16
3.1 Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT) és Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ)	16
3.1.1 Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT 2021)	17
3.1.2 Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ)	24
3.2 Hatályos Kerületi Építési Szabályzat	26
3.3 A kerület településképi védelméről szóló helyi rendelete	29
4. A TERVEZETT FEJLESZTÉS ÉS HATÁSAINAK RÖVID BEMUTATÁSA	31
4.1 A tervezett fejlesztés rövid bemutatása	31
4.2 Várható infrastrukturális igények	39
4.3 Várható környezeti hatások.....	39
4.4 Örökségi értékek sérülésének lehetőségei	40
5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	40
5.1 Megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett	40
5.2 Megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt	42
5.3 Legkisebb zöldfelület mértéke	43
5.4 Megengedett legnagyobb beépítési magasságok	43
5.4.1 Megengedett utcai párkánymagasság meghatározása	43
5.4.2 Egyéb magassági paraméterek értékelése.....	46
5.5 Épület földszint feletti hátraléptetése.....	50
5.6 Udvarméret és homlokzatok közötti távolságok	50

5.7	Szintterületi mutató.....	53
5.8	A biztosítandó parkolóhelyek számának megállapítása	53
5.9	Összefoglaló javaslat.....	53
6.	A KÉSZ MÓDOSÍTÓ JAVASLATA	54
6.1	A jelenleg hatályos KÉSZ-1 normaszövegének módosítása.....	54
7.	TSZT/FRSZ-NEK VALÓ MEGFELELÉS	55
7.1	A beépítési sűrűség igazolása	55
7.2	FRSZ párkánymagassági szabályozásának való megfelelés	56
II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ		57
III. MELLÉKLETEK.....		60
1.	melléklet: Telepítési Tanulmányterv elfogadásáról szóló döntés.....	60
2.	melléklet: Településrendezési terv módosítását megindító döntés.....	64
3.	melléklet: Főépítész feljegyzés.....	65
4.	melléklet: Környezeti vizsgálat szükségességének megállapítása	66
5.	melléklet: OTÉK előírásaitól való eltérési-engedély kérelem	86

I. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. KÖZVETLEN ELŐZMÉNYEK, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

Az Andrassy Palota Kft. tulajdonában lévő Budapest VI. kerület, 28715 hrsz., természetben az Andrassy út 66. / Vörösmarty utca 39. szám alatti ingatlanon található műemléki védelem alatt álló épületek hasznosításával a jelenlegi négyszintes irodaház (Andrassy 66.) és kétszintes, használaton kívüli egykori lakóház (Vörösmarty utca 39.) funkcióváltó bővítésével egy 103 szobás szállodát kíván megvalósítani. A Vörösmarty utcai épületre történő szintráépítéssel az épület a szomszédságában álló magasabb épületekhez viszonyított foghíj-jellege megszűnne, ezáltal rendezettebb, a szomszédos beépítésekkel összehangolt utcakép alakulna ki. Az építészeti koncepciótervet a Lineart Architects Kft. készítette Kövi János vezető tervező irányításával. A koncepcióterv folyamatos megrendelői egyeztetés mellett, több alternatíva megvizsgálása és az ezekre vonatkozó megrendelői döntések alapján készült. A felvázolt lehetőségek ismeretében Megrendelő úgy döntött, hogy az optimális fejlesztés megvalósítása érdekében a helyi építési szabályzat módosítását kezdeményezi.

Előbbieket okán 2025 tavaszán Budapest Főváros Terézváros Önkormányzata Képviselőtestületének a 23/2019. (XI.21.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott „Budapest VI. kerület Terézváros Bajcsy-Zsilinszky út - Deák Ferenc tér - Király utca - Lövölde tér - Városligeti fasor - Dózsa György út - Podmaniczky utca - Teréz körút - Nyugati tér által határolt területre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzatának” (továbbiakban: KÉSZ-1) módosításának kezdeményezésére, az önkormányzati döntés előkészítésére Beruházó a tervezett beépítés és beruházás hatásait bemutató Telepítési Tanulmánytervet készítettett, amely tartalmazza a terv megvalósításához szükséges mutatószámokat, valamint a KÉSZ-1 módosítására vonatkozó javaslatokat (a tanulmányterv a kerületi főépítész által írásban meghatározott tartalomnak megfelelően készült (hivatkozás: 419R. 19.§ (1) bekezdés)). Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a **340/2025. (V. 29.) számú határozatával** elfogadta a tárgyi ingatlanokra vonatkozó telepítési tanulmánytervet. Az előbbi döntés 2. számú melléklete tartalmazza a telepítési tanulmányterv 419R. 56/A.§ (2) bekezdése szerinti főépítész véleményét (a határozatot és annak hivatkozott mellékletét a dokumentáció 1. melléklete tartalmazza).

Előbbi eljárás lefolytatását, valamint a településrendezési szerződés aláírását követően a képviselő-testület a ... számú határozatával (indító döntés) felhatalmazta a Polgármestert KÉSZ-1 módosításának előkészítésére és a módosító eljárás megindítására és lefolytatására.

A tárgyi területre a KÉSZ módosítás előkészítésére elkészült és elfogadásra került Telepítési Tanulmányterv tartalma a KÉSZ jelen módosításának alátámasztására megfelelő tartalommal bír, az erre vonatkozó 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet. 7.§ (7) bekezdése szerinti főépítész tartalmat meghatározó feljegyzését az indító döntés melléklete tartalmazza.

A településrendezési eszköz módosításának várható környezeti hatásának jelentőségének és egyben a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességének eldöntése kapcsán az *egyres tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet* (a továbbiakban: SKVr.) 3. melléklete szerinti környezet védelméért felelős szervek megkeresésre kerültek az E-TÉR felületen kívül. A beérkezett vélemények alapján a környezetvédelemmel kapcsolatban illetékes szervek a **környezeti vizsgálat elkészítését és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását az eseti módosítással összefüggésben a megkeresett szervek nem tartják szükségesnek**. A környezeti vizsgálati eljárás lefolytatásának szükségességének eldöntésére irányuló eljárásban keletkezett iratokat, valamint a tervmódosítás kidolgozójának eljárást lezáró nyilatkozatát (Polgármester záró nyilatkozata) a **4. melléklet** tartalmazza.

Tekintettel arra, hogy a KÉSZ készítésének idején a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési

sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet tartalmi követelményei voltak az irányadóak, így a KÉSZ módosítása az **OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezetének, valamint ezek mellékleteinek** a figyelembevételével történhet.

2. A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

2.1 A tervezési terület elhelyezkedése, a módosítás hatálya

A vizsgált (fejlesztés alá vont) ingatlan természetben a 1062 Budapest, Andrásy út 66. / Vörösmarty utca 39. (hrsz: 28715) szám alatt, az Oktogontól (Nagykörút) 300 m-re található. A **saroktelek** a Belső-Terézvárosban, az Andrásy út – Vörösmarty utca – Aradi utca – Izabella utca által határolt, 84. sorszámú tömbön helyezkedik el.



1. ábra: Az érintett ingatlan, valamint a 84. tömb lehatárolása ortofotón (forrás: terezvaros-terinformatika.budapestkozut.hu)

A 419R. 11.§ (5) bekezdése értelmében a helyi építési szabályzat módosításának legkisebb területi mérete **legalább egy teljes telektömb**, amely a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 16.§ 122. pontja értelmében valamennyi oldalról közterület, közlekedési terület, közforgalom elől el nem zárt magánút, egyéb beépítésre nem szánt terület, közigazgatási határvonal, kivételesen belterületi határvonal által határolt telek, telekcsoporthoz, tömbtelek lehet méretbeli és számbeli korlátozás nélkül.

Előbbiektől okán a KÉSZ módosításának hatálya tekintetében lehatárolható legkisebb tervezési területi egység **az utcákkal lehatárolt tömb teljes területe**, azonban fontos kihangsúlyozni, hogy **a módosítás kizárólag a 28715 hrsz. ingatlant érinti** (a módosítás kezdeményezőjének nincs jogalapja nem saját tulajdonú ingatlanok területére módosítást kezdeményezni).

2.2 A tervezés terület és környezetének vizsgálata

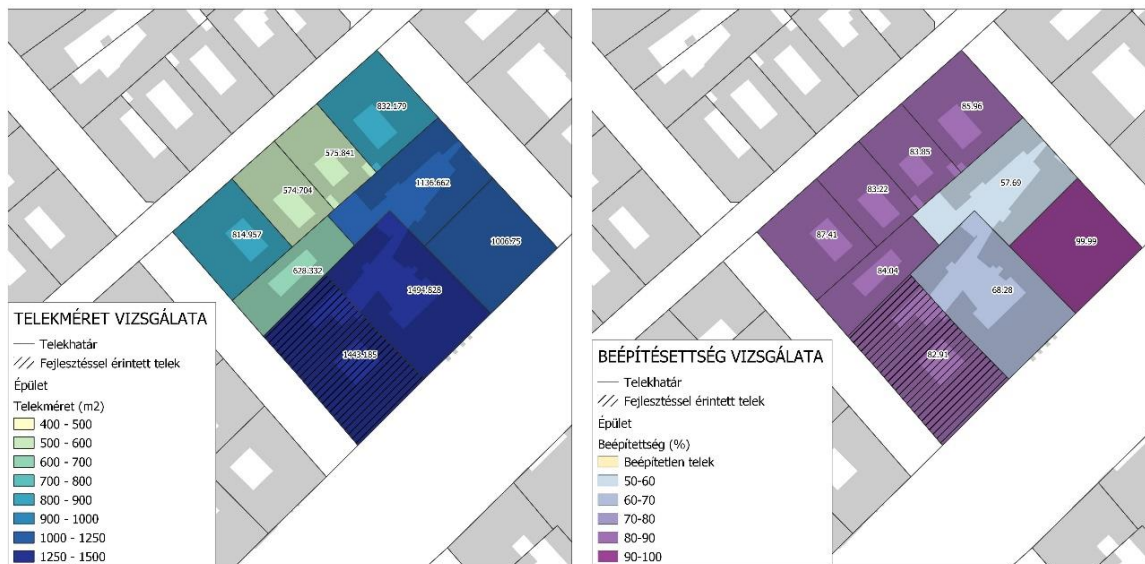
2.2.1 Telekméret, beépítettség, szintterület és beépítési magasságok vizsgálata

A teljes városrészre, így a vizsgált tömbre is a hagyományos, zártosorú, zártudvaros, nagyvárosias beépítés a jellemző. A tömb beépítése kialakult. Míg az Aradi utca menti telkek területe 1000 m² alatt marad – a saroktelkek méretében is tervszerű szimmetria mutatkozik – úgy az Andrásy út felé eső tömb rész telkei már 1000-1500 m² között alakulnak.

A vizsgált ingatlan két korábbi telek egyesítésével alakult ki, területe **1443,19 m²**. A korábbi telekviszonyokról a telkeken álló épületek is maradéktalanul tanúskodnak, hiszen mindkét korábbi

telken önálló épület áll, melyek zárt sorúan csatlakoznak egymáshoz: az ingatlan jelenlegi beépítését az Andrassy út 66. sz. alatti saroktelken egy P+F+3 emeletes magastetős épület, míg a Vörösmarty utca 39. szám alatti telekrészen egy P+F+1 emeleti szintes, magastetős épület, illetve az udvarban utólag épület melléképületek alkotják. A telek jelenlegi beépítettsége terepszint felett **közel 83%**, terepszint alatt **73,75 %**.

Az ingatlan jelenlegi szintterületi mutatója **3,4 m²/m²** (4 912 m² bruttó szintterület).

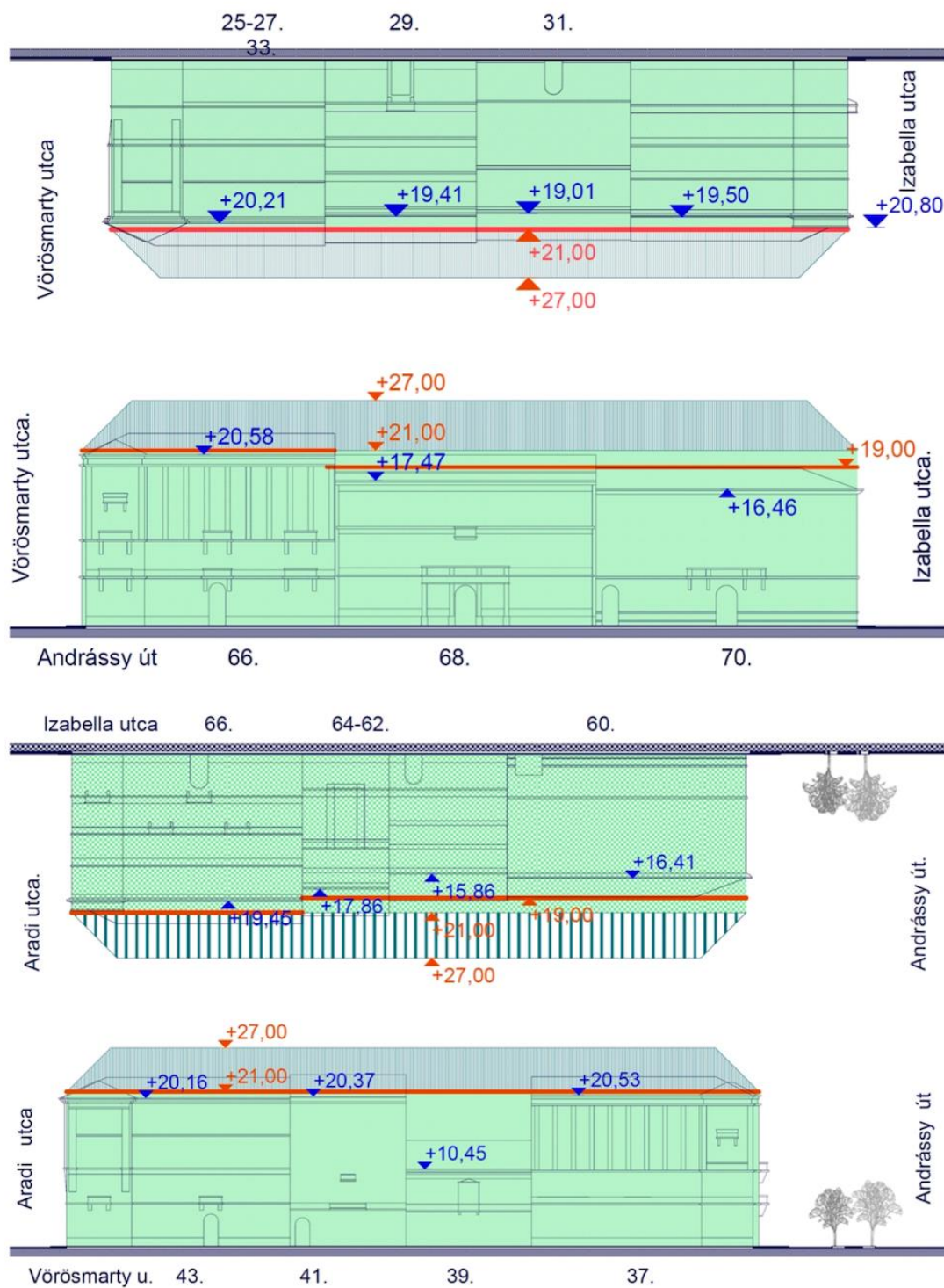


A tömb beépítettsége is alapvetően a zártudvaros beépítési formából eredően jellemzően 80% feletti, az Andrassy út 68. szám alatti, illetve az Izabella utca 62-64. szám alatti (utóbbi újabb építésű) Avenue Gardens épülete esetében már a zártudvaros formától való elszakadásból eredően a beépítettség alacsonyabb, 55-70 % közötti. Az Andrassy út 70. szám alatti, a Miniszterelnökségnek helyet adó épület egykor szintén zártudvaros épület volt, melynek 100%-os beépítettségét az udvar utólagos lefedése eredményezi.

A tömböt az épületek tömege és magassága tekintetében az egységesség jellemzi, az Aradi utca menti épületsort – az Andrassy út 66-hoz hasonlóan – négyszintes épületek alkotják, az Izabella utca 62-64. szám alatti egykori tűzoltóság épülete helyén 2008-ban megvalósult lakóház magasságában, szintkiosztásában is szépen illeszkedik a történelmi beépítéshez. Az Andrassy út 68. és 70. számon álló egykori palotaépületek a projekt tárgyát képező 66. számú épületnél egy szinttel alacsonyabbak, mindkettő reprezentatív földszinti kialakítású. A párkánymagasságok szépen illeszkednek, átlagosan 19-21 m között alakulnak.

Előbbi rendszerből a Vörösmarty utca 39. számon álló épület párkánymagassága az előbbivel szemben a 10,45 m, gerincmagassága sem éri el a 15 métert. Az utcában és környezetében tehát ez az egyetlen alacsony ház, a szomszédok határoló tűzfalaival közrefogva. Az utca építészeti egységének a megeremtése alapvetően emeletráépítéssel megoldható lenne.

Épületek magassági értékei



2. ábra: Épületek magassági értékei - meglévő és engedélyezhető (forrás: Lineart Architects Kft. – Konceptióterv)



3. ábra: A tömb jelenlegi képe madártávlatból az Andrassy út – Vörösmarty utca irányából (forrás: maps.google.com)



4. ábra: A tömb jelenlegi képe madártávlatból az Aradi utca – Izabella utca irányából (forrás: maps.google.com)

2.2.2 Telken belüli zöldfelületek

A vizsgált telek udvara burkolt, jelenlegi állapotában **nincs zöldfelülete**. Egyetlen körbe-betonzott fa áll az udvarban.



5. ábra: A Vörösmarty 39. szám alatti ingatlan udvarán álló szoliter-fa.

2.3 Értékvizsgálat

A vizsgált terület többszörös területi védelem alatt áll:

- Világörökségi helyszín,
- Budapest műemléki jelentőségű terület,
- Andrássy út műemléki környezete,
- Régi Múcsarnok épülete ex-lege műemléki környezete (nyilvántartott),
- Millenniumi Földalatti Vasút vonalszakaszának állomásai, felszíni lejáratai, azok építményei ex-lege műemléki környezete (nyilvántartott),

A fenti területi védelmek mellett az Andrássy út 66. szám alatti épületet a 32/2005. (XII. 22.) NKÖM rendelettel műemlékké nyilvánították (2020. szeptember 1. előtt nyilvántartott műemlék, II. bírságkategória). A védetté nyilvánítás célja **a historizáló lakóház kiemelkedő jelentőségű egyedi építészeti értékeinek és az Andrássy út eredeti, 19. századi arculatába illeszkedő karakterének megőrzése**. Vagyis a telken álló Vörösmarty utca 39. szám alatti épület műemléki védettsége nem saját jogon szerzett, az az Andrássy út 66. számmal való közös helyrajzi számon való elhelyezkedésből ered.

Előbbi okán (is) 2023-ban *Építéstörténeti dokumentációk (ÉTD) készültek (H-Y Építéstörténeti és Műemléki Kft., Bor Ferenc és Tóth Tímea művészettörténészek munkája)* az épületekre (külön-külön dokumentáció), az **Andrássy út 66. szám alatti épületre** a tervezett átalakításokkal / felújítással kapcsolatos értékvédelmet szem előtt tartó lehetőségek és helyreállítási javaslatok, valamint a tervezett változtatásra vonatkozó szakértői javaslat / értékelés, míg a **Vörösmarty utcai épületre** az esetlegesen értéket képviselő építészeti elemek feltárása érdekében.

A Szerzők a **Vörösmarty utcai épületet** léptékét és építészeti minőségét tekintve is szerény alkotásnak írják le:

A ház alig rendelkezik kiemelkedő jelentőségű egyedi építészeti értékekkel; Építésének korában is a szerény minőségű épületek közé tartozott; A ház korának legegyszerűbb építészeti eszköztárát vonultatja fel, a főhomlokzat egyszerű, legfigyelemreméltebb részlete az emeleti erkély, amelynek mellvédje finom kovácsoltvas munka; A végtelenségig puritán udvari homlokzatok esztétikai szempontból értékelhetetlenek, ezeken semmi építészettörténetileg releváns elem nincs. A belsőből eredeti részleteként csak a vörösmárvány fölépcső maradt meg, igen rossz szerkezeti állapotban, eredeti öntöttvas korlátjának részletevé.

Az értékelés zárásául a szakértők az alábbi ajánlást fogalmazták meg:

„A már az építéskor is korszerűtlen, és mára amortizálódott épület építészeti értékkel nem rendelkezik, ugyanakkor százötven év óta változatlan városképi, pontosabban utcaképi megjelenésének megőrzése fontos lenne. Magasabb házak között állva, szerényebb architektúrájával a városfejlődés lenyomata. A homlokzatnak a homlokzati értékleltár alapján történő megtartását javasoljuk. A természetesnek tekinthető ráépítésnél a régítől eltérő modern architektúrát tartunk megfelelőnek.”



6. ábra: Vörösmarty utca 39. meglévő épület homlokzata (forrás: maps.google.com)

A koncepcióterv az értéktörténeti dokumentáció foglalt, a Vörösmarty utcai épület homlokzatának utcaképi megjelenésének lehetséges megőrzésére vonatkozó ajánlás figyelembe vételével készült.

Az Andrássy út 66. sz. alatti épület esetében Bor Ferenc művészettörténész szakértő szakvéleményében (lásd. 1. melléklet) az alábbiak szerint fogalmaz:

„Elbontásra kerül a törvény szerint a műemléki értékléltárba felvett, az eredeti állapotát csak részben megőrző, a korszak általános szintjén készült, **sem esztétikai, sem technikátörténelmi értéket nem képviselő fedélszék**.

Az udvari traktusokon a megtartott és helyreállított zárópárkány felett nagyobb hajlásszögű tető készül. Ez némiképp módosítja az udvar arányait, de eredeti megjelenését lényegében nem befolyásolja.

Az udvari architektúra szigorú megtartása és helyreállítása mellett a földszinti ablakok egy részének átalakítását, nyitott átjáróként való használatát, a szomszédos terek bekapcsolását az új funkció, és ezen belül az udvar megváltozott szerepe indokolja. A megváltozott lakófunkciójú pesti függőfolyosós bérházaknak ez természetes továbbélési módja, hasonlóképpen az udvar lefedéséhez. (Andrássy út 9; Ybl-palota, Károlyi utca 12; New-York-palota stb.).

A terv az általunk készített művészettörténelmi anyagokban (Fehérvári Zoltán, Budapest VI., Andrássy út 66. Építéstörténelmi dokumentáció és értékléltár, 2023; Tóth Tímea-Bor Ferenc, Budapest VI., Vörösmarty utca 39. Építéstörténelmi dokumentáció és értékléltár, 2023. H-Y Építéstörténelmi és Műemléki Kft.) rögzítettek figyelembe vételével készült, **műemléki értéket nem sért, megvalósítását javasoljuk!**”

2.4 Közlekedés

2.4.1 Közúthálózat

A vizsgált területet határoló Andrássy út eredeti várostörténelmi és építészeti, majd mára forgalmi jelentősége (I. rendű főút) alapvetően mindenki számára ismert (a sugárút valójában a XIX. században nem volt jelentős közlekedési útvonal, elsősorban reprezentatív célokat szolgált és a későbbi közúti motorizáció fejlődésével vált közúti közlekedés szempontjából is fontos tengelyévé a városnak). Az Izabella utca kerületi jelentőségű forgalmi szerepet betöltő gyűjtőút. Az Aradi utca és a Vörösmarty utca lakóutca szerepkörű, melyek a városrész egyirányú utcahálózatának részei: Az Aradi utca a Teréz körút irányából a Városliget (Dózsa György út) felé, míg a Vörösmarty utca a Podmaniczky utca irányába egyirányú.

2.4.2 Közösségi közlekedés

Konkrétan az Andrássy 66. épülete előtt található a Millenniumi Földalatti (M1-es metróvonal) Vörösmarty utcai megállója, de gyalogosan kb. 300 m-re található az Oktogon fő közösségi közlekedési csomópontunk (M1-es metróvonal megállója, a nagykörúti villamosok megállója, a 105-ös jelzésű busz).

Innen a belváros legfőbb tömegközlekedési csomópontjai (Deák Ferenc tér, Nyugati pályaudvar) pár perc alatt elérhetők.

Az Izabella úton közlekedő 73 és 76 jelzésű trolibuszok pedig dél-keleti irányba a Keleti pályaudvarral, észak-nyugati irányba pedig szintén a Nyugati pályaudvar – Nagykörút, valamint a Jászai Mari tér irányába jelentenek összeköttetést (utóbbi a Duna menti „panoráma villamosunk” (2-es) belvárosi végállomása is egyben).

Tehát megállapítható, hogy a terület tömegközlekedési ellátottsága általánosságban is kiváló.

2.4.3 Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A területen kijelölt kerékpárút az Andrásy úton halad (településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonal). A tömböt határoló utcákban a gyalogos közlekedésre alkalmas járdafelületek – a meglévő úttestekkel párhuzamosan – megfelelően kiépítettek.

2.4.4 Parkolás

A parkolásra alapvetően a környező utcákban, valamint az Andrásy út menti szervízúton (csak szakaszosan) közterületen van lehetőség.

A történelmi belváros egésze alapvetően parkolóhiánnyal küzd, amely történetiségéből is fakad. A kialakult beépítésű városrészben a parkolóhiány enyhítésére, mindemellett a közterületek felszabadítására, gyalogosbarát zónák kialakítására a parkolóházak adhatnak megoldást, hiszen a meglévő beépítési karakter, a telkek jellemzően kis mérete és beépítési intenzitása a legtöbb esetben nem teszi lehetővé a meglévő épületek megtartásával járó esetleges bővítésekhez az utólagos gépjárműtárolás telken belül megvalósítását. Éppen ezért az Önkormányzat a kerületi lakosok részére a közterületi lakossági parkolási engedélyek biztosítása mellett kedvezményes árakon bérelhetnek helyet a kerület 6 parkolóházában.

2.4.5 Összegzés

A terület – ahogy a teljes városrész – Budapest gyűrűs-sugaras városszerkezetének súlypontjában helyezkedik el, amely **minden irányból jól megközelíthető**, mind gyalogosan, mind közösségi közlekedéssel, mind gépjárművel, vagy éppen kerékpárral. Mára a problémát inkább a túlzott forgalmi terhelés okozza a területen, amely nagyrészt az átmenő forgalomnak köszönhető.

2.5 Közművek

A tervezési terület és környezete közműekkel teljes körűen ellátott.



7. ábra: A terület közművesítettsége (forrás: e-kozmu.hu)

3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK

3.1 Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT) és Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ)

Budapest új településszerkezeti terve (TSZT 2015) a rendezési szabályzattal (FRSZ) együtt a főváros teljes közigazgatási területére készült. Előbbi az 50/2015.(I.28.) Főv. Kgy. határozattal, utóbbi pedig az 5/2015.(II.16.) Főv. Kgy. rendelettel került elfogadásra.

A két településrendezési eszköz együtt – a hatályos jogszabályi keretek között – megfelelő alapot kíván biztosítani az egészséges, élhető és egyben fenntartható főváros számára.

A Fővárosi Közgyűlés az 53/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozatával (a TSZT 2015 elfogadásával egyidőben) arról is döntést hozott, hogy az elfogadott településrendezési eszközöket 2015. évben felül kell vizsgálni.

Az elfogadott dokumentumok 2015. március 18-án léptek hatályba. Ezt követően Budapest Főváros Önkormányzata 2015. áprilisában megindította Budapest Főváros teljes közigazgatási területére vonatkozóan Budapest főváros településszerkezeti terve és a Fővárosi rendezési szabályzat felülvizsgálatát. A terv véleményezése 2016. április-július között került lefolytatásra, majd a Fővárosi Közgyűlés a módosított TSZT-t a 1651/2017. (XII.6.) Főv. Kgy. határozattal fogadta el (továbbiakban: TSZT 2017). Az 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott FRSZ a TSZT felülvizsgálatával egyidejűleg, a 48/2017. (XII. 20.) Főv. Kgy. rendelettel módosult, majd ezt követően még egy „generál” módosításon esett át, amelyet a 20/2018. (VI. 19.) Főv. Kgy. rendelettel fogadtak el.

2018. december végén az Országgyűlés elfogadta a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt (új OTTrT). Az új törvény az eddig három külön törvényben szabályozott – országos és a két kiemelt térségre vonatkozó – területrendezési terveket (rég OTTrT, Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv (2005. évi LXIV. törvény), Balaton-törvény (2000. évi CXII. törvény)), részben új részletszabályokat alkotva egy jogszabályban összefoglalva állapítja meg. Az új OTTrT két lépcsőben lépett hatályba: a kisebb változások 2019. január 2-án, majd a korábbi országos és kiemelt térségi területrendezési tervek hatályon kívül helyezésével párhuzamosan, valamennyi rendelkezése 2019. március 15-én.

A törvényi megfeleltetés okán tehát a Főváros Önkormányzata a fővárosi településrendezési eszközök felülvizsgálatát –a 16/2019. (IV. 24.) Főv. Kgy. határozattal – megindította. A TSZT a 364/2021. (II.24.) Főv. Kgy. határozattal, az FRSZ pedig a 13/2021. (III.4.) Főv. Kgy. rendelettel módosult. A módosított tervek 2021. április 4-től hatályosak.

A legutolsó módosítás – a jogszabályi előírások okán – nagyobb volumenű változásokat jelentett a város teljes közigazgatási területét érintően, elsősorban a zöldterületek, valamint a változással érintett területek kapcsán.

A dokumentum a későbbiekben a jelenleg hatályos TSZT (továbbiakban: TSZT 2021) vonatkozó tervlapkivágatait mutatja be.

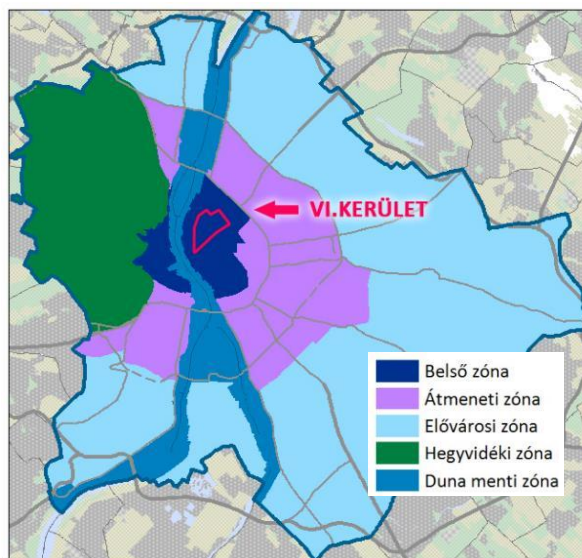
3.1.1 Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT 2021)

A TSZT az Étv. 2.§ valamint 10. §-a alapján a főváros – „Budapest 2030” elnevezésű – 2013 áprilisában elfogadott – hosszú távú városfejlesztési koncepciójában foglalt célok megvalósítását hivatott biztosítani, ennek megfelelően határozza meg a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, a település szerkezetét, a területfelhasználás és a műszaki infrastruktúrahálózatok elrendezését.

Budapest zónarendszere

A kerület teljes területe az ún. belső zónában helyezkedik el.

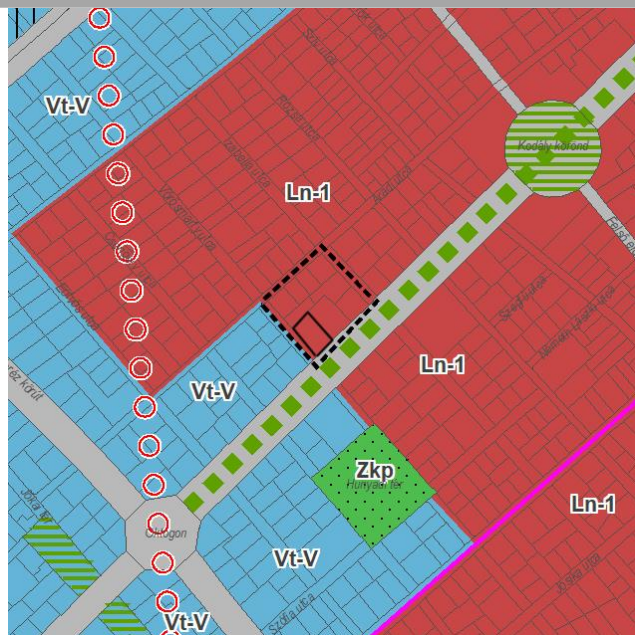
„A belső zóna térsége lényegében a tradicionális történeti városrészekből áll. Itt az elmúlt időszakban szerkezeti átalakulás nem történt, a megindult forgalomcsillapítási célú közterületi és forgalmi átrendezések a környezet minőségi fejlesztésének első lépésének tekinthetők. Ez a város legsűrűbben beépített és legnagyobb népsűrűségű területe, amely az igazgatási-, a kulturális-, a gazdasági- és pénzügyi, az oktatási sűrűsödések területét, a város főközpontját is magába foglalja. A zónában kiemelt cél a további forgalmi terhelés csökkentése, a kedvezőtlen klimatikus hatások mérséklése, egyben a karakteres és értékes városrészeket jelentő területek építészeti jellemzőinek megőrzése, a Dunával való kapcsolat megerősítése. A zóna szerkezeti jellemzői nem változnak.” (Forrás: TSZT leírás)



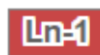
8. ábra: Budapest zónarendszere (Forrás: TSZT - saját készítésű ábra)

1. Területfelhasználás

Hatályos TSZT tervlap – kivonat



A módosítással érintett terület az alábbi területfelhasználási kategóriába sorolt:



Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület

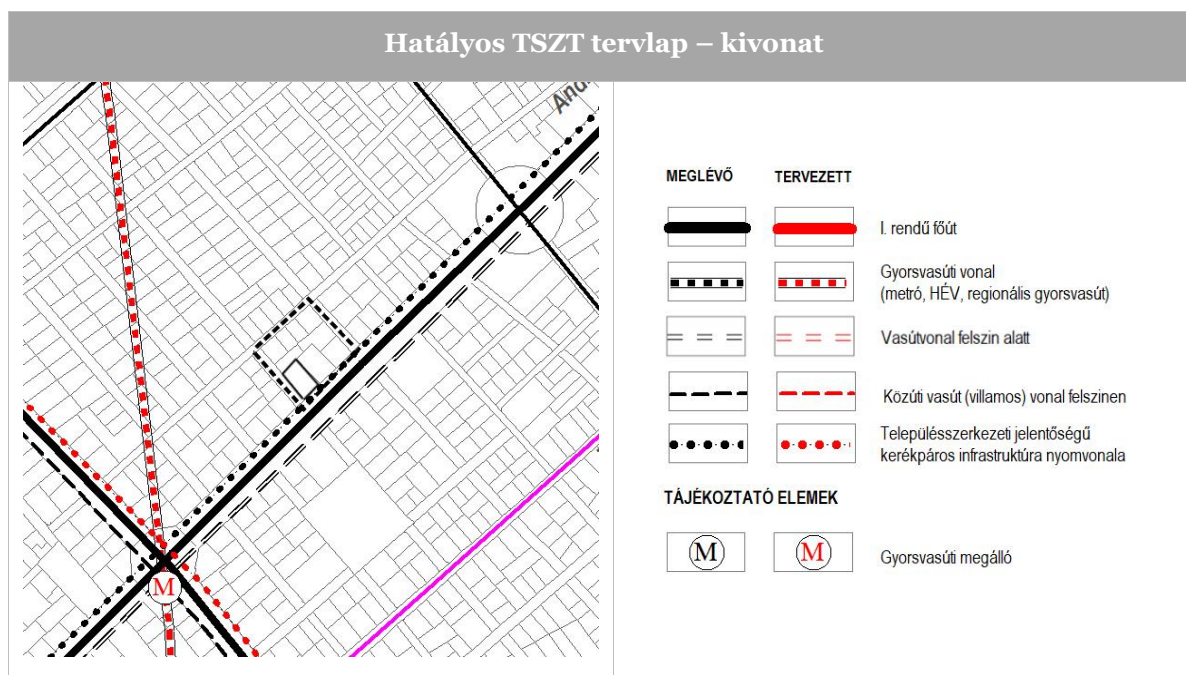
A vizsgált terület a lakóterületek közül a nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület területfelhasználási kategóriába sorolt (Ln-1).

A területfelhasználási egységbe a belső zóna, a városközpontához kapcsolódó, jellegzetes beépítési karakterrel rendelkező lakóterületei, valamint az egyes kerületekben zárványszerűen előforduló, előbbiekkal azonos karakterű lakóterületek tartoznak. A történetileg kialakult, igen intenzív beépítésű területen a zárt sorú beépítés különlegessége az épületek zártudvaros kialakítása, az épületek átlagos szintszáma meghaladja a 4–5 szintet. A terv a fentiek értelmében a beépítési sűrűség legmagasabb értékét 3,0 – 5,02 értékben határozza meg. Ezen tartományon belül az FRSZ a közterületek arányának függvényében állapítja meg a sűrűséget. Új beépítés számára ilyen típusú területfelhasználási egység nem került kijelölésre.

Az egyes területfelhasználási egységek esetében az OTÉK a Budapesten kialakult állapothoz képest nagyon alacsony zöldfelületi arányt követel meg az építési telek helyi szabályozása esetében. A zöldfelületi intenzitás további fenntarthatósága érdekében a jellemzően magasabb zöldfelületi aránnyal rendelkező területfelhasználási kategóriákra vonatkozóan a TSZT ún. legkisebb zöldfelületi átlagértéket (%) is meghatároz. A zöldfelületi átlagértéket a 3 hektárnál nagyobb területfelhasználási egységek, valamint kiterjedésüktől függetlenül a jelentős változással érintett területek és az infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területfelhasználási egységek esetén kell figyelembe venni.

Az Ln-1 jelű területfelhasználási egység területén a TSZT nem határoz meg zöldfelületi átlagértéket, így ott a továbbiakban is csak az OTÉK határértékei az irányadók.

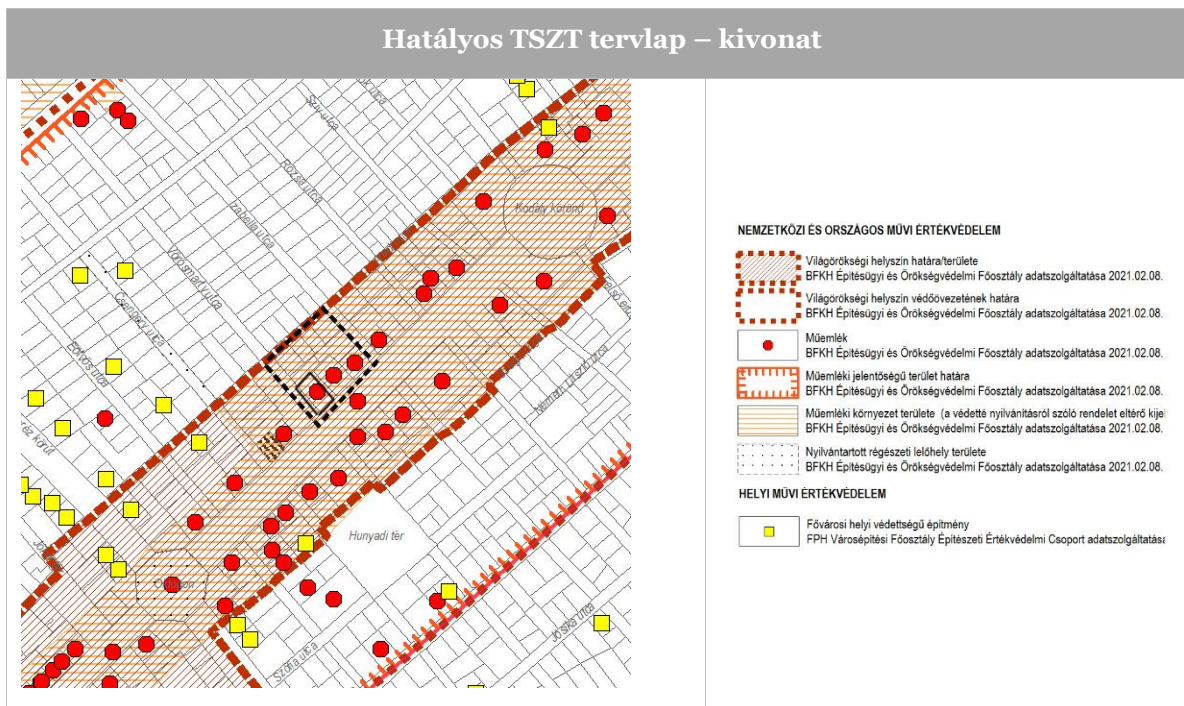
2. Közlekedési infrastruktúra



A vizsgált területet dél-keletről határoló Andrassy út I. rendű főút, melyen településszerkezeti jelentőségű meglévő kerékpáros infrastruktúra nyomvonala, továbbá felszín alatt az M1-as metró (kéregvasút) nyomvonala halad.

A vizsgált területet a TSZT-ben jelölt szerkezeti jelentőségű tervezett közlekedési infrastruktúra elem közvetlenül **nem érinti**.

3a. Az épített környezet értékeinek védelme - Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek



A településszerkezeti terv vonatkozó tervlapja a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően állapítja meg a táj, az épített környezet alakításának és védelmének a területfelhasználással összefüggő módját. A tervlap tájékoztató értékű elemként ábrázolja a nemzetközi, országos és helyi szinten védett elemeket a jogszabályokban azok gondozásáért és nyilvántartásáért meghatározott felelős szervek adatszolgáltatása alapján.

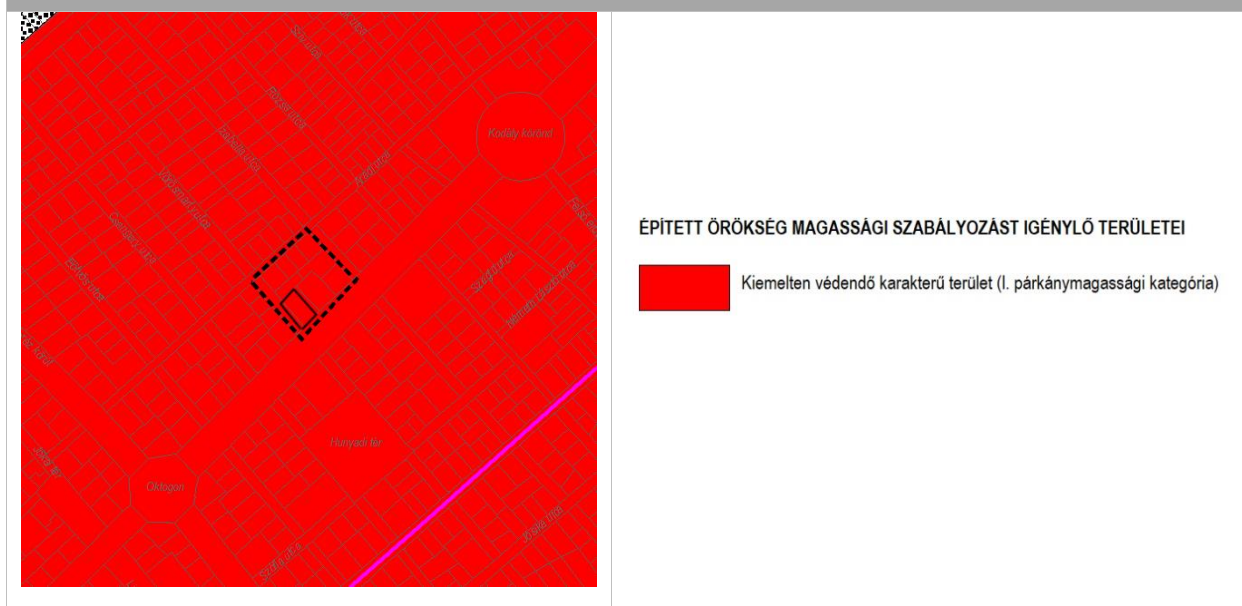
A tervezési terület Világörökségi helyszínen belül, valamint műemléki jelentőségű területen helyezkedik el. A vizsgált ingatlan, valamint a vele szomszédos Andrásy út menti épületek műemlékek (a tervlap ugyan nem jelöli, de a Vörösmarty utca menti, valamint az Aradi utca menti épületsor kerületi egyedi védelmet élvez).

3b. Az épített környezet értékeinek védelme - Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása

„Budapest egyes területeinek beépítési magassága több szempontból meghatározó jelentőségű. Legfontosabb az építménymagasságok városi összkép- és város sziluett-alakító hatása, de nagyon jelentős a szerepe az egyes, örökségvédelmi és várostörténeti szempontból védett területek karakterének alakításában is. Emiatt – a városi összkép szempontjainak figyelembevételével – egyaránt kiemelten kezelendő a kiugróan eltérő magasságú épületek (magasépítmények) elhelyezhetősége, továbbá a látványban hangsúlyos magaslatok beépítésének alakítása. Mindkét esetben fontos cél a harmonikus városkép megőrzése, a zavaróan ható elemek megjelenésének megakadályozása.” (Forrás: TSZT leíró munkarésze.)

A terv vonatkozó rajzi elemeit a 3. Az épített környezet értékeinek védelme, b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása című szerkezeti tervlap tartalmazza.

Hatályos TSZT tervlap – kivonat



„Az épített örökség magassági szabályozást igénylő területei között a történeti városrészek zárt sorú beépítésű, nagyvárosias területein a városképet megtörő, kiugró magasságú épületek létrejöttének megakadályozása és a kedvező utcai légtérarány biztosítása a cél. Ez az utcai légtérarány függvénye, amely az adott tömb érintett teleksora előtti közterület átlagos szélességétől függ, vagyis minél szélesebb egy közterület, a mellette húzódó beépítés lehetséges magassága is nagyobb.”

A TSZT e területeken kétféle kategóriát különböztet meg az utcai légtérarányt befolyásoló párkánymagasság alakítása szempontjából, melyek magasságot befolyásoló elvei azonosak, de részleteiben eltérnek egymástól:

- kiemelten védendő karakterű terület (I. párkánymagassági kategória)
- karakterőrző terület (II. párkánymagassági kategória)

A két kategória különbsége alapvetően a légtérarány, a megengedett legnagyobb párkánymagasság és az ún. ferde sík hajlásszöge képezi.

Az VI. kerület jelentős része, így a tervezési terület is **kiemelten védendő karakterű terület, I. párkánymagassági kategóriájú területen helyezkedik el.**

Kiemelten védendő karakterű terület (I. párkánymagassági kategória) a város történeti magja, amely a legnagyobb odafigyelést és a legszigorúbb szabályozást igényli. Itt a beépítés jellemzően már kialakult, de mivel a város állandó változásban van, a történeti városrészek esetében is jelentkeznek igények a meglévő épületek rendeltetésének módosítására, átalakítására, átépítésére vagy bővítésére, a foghíjak beépítésére, esetenként a védelemre önmagában nem érdemes épületek helyén új épületek létesítésére.

Ezek a területek az utcai légtérarány 1,5-1,7 között (párikánymagasság /a közterület átlagos szélessége) került meghatározásra, követve a régi szűk utcák jellemzőit. A megengedett legnagyobb párikánymagasság az utcák átlagos közterület-szélességéhez és a megadott tértérányhoz kötötten eltérő, de **maximum 24,0 méter** lehet. Az épületek által kitölthető terület a párikánymagasságra emelt **45 fokos ferde sík** határozza meg. A kiemelten védett területen **a szomszédos magasabb épület párikánymagassága nem léphető túl.**

A beépítési magasság korlátozásával kapcsolatosan kiegészítő szabályok alkalmazásával biztosítható, hogy az épületek építészeti kialakításának szabadsága ne sérüljön.

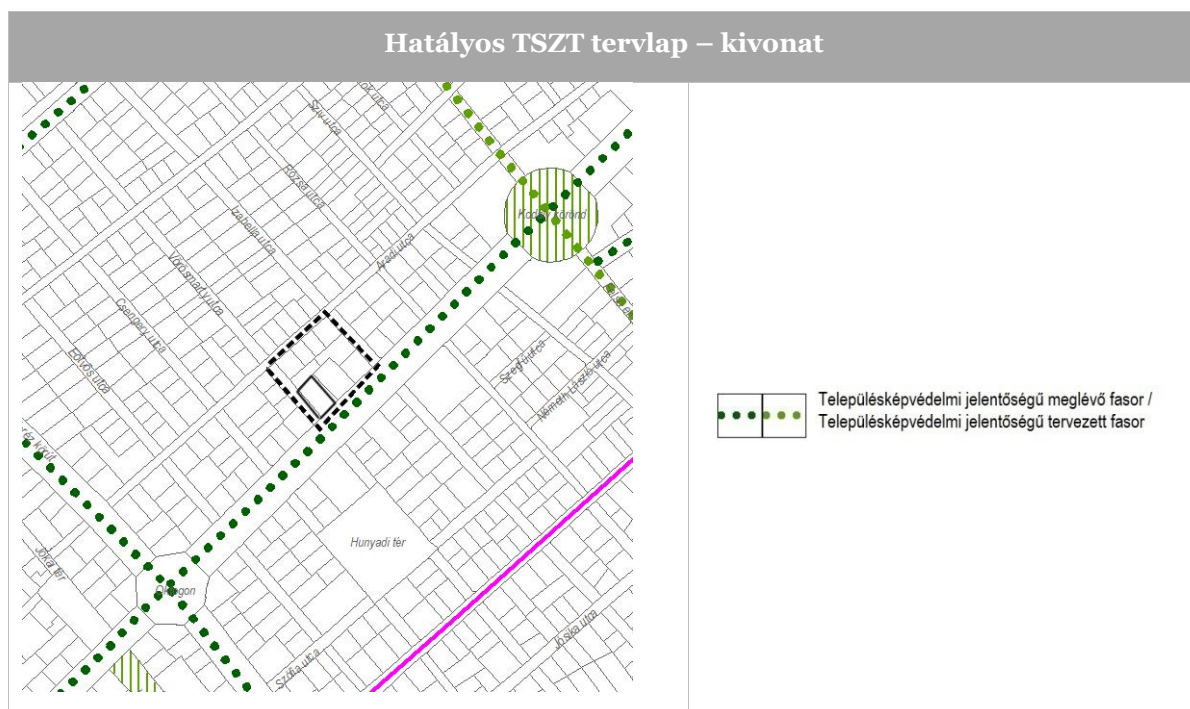
A korábbi elpusztult tetőzetek minden korlátozás nélkül visszaépítésre kerülhetnek, hiszen ez erősíti a történeti karakter megőrzését. **A túlzott magasságkülönbség is kiküszöbölhető, amennyiben a szomszédos épület meglévő párkánymagassága már jellemzően magasabb, mint a megengedett.**

A TSZT-ben meghatározott, szabályozást igénylő területekre vonatkozó **részletesebb rendelkezéseket az FRSZ tartalmazza.** (Lásd részletesebben a vonatkozó fejezetrészben.)

4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem

A tervlap tájékoztató elemként tartalmazza a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény vagy más jogszabály által védetté nyilvánított – kiemelt természetvédelmi oltalomban részesülő – földterületeket vagy értékeket. A tervezési területet egyik kategória sem érinti.

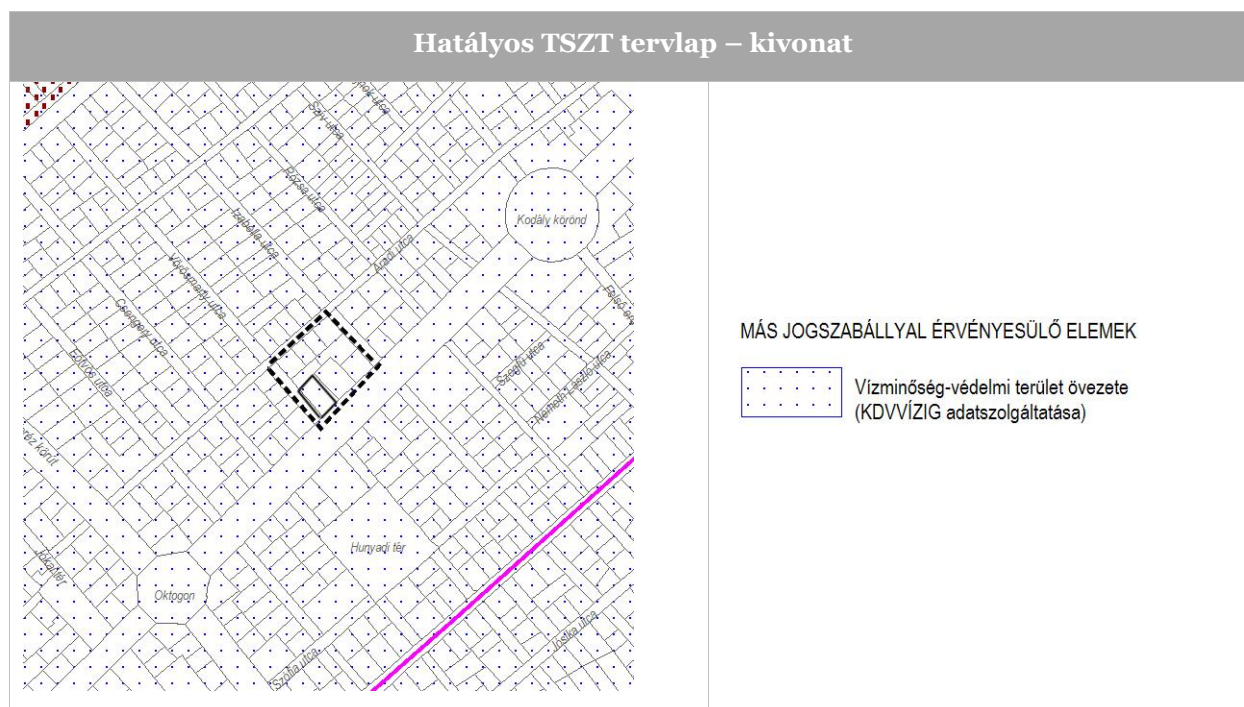
A tervlap a tájékoztató elemek mellett a zöldfelületi rendszer megőrzése és fejlesztése érdekében tervi elemeket is tartalmaz.



A tervlap az Andrássy úti fasorokat tervi elemként *településképvédelmi jelentőségű meglévő fasorként* emeli ki.

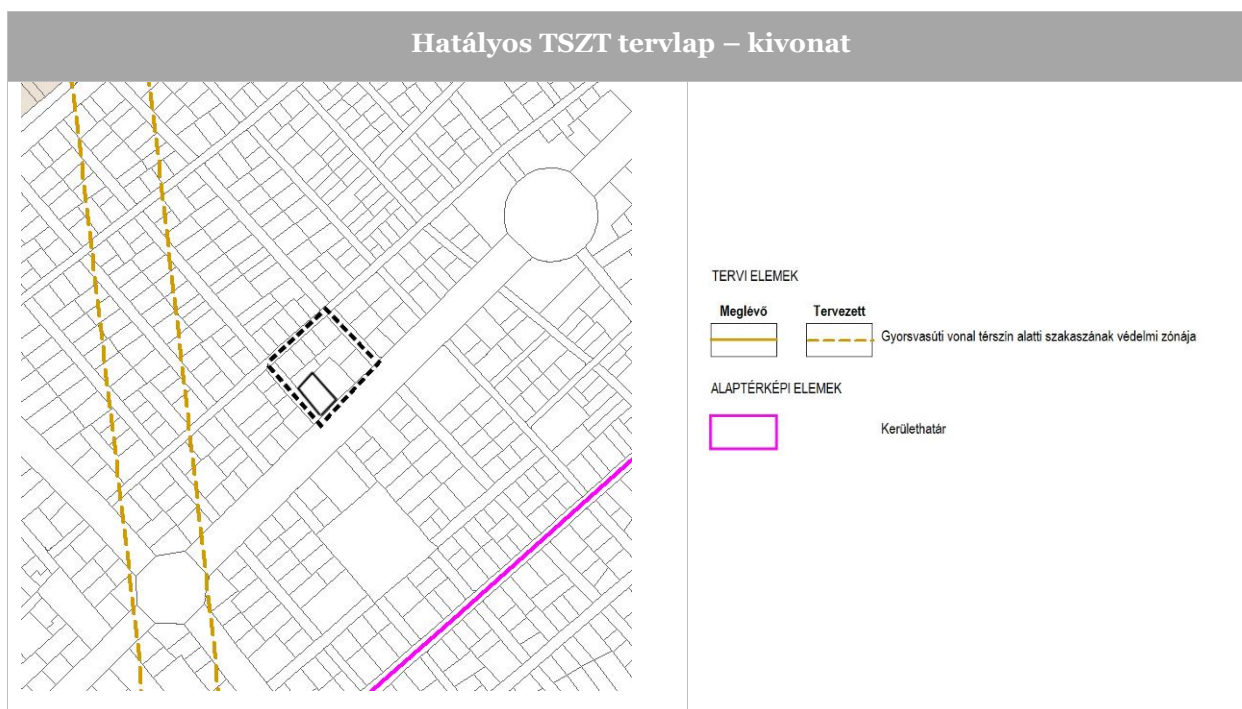
A vizsgált területet (tömböt) a TSZT vonatkozó tervlapjának egyéb kategóriái **nem érintik.**

5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek



A teljes VI. kerület, így a tervezési terület is a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 2018. évi CXXXIX. törvényben megállapított országos, kiemelt térségi és megyei övezetek közül **vízminőség-védelmi terület** övezetén helyezkedik el. Az övezet területébe a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek biztosítása érdekében kijelölt vizek megóvását szolgáló védelem alatt álló területek tartoznak. A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alapján a vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

6. Védelmi, korlátozási területek



A vizsgált területet a TSZT vonatkozó tervlapjának kategóriái **nem érintik**.

3.1.2 Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ)

Az FRSZ elsődleges feladata a TSZT által meghatározott területfelhasználási egységek beépítési sűrűségének megállapítása.

„Beépítési sűrűség: a területfelhasználási egységek területén elhelyezhető épületek valamennyi építményszintjének összesített bruttó alapterülete és a területfelhasználási egységeknek a köztük lévő, településszerkezetet nem meghatározó közterületek területével növelt területének viszonyszáma.” (OTÉK)

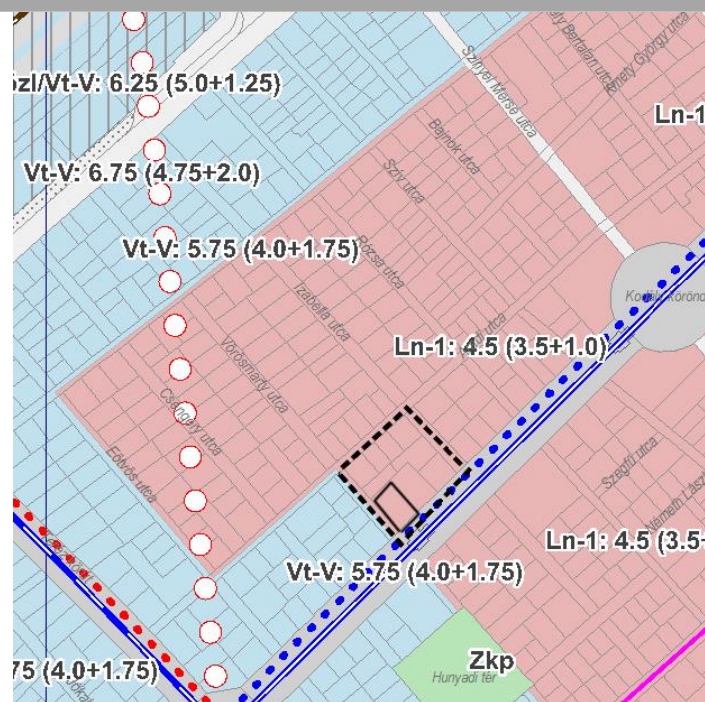
Az OTÉK alapján tehát a beépítési sűrűséget minden építményszintet számításba véve kell meghatározni, vagyis a – korábban érvényes BVKSZ szabályaitól eltérően – a lakossági tárolók és a garázsszintek is figyelembe veendőek. Az FRSZ ezért a beépítési sűrűségi értékeket ennek megfelelően állapítja meg, továbbá a parkolást célzó, kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkoló-területre – a területfelhasználási kategóriának megfelelő – többletértéket számol.

Annak érdekében, hogy ez a többletérték kizárólag parkolásra (vagyis garázsok létesítésére) legyen felhasználható, a beépítési sűrűséget két tényezővel (értékkel) határozza meg:

- a területfelhasználási kategória szerint általánosan elhelyezhető funkciók (bsá) érték és
- a kizárólag épületen belül elhelyezett parkoló férőhelyek számára igénybe vehető (bsp) terület érték

A kerületi szabályozás a parkolási többlet értéket tovább szigoríthatja, mind nagyságrendben, mind pedig térben.

Hatályos FRSZ tervlap – kivonat



Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zárt udvaros beépítésű lakóterület

Területfelhasználási egység nagysága	188 165,3 m²
bsá	3,5 m²/m²
bsp	1,0 m²/m²

Az „Egyes területek beépítési magassága és magasépítmények számára kijelölt területe” c. tervlap (FRSZ 3. melléklete) a TSZT 3.b) tervlapját nem szigorítja tovább, azzal azonos módon a teljes területet **kiemelten védendő karakterű, I. párkánymagassági kategóriába sorolja.**

A TSZT lehatárolásai és meghatározott, magassági szabályozással kapcsolatos iránymutatásai és elvei alapján az FRSZ a beépítési magassággal kapcsolatos szabályokat határozza meg, amelyeket a kerületi szabályozás során érvényesíteni kell:

A magassági korlátozásokkal érintett területekre vonatkozóan az FRSZ meghatározza az utcai légtérarányt, vagyis a létesíthető párkánymagasság és az adott tömb teleksorát határoló közterület szélességének egymáshoz viszonyított arányát.

A beépítési magasság meghatározott értékei mellett a kiemelten védendő karakterű terület jellemzőinek és céljainak megfelelő kiegészítő szabályok szükségességére is felhívja az FRSZ a figyelmet és felhatalmazást ad KÉSZ számára, hogy az érzékenyebb építészeti részletekhez megfelelő eszköztárral rendelkezessenek az alábbi szabályozási témakörök tekintetében:

- párkánymagasság illeszkedése
- a műszakilag szükséges kémények, szellőzők, stb. épületrészek elhelyezése,
- a tornyok, kupolák, építészeti hangsúlyok túlnyúlása
- a tetőzet eredeti (építéskori) állapot szerinti visszaépítése,
- az emeletráépítés, tetőtér beépítés, átépítés esete.

Az FRSZ 6. melléklete rögzíti a megengedett legnagyobb párkánymagasság megállapításához szükséges határértékeket és egyes feltételeket, amelyek az I. párkánymagassági kategóriában Pesten az alábbiak:

közterület átlagos szélessége=sz (m)	utcai légtérarány (m/m)	megengedett legnagyobb párkánymagasság nem lehet magasabb, mint (m)
SZ<10	1,7	16,0
10 ≤ SZ < 12	1,6	17,0
12 ≤ SZ	1,5	24,0

A megengedett legnagyobb párkánymagasságot arra az utcára kell vonatkoztatni, amely felé az adott épület homlokzata tekint (Vörösmarty utca 15 m, Andrássy út 45 m). Az FRSZ saroktelek esetén kedvezményesen megengedi, hogy – alacsonyabb épülethez való megfelelő illeszkedés mellett a KÉSZ a párkánymagassági érték meghatározása során a szélesebb utcát vegye figyelembe (tehát a saroképülettel beforduljon a szűkebb utcába).

A hatályos kerületi építési szabályzat az FRSZ vonatkozó előírásainak megfelelően állapítja meg a megengedett legnagyobb párkánymagassági értékeket.

3.2 Hatályos Kerületi Építési Szabályzat

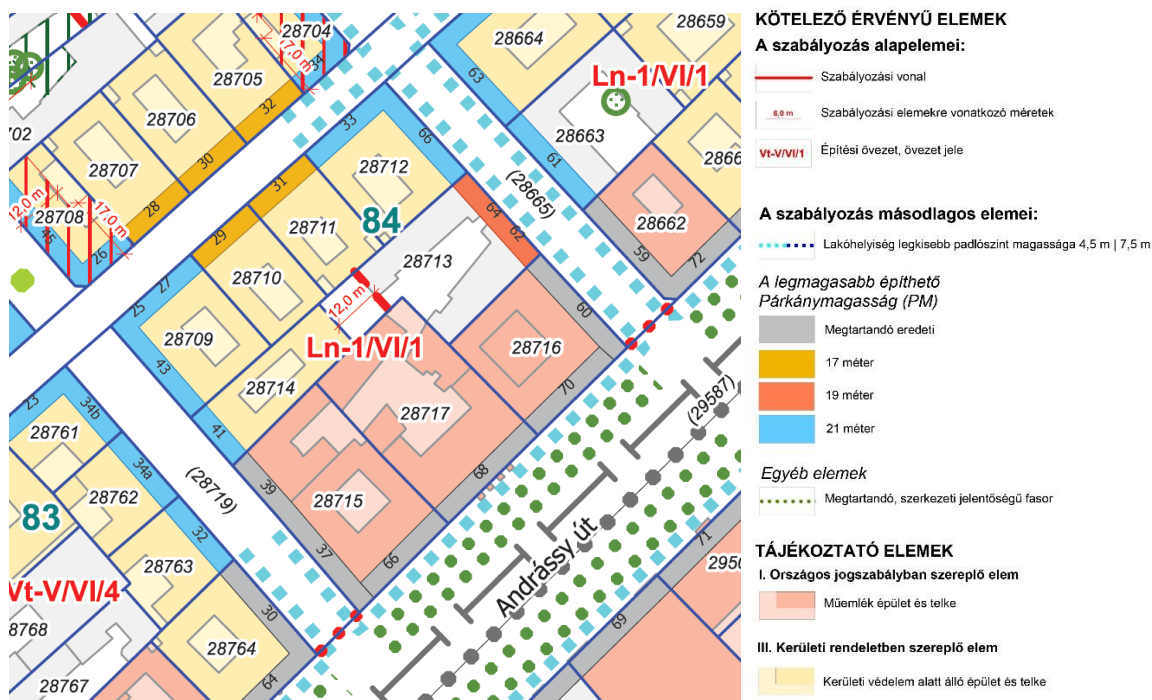
A kerület közigazgatási területén jelenleg kettő – a teljes kerület területét együtt lefedő – kerületi építési szabályzat van hatályban:

1. **KÉSZ-1:** a 23/2019. (XI.21.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott „Budapest VI. kerület Terézváros Bajcsy-Zsilinszky út - Deák Ferenc tér - Király utca - Lövölde tér - Városligeti fasor - Dózsa György út - Podmaniczky utca - Teréz körút - Nyugati tér által határolt területre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat”
2. **KÉSZ-2:** a 35/2020. (VI.25.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott kerületi építési szabályzat a Váci út – Lehel utca – Bulcsú utca – kerülethatár – Dózsa György út – Podmaniczky utca – Teréz körút – Nyugati tér által határolt területre

A vizsgálat alá vont terület a **KÉSZ-1** (továbbiakban: KÉSZ) **hatálya alá** tartozó területen helyezkedik el.

A tervezés alá vont ingatlan a kerület 84. sorszámmal jelölt, Ln-1/VI/1 építési övezetbe sorolt tömbön helyezkednek el:

...



9. ábra: KÉSZ-1 1. melléklet – Szabályozási terv kivonat

Az építési övezetek és övezetek beépítési mutatóit a rendelet 2. melléklete tartalmazza, melyek a tervezés alá vont ingatlan esetében az alábbiak:

2.3. táblázat - kivonat

építési övezet jele	beépítési mód	az építési telek						az épület		
		legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett				legkisebb kötelező	legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett
		terület	szélessége	beépítési mértéke		szintterületi mutatója		zöldfelületi mértéke	parkánymagassága	
				terepszint felett	terepszint alatt	ált.	park.			
		m ²	m	%	%	m ² /m ²	m ² /m ²	%	m	
Ln-1/VI/1	Z	800	18	Á	70	Á	80	Á	20	megtartandó eredeti
				S	75					
				F	100	MG	100	MG	10	
						4,0	1,1			

A - általános esetben
S – saroktelek esetén
F - földszinten, kizárólag intézmény, közintézmény, vagy járműtároló céljára vehető igénybe
MG - mélygarázs létesítése esetén

A KÉSZ XI. Fejezete rendelkezik a nagyvárosias lakóterületek általános felhasználási/beépíthetőségi szabályairól, az Ln-1 jelű építési övezetekre az alábbi rendelkezések vonatkoznak (KÉSZ 23.§). Fontos, hogy az általános részek mellett az Ln-1/VI/1 jelű építési övezetre vonatkozó egyedi (általánostól eltérő) szabályok is ebben a paragrafusban találhatók (a tervezett fejlesztés szempontjából nem releváns rendelkezéseket szürke színnel jelöltük):

„ (1) Az Ln-1 jelű építési övezetek területén:

- a) egészségügyi,
- b) hitéleti,
- c) igazgatási,
- d) irodai,
- e) kulturális,
- f) lakó,
- g) nevelési, oktatási,
- h) szállás jellegű,**
- i) sport,

fő rendeltetésű épület helyezhető el.

(2) Az (1) bekezdés szerinti fő rendeltetésű épületben az ott felsorolt rendeltetéseken kívül:

- a) legfeljebb 1000 m² bruttó szintterülettel, kizárólag a pincészinten, földszinten és az első emeleten kereskedelmi,
- b) szolgáltató,
- c) vendéglátó rendeltetés önálló rendeltetési egységként létesíthető.

(3) Nem létesíthető

- a) önálló ipari épület és rendeltetési egység,
- b) önálló raktározási épület és rendeltetési egység,
- c) önálló nagykereskedelmi épület és rendeltetési egység,
- d) nem a fő rendeltetésnek megfelelő épületet, önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási helyiség,
- e) üzemanyagtöltő állomás, illetve meglévő épületet, épületrészt fenti rendeltetésekre megváltoztatni nem lehet.
- f) hulladékgazdálkodási célú rendeltetési egység,

(4) Lakóépületben a szállás jellegű önálló rendeltetési egységek nettó alapterülete nem haladhatja meg az épület szintterületének 10 %-át.

(5) Az Ln-1/VI/1, Ln-1/VI/2, Ln-1/VI/3 jelű építési övezetekre vonatkozó **beépítési paraméterek határértékeit a 2. melléklet tartalmazza.**

(6) Az építési övezetekben az előkert területén legalább 65% zöldfelületi arányt kell biztosítani, és háromszintes növényállományú zöldfelületet kell létesíteni.

(6a) Az előkertben nem helyezhető el:

- a) hulladéktartály-tároló és egyéb tárolóépítmény,
- b) építménynek minősülő antennatartó szerkezet,
- c) kirakatszekrény,
- d) közterülettől mért 10 méteres sávban parkoló.

(7) Az Ln-1/VI/1 jelű építési övezet területén a beépítés mértéke a **földszinten elérheti a 2. mellékletben rögzített 100%-ot:**

- a) amennyiben ezen a szinten intézmény, közintézmény vagy járműtároló kerül kialakításra, és

- b) ha az *e* feletti emeletek szintenkénti bruttó alapterülete és a telek területének aránya - a legkisebb udvarméret betartásával - nem haladja meg az általános határértéket, továbbá
- c) teljesülnek a 20. § (2) bekezdésében előírtak is.

20.§ (2) Amennyiben azt az övezeti előírások is lehetővé teszik, az udvar területe egy épületszinttel beépíthető a terepszint felett, ha:

- a) az udvart a saját telken lévő, illetve a szomszédos telkek határain álló épületszárnyak körbeveszik, vagy
- b) a szomszédos telek udvara is egyidejűleg beépítésre kerül, illetőleg már került, és
- c) lakás az újonnan létesülő zárófödém síkja alatt nem helyezkedik el.

(8) Az ***Ln-1/VI/1*** jelű építési övezet területén a terepszint alatti beépítés mértéke meghaladhatja a 2. mellékletben rögzített általános értéket:

- a) kizárólag mélygarázs létesítése érdekében, és
- b) ha a telekméret kisebb 1000 m²-nél.

(9) Az ***Ln-1/VI/1*** jelű építési övezet területén a 2. mellékletben rögzített szintterületi mutató 0,95 m²/m²- el növelhető az *e* rendelet hatálybalépését megelőzően kiadott építési engedély szerint megkezdett építkezés befejezése érdekében.

(10) Új beépítés esetén 7,5 méternél magasabb vagy 300 m²-nél nagyobb egybefüggő homlokzatfelület - a telekhatáron álló tűzfal kivételével – legalább egyötödének zöldhomlokzati kialakítása esetén településrendezési szerződés alapján, a 2. mellékletben rögzített, 10%-ot meghaladó legkisebb zöldfelületi mérték kedvezményes értéke alkalmazható, amely a legkisebb zöldfelületi mérték legalább 80%-a.

(11) A szabályozási terven jelölt, 2500 m²-nél nagyobb telekterületet érintő, telek be nem építhető részének legalább felét zöldfelületként kell kialakítani.

(12) A mennyiben a világörökségi helyszín területén lévő telken meglévő aláépített udvar található, meglévő épületre történő ráépítés esetén a 2. mellékletben rögzített legkisebb zöldfelület mértéke az aláépítetlen terület mértékével megegyező nagyságig csökkenthető.”

A KÉSZ további, a tervezett beavatkozás szempontjából releváns, az egyes szabályozási elemek alkalmazhatóságát/értelmezését, valamint az egyéb általánosan betartandó szabályait (pl. udvarméretek stb.) a „Szabályozási koncepció” c. fejezet részletesen ismerteti.

3.3 A kerület településképi védelméről szóló helyi rendelete

2016-ban országos szinten jelentős változások következtek be a településképi védelmére vonatkozó helyi szabályozási eszközök tekintetében: a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény előírásai alapján az önkormányzatok 2017. december 31-ig alkalmazhatták a településképre vonatkozó korábbi rendelkezéseiket (beleértve a helyi építési szabályzat korábbi településképi követelményeit is). Az új rendszerben a továbbiakban önálló helyi településképi rendelet állapítja meg

- a helyi építészeti örökség területi és egyedi védelmét (helyi védelem), illetve a védelem megszüntetését,

- a településszerkezet, településkarakter, tájképi elem és egyéb helyi adottság alapján a *településképi szempontból meghatározó területeket*¹,
- a *településképi követelményeket* (területi és egyedi építészeti, valamint reklámokra, reklámhordozókra, reklámberendezésekre, cégekre, egyéb műszaki, illetve sajátos építményfajtákra vonatkozólag).

A *területi építészeti követelmény tartalmi keretet határoz meg a helyi építési szabályzat*, a beépítési terv és a közterület-alakítási terv számára. A területi építészeti követelmény a helyi építési szabályzatban, a beépítési tervben és a közterület-alakítási tervben érvényesül.

Az *egyedi építészeti követelmény* a településképi rendeletben a kézikönyvben meghatározott településképi és arculati jellemzők, értékek, továbbá a településképi minőségi formálására és védelmére vonatkozó javaslatok alapján kerül meghatározásra.

Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzat Képviselő-testülete a törvényi kötelezettségének eleget téve megalkotta a településképi védelméről szóló rendeletét, amelyet az Önkormányzat a 33/2017. (XII.21.) számú önkormányzati rendelettel (továbbiakban: Tkr.) hagyott jóvá és jelenleg is érvényes. A településképi rendeletet és a KÉSZ-t együtt kell alkalmazni.

A rendelet – az egyedi és területi védelmek mellett – a kerület teljes területét településképi szempontból meghatározó területként jelöli ki. A meghatározó területekre vonatkozó részletszabályok a kerületi építési szabályzatok területi lehatárolásával azonosak.

A Bajcsy Zs. út – Deák Ferenc tér – Király utca – Lövölde tér – Városligeti fasor – Bajza utca – Szondi utca – Dózsa Gy. út – Podmaniczky utca – Teréz krt. – Nyugati tér, valamint a Dózsa Gy. út – Városligeti fasor – Bajza utca – Szondi utca által határolt településképi szempontjából meghatározó területekre vonatkozó – a KÉSZ módosítása tekintetében figyelembe veendő – területi építészeti követelmények az alábbiak (Tkr. 15.§):

- A hagyományosan kialakult zárt sorú, zártudvaros beépítéstől eltérni csak kivételesen, a kerületi építési szabályzatban meghatározott módon lehet és csak akkor, ha az érintett telken 1950 előtt szabadonálló beépítés alakult ki, vagy az a beépítés szempontjából kedvezőtlen adottságokkal rendelkezik.
- Az épületek legmagasabb pontja 37 méternél magasabb nem lehet.
- Bármely telket, telekrészt a közterülettől, vagy közforgalom céljára megnyitott telektől, telekrésztől, valamint közterületnek, vagy közforgalom céljára megnyitott teleknek, a telek többi részétől elválasztó terület elhatárolásaként tömör kerítés nem létesíthető. Az áttört kerítés legfeljebb 0,5 m magas lábazatú, a lábazat feletti felületén – szemből nézve – legalább 75 %-ban áttört kerítés létesíthető.

A Tkr. egyedi építészeti követelményeit (anyaghasználat, homlokzat kialakítás, stb.), a részletes épülettervezés során kell érvényesíteni.

¹ Jellegzetes, értékes, hagyományt őrző építészeti arculatot, településkaraktert hordozó vagy meghatározó település, vagy egy település ilyen jellemzőkkel bíró lehatárolható településrésze (419/2021. (VII.15.) Korm. rend)

4. A TERVEZETT FEJLESZTÉS ÉS HATÁSAINAK RÖVID BEMUTATÁSA

4.1 A tervezett fejlesztés rövid bemutatása²

Az épület átalakításának tervezése során az Építészettörténeti dokumentáció megállapításainak figyelembevételével, a megrendelői és építészeti, örökségvédelmi egyeztetések értelmében az Andrásy út 66. sz. épületben műemléki felújítás és átalakítás készül, a Vörösmarty utca 39. sz. épület az utcai homlokzat kivételével bontásra kerül.

Az **Andrásy út 66. sz. épület**

- földszinti és emeleti szintjeinek kubatúrája, az utcai homlokzatok változatlanok maradnak, eredeti megjelenésükben kerülnek felújításra;
- a magastető átépítésre és beépítésre kerül, úgy, hogy az utcai homlokzatok párkány és gerincmagasságai változatlanok maradnak, az udvari párkány magassága és a tetősík hajlásszöge változik, a tetőfelületeken a tető síkjában lévő ablakok kerülnek beépítésre;
- a belső udvar az udvari főpárkány felett üvegtetővel lefedésre kerül;
- az épület utcai homlokzatai a tetősíklablakok kivételével változatlanok maradnak;
- a belső udvar meglévő nyílászárói a jelenlegi helyükön és szemöldökmagasságukkal megmaradnak, de a nyílások a funkciónak megfelelően több esetben a padlószintig megnyitásra kerülnek illetve a nyílások megtartásával a nyílászárók bontásra kerülnek.

A **Vörösmarty utca 39. sz. épület**

- az utcai homlokzat kivételével bontásra kerül;
- a megmaradó F + 1 magasságú homlokzat mögött új L alakú P + F + 5 emeleti szintes új épület épül, amely az utcai oldalon visszahúzott homlokzati síkon illeszkedik a szomszédos épület tűzfalához, az udvari oldali merőleges épületszárny pedig takarja a szomszédos épületek tűzfalait;
- az új épületszárny alapincézett a terepszint feletti beépítéssel megegyező kontúrral.

Tervezési program és funkciók:

Az Andrásy út 66. meglévő pincéjében épületgépészeti helyiségek, transzformátor állomás, elektromos helyiségek, a szállodafunkciót kiszolgáló helyiségek (raktárak, személyzeti öltözők), konyha, a földszinti funkciókat kiszolgáló vendégforgalmi vizesblokk illetve a Vörösmarty utca 39. új építésű pincés szintjén a konyha valamint a gépészet helyiségei helyezkednek el. Az Andrásy úti épület pincéje alacsony belmagasságú dongaboltozatokkal készült, így a nagyobb belmagasságot igénylő funkciók az új építésű pincerészbe kerülnének. A konyha területe átnyúlik az Andrásy út 66. pincés szintjének Vörösmarty utcai szárnya alá is, így itt az utcai traktusban a padlószint süllyesztése szükséges.

A földszinten a szállodaépület bejárati előtere, lobby, étterem, bár, fitness terem illetve a kapcsolódó tároló és kiszolgáló helyiségek, irodahelyiségek tervezettek. Az Andrásy út 66. sz. épület 1-3. emeleti és tetőtéri szintjein valamint a Vörösmarty utca 39. sz. épület 1-5. emeleti szintjein összesen 103 szobaegység és a szükséges szállodaüzemi helyiségek kerülnének kialakításra. A két épület eltérő szintjeinek összekötésére lépcsők készülnek

² A fejezet a LineArt Architekt által biztosított műszaki leírás és koncepcióterv alapján készült.

Az Andrássy út 66. sz. épületben a főlépcső felújítás után megmaradna. Egy új vendégforgalmi felvonóblokk tervezett a megrendelői igények és a forgalomszámítás követelményei szerint 2 vagy 3 személyfelvonóval illetve egy új előteres füstmentes lépcsőház. A személyzeti forgalom biztosítására egy a pincétől a tetőtérig közlekedő személyzeti lift tervezett.

A korábbi Vörösmarty u. 39. sz. telken lévő új épületszárnyban egy vendégforgalmi személyfelvonó és egy előteres füstmentes lépcsőház tervezett. Külön ételszállító felvonók létesülnének a földszint és a pinceszint között a konyhai szállítási funkciók biztosítására.

Architectural site plan of a residential complex. The plan shows four buildings labeled 28711, 28714, 28715, and 28717. Building 28715 is the central structure, featuring a central courtyard (UDVAR) with a glass roof (üvegezett udvarlefedés). The plan includes various roof types: cserép fedés (tile roof), fémlemez fedés (metal sheet roof), and üvegezett udvarlefedés (glass roof). Elevation points are marked throughout the site, including +24.02, +24.01, +21.48, +23.12, +19.65, +0.52, -0.02, and -0.15. Dimensions are provided for various sections and setbacks. The site is bounded by Vörösmarty St. to the north, Andrassy Blvd. to the west, and Service Rd. to the south. A central courtyard (UDVAR) is located between buildings 28715 and 28717.

S
SITE PLAN



10. ábra: Jelenlegi utcakép - Vörösmarty utca az Aradi utca felől (forrás: LineArt Kft. – Konceptióterv)



11. ábra: Tervezett utcakép - Vörösmarty utca az Aradi utca felől (forrás: LineArt Kft. – Konceptióterv)



12. ábra: Jelenlegi utcakép - Vörösmarty utca az Andrássy út irányából (forrás: LineArt Kft. - Konceptióterv)



13. ábra: Tervezett utcakép - Vörösmarty utca az Andrássy út irányából (forrás: LineArt Kft. - Konceptióterv)



14. ábra: Vörösmarty utca 39. jelenlegi homlokzat (forrás: LineArt Kft. - Konceptióterv)



15. ábra: Vörösmarty utca 39. tervezett homlokzat (forrás: LineArt Kft. - Konceptióterv)



16. ábra: A fejlesztéssel érintett terület madártávlatból – jelenlegi állapot (forrás: LineArt Kft. - Konceptióterv)



17. ábra: A fejlesztéssel érintett terület madártávlatból – tervezett állapot (forrás: LineArt Kft. - Konceptióterv)



18. ábra: Az Andrassy 66. zártudvara - jelenlegi udvari homlokzat (forrás: LineArt Kft. / Bor Ferenc, Tóth Tímea Építéstörténeti dokumentáció)



19. ábra: Az Andrassy 66. belső homlokzata a tervezett udvarlefedéssel (forrás: LineArt Kft. – Konceptóterv)

Az ingatlan tervezett bővítéssel kialakuló beépítettség mutatói az alábbiak:

	területnagyság (m ²)	Mutatószám
Telekméret	1443,19	–
Beépítettség terepszint felett általános	1195,9	82,88 %
Beépítettség terepszint felett udvarlefedéssel	1322,36	91,6%
Beépítettség terepszint alatt	1196	82,88 %
Bruttó szintterület	7131	4,90 m ² /m ²
Legnagyobb párkánymagasság	–	20,5-22,10 m

Az egyes beépítési paraméterek változásának okát a „Szabályozási koncepció” c. fejezetben ismertetjük részletesen.

4.2 Várható infrastrukturális igények

Közlekedés

A prémium kategóriás szálloda vendégkörét döntően külföldi turisták teszik ki, átlagosan három vendégéjszakás foglalással. A vendégek szinte teljes mértékben repülővel érkeznek Budapestre, a szálloda megközelítése elsősorban taxival, másodsorban közösségi közlekedéssel történik, személygépkocsival érkező vendégek száma rendkívül alacsony.

A terület közösségi közlekedési ellátottsága a budapesti átlag feletti, különböző közlekedési viszonylatok minden irányban gyorsan elérhetők.

A tervezett beépítési módosítás nem igényel közlekedési fejlesztést.

Közművek

A tervezési terület és környezete közművekkel jól ellátott. A fejlesztés megvalósításához teljes közműellátás biztosítása szükséges, amelyhez a határoló utcák meglévő közművezetékei rendelkezésre állnak.

A becsülhető tervezett igények biztosítása nem igényli a meglévő közműhálózat bővítését.

4.3 Várható környezeti hatások

A tervezett fejlesztés országos, vagy helyi védelem alatt álló természeti értéket nem érint.

A tervezett emelet-ráépítéssel a Vörösmarty utca 39. szám alatti ingatlan foghíj-jellege megszűnik, – a szomszédos épületekhez igazodó párkánycsatlakozás eredményeként – az utcakép rendezettebbé válik, mindezt az eredeti homlokzati értékleltár alapján történő megtartásával és a ráépítésnél a régítől eltérő modern architektúra kialakításával.

A vendégek, dolgozók részéről kommunális jellegű hulladék keletkezik, melyet közszolgáltató szállít el. Az üzemeltetés során keletkező hulladékok elszállításával jelentős többlet környezeti terhelés nem keletkezik.

A beruházás megvalósításához kapcsolódó járulékos munkák a földtani közeget érintik, de azt károsan nem befolyásolják, megfelelő munkavégzési szabályokkal a közeg szennyezését meg lehet előzni.

Az üzemeltetésből származó számottevő zaj, vagy rezgésterhelésre nem kell számítani, az épületgépészeti berendezések a zajkibocsátása a legközelebbi védendő épületek előtt az előírt határértékek alatt tartható.

4.4 Örökségi értékek sérülésének lehetőségei

A fejlesztéssel érintett ingatlan Világörökségi helyszínen, Budapest műemléki jelentőségű területén, az Andrássy út és a Régi Múcsarnok épülete továbbá a Millenniumi Földalatti Vasút ex-lege műemléki környezetén helyezkedik el. Előbbiek mellett az ingatlan – az Andrássy út 66. sz. alatti épület egyedi műemléki védelmet élvez (2020. szeptember 1. előtt nyilvántartott műemlék, II. bírságkategória).

Az épületekre Építéstörténeti dokumentációk (ÉTD) készültek. Az engedélyezési tervek az épületek eredeti értékeinek és lehetséges megőrzésükre vonatkozó szakvélemény és ajánlások figyelembevételével készülnek, a tervezett beavatkozás műemléki értéket nem sért, műemlékes szakértői véleményben megvalósításra javasolt.

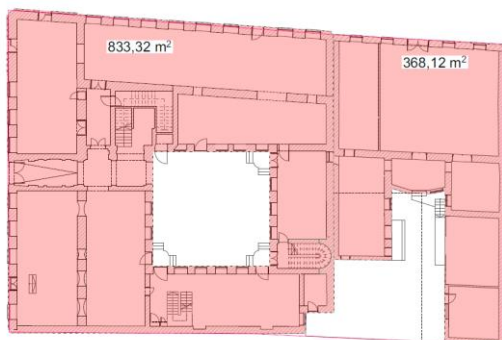
5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A vizsgálatok és a tervezés során megállapítást nyert, hogy a tervezett fejlesztés meg tudjon valósulni szükséges a telekre vonatkozó egyes beépítési határértékek (paraméterek) módosítása, valamint a KÉSZ egyes általános rendelkezéseitől való eltérés lehetővé tétele. Az alábbiakban az egyes beépítési paramétereket, szabályozási elemeket érintő szükséges módosításokat és javaslatokat ismertetjük:

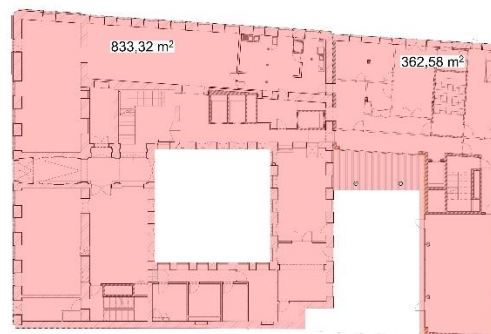
5.1 Megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett

A vonatkozó építési övezetben saroktelek lévén jelenleg a megengedett legnagyobb beépítési mérték 75%, és a földszint bizonyos esetekben (amennyiben ott intézmény, közintézmény, vagy gépjárműtároló kerül kialakításra) elérheti a 100%-ot. Jelen esetben a földszint 100%-os beépítése nem tervezett, mindamellett, hogy az engedményes előírás feltételei már a tervezett funkciók tekintetében sem teljesülnek. Tehát jelen esetben a szabályozási koncepció kidolgozása során a saroktelket érintő beépítési mérték az elsődlegesen mérvado paraméter.

Jelen fejlesztés során szállás fő rendeltetés kerülne kialakításra az épületben, a tervezett fejlesztés koncepciótervi szinten a telek beépítettsége szempontjából általánosan 82,88 %-os igénybevételével járna a meglévő belső udvar emeleti szinten történő üveg-lefedésével nem számolva. Vagyis a tervezett általános szintű beépítettség kis mértékben, de a meglévő beépítési mérték alatt marad a bontások és visszaépítések következtében.



Meglévő beépítettség: 1201,44 m² (83,2%)

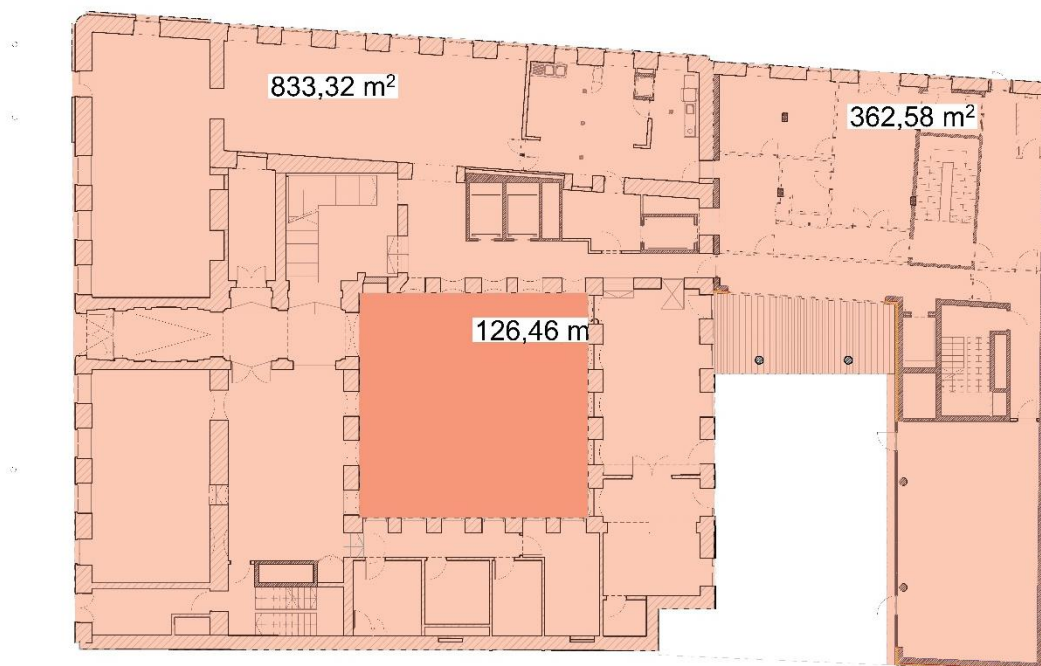


Tervezett beépítettség udvarlefedés nélkül: 1195,9 m² (82,88 %)

20. ábra: Terepszint feletti beépítettség változása (forrás: LineArt Kft.)

A fenti két idomterv is mutatja, hogy a fejlesztéssel létrejövő új Vörösmarty utcai épületszárny egy a jelenleginél kedvezőbb udvar-arányt hoz létre, a korábbi beépítéssel közel azonos alapterületen.

A fenti beépítettség mellett számolni kell az Andrássy úti palota meglévő belső udvarának lefedésével létrejövő 126,46 m² többlet-beépítettséggel is.



21. ábra: Tervezett össz-beépítettség (1322,36 m²)

A KÉSZ-1 20.§ (3) bekezdése rendelkezik az udvar lefedhetőségéről: a tervezett épület nem lakó rendeltetésű lesz, az udvaron növényzet nem található és a tervezett lefedés nem jár építészeti érték megsemmisülésével, azonban az udvar legkisebb mérete meghaladja a 10 métert (11,1 m) és a lefedendő udvar jelenleg nem alapincézett, így előzetesen megállapítható, hogy a telken **az udvar üvegtetővel történő lefedése az általános előírások keretei között nem tud megvalósulni** (illetve a KÉSZ-

1 nem rendelkezik ilyen esetekben általánosan a beépítettség lefedéssel járó növelhetőségéről sem, pedig a legtöbb ilyen beavatkozással a telek beépített területe emelkedik).

Tehát udvarlefedési előírások alkalmazása esetén egyrészt a projekt kapcsán a KÉSZ-nek önmagától való eltérést kellene biztosítania a 20.§ (3) bek. d) alpontja alól, mindamelllett, hogy **az udvarlefedéssel járó többletbeépítettséget is lehetővé kellene tenni**. Mivel jelen esetben egy komplex helyreállítás / átalakítás / bővítés valósulna meg, amelyek eredményeként kialakul az ingatlan össz-beépítettsége.

Annak érdekében tehát, hogy a fejlesztés a tervezett kialakítással tudjon megvalósulni szükséges a **terepszint feletti beépíthetőséget általános esetben legalább a meglévő beépítettséget figyelembe véve meghatározni és legalább 85%-ra megemelni**, továbbá külön szükséges rendelkezni **az udvar lefedéséből eredő beépítettség növekedésének lehetőségéről is**. Ez utóbbiak csak OTÉK-tól való eltérési engedéllyel lehetségesek, az, hogy a projekt a koncepciótervben foglalt elhatározások szerint tudjon megvalósulni függ az eltérési engedély biztosítottságától.

Az előbbiekre vonatkozó OTÉK-tól való eltérési engedély kérelmet a dokumentáció 5. melléklete tartalmazza.

Megj.: Az egzakt építésügyi engedélyezési folyamatot is segítő megfontolásra javasolt az ingatlan tervezett összebeépítettségét (91,6%) figyelembe venni a megengedett legnagyobb beépítettség meghatározásánál, elvonatoztatva a beépítettséget eredményező műszaki megoldásoktól. Ez utóbbi esetben is szükséges az OTÉK-tól való eltérési engedély (jelenleg az engedély-kérelem a fentebb ismertetett eltérő műszaki megoldásokkal összefüggő felmentésre került kidolgozásra).

5.2 Megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt

A vonatkozó építési övezetben jelenleg a terepszint alatt általános esetben megengedett legnagyobb beépítési mérték 80%, amely csak mélygarázs építése esetén emelkedhet 100%-ra. (A meglévő, védett épület alatt pinceszinten mélygarázs létesítése műszakilag, a meglévő értékek sérülése nélkül nem valósítható meg (műszakilag nem létesülhet) és nem is tervezett, így a 100%-os terepszint alatti igénybevételt a KÉSZ jelenleg nem teszi lehetővé.)

Az ingatlan jelenlegi terepszint alatti beépítettsége 73,75 %.

Az Andrásy út 66. sz. épület pinceszintje, kis belmagasságú, boltozatos, rossz műszaki állapotú, így jelentős szerkezeti beavatkozás nélkül csak raktározási funkcióra használható. Nagyobb belmagasságot igénylő műszaki területek (pl. gépészeti helyiségek) vagy konyhaüzem itt nem helyezhetők el. A pinceszint belmagassága csak nagy költségigényű alapsüllyesztéssel lenne megvalósítható, ami veszélyes lehet az épületszerkezetekre, a védett homlokzatokra is.

Ezért ezek a funkciók csak a Vörösmarty utcai épület új pinceszintjének kialakításával helyezhetők el – így ennek az épületrésznek a pincei (terepszint alatti) területe növekszik.

A tervezett bővítésből eredően a beépítettség terepszint alatt 82,88 %-ra emelkedne.

Az ingatlan újra-szabályozásánál javasolt a terepszint alatti beépítés mértékét a terepszint feletti beépítéssel összhangban megemelni (a szabadabb építészeti kialakítás érdekében akár 100%-ban megengedni).

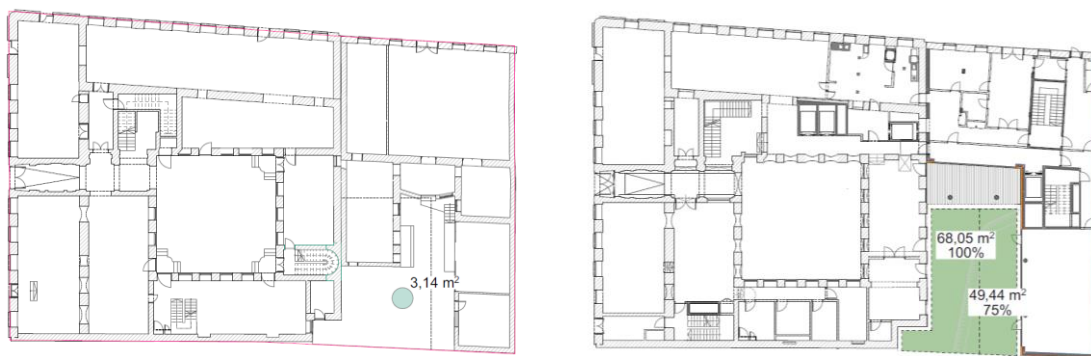
5.3 Legkisebb zöldfelület mértéke

A vonatkozó építési övezetben a telken belül biztosítandó legkisebb zöldfelület mértéke 20%, amely mélygarázs létesítése esetén 10%-ra csökkenthető (utóbbi érték a fejlesztés szempontjából nem releváns, hiszen nem létesül mélygarázs).

A KÉSZ 15.§ (3) bekezdése kimondja, hogy az előírt zöldfelület legalább felét olyan növényzettel telepített zöldfelület kell, hogy alkossa, ahol a termőréteg és az altalaj között épített szerkezet, vagy egyéb réteg nem helyezkedik el, vagy legalább 2,0 m termőrétegű földtakarású tetőkertként van kialakítva. A pinceszint 100%-os beépítettsége miatt az előírt teljes értékű zöldfelület (azaz a termőréteg és az altalaj között nincs épített szerkezet), vagy legalább 2 m vastagságú termőréteg nem alakítható ki.

A KÉSZ 15.§ (4) bekezdése kimondja továbbá, hogy az előírt legkisebb zöldfelület számítása során az egybefüggő, legkisebb szélességében a 2,0 m-t és legalább 10 m²-t elérő tetőkerti zöldfelület vehető figyelembe be, a magasabb rendű jogszabályban (OTÉK) meghatározott értékekkel.

Jelen esetben mind a jelenlegi, mind a kialakuló beépítettséget és funkciókat figyelembe véve az udvar területén kb. 7,29% zöldfelület biztosítható (az udvar alatt 49,44 m² oltóvíz / záportárolzó kerülne kialakításra, így azon felület csak 75%-ban kerülhet beszámításra a zöldfelület-kimutatás során).



Meglévő zöldfelület: 3,14 m² (0,2%)

Tervezett zöldfelület: 105,13 m² (7,29 %)

22. ábra: Zöldfelületi mutató változása (forrás: LineArt Kft.)

Az OTÉK 1. melléklete értelmében nagyvárosias lakóterületen a kialakítandó legkisebb zöldfelület mértéke 10%, ami az udvar területén létesülő zöldfelületek mellett kb. 270 m² zöldfal kialakításával elérhető (a zöldhomlokzat későbbi üzemeltetéssel összefüggő fenntartására külön ki kell térjen a településrendezési szerződés).

A projekt megvalósításához tehát a beépítettséget, az aláépítettséget és a műszaki adottságokat is figyelembe véve javasolt a legkisebb zöldfelületi mutató mértékét 10%-ban meghatározni.

5.4 Megengedett legnagyobb beépítési magasságok

5.4.1 Megengedett utcai párkánymagasság meghatározása

Az építési övezetekben lévő telkek elhelyezkedése miatt az azonos építési övezetekben lévő telkek párkánymagassági értékeit a KÉSZ az FRSZ kiemelten védendő karakterű - I. párkánymagassági kategóriába tartozó utca-légtérarány figyelembevételével a szabályozási terven rajzosan rögzíti, vagyis azonos beépítési paraméterekkel bíró telkek megengedett párkánymagassági értékei az övezeteken belül is eltérőek lehetnek.

Jelen esetben is ez utóbbi áll fenn, hiszen az Andrásy út 45,0 méteres szabályozási szélessége – ha pusztán a számtani arányokat vesszük figyelembe – 67,5 méter, míg a Vörösmarty utca 15 m-es szabályozási szélessége 22,5 méteres megengedett – az utcák szélességével arányos – párkánymagassági értéket eredményez. A KÉSZ-ben a megengedett legnagyobb párkánymagasság meghatározásánál azt az utcát kell figyelembe venni, amely felé az adott épület homlokzata tekint, **saroktelek esetén a szélesebb utcához lehet viszonyítani.**

Jelen esetben a korábbi telekegyesítésből eredően a projekt teljes területe saroktelek, vagyis ebben az esetben az Andrásy út szabályozási szélessége, illetve – mivel a sugárút szélessége értelem szerűen irreális méreteket tenne lehetővé – az Andrásy út 66. számú épület, valamint a Vörösmarty utca 41. szám alatti épület – mint csatlakozó épületek – párkánymagassága / megengedett párkánymagassági értéke az érték meghatározásánál az irányadónak.

Jelenleg a KÉSZ szabályozás tervi jelölése értelmében a Vörösmarty utca 41. szám alatti épület megengedett legnagyobb párkánymagassági értéke 21,0 m, a fejlesztéssel érintett Vörösmarty utca 39. és az Andrásy út 66. szám alatti épületek párkánymagassága „megtartandó eredeti”. Vagyis a KÉSZ jelenleg nem teszi lehetővé a Vörösmarty utcai épület magassági emelkedését.

A Vörösmarty utca 39. szám alatti, jelenleg **10,45 m** párkánymagasságú épületet közrefogó **Andrásy út 66.** szám alatti épület jelenlegi – és megmaradó – párkánymagassága **21,16 m**, a **Vörösmarty utca 41.** szám alatti épület jelenlegi párkánymagassága **20,37 m**.

A projekt keretében a jelenlegi koncepciótervi szinten a **Vörösmarty utca 39. tervezett párkánymagassága 20,92 m**, az **Andrásy út 66 párkánymagassága nem változik.**

Annak érdekében, hogy az **Andrásy út 66.** szám alatti, 21,0 métert jelenleg kialakult állapotában kismértékben meghaladó és megtartandó párkányvonalhoz a későbbi részletes tervezés során az új épületrész **párkányillesztésére** biztonságosan lehetőség legyen, a szabályozás alkalmazása során a megtartandó eredeti utcai párkánymagasság értelmezésénél a 28715 hrsz. számú teljes ingatlan esetében az Andrásy úti palota utcai párkánymagasságát kellene mértékadónak tekinteni és a teljes Vörösmarty utcai telekszakaszon ezen értéket figyelembe venni. A mértékadó megtartandó eredeti párkánymagasságtól eltérni a szomszédos épületek esetében – a KÉSZ-1 18.§ (7) bek. b) pontja értelmében legfeljebb 1 méterrel lehet, viszont lehetővé teszi a pontos párkányillesztést. Előbbiről a jogalkotói szándékkal összhangban egyedileg szükséges rendelkezni az ingatlan vonatkozásában.

Szabályozási-technikailag az előbbi javaslattal azonos eredmény érhető el abban az esetben is – tekintettel arra, hogy a szabályozási terv 21 métert követő konkrét párkánymagassági kategóriája a már jóval magasabb 23 méter –, ha a Vörösmarty utca 39. sz. épület(rész) esetében a megtartandó eredeti párkánymagassági kategória helyett a **21 méteres kategória „+1 méterrel növelhető PM”** elemmel történő együttes alkalmazása, valamint – jogalkotói igény esetén – a megfelelő illesztés érdekében az Andrásy út 66. szám alatti védett épület meglévő párkánymagasságához kötötten a kis mértékű eltérési lehetőséget a KÉSZ-ben egyedileg szövegesen rögzíteni.

A tervezett egységes építészeti koncepció és a megfelelő illeszkedés biztosítása érdekében tehát javasolt a **28715 hrsz. ingatlanra vonatkozóan szövegesen rendelkezni a „megtartandó párkánymagasság” elem értelmezéséről a jogalkalmazás során,** illetve szükségszerűen felhívni a figyelmet a KÉSZ-1 által biztosított védett épületekre vonatkozó 1 méteres eltérési lehetőségre.

Az I. párkánymagassági kategória területére Pesten megállapított határértékeket és a Vörösmarty utca szabályozási szélességét (15 m) figyelembe véve az utcában a megengedett legnagyobb párkánymagasság értéke $15 \cdot 1,5 = 22,5$ m lehet, aminek mindkét fenti szabályozás-technikai javaslat megfelel.

5.4.2 Egyéb magassági paraméterek értékelése

A KÉSZ-1 18.§-a rögzíti az épületek magassági méreteinek meghatározásakor alkalmazandó szabályokat. Az alábbiakban a szakasz előírásainak teljesülését a fentebb leírt javasolt **párkánymagasság-emelést figyelembe véve** a tervezett projekt kapcsán táblázatos formában értékeljük:

Épületek magassági méreteinek meghatározása	MEGFELELÉS
18.§	
(1) Az azonos építési övezetben lévő telkek elhelyezkedése miatt eltérően meghatározott beépítési magassági értékeit a szabályozási terv rögzíti a megengedett legnagyobb párkánymagasság meghatározásával.	értelmező rendelkezés
(2) Az épület építményrészei, tetőfelépítményei nem nyúlhatnak túl - a (3)-(5) bekezdésekben foglalt eltérésekkel - a megengedett legnagyobb párkánymagasság meghatározásánál figyelembe vett felső metszésvonaltól.	<i>Megengedett párkánymagasság szabályozási terv alapján jelenleg megtartandó, ennek módosítása szükséges.</i>
a) utcai párkánymagasság meghatározásánál figyelembe vett, – a 3. melléklet 3. pontjában ábrázolt – metszésvonaltól	
aa) a telek irányába emelkedő 45°-os, vagy amennyiben az eredeti tetősík ennél meredekebb, akkor annak megfelelő ferde síkon és	Megfelel
ab) a metszésvonal felett 7,0 méteres távolságban lévő vízszintes, valamint	Megfelel
b) a 3. melléklet 3. pontjában ábrázolt – az udvari párkányokra az épület irányába emelt 60°-os ferde síkon (a továbbiakban együtt: magassági síkok).	Megfelel
(3) A megengedett legnagyobb párkánymagasságtól legfeljebb 1 méterrel el lehet térni a szabályozási terven rögzített helyeken.	<i>Megengedett párkánymagasság szabályozási terv alapján jelenleg megtartandó, ennek módosítása szükséges. A módosítással összefüggésben a többlet emelkedés biztosítása nem indokolt.</i>
(4) A (2) bekezdés szerinti magassági síkok fölé emelkedő épületrészek esetében nem falazott kémény, vagy szellőző a magassági síkon való túlnyúlása nem lehet nagyobb 2 méternél, a műszakilag szükségessé váló kéménymagasítást is beleértve.	Megfelel
(5) A (2) bekezdés szerinti magassági síkok figyelmen kívül hagyhatók	
a) a sérült, elpusztult tetőzet, torony, kupola, egyéb építészeti hangsúlyt képező épületrész, tetődísz vagy épületdísz visszaépítése, helyreállítása;	nem releváns
b) a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőhelyreállítása során.	nem releváns
(6) A szabályok szerint kialakítható utcai párkánymagasság meghatározása során – függetlenül annak a telekre megengedett legnagyobb értékétől – vizsgálni kell a	

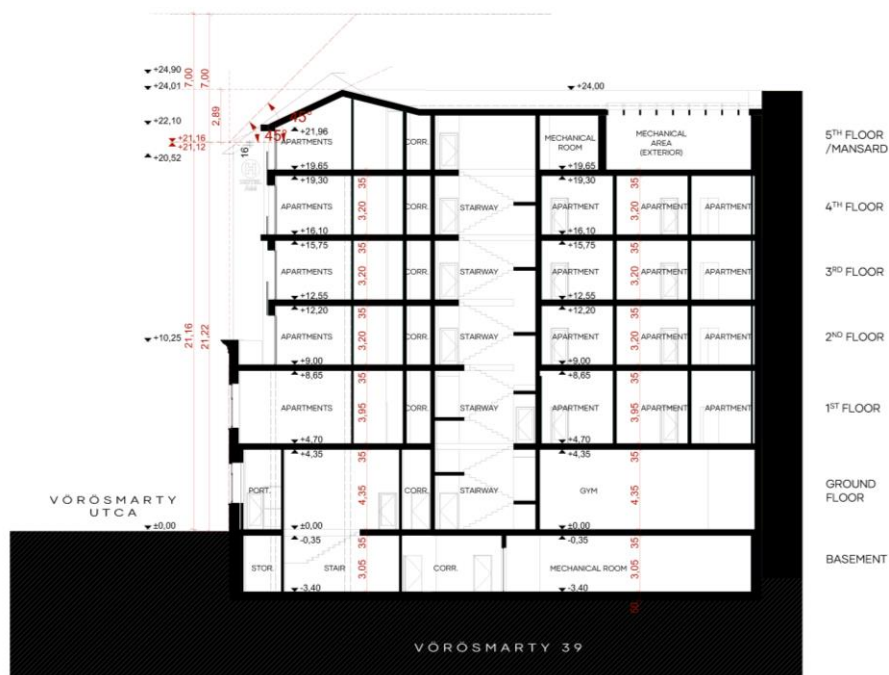
szomszédos épületekhez való illeszkedést. Az illeszkedés vizsgálata során a tervezett épülettel szemben a következő szempontokat kell érvényre juttatni:	
a) méreteivel, elhelyezésével, építészeti kialakításával illeszkedjen a környezet és a környező beépítés adottságaihoz,	Megfelel
b) ne befolyásolja hátrányosan a szomszédos beépítést és annak építészeti jellegzetességeit,	Megfelel
c) óvja a kialakult építészeti örökséget és építészeti értékeket,	Megfelel
d) elhelyezési módja, párkánymagassága, homlokzatmagassága, homlokzata, tetőzete és azok kialakítása tegye előnyösebbé a településképet és környezete kialakítását,	Megfelel
e) javítsa a településképi értékeinek érvényesülését és	Megfelel
f) építészeti megoldásával járuljon hozzá a településképi esztétikus alakításához.	Megfelel
(7) Értékvédelem alatt álló épülettel szomszédos beépítés során a tervezett épület csatlakozó párkánymagassága	<i>Szomszédos Vörösmarty 41 (28714 hrsz.) kerületi védelem alatt áll + telken belül Andrassy út 66. műemlék</i>
a) a védelem alatt álló épület csatlakozó párkánymagasságánál legfeljebb 1,5 méterrel;	Megfelel (nem magasabb a tervezett beépítés a csatlakozó szomszédos védett épület párkánymagasságánál)
b) két védett épület között a magasabbik épület csatlakozó párkánymagasságánál legfeljebb 1,0 méterrel lehet nagyobb, a szabályozási terven meghatározott párkánymagassági előírás betartása mellett.	Megfelel (lásd. a) pont, nincs túlemelkedés)
(8) Meglévő épület hátsó telekhatár felé eső párkánymagassága csak akkor növelhető, ha a hátsó szomszédos telek felől rátekintő, huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílásait tartalmazó épülethomlokzattól való távolsága legalább 16,0 méter.	Megfelel
(9) Épület gerincmagassága az utcafronton csatlakozó	Megfelel
a) két nem védett, szomszédos épület esetén legfeljebb a magassági sík magasságával megegyező lehet;	(Vörösmarty 41 hrsz. 8714 gerincmagassága utcafronton +24,90, bővített épületrész +24,01 m)
b) két szomszédos védett épület esetén nem nyúlhat a magasabb gerincmagasság fölé;	
c) egy védett és egy nem védett szomszédos épület esetén legfeljebb a védett épület gerincmagasságával megegyező lehet.	
(10) Tető-bővítéssel tervezett magastető közterülettel párhuzamos fő gerincvonala épület utca felőli szárnyán, az átlagos utcai szárny szélesség felező tengelyének függőleges síkjától legfeljebb 1,0 méter távolságra alakítható ki, kivéve, ha az építéskori eredeti tetőgerinc ettől eltérő kialakítású volt.	Megfelel A66 épületrész tetőszerkezete a meglévővel azonos gerincmagassággal és gerincvonallal és utca felőli kontúrral újjáépül és beépítésre kerül.
(11) Épület utcai szárnyán lapostetős rész kizárólag a 14 méter átlagos utcai szárny szélességet meghaladó épület esetén létesíthető, de legfeljebb a 14 méter feletti szélességben.	Megfelel Lapostetős épületrész nincs és nem létesül
(12) Épület udvari szárnyán lapostetős rész legfeljebb az átlagos udvari szárny szélesség felén létesíthető.	Megfelel Lapostetős épületrész nincs és nem létesül
(13) A telek irányába emelkedő (2) a) pont szerinti magassági sík alatt építményszint csak egy hátra léptetéssel létesíthető.	Megfelel
(14) Tetőtér beépítése esetén a tetőtérben legfeljebb két új szint létesíthető.	Megfelel A66 épület tetőtere épül be egy szinttel.
(15) Közterülettel nem határos, udvari épületszárnyak párkánymagasságának meghatározásakor ráépítés, tető-bővítés esetén a számított párkánymagassági értékek közül a kisebbik érték az építhető párkánymagasság értéke.	Megfelel Ráépítés, tető-bővítés nem történik, új épületszárnyal való bővítés történik.
(16) A szabályozási terven jelölt Tanúház esetén csak a meglévő épület utcai szárnyának a párkánymagasságát változtatlanul	nem releváns (az épület nem tanúház)

megőrző, tető-bővítéssel nem járó bővítés, átalakítása az alábbiak szerinti lehetséges:

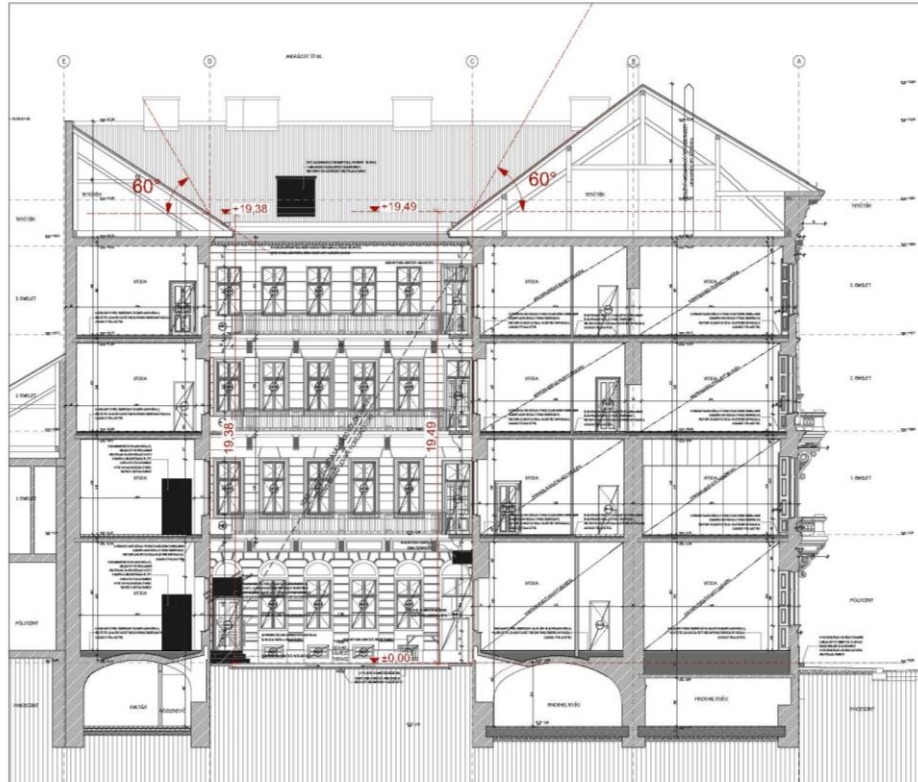
a) az átalakítás csak értékvizsgálati dokumentáció alapján végezhető,

b) a lakástól eltérő rendeltetés csak lakóépülettől eltérő funkciójú épület esetén létesíthető, c) meglévő tetőszerkezet teljes mértékben cserélhető, felújítható az épület építéskori eredeti formájának megtartásával, visszaépítésével.

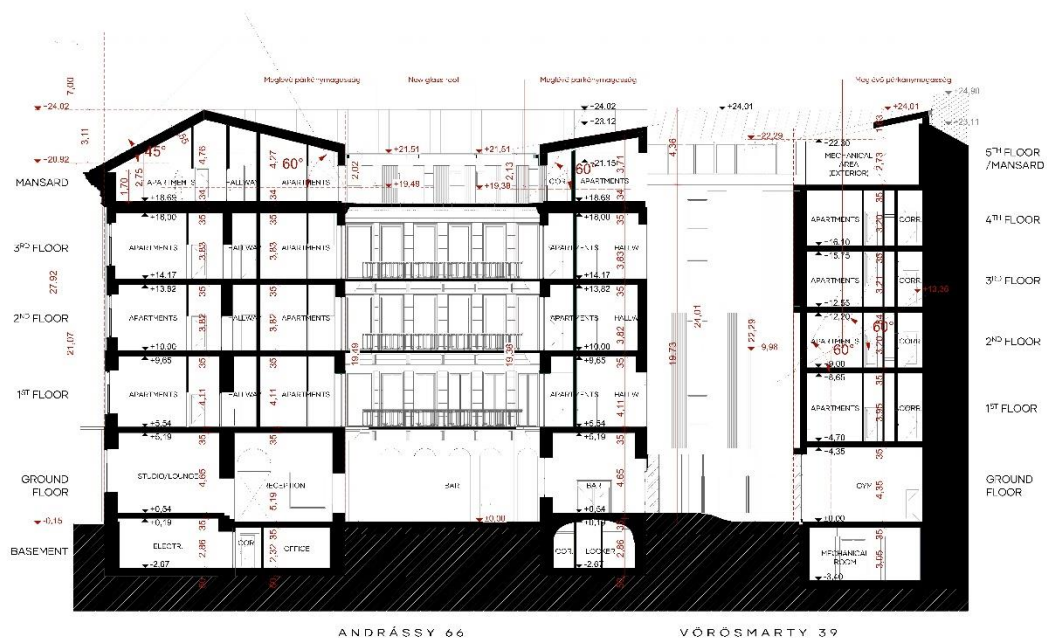
A fenti - a párkánymagassági érték 21,0 m-re történő módosításával értékelt – előírás-elemzés alapján a tervezett projekt a KÉSZ-1 18.§-ában foglalt előírásoknak megfelel, azoktól **eltérés biztosítása nem szükséges**.



24. ábra: Magassági síkok és tervezett beépítés viszonya a Vörösmarty utca 39. sz. épület esetében (forrás: LineArt Kft.)



25. ábra: Magassági síkok és tervezett beépítés viszonya az Andrássy út 66. épület esetében (forrás:LineArt Kft.)



26. ábra: Magassági síkok és tervezett beépítés viszonya a teljes ingatlanra (Vörösmarty utcával párhuzamosan felvett – EK/DNY metszet) (forrás: LineArt Kft.)

5.5 Épület földszint feletti hátraléptetése

A harmadik szinttől, 9,0 m-es padlószinttel az épület földszint feletti, 2,04 m mély hátraléptetése tervezett egészen a telkek oldalhatáráig, melynek oka a meglévő történeti épületrészek és a bővítések kortárs épülettömegeinek karakteres megkülönböztetése és elválasztása.

A KÉSZ az épület hátraléptetését – a Bajcsy-Zsilinszky út, Teréz körút és a Podmaniczky utca menti épületek kivételével – az alábbiak szerint engedi (KÉSZ 16.§ (4) bekezdés b)-c) pontok):

- b) az építési vonalon mért szélessége nem lehet nagyobb a **telek szélesség 4/5 -nél**, mélysége pedig nem haladhatja meg a hátraléptetés szélességét,
- c) a **telek oldalhatáránál** zárt sorú beépítés esetén a **szomszédos beépítéshez csatlakozni kell**, kivéve több épület együttes hátraléptetésekor, amely esetben a közbelső épület vagy épületek egésze a szabályozási vonalhoz képest hátrébb helyezhető,

Az ingatlan Vörösmarty utcai szélessége 48,5 m, amelyből a Vörösmarty utca 39. sz. alatti épületrész utcai homlokzatának hossza 16,69 m, vagyis a teljes telekszélesség kb. 1/3-a. Az épületrész tehát a KÉSZ 16.§ (4) bekezdés b) pontja szerinti feltételnek **megfelel**.

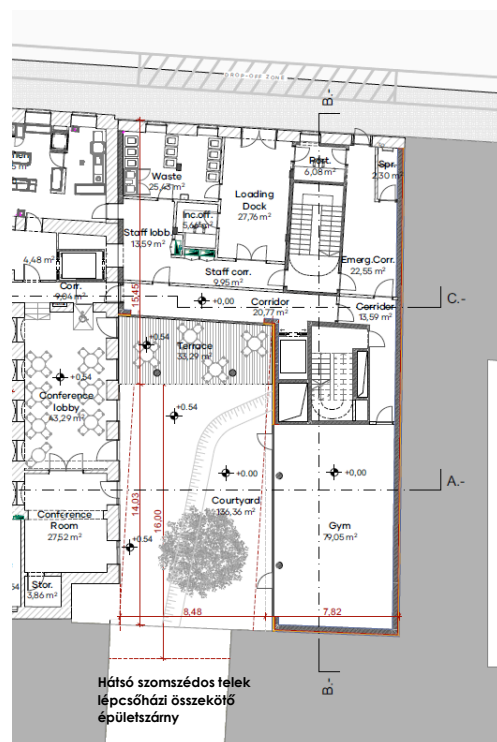
Az Andrássy utca 66. sz. épülethez való hátraléptetett csatlakozás telken belül (nem telekhatár mentén) történik, azonban a tervezett hátraléptetés a Vörösmarty utca 41. sz. ingatlannal közös telekhatárig, az új épületrész teljes homlokzati hosszán tervezett, vagyis a KÉSZ 16.§ (4) bekezdés c) pontja szerinti feltétel akkor teljesül, ha az ingatlan vonatkozásában az épület oldalhatárig tartó hátraléptetését lehetővé teszi a rendelet. Ez egyben azt is jelenti, hogy az Andrássy utca 66. sz. épület párkánymagassága a hátraléptetés síkjában a telekcsatlakozás síkjára kivetítetten értelmezhető.

5.6 Udvarméret és homlokzatok közötti távolságok

A telek terepszint alatti és feletti beépíthető telekrészét a telek megengedett legnagyobb beépítési mértékének, valamint az előírt legkisebb zöldfelületi arány betartása mellett az udvarmérethez, valamint a telepítési távolságokra vonatkozó általános szabályok figyelembevételével együttesen kell meghatározni.

A **KÉSZ-1 19.§-a** tartalmazza az udvarmérethez, valamint a homlokzatok közötti távolságra vonatkozó szabályokat. A KÉSZ az előírások tekintetében különbséget tesz az **új építés** (19.§ (3) bekezdés) és a meglévő épületeket (19.§ (4), (4a), (5), (6) bekezdések) érintő bővítés során létrejövő udvarméret szabályozók tekintetében.

A tervezetten kialakuló udvarméreteket a 26. ábra mutatja be, a hivatkozott előírások teljesülését ezen méretek figyelembevételével mutatjuk be:



27. ábra: Tervezett udvarméretek vizsgálata

Új épület létesítése esetén:

19.§ (3) a) A kialakítható legkisebb udvarméret az – a b) - d) pontokban foglalt eltérésekkel – a 18. § (2) bekezdés szerinti vízszintes sík magasságának kétharmada *(megj.: jelen esetben 18,6 m az elvárt udvarméret, amely általános esetben **egyik irányban sem teljesül**)*.

b) Amennyiben a telek szélessége 26 méternél kisebb, az épület oldalszárnyára merőleges legkisebb udvarméret 12 méterig csökkenthető *(megj.: a teljes ingatlan szélessége – a telekegyesítés okán - **nagyobb, mint 26,0 méter, az előírás nem alkalmazható**)*

ba) ha a nem utcai épületszárny legmagasabb pontja a rá merőleges udvarméretnek legfeljebb a 1,5 szerese *(**nem teljesül**)*, **vagy**

ba) ha a létesülő épületszárny a szomszédos egyedi védelem alatt álló épület tűzfalának teljes, vagy részbeni takarása érdekében jön létre, és legmagasabb pontja nem haladja meg a védett épület csatlakozó gerincmagasságát *(csatlakozó gerinc magassága 23,11 m, a Vörösmarty 39. sz. épület legmagasabb pontja 24,47 m, **nem teljesül**)*.

c) Amennyiben a telek mélysége 35 méternél kisebb, az utcai épületszárnyra merőleges legkisebb udvarméret megállapítása az ca) - cd) alpontok szerint történhet *(megj.: a telek Vörösmarty utca irányából mért **mélysége 29,5 m, tehát a feltétel teljesül**)*:

ca) 30-35 méter telekmélység között;

cb) 24-30 méter telekmélység között az udvarméret **legfeljebb 12 méterre csökkenthető**, az utcai épületszárny mérete a visszamaradó méret *(**teljesül**)*;

cc) 24 méter alatti telekmélység esetén;

d) Saroktelken, amennyiben az a) pont szerinti udvarméret nem teljesíthető, akkor a **b) pont szerint kell** az utcai épületszárnyakra merőleges udvarméretet **megállapítani (az utcai épületszárnyra merőleges udvarméret a b) pont szerint teljesül)**.

Összességében megállapítható, hogy ugyan a 19.§ (3) bekezdés d) valamint cb) pontja szerinti, **az utcai épületszárnyra merőleges udvarméret teljesül**, azonban **az oldalszárnyra merőleges legkisebb elvárt udvarméret csökkentésére nem ad lehetőséget a szabályzat**.

Meglévő épület esetén:

„(4) Meglévő épület beépítési magassága – a (4a), (5) és (6) bekezdések figyelembevételével – akkor növelhető, ha a bővítendő épületszárny létrejövő legmagasabb pontjának magassága nem haladja meg a rá merőleges meglévő udvarméret 1,5 szeresét.”

A Vörösmarty utca 39. szám alatti épület helyén tervezett „L”-alakú új épületszárny kialakításával a meglévő épületrész (Andrássy út 66. szám alatti épület észak-nyugati tűzfala) és a bővítmény között létrejövő új udvar jelenlegi legkisebb szélessége 8,48 méter, tehát az erre merőleges (vagyis udvari) épületszárnyak legmagasabb pontja nem lehet nagyobb, mint $8,48 \cdot 1,5 = 12,72$ méter, az utcai épületszárnyra merőleges udvarméret 14,03 méter, tehát az erre merőleges udvari épületszárnyak legmagasabb pontja nem lehet magasabb $14,03 \cdot 1,5 = 21,07$ méternél. Ezt az értéket a tervezett épületszárny legmagasabb pontja (24,27 m) meghaladja, így **az előírás alkalmazása esetén a tervezett bővítés nem tud megvalósulni**.

A fentebbi (4) bekezdésben hivatkozott (4a) bekezdés a meglévő épületek átalakítása során udvari lakás megléte vagy létrehozása esetén állapítja meg a belső udvari párkánymagasság emelésének (ráépítés) lehetőségeit és szabályait. Tekintettel arra, hogy jelen esetben nincs és a projekt keretében nem is tervezett udvari lakás, illetve nem ráépítéssel történő emelésről beszélünk, így **az előírás alkalmazása nem releváns**, teljesülésének vizsgálata szükségtelen.

Az (5) bekezdés szintén **nem releváns**, hiszen szintén a ráépítésből eredő udvari légtérarány visszahúzásával történő növelhetőségére vonatkozik.

A (6) bekezdés pedig az ún. beépíthetőség szempontjából kedvezőtlen ingatlanok esetében ad mentességet az előbbi előírások alól, de tekintettel arra, hogy a fejlesztéssel érintett ingatlan nem tartozik ebbe a kategóriába, így az **előírás szintén irreleváns**.

A (7) bekezdés viszont arról rendelkezik, hogy a Világörökségi helyszín területén, ahol a szabályozási terv szerint az eredeti párkánymagasság megtartandó, ott

- **a tető eredeti utcai formáját (gerincmagasságot, az utca felőli tetősík dőlésszögét) is meg kell tartani**, valamint
- új lapostető nem alakítható ki.

Az Andrassy 66. sz. épület esetén a tetőformára vonatkozó előírások a tervezett beavatkozás során teljesülnek, a Vörösmarty 39. sz. alatti épület a szükséges párkánymagassági érték szabályozási terven történő módosításával kikerül a rendelkezés hatálya alól. Új lapostető nem létesül a teljes ingatlan területén. Tehát a tervezett fejlesztés összességében megfelel a hivatkozott előírásnak.

Előbbiek mellett továbbá fontos megemlíteni, hogy a KÉSZ épületek magassági méreteinek meghatározására vonatkozó külön szakasza (18.§ - lásd részletesebben „5.4. Megengedett legnagyobb beépítési magasságok” c. fejezet)) is tartalmaz udvarmagasságot érintő rendelkezést **(18.§. (8))**, ami meglévő épület hátsó telekhatára felé eső párkánymagasságának növelését csak akkor teszi lehetővé, ha a **hátsó szomszédos telek felől rátekintő**, huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílásait tartalmazó épülethomlokzattól való távolsága legalább 16,0 méter. Jelen esetben szomszédos épület huzamosabb tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílásait tartalmazó homlokzata nem található a tervezett beépítés hátsó telekhatárai mentén (a bővítés megvalósulásával az új udvart körülhatároló épületszárnyak zártudvaros beépítést alkotnak, a hátsó szomszédos telken lépcsőházi épületszárny található, de az is 16,0 méterre a tervezett beépítéstől), így a rendelkezés a tárgyi telkekre teljesül.

Összességében a projekt egyedisége okán (két főépületet tartalmazó ingatlan, amelyekből az egyik szinte teljes bontását követően, annak helyének felhasználásával a másik meglévő főépület bővítésre kerül) igen nehéz előre megállapítani, hogy az engedélyezés során új építésként vagy a meglévő épület bővítéseként lesz kezelve az engedélyező hatóság által, így az előbbi jogbizonytalanság kiküszöbölése érdekében javasolt mindkét esetkorre vonatkozóan a projektet mentesíteni az udvarmérethez vonatkozó előírások teljesítése alól.

A projekt terv szerinti megvalósítása tehát abban az esetben lehetséges, amennyiben a **19.§ (3) és (4) bekezdéseket nem kell alkalmazni**, amely felmentés az ingatlanra vonatkozó egyedi előírással biztosítható.

5.7 Szintterületi mutató

A beavatkozással érintett területen a megengedett általános szintterületi mutató jelenleg 4,0 m²/m² (parkolási szintterületi mutatót nem elemezzük, hiszen az ingatlan esetében irreleváns).

A műemléki értéként nem védett Vörösmarty utcai épületszárny szomszédos épületek párkánymagasságához történő magassági illesztése (emeletráépítés), valamint az épület eddigi udvari, tűzfalat takaró épületszárnyának újraépítése – a tűzfal takarásának szándékával a funkcionálisan kívánatos traktusmélységeket is figyelembe véve –, valamint az új épületrész teljes alápincézése, továbbá az Andrassy út 66. udvarlefedése a szintterület markánsabb növekedését eredményezi, amely meghaladja az építési övezetben megengedett általános szintterületi mutató értékét.

Előbbieik okán a fejlesztéssel létrehozni kívánt beépítés megvalósításához az általános szintterületi mutató legalább 0,9 m²/m² értékkel való növelése szükséges.

5.8 A biztosítandó parkolóhelyek számának megállapítása

A parkolási igények pontos kimutatása a KÉSZ 3. melléklete, valamint az egyes építési tevékenységekkel kapcsolatos parkolási igényekről és azok biztosításáról szóló 2/2011. (II. 3.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: Pr.) alapján történik az építési engedélyezési tervek kidolgozása során.

A Pr. 3.§ (2) bekezdése értelmében a rendelet hatályba lépése előtt már meglévő építmény, épület bővítése, önálló rendeltetési egységek ill. az épület egészét érintő rendeltetésmód-váltás esetén az eredeti, meglévő állapot OTÉK előírásai alapján számított parkoló-igénye biztosítottnak tekintendő, azonban az új rendeltetésekből esetlegesen adódó, a KÉSZ alapján számított többlet-parkolóhelyek biztosításáról gondoskodni kell.

5.9 Összefoglaló javaslat

A beépítési mutatók javasolt módosítása

Ln-1/VI/1	Hatályos	Javasolt
telek beépítettsége terepszint felett	S 75%	Á 85%*
telek beépítettsége terepszint alatt	90%	100%
szintterületi mutató	4,0	4,0 (+0,9)
parkolási szintterületi mutató	1,1	1,1
zöldfelületi mutató	20%	10%
utcai párkánymagasság (legkisebb kötelező és legnagyobb megengedett)	megtartandó érték	21 m+1 méterrel növelhető PM

* + udvarlefedésből eredő többlet-beépítettség (az OTÉK 2. számú mellékletében foglalt megengedett legnagyobb beépítettség vonatkozásában OTÉK-tól való eltérési engedély szükséges)

Az általános övezeti előírásoktól eltérő beépítési paraméterek és előírások alkalmazása

A beépítési mutatók változása okán, tekintettel arra, hogy a kerületben nincs azonos beépítési mutatókkal bíró meglévő építési övezet, továbbá a szabályozási koncepcióban ismertetett egyedi előírások szükségessége okán szabályozás-technikailag vagy egy új építési övezet bevezetésével, vagy a meglévő építési övezetben az adott ingatlan helyrajzi számára hivatkozott egyedi előírásokkal lehet a

tervezett beruházás megvalósításához szükséges szabályozási feltételeket megteremteni. Az alábbiakban az utóbbi – helyrajzi számra hivatkozással történő – szabályozás-technika alkalmazására tesszük meg lentebb a részletes javaslatot.

Szabályozási terv módosítása

A szabályozási terv módosítása kizárólag abban az esetben szükséges, amennyiben a párkányillesztéshez szükséges paraméterek nem szövegesen, egyedi előírás formájában kerülnek meghatározásra (lásd. szabályozási koncepció megengedett legnagyobb párkánymagassági érték meghatározására vonatkozó javaslat - B) változat), illetve amennyiben az Önkormányzat önálló övezetet kíván létrehozni a fejlesztés megvalósításával összefüggésben. **Egyéb esetben a szabályozási tervlapot nem szükséges módosítani.**

Egyedi előírások bevezetése

A KÉSZ-1 **23.§-át** javasolt egy **új bekezdéssel kiegészíteni**, amely tartalmazza az Ln-1/VI/1 jelű építési övezeten belül a **28715 hrsz. ingatlanra** vonatkozó egyedi előírásokat az alábbi témák tekintetében:

- a 2. mellékletben rögzített paraméterektől eltérően az ingatlan területén
 - o a megengedett terepszint feletti általános beépítés mértéke 85% lehessen;
 - o a telek beépítettsége terepszint alatt elérheti a 100%-ot;
 - o meglévő épület részleges, vagy teljes megtartásával járó hasznosítás esetén a kialakítandó legkisebb zöldfelület mértéke 10%, továbbá a teljes értékű zöldfelület valamint zöldtető kialakítására vonatkozó méretkorlátozásokat, termőrétegvastagsági kötöttségeket nem kell figyelembe venni;
 - o az épület hátraléptetése a telek oldalhatáránál is megengedett;
- szükséges rögzíteni az ingatlan vonatkozásában a párkányillesztéshez szükséges egyedi értékeket;
- az udvarlefedés engedélyezése, mely esetben a megengedett legnagyobb beépítettség a lefedett udvar területével növekedhet, valamint az udvarméretre vonatkozó általános szabályoktól való eltérés engedélyezése (19.§ (3) és (4) bekezdés),
- KÉSZ-1 20.§ (3) bekezdés d) pontjától eltérően az udvar legkisebb méretének felső határát nem kell figyelembe venni;
- meglévő épület részleges, vagy teljes megtartásával járó hasznosítása esetén az általános szintterületi mutató értéke legfeljebb 0,9 m²/m²-rel növelhető.

6. A KÉSZ MÓDOSÍTÓ JAVASLATA

6.1 A jelenleg hatályos KÉSZ-1 normaszövegének módosítása

A KÉSZ-1 **23. §-át** az alábbi **(13)** bekezdéssel javasolt kiegészíteni:

Az Ln-1/VI/1 jelű építési övezetben a **28715 hrsz. ingatlan** esetén

- a) a beépítés mértéke terepszint felett általános esetben 85% lehet³
- b) az udvarlefedés megengedett, mely esetben
 - ba) a 19.§ (3)-(4) bekezdésekben valamint a 20.§ (3) bekezdés d) pontjában foglalt előírások figyelmen kívül hagyhatók továbbá
 - bb) a megengedett legnagyobb beépítettség a lefedett udvar területével növekedhet;³

³ OTÉK-tól való eltérési engedély megadása esetén alkalmazható előírás

MEGFELELÉS

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET (M²)				
	FRSZ		KÉSZ	
általános	658 577,5	>	611 695,9	MEGFELEL
parkolásra fordítható	188 165,0	>	167 859,2	MEGFELEL

7.2 FRSZ párkánymagassági szabályozásának való megfelelés

Az FRSZ 6. mellékletében rögzített, az I. párkánymagassági kategória területére Pesten megállapított határértékeket és a Vörösmarty utca szabályozási szélességét (15 m) figyelembe véve az utcában a megengedett legnagyobb párkánymagasság értéke $15 \cdot 1,5 = \mathbf{22,5 \text{ m lehet.}}$

A KÉSZ-1 az FRSZ párkánymagassági szabályozásának a továbbiakban is **megfelel.**

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzat Képviselő-testületének .../.... (....). önkormányzati rendelete

**a Budapest VI. kerület Terézváros Bajcsy-Zsilinszky út - Deák Ferenc tér - Király utca -
Lövölde tér - Városligeti fasor - Dózsa György út - Podmaniczky utca - Teréz körút -
Nyugati tér által határolt területre vonatkozó Kerület Építési Szabályzatáról szóló
23/2019. (XI.21.) önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] Budapest VI. kerület Terézváros Önkormányzat Képviselő-testületének a rendelet megalkotásával a célja a rendezett településfejlődés biztosítása mellett az értékörző és értékteremtő építészeti megújulás elősegítése.

[2] Terézváros Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészeiről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. és 6. pontjában, és a magyar építészeiről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdése alapján a 11. melléklet szerinti államigazgatási szervek, továbbá a kerület Önkormányzatának a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképpel összefüggő Partnerségi Egyeztetési Szabályairól szóló 18/2017.(V.31.) önkormányzati rendelete alapján az abban szereplő érintettek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Budapest VI. kerület Terézváros Bajcsy-Zsilinszky út - Deák Ferenc tér - Király utca - Lövölde tér - Városligeti fasor - Dózsa György út - Podmaniczky utca - Teréz körút - Nyugati tér által határolt területre vonatkozó Kerület Építési Szabályzatáról szóló 23/2019. (XI.21.) önkormányzati rendelet 23. §-a a következő (13) bekezdéssel egészül ki:

„(13) Az Ln-1/VI/1 jelű építési övezetben a 28715 hrsz. ingatlan esetén

- a) *a beépítés mértéke terepszint felett általános esetben 85% lehet;*⁴
- b) az udvarlefedés megengedett, mely esetben
 - ba) a 19.§ (3)-(4) bekezdésekben valamint a 20.§ (3) bekezdés d) pontban foglalt előírások figyelmen kívül hagyhatók továbbá
 - bb) *a megengedett legnagyobb beépítettség a lefedett udvar területével növekedhet;*⁵
- c) a terepszint alatti beépítési mérték általános esetben 100% lehet;
- d) meglévő épület részleges, vagy teljes megtartásával járó hasznosítás esetén
 - da) a kialakítandó legkisebb zöldfelület mértéke 10% és a zöldfelület számítása során a 15.§ (3) és (4) bekezdésekben foglaltakat nem kell figyelembe venni,
 - db) az általános szintterületi mutató értéke legfeljebb 0,9 m²/m²-rel növelhető;
- e) az épület hátraléptetése a telek oldalhatára mentén is megengedett;

⁴ OTÉK eltérési engedéllyel alkalmazható előírás (kérelmet lásd. 5. melléklet)

⁵ OTÉK eltérési engedéllyel alkalmazható előírás (kérelmet lásd. 5. melléklet)

- f) a teljes ingatlan esetén az ingatlanon található Vörösmarty utca 37. / Andrássy út 66. számmal azonosított saroképület kialakult párkánymagassági értéke tekintendő „megtartandó eredeti” értéknek új épület vagy épületrész csatlakozó párkánymagassági értékének meghatározásakor.”

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Általános indokolás

A rendelet megalkotása a 28715 helyrajzi számon, természetben az Andrássy út – Vörösmarty utca – Aradi utca – Izabella utca által határolt, 84. sorszámú tömb területén elhelyezkedő műemlék épület funkcióváltó bővítésének megvalósítása érdekében az Ln-1/VI/1 jelű építési övezetre vonatkozó előírások az ingatlanra vonatkozó egyedi előírásokkal egészülnek ki a vonatkozó Kerületi Építési Szabályzatban.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

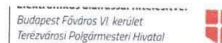
Az Ln-1/VI/1 jelű építési övezeten belül a 28715 hrsz. ingatlanra vonatkozó egyedi előírásokat határozza meg.

III. MELLÉKLETEK

1. melléklet: Telepítési Tanulmányterv elfogadásáról szóló döntés



Budapest Főváros VI. kerület
Terézvárosi Polgármesteri Hivatal
Szervezési Főosztály



K I V O N A T

a 2025. május 29-én megtartott nyílt képviselő-testületi ülés jegyzőkönyvéből

9. 23/2019. (XI.21.) ö. (KÉSZ-1) 84-es tömbre vonatkozó (Andrássy út - Vörösmarty - Aradi - Izabella utcák által határolt terület) módosításának kezdeményezése
427/2025

Előterjesztő: Györffy Máté alpolgármester

HATÁROZAT:

340/2025. (V. 29.)

I.

Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a KÉSZ-1 84-es tömbre vonatkozó (Andrássy út - Vörösmarty - Aradi - Izabella utcák által határolt terület) módosításának kezdeményezése tárgyban lefolytatott partnerségi egyeztetést lezárja, - az előterjesztés 1. sz. mellékletében csatolt - Telepítési Tanulmánytervet és a - 2. sz. mellékletben csatolt - Főépítési véleményt a TRSZ alapjaként és a szabályozás-módosítási eljárás megkezdéséhez elfogadja.

Felelős: Soproni Tamás polgármester

Határidő: azonnal

II.

Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a Településrendezési Szerződés tervezetét elfogadja és felhatalmazza Soproni Tamás polgármestert az ANDRÁSSY PALOTA Ingatlanforgalmazó Kft-vel az előterjesztés 3. melléklete szerinti Településrendezési Szerződés megkötésére.

Felelős: Soproni Tamás polgármester

Határidő: 31 nap

III.

1. Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot, hogy a településrendezési szerződés megkötésével, annak teljesítésével, valamint a településrendezési szerződés 4. pontja szerinti „Az Önkormányzat kötelezettségvállalásai”-val kapcsolatos döntéseit meghozza,
2. a településrendezési szerződésben rögzített eljárások ügyeiben szükséges további önkormányzati döntéseket teljeskörűen meghozza.

Felelős: Soproni Tamás polgármester

Határidő: 15 nap



Szervezési Főosztály
1067 Budapest, Eötvös u. 3.
1395 Budapest, 62., Pf. 409.

Tel.: 342-1952

www.terezvaros.hu
szervezes@terezvaros.hu

hivatali kapu: TEREZVAROS
KRID: 504117349

Budapest, 2025. május 29.

Kiss
Viktória

Digitálisan aláírta:
Kiss Viktória
Dátum: 2025.05.29
15:05:11 +02'00'





Budapest Főváros VI. kerület

Terézvárosi Polgármesteri Hivatal

Főépítési és Településrendezési Főosztály

ügyintéző: [Csik Balázs Márton]

iktatószám: [II/1075-2/2025]

e-mail: [csik.balazs@terezvaros.hu]

Tárgy: Budapest VI. kerület, Andrassy út 66. - Vörösmarty utca 37-39. hrsz.:28715
Műemlék épület épületbővítésére vonatkozó településrendezési szerződés tervezete
és telepítési tanulmányterv

WING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7., cégjegyzékszám: 01-10-042336, továbbiakban: Kérelmező) által a Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzatához benyújtott telepítési tanulmánytervre a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A. § (2) bekezdése alapján az alábbi szakmai véleményt adom:

FŐÉPÍTÉSI VÉLEMÉNY

A Budapest VI. kerület, Andrassy út 66. - Vörösmarty utca 37-39. szám alatti 28715 hrsz. ingatlanon elhelyezkedő műemlék épület épületbővítésére vonatkozó településrendezési szerződés tervezetét a Kérelmező e-mailben 2025. 04. 01.-én, a végleges telepítési tanulmánytervet elektronikus úton 2025.05.06.-án, nyújtotta be a Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata felé.

A telepítési tanulmányterv vizsgálata

A benyújtott telepítési tanulmányterv alapján megállapítható, hogy az a tervezési terület beépítésére, közterületi kapcsolataira, zöldfelületi arányaira, valamint az épített környezethez való illeszkedésére vonatkozóan részletes javaslatot tartalmaz.

A tervezett beépítés:

- Összhangban áll a hatályos Budapest Főváros Településszerkezeti Tervével (TSZT) és a Kerületi Építési Szabályzattal (KÉSZ-1), különös tekintettel a világörökségi városrészre vonatkozó építészeti értékvédelmi követelményekre.
- Alkalmazkodik a terület városszerkezeti és városképi karakteréhez, figyelemmel az Andrassy út védett tengelyére és a saroktelek jelentős városképi szerepére.
- Nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével, így a Magyar építészetről szóló törvény vonatkozó előírásai a természeti rendszerek megőrzésére ilyen szempontból nem relevánsak.

A településrendezési szerződés tervezetének vizsgálata

A településrendezési szerződés tervezete:

- Összhangban van a hatályos területrendezési szabályokkal és a kerület elfogadott fejlesztési irányelveivel.
- Tartalmazza a közérdeket szolgáló infrastrukturális és zöldterületi vállalásokat, amelyek hozzájárulnak a terület zöldinfrastruktúra ellátottságának fenntartásához és javításához.



Főépítési és Településrendezési Főosztály

1067 Budapest, Eötvös u. 3.

1395 Budapest, 62., Pf. 409.

Tel.: 351-7968

www.terezvaros.hu

foepitesz@terezvaros.hu

hivatali kapu: TEREZVAROS

KRID: 504117349

- A szerződéstervezetben szereplő vállalatok arányosak és illeszkednek a fejlesztés léptékéhez.

Indokolás:

A tervezett beruházás célja, hogy a Budapest VI. kerület, Andrásy út 66. – Vörösmarty utca 39. szám alatti saroktelken az irodai funkció kihasználatlansága miatt szálloda funkcióra való átalakítás jöjjön létre. Az Andrásy úti, védett műemléki épület értékvédelmi szempontból megőrzésre és felújításra kerül, míg a Vörösmarty utcai épület esetében az utcai homlokzat megtartása mellett valósul meg az új, udvart bővítő beépítés. A kialakítandó épülettömeg kortárs építészeti elemek integrálásával a városszövet és a történeti karakter megőrzésére törekszik.

A beruházás megvalósításához a Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ-1) módosítása szükséges, mivel a beruházás tervezett építési paraméterei meghaladják a jelenlegi előírások szerinti maximum értékeket. A KÉSZ-1 módosításához az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) alóli felmentés kérése is szükséges, mert a tervezett beépítési mérték meghaladja az építési övezetre vonatkozó megengedett maximumot.

A beépítési intenzitás növekedésének kiegyensúlyozására a beruházó a településrendezési szerződéstervezetben konkrét vállalatokat tesz zöldinfrastruktúra elemek fejlesztésére és fenntartására, valamint a közterületi fejlesztések támogatására. A fejlesztés következtében a jelenlegi állapothoz képest kedvezőbb zöldfelületi arány alakul ki a területen, ezzel is támogatva a városi környezet élhetőségének és ökológiai értékeinek fenntartását.

Összegzés

A benyújtott telepítési tanulmányterv és a hozzá kapcsolódó településrendezési szerződés tervezete összhangban áll a településfejlesztési és településrendezési célokkal, valamint a hatályos jogszabályi előírásokkal. A tervezett fejlesztés építészeti minősége, városképi megjelenése és zöldinfrastruktúra szempontú vállalásai kedvezően járulnak hozzá a terület fejlődéséhez.

Budapest, 2025.05.06.

Üdvözléttel:

Matus István
Főépítész




2. melléklet: Településrendezési terv módosítását megindító döntés

(jelen előterjesztés szerinti indító döntés (kihirdetett határozat))

3. melléklet: Főépítési feljegyzés

(jelen előterjesztés szerinti indító döntés (kihirdetett határozat) melléklete)

4. melléklet: Környezeti vizsgálat szükségességének megállapítása



Budapest Főváros VI. kerület
Terézváros Önkormányzatának Polgármestere

Ügyintéző: Csík Balázs Márton
e-mail: csik.balazs@terezvaros.hu
foepitesz@terezvaros.hu

iktatószám: [II/1075-3/2025]

tárgy: Kerületi építési szabályzat eseti módosítása –
várható környezeti hatások jelentőségének
el döntésére irányuló eljárás megindítása

Tisztelt Címzettek!

Önkormányzatunk a 340/2025. (V. 29.) önkormányzati határozatával döntött a Budapest Főváros Terézváros Önkormányzata Képviselő-testületének 23/2019. (XI.21.) önkormányzati rendelete, a Budapest VI. kerület Terézváros Bajcsy-Zsilinszky utca – Deák Ferenc Tér – Király utca – Lövéde tér – Városligeti fasor - Dózsa György út - Podmaniczky utca - Teréz körút - Nyugati tér által határolt területre vonatkozó kerületi építési szabályzatáról (továbbiakban: KÉSZ-1) eseti módosításáról az **Andrássy út – Vörösmarty – Aradi – Izabella utcák által határolt területre (továbbiakban: 84-es tömbre) vonatkozóan.**

A módosítás a 84-es tömb tömb területén elhelyezkedő Ln-1/VI/1 építési övezetbe sorolt 28715 hrsz. ingatlan bővítése és szállodafunkció elhelyezésének érdekében történik. A természetben az Andrássy út 66. valamint a Vörösmarty utca 37-39 szám alatti, 1443 m² nagyságú 100% magántulajdon lévő ingatlanon jelenleg kettő, önálló (irodafunkciójú) főépület található.

A tervezett beruházás célja, hogy a Budapest VI. kerület, Andrássy út 66. – Vörösmarty utca 39. szám alatti saroktelken az irodai funkció kihasználatlansága miatt szálloda funkcióra való átalakítás jöjjön létre. Az Andrássy úti, védett műemléki épület értékvédelmi szempontból megőrzésre és felújításra kerül, míg a Vörösmarty utcai épület esetében az utcai homlokzat megtartása mellett valósul meg az új, udvart bővítő beépítés. A kialakítandó épülettömeg kortárs építészeti elemek integrálásával a városszövet és a történeti karakter megőrzésére törekszik.

A beruházás megvalósításához a Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ-1) módosítása szükséges, mivel a beruházás tervezett építési paraméterei meghaladják a jelenlegi előírások szerinti maximum értékeket. A KÉSZ-1 módosításához az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) alóli felmentés kérése is szükséges, mert a tervezett beépítési mérték meghaladja az építési övezetre vonatkozó megengedett maximumot.

A beépítési intenzitás növekedésének kiegyensúlyozására a beruházó a településrendezési szerződéstervezetben konkrét vállalásokat tesz zöldinfrastruktúra elemek fejlesztésére és fenntartására, valamint a közterületi fejlesztések támogatására. A fejlesztés következtében a jelenlegi állapothoz képest kedvezőbb zöldfelületi arány alakul ki a területen, ezzel is támogatva a városi környezet élhetőségének és ökológiai értékeinek fenntartását.



Polgármester
1067 Budapest, Eötvös u. 3.
1395 Budapest, 62., Pf. 409.

Tel.: 342-0502, 351-7967

www.terezvaros.hu
polgarmester@terezvaros.hu

hivatali kapu: TEREZONK

Elektronikusan aláírta:

Soproni Tamás István



Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 4.§ (2) bekezdése alapján **kérem véleményüket arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e a fentiek szerinti módosítási cél figyelembevételével jelentős környezeti hatás,** illetve annak megfelelően szükséges-e környezeti vizsgálat készítése a KÉSZ módosítási eljárásában.

Amennyiben szükségesnek tartják a környezeti vizsgálat készítését, kérem, hogy nyilatkozzanak annak konkrét tartalmáról és részletezettségéről is.

A Korm. rend. 60. § (3) bekezdésében foglaltak szerint kérem, nyilatkozatukat 15 napon belül szíveskedjenek megtenni.

Budapest, 2025. 08. 11.

Üdvözlettel:

Soproni Tamás
polgármester



Értesülnek:

- 1.) Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (hivatali kapu – KRID 201436115)
- 2.) Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (hivatali kapu – KRID 711100335)
- 3.) Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály (hivatali kapu – KRID 427094958)
- 4.) Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Osztály (hivatali kapu – KRID 57605803)
- 5.) Budapest Főváros Kormányhivatala, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály (hivatali kapu – KRID 422374158)
- 6.) Budapest Főváros Kormányhivatala, Állami Főépítész Iroda (hivatali kapu – KRID 562834103)





BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

Soproni Tamás polgármester úr
részére

Budapest Főváros VI. kerület
Terézváros Önkormányzata
1067 Budapest, Eötvös utca 3.

Iktatószám: BP/1701/00418-2/2025
Ügyintéző: Daróczi Mátás
Telefonszám: 06-1/896-61-69
E-mail: daroczi.matyas@bfkh.gov.hu
Tárgy: Budapest VI. Kerület Terézváros
23/2019.(XI.21.) ök. rendeletének eseti
módosítása a 84-es tömb területére
**Nyilatkozat a környezeti vizsgálat
szükségességéről**
Hiv. szám: II/1075-3/2025

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel vettem a Budapest Főváros VI. Kerület Terézváros Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest VI. Kerület Terézváros Bajcsy-Zsilinszky út – Deák Ferenc tér – Király utca – Lövölde tér – Városligeti fasor – Dózsa György út – Podmaniczky utca – Teréz körút – Nyugati tér által határolt területre vonatkozó kerületi építési szabályzatáról szóló 23/2019.(XI.21.) számú önkormányzati rendeletének az Andrássy út – Vörösmarty utca – Aradi utca – Izabella utca által határolt 84-es tömb területére vonatkozó tárgyi módosításához kapcsolódó – egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) szerinti – környezeti vizsgálati eljárásban a környezeti értékelés témájú megkeresését.

Tájékoztatom, hogy az SKVr. 3. sz. melléklete II.2. b) pontjában foglaltak alapján a környezeti vizsgálati eljárásban a környezeti értékeléssel kapcsolatos véleményemet az épített környezet védelmére kiterjedően adom meg.

A megkeresésben említett, a világörökségi helyszínen található 28715 hrsz-ú (műemléknek, műemléki jelentőségű területnek és műemléki környezetnek is minősülő) ingatlan érintő tervezett beruházás esetére tekintettel – miszerint: *„Az Andrássy úti, védett műemléki épület értékvédelmi szempontból megőrzésre és felújításra kerül, míg a Vörösmarty utcai épület esetében az utcai homlokzat megtartása mellett valósul meg az új, udvart bővítő beépítés. A kialakítandó épülettömeg kortárs építészeti elemek integrálásával a városszövet és a történeti karakter megőrzésére törekszik.”* – **a környezeti vizsgálat elkészítését az építészeti örökség tekintetében nem tartom szükségesnek**, ugyanakkor kérem, hogy:

- a véleményezési dokumentáció alátámasztó munkarésze részletesen térjen ki a tervezett módosítás védett épületekre és a közvetlen környezetében lévő épületekre gyakorolt hatásainak

Állami Főépítési Iroda
1139 Budapest, Teve u. 1/A-C.; Postacím: 1364 Budapest, Pf.: 234. –Telefon: +36 (1) 4856945
E-mail: allamifoepitesz@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatal.hu – KRID: 562834103

bemutatására és annak értékelésére. Ehhez csatoltan megküldöm a <https://ivo.lechnerkozpont.hu/> szerinti nyilvántartásban szereplő adatokat a műemléki védettséggel kapcsolatban.

Felhívom szíves figyelmét, hogy az SKVr. 4.§ és 5.§ értelmében a környezeti vizsgálat szükségességéről – a Képviselő-testület (vagy az általa átruházott hatáskörrel rendelkező szerv) által – dönteni szükséges, melyről a nyilvánosságot és a döntésbe bevont, a környezet védelméért felelős szerveket tájékoztatni kell.

Kérem véleményem szíves figyelembe vételét.

Dátum: az elektronikus aláírás szerint

Tisztelettel:

dr. Sára Botond főispán
megbízásából

Iványi
Gyöngyvér
Digitálisan aláírta:
Iványi Gyöngyvér
Dátum: 2025.08.15
12:33:55 +02'00'
Iványi Gyöngyvér
állami főépítész

Erről értesül:

- 1.) Címzett
- 2.) Irattár



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám:	PE/KTHF/35783-3/2025.	Tárgy:	Budapest Főváros VI. kerület Andrásy út – Vörösmarty utca – Aradi utca – Izabella utca által határolt területre vonatkozó KÉSZ-1 módosítása
Ügyintéző:	Németh Orsolya	Hiv. szám:	II/1075-3/2025
Telefon:	(06-1) 776-6280	Melléklet:	-

Soproni Tamás úr részére
polgármester

Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzat

Budapest
Eötvös utca 3.
1067

Tisztelt Polgármester Úr!

**Budapest Főváros VI. kerület Andrásy út – Vörösmarty utca – Aradi utca – Izabella utca által
határolt területre vonatkozó KÉSZ-1 módosítása tárgyában**

a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (a továbbiakban: Kormányhivatal) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 66.§ szerinti általános egyeztetési eljárás további szakaszaiban, a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 14. § (1) bekezdés c) pontja, továbbá a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 18. § (1) bekezdés d) pontja, valamint a hulladékgazdálkodási hatóság kijelöléséről szóló 124/2021. (III. 12.) Korm. rendelet alapján

részt kíván venni.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet] 1. § (3) a) pontja értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatások jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége.

Táj- és természetvédelmi szempontból:

Az előzetes tájékoztatásban ismertetett módosítás egyedi jogszabály által kijelölt országos jelentőségű védett természeti területet és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 23. § (2) bekezdésében meghatározott ex lege védett természeti területet, illetve védett természeti értéket nem érint.

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
1016 Budapest, Mészáros utca 58/B.
Telefon: (06-1) 776-6280 KRID: 201436115
E-mail: zoldhatosag@pest.gov.hu Web: www.pvkh.hu

A módosítással érintett terület az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem része.

Tárgyi terület a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény lehatárolt ökológiai hálózat övezeteit (magterület, ökológiai folyosó, pufferterület) és a barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet által megállapított barlang felszíni védőövezetét sem érinti.

Az előzetes tájékoztatásban foglaltak alapján a településrendezési eszközök módosításának céljait tekintve előreláthatóan jelentős környezeti hatás nem várható. A fentiek alapján a Kormányhivatal környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.

A tervek készítésénél tekintettel kell lenni arra, hogy a szabályozások, előírások nem veszélyeztethetik a település természeti és tájképi értékeit, a környezeti elemeket, az emberi egészséget, az életminőség környezeti feltételeit. Ennek érdekében a tervek tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a jelenleg érvényben lévő környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi jogszabályokkal összhangban legyen.

Jelen vélemény nem helyettesíti a tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges engedélyek beszerzését, illetve a Kormányhivatal bevonását az egyes eljárásokba a hatáskörébe utalt szakkérdések vonatkozásában.

A tervek készítése során a környezetvédelmet, táj- és természetvédelmet érintő kérdésekkel kapcsolatban a Kormányhivatal egyeztetés céljából szívesen áll a tervezők rendelkezésére.

Budapest, 2025. augusztus 21.

Dr. Tarnai Richárd főispán

nevében és megbízásából:



Galambs István
osztályvezető

Kapják:

1. Budapest Főváros VI. kerület Terézvárosi Polgármesteri Hivatal
2. Irattár

KRID - 504117349

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
1016 Budapest, Mészáros utca 58/B.
Telefon: (06-1) 776-6280 KRID: 201436115
E-mail: zoldhatosag@pest.gov.hu Web: www.pvkh.hu

2

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Másolatot készített:

Kerékjártóné Polonkai Mária

Pest Vármegyei Kormányhivatal

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási

Főosztály

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás
megjelenítését szolgálja



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Soproni Tamás polgármester
részére

Budapest Főváros VI. kerület
Terézváros Önkormányzata

Iktatószám: BP/FNEF/04603-3/2025.
Ügyintéző: Orosz Éva
Telefonszám: +36-1-4653866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Budapest VI. ker. Terézváros
Önkormányzat Andrássy út – Vörösmarty
u. – Aradi u. – Izabella utca által határolt
területre vonatkozó Kerületi Építési
Szabályzatának eseti módosítása,
környezeti vizsgálat szükségessége
tárgyában – véleményezés **környezet- és
település-egészségügyre kiterjedően**
Hiv. szám: II/1075-3/2025

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyi ügygel kapcsolatos egyeztetési eljárásban a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) a megküldött dokumentáció áttanulmányozását követően **közegészségügyi szempontból** a környezeti vizsgálat elvégzését **nem tartja szükségesnek**.

Budapest VI. kerülete – a *felszín alatti vizek védelméről* szóló 219/2004.(VII.21) Korm. rendelet 2. számú melléklete, valamint a *felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról* szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján – felszín alatti víz szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település.

A fentiek miatt a módosítás során a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.

A BFKH jelen véleményét az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdésében és 3. számú melléklet II.1. pontjának c) bekezdése; továbbá a *fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről* szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel alakította ki.

Közegészségügyi Osztály 1.
1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866
Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

A BFKH jelen iratot a *digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól* szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető

Melléklet: –

Kapják:

1. Címzett – Hivatali kapu
2. Irattár

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866

Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Soproni Tamás polgármester
részére

Budapest Főváros VI. kerület
Terézváros Önkormányzata

Iktatószám: BP/FNEF/04603-4/2025.
Ügyintéző: Orosz Éva
Telefonszám: 06 (1) 465-3866
E-mail: kozeg1@nfo.bfk.gov.hu
Tárgy: Budapest VI. ker. Terézváros Önkormányzat
Andrássy út – Vörösmarty u. – Aradi u. –
Izabella utca által határolt területre vonatkozó
Kerületi Építési Szabályzatának eseti
módosítása, környezeti vizsgálat
szükségessége tárgyában – véleményezés
**természetes győgtényező érintettsége
szempontjából**
Hiv. szám: II/1075-3/2025

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyi ügygel kapcsolatos egyeztetési eljárásban a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) a megküldött dokumentáció áttanulmányozását követően az alábbi tájékoztatást adja.

A módosítás alá eső területen természetes győgtényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

Érintettség esetén a környezet védelméért felelős szerv feladatát az *egyres tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 3. számú melléklete II.2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

A BFKH jelen iratot a *digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól* szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

A BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Közegészségügyi Osztály 1.
1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866
Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfk.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Budapest, – dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözzel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető

Melléklet: –

Kapja:

1. Címzett – Hivatali kapu
2. Irattár

Közigazgatási Osztály 1.
1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866
Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfk.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu



Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.
Ügyfelfogadás: 1121. Budapest, Költő utca 21.
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dunaipoly.hu
Hivatal rövid neve: DINPI, KRID: 711100335

Üi.sz.: DINPI/4703-1/2025.

Ü.int.: Mike Eszter

Tárgy: Budapest Főváros VI. kerület
Terézváros Bajcsy-Zsilinszky u. – Deák F.
tér – Király u. – Lövölde tér – Városligeti
fasor – Dózsa Gy. út – Podmaniczky u. –
Teréz krt. – Nyugati tér által határolt
területre vonatkozó kerületi építési
szabályzatának módosítása – környezeti
vizsgálat szükségességének eldöntése
Hiv.sz.: II/1075-3/2025

Soproni Tamás
polgármester

Budapest Főváros VI. kerület, Terézváros
Önkormányzat, Polgármesteri Hivatal
B u d a p e s t
Eötvös u. 3.
1067

Tisztelt Polgármester Úr!

Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzat Képviselő-testületének 23/2019. (XI. 21.) számú Terézváros, Bajcsy-Zsilinszky u. – Deák F. tér – Király u. – Lövölde tér – Városligeti fasor – Dózsa Gy. út – Podmaniczky u. – Teréz krt. – Nyugati tér által határolt területére vonatkozó Kerületi Építési Szabályzatról szóló rendeletének módosításával kapcsolatban a környezeti vizsgálat szükségességéről Igazgatóságunk az alábbi véleményt adja:

A tervezett módosítása célja:

Az Andrássy út – Vörösmarty u. – Aradi u. – Izabella u. által határolt terület (84-es tömb) területén elhelyezkedő Ln-1/VI/1 építési övezetbe sorolt 28715 hrsz-ú ingatlan bővítése és szállodafunkció elhelyezése.

A tervezett módosítás országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura 2000 területet), ökológiai hálózat övezetet, tájképvédelmi terület övezetet nem érint.

A tárgyi módosítással összefüggésben megítélésünk szerint táj- és természetvédelmi szempontból jelentős környezeti hatás nem valószínűsíthető. Mindezek alapján Igazgatóságunk a kerületi építési szabályzat jelen módosításához táj- és természetvédelmi szempontból **környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek.**

Állásfoglalásunkat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) - (4) bekezdése alapján adjuk ki.

Budapest, 2025. augusztus 28.

Üdvözlettel:

Selmeczi-Kovács Ádám
igazgató megbízásából

Baranyai Zsolt
általános igazgatóhelyettes



A dokumentum elektronikusán hitelesített.
Datum: 2025.08.29 11:38:39
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
Kissné Irzi Henriette

RID: 443859706)



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

TÜZVÉDELMI ÉS IPARBIZTONSÁGI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY
TÜZVÉDELMI ÉS IPARBIZTONSÁGI OSZTÁLY KÖZÉP-PEST



Soproni Tamás részére
polgármester

Budapest Főváros VI. kerület Terézváros
Polgármesteri Hivatal
1067 Budapest, Eötvös u. 3.

Ü. i.: Juhász Gábor
E-mail: juhasz.gabor@bfkh.gov.hu
Hivatkozási szám: II/1075-3/2025
Tárgy: Budapest VI. kerület Terézváros
Építési Szabályzatának
módosítása iparbiztonsági
vélemény

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Építési Szabályzatának (továbbiakban: KÉSZ) az Andrassy út – Vörösmarty – Aradi – Izabella utcák által határolt terület módosításával kapcsolatban Budapest Főváros Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Főosztályának, Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztálya Közép-Pest (a továbbiakban: iparbiztonsági hatóság) az alábbi megállapításokat teszi:

A jelenlegi környezeti helyzet értékelése, valamint a várható környezeti hatások értékelése során súlyos baleseti szempontból ki kell térni a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény, valamint a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló 219/2011. (X.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) szerinti veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek veszélyeztető hatásainak figyelembevételére.

Az egyes településeken nyilvántartásba vett veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek által készített biztonsági jelentés vagy biztonsági elemzés alapján a területileg illetékes iparbiztonsági hatóság külön döntésben jelöli ki az üzem körüli veszélyességi övezet határait a súlyos balesetek lehetséges következményeinek csökkentése érdekében. A döntésről a hatóság tájékoztatja az érintett polgármestert, és kezdeményezi a veszélyességi övezet településrendezési tervben való feltüntetését.

Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály Közép-Pest

Cím: 1051 Budapest, Sas utca 19.

E-mail: tihf@bfkh.gov.hu Honlap: www.kormanyhivatalok.hu
Hivatali kapu azonosító: BFKHTHF – KRID: 570428323

A településrendezési terv módosításánál a kapcsolódó beruházások, építkezések tervezésekor az építmények és a veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek között megfelelő távolságot kell biztosítani, a beruházások tervezésekor figyelembe kell venni a Korm. rendelet 7. melléklet 2. pontjában foglalt általános településrendezési követelményeket.

A területileg illetékes iparbiztonsági hatóság a Korm. rendelet 4.§ (3) bekezdése értelmében a veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem és küszöbérték alatti üzem telephelye szerinti illetékes fővárosi vagy vármegyei kormányhivatal aki rendelkezik az illetékességi területen található valamennyi veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem adatairól és a kijelölt veszélyességi övezetek határaitól.

Budapest Főváros VI. kerület vonatkozásában a területileg illetékes iparbiztonsági hatóság a *fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról* szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 1. melléklete alapján a Budapest Főváros Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztálya.

Az iparbiztonsági hatóság a Korm. rendelet 32.§ (1) bekezdése alapján nyilvántartást vezet a főváros területén működő veszélyes anyagokkal foglalkozó veszélyes üzemekről és a küszöbérték alatti üzemekről.

A nyilvántartás szerint Budapest Főváros VI. kerületben veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem nem működik. Így jelenleg a kerületben nincs veszélyességi övezet kijelölés.

Az iparbiztonsági hatóság által nyilvántartott övezetek alapján a módosítással érintett terület veszélyességi övezetet nem érint, így a Budapest Főváros VI. kerület az Andrássy út – Vörösmarty – Aradi – Izabella utcák által határolt területet érintő Építési Szabályzatának módosítása iparbiztonsági szempontból nem érintett. A fentiek alapján az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálatot iparbiztonsági szempontból nem tartom szükségesnek.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét.

Budapest, elektronikus időbélyegző szerint

dr. Sára Botond főispán megbízásából

Dr. Sági Gergely
főosztályvezető

nevében

dr. Blahó Tamás
osztályvezető

Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály Közép-Pest

Cím: 1051 Budapest, Sas utca 19.

E-mail: tihf@bfkh.gov.hu Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Hivatali kapu azonosító: BFKHTHF – KRID: 570428323

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített
30405/6401-1/2025.ált.



Budapest Főváros VI. kerület
Terézváros Önkormányzatának Polgármestere

VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK JELENTŐSÉGÉNEK ELDÖNTÉSÉRE IRÁNYULÓ ELJÁRÁS

ZÁRÓ NYILATKOZAT

Tárgy: Budapest VI. Kerület Terézváros 23/2019.(XI.21.) ök. rendeletének eseti módosítása a 84-es tömb területére

Önkormányzatunk a 340/2025. (V. 29.) önkormányzati határozatával döntött a Budapest Főváros Terézváros Önkormányzata Képviselő-testületének **23/2019. (XI.21.) önkormányzati rendelete**, a Budapest VI. kerület Terézváros Bajcsy-Zsilinszky utca – Deák Ferenc Tér – Király utca - Lövéde tér - Városligeti fasor - Dózsa György út - Podmaniczky utca - Teréz körút - Nyugati tér által határolt területre vonatkozó **kerületi építési szabályzatáról (továbbiakban: KÉSZ-1)** eseti módosításáról az Andrássy út – Vörösmarty – Aradi – Izabella utcák által határolt területre (továbbiakban: 84-es tömbre) vonatkozóan.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) sz. Korm. rendelet (továbbiakban: SKVr.) 1.§ (3) a) bekezdése értelmében a tárgyi KÉSZ módosítás várható környezeti hatásának jelentőségének eldöntésére és egyben a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességének eseti meghatározására irányuló, az SKVr. 4.§ (2) bekezdése szerinti eljárás lefolytatásra került, mely során az SKVr. 3. számú mellékletében **meghatározott alábbi érintett környezet védelméért felelős közigazgatási szervek kerültek megkeresésre** (hivatkozási szám: II/1075-3/2025 ügyiratszámú megkeresés; eljárás megindítása: 2025. augusztus 12.; határidő: 15 nap (hivatkozás: 419/2021 Korm. rend. 60.§ (3) bekezdés)):

ILLETÉKESÉGI SZAKTERÜLET (JOGKÖR) (SKVr. 3. melléklet)	VÉLEMÉNYEZŐ	IKTATÓSZ.	BEKÜLDÉS	KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉRE VONATKOZÓ VÉLEMÉNY ÉS DÖNTÉS
II.1. Mindig részt vevő államigazgatási szerv				
a) környezetvédelemre kiterjedően	Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (KRID 201436115)	PE/KFHF/35783-3/2025	2025.08.26.	Az előzetes tájékoztatásban foglaltak alapján a településrendezési eszköz módosításának céljait tekintve előreláthatóan jelentős környezeti hatás nem várható. Az előbbieket alapján a Kormányhivatal a környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.



Polgármester
1067 Budapest, Eötvös u. 3.
1395 Budapest, 62., Pf. 409.

Tel.: 342-0502, 351-7967

www.terezvaros.hu
polgarmester@terezvaros.hu

hivatali kapu: TEREZONK
KRID: 443859706

b) természet- és tájvédelemre kiterjedően	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (KRID 711100335)			D1NPI/4703-1/2025. 2025.08.28.	A tárgyi módosítással összefüggésben megítélésünk szerint táj- és természetvédelmi szempontból jelentős környezeti hatás nem valószínűsíthető. Mindezek alapján Igazgatóságunk a kerületi építési szabályzat jelen módosításához táj- és természetvédelmi szempontból környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek.	NEM
	Pest Vármegyei Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (KRID 201436115)	Kormányhivatal		PE/KFHF/35783-3/2025 2025.08.26.	Az előzetes tájékoztatásban foglaltak alapján a településrendezési eszköz módosításának céljait tekintve előreláthatóan jelentős környezeti hatás nem várható. Az előbbieket alapján a Kormányhivatal a környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek .	NEM
c) környezet- és település-egészségügyre kiterjedően	Budapest Főváros Népegészségügyi (KRID 427094958)	Kormányhivatal Főosztály		BP/FNEF/04603-3/2025. 2025.08.15.	A megküldött dokumentáció áttanulmányozását követően közegészségügyi szempontból a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek .	NEM
d) a felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére kiterjedően	Pest Vármegyei Környezetvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Osztály (KRID 570428323)	Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Osztály		30405/6401-1/2025 ált. 2025.08.27.	Az iparbiztonsági hatóság által nyilvántartott övezetek alapján a módosítással érintett terület veszélyességi övezet nem érint, így a Budapest Főváros VI. kerület az Andrássy út– Vörösmarty – Aradi – Izabella utcák által határolt területet érintő Építési Szabályzatának módosítása iparbiztonsági szempontból nem érintett.	NEM
e) a hulladékgazdálkodásra kiterjedően	Pest Vármegyei Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (KRID 201436115)	Kormányhivatal		-	Nyilatkozat hulladékgazdálkodásra kiterjedően nem érkezett.	-
II.2. Érintettség esetén részt vevő államigazgatási szerv						
b) az épített környezet védelmére kiterjedően	Budapest Főváros Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (KRID 562834103)	Kormányhivatal, Állami Főépítési Iroda		BP/1701/00418-2/2025 2025.08.15.	A megkeresésben, és ahhoz mellékelte főépítési feljegyzésben foglaltak alapján a környezeti vizsgálat elkészítését – az építészeti örökség tekintetében – nem tartja szükségesnek .	NEM
h) kulturális örökség (műemlékvédelem, régészet) védelmére kiterjedően	Budapest Főváros Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Örökségvédelmi Osztály (KRID 422374158)	Kormányhivatal, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály		-	Nyilatkozat kulturális örökség (műemlékvédelem, régészet) védelmére kiterjedően nem érkezett.	-

Budapest, 2025. 09. 03

Üdvözléssel:

Soproni Tamás
polgármester



[Handwritten signature]



5. melléklet: OTÉK előírásaitól való eltérési-engedély kérelem

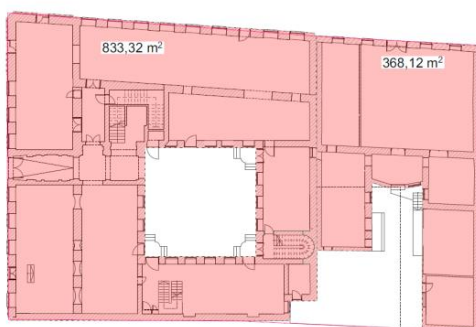
A KÉRT ELTÉRÉS TÁRGYA

Az Ln-1/VI/1 jelű építési övezetben a 28715 hrsz. ingatlan esetében a terepszint felett általános esetben a megengedett legnagyobb beépítési mérték 85% lehessen, udvarlefedés esetén pedig a beépítettség elérhesse a 100%-ot.

A módosítás tárgyát képező, fejleszteni kívánt 28715 hrsz. ingatlanra vonatkozó Ln-1/VI/1 jelű építési övezetben jelenleg az általános megengedett legnagyobb beépítési mérték saroktelek lévén 75%, és a földszint bizonyos esetekben (amennyiben ott intézmény, közintézmény, vagy gépjárműtároló kerül kialakításra) elérheti a 100%-ot. A tárgyi fejlesztéssel a földszint 100%-os beépítése nem tervezett, mindamellett, hogy az engedményes előírás feltételei a tervezett funkciók tekintetében sem teljesülnek.

A telek jelenlegi beépítettsége terepszint felett közel 83%, vagyis kialakult állapotában már meghaladja az építési övezetben megengedett mértéket.

A megvalósítani kívánt fejlesztés során szállás fő rendeltetés kerülne kialakításra az épületben. A tervezett fejlesztés koncepciótervi szinten a telek beépítettsége szempontjából általánosan 82,88 %-os igénybevételével járna (a meglévő belső udvar emeleti szinten történő üveg-lefedésével nem számolva). Vagyis **a tervezett általános szinti beépítettség kis mértékben, de a meglévő beépítési mérték alatt marad a bontások és visszaépítések következtében.**



Meglévő beépítettség: 1201,44 m² (83,2%)



Tervezett beépítettség udvarlefedés nélkül: 1195,9 m² (82,88 %)

28. ábra: Terepszint feletti beépítettség változása (forrás: LineArt Kft.)

A fenti két idomterv is mutatja, hogy a fejlesztéssel létrejövő új Vörösmarty utcai épületszárny egy a jelenleginél kedvezőbb udvar-arányt hoz létre, a korábbi beépítéssel közel azonos alapterületen.

A fenti beépítettség mellett azonban számolni kell az Andrássy úti palota meglévő belső udvarának lefedésével létrejövő 126,46 m² többlet-beépítettséggel is.



29. ábra: Tervezett össz-beépítettség (1322,36 m²) (forrás: LineArt Kft.)

Az udvar lefedhetőségének műszaki biztosíthatósága mellett **az udvarlefedéssel járó többletbeépítettséget is lehetővé kellene tenni.**

Annak érdekében tehát, hogy a fejlesztés a tervezett kialakítással tudjon megvalósulni szükséges a **terepszint feletti beépíthetőséget általános esetben a meglévő beépítettséget figyelembe véve meghatározni és legalább 85%-ra megemelni**, továbbá külön szükséges rendelkezni **az udvar lefedéséből eredő beépítettség növekedésének lehetőségéről is.**

Az OTÉK 111.§ (2) bekezdés alapján a meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha azt különleges településrendezési okok, vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá ha ahhoz az állami főépítész záró szakmai véleményében hozzájárul (419/2021 (VII.15.). Kr. 60.§ (1) bekezdés).

Az előbbieken ismertetett – közérdeket nem sértő – különleges településrendezési okok miatt javasolt az Ln-1/VI/1 jelű építési övezetben a 28715 hrsz. ingatlan esetében a terepszint felett általános megengedett legnagyobb beépítettség mértékét a **2024. július 15-én hatályos OTÉK 2. számú mellékletének 3. sora és D oszlopa** által meghatározott határértéktől (80%) **eltérően** általános esetben **85%-ban megengedni**, továbbá udvarlefedés esetén a **beépítettség lefedett udvar területével való növekedését lehetővé tenni.**

Az engedély megadása esetén a KÉSZ javasolt **23.§ (13) bekezdése** az alábbi **pontokkal** egészülne ki:

„a) a beépítés mértéke terepszint felett általános esetben 85% lehet,

b) az udvarlefedés megengedett, mely esetben

ba)

bb) a megengedett legnagyobb beépítettség a lefedett udvar területével növekedhet;”