

TERÉZVÁROS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK (KÉSZ-1) MÓDOSÍTÁSA

Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Kerületi Építési Szabályzatának módosítása
az 57., 61., 66. és a 89. számú tömbök területét érintően



Önkormányzati egyeztetési dokumentáció
2025. augusztus



TERMINUS
Várostervező Iroda Kft.

ALÁÍRÓLAP

Megbízó

**Budapest Főváros VI. kerület
Terézváros Önkormányzata**



Soproni Tamás
polgármester

Matus István
főépítész

Tervezők

Településrendezés



TERMINUS
Várostervező Iroda Kft.

Lőrinczy Ádám
okl. településmérnök
TT-01-6351

Lőrinczyné Zelinka Szilvia
okl. településmérnök
TT 01-6304



TARTALOM

BEVEZETŐ	2
1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA	3
2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	4
2.1. Építési helyek kijelölése	4
2.1.1. Szondi utca 48-50. - Szinyei Merse utca 22-24. (hrsz.: 28488)	4
2.1.2. Szondi utca 88. (hrsz.: 28289)	6
2.1.3. Vörösmarty utca 47/b. (hrsz.: 28701)	8
2.1.4. Andrássy út 112. - Munkácsy Mihály utca 10. (hrsz.: 28362 és 28359).....	9
3. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ.....	12



BEVEZETŐ

A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE, A TERVEZÉSI FOLYAMAT BEMUTATÁSA

Budapest Főváros Terézváros Önkormányzata 2019-ben és 2020-ban fogadta el a hatályos településrendezési eszközeit, úgymint a Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzat Képviselő-testületének 23/2019.(XI.21.) - a továbbiakban: KÉSZ-1 - és 35/2020.(VI.25.) - a továbbiakban: KÉSZ-2 - önkormányzati rendeleteit Terézváros Kerületi építési szabályzatáról. A KÉSZ-1 és KÉSZ-2 az elfogadásuk óta eltelt évek alatt többször, kis mértékben módosult.

Budapest Főváros Terézváros Önkormányzata a számú határozatában döntött a KÉSZ-1 módosításának megindításáról. A módosítás célja négy meghatározott helyszínt érintően a szabályozási elemek pontosítása a kialakult helyzethez való igazodás, illetve a korábban elfogadott ötletpályázatokban, engedélyezési tervekben bemutatott javaslatok átvezetése érdekében. A módosítások telekhatárrendezésre, építési helyek kijelölésre és szabályozási vonalak törlésére irányulnak.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.) 69.§ (1) bekezdésének c) pontját figyelembe véve lehetőség van a településterv rövid eljárásban történő módosítására. A rövid eljárásra vonatkozó rendelkezéseket az Eljr. 62-67.§-ai és a 69.§(2) bekezdése részletezik.

A tervezési munka során, a módosítási igény bemutatását és a változtatási koncepció felállítását követően a kerületi építési szabályzat módosításának javaslata kerül kidolgozásra.



1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA

A tervezési területek Budapest VI. kerületében az Andrásy út – Teréz körút tengelyek által meghatározott északi városrésznegyedben helyezkednek el. A négy tervezéssel érintett tömbben egy-egy telek helyzetének rendezésére irányul a módosítás, melyek a következők:

- 1) 57. számú tömb: Szondi utca 48-50. - Szinyei Merse utca 22-24. (hrsz.: 28488);
- 2) 61. számú tömb: Szondi utca 88. (hrsz.: 28289);
- 3) 66. számú tömb: Vörösmarty utca 47/b. (hrsz.: 28701);
- 4) 89. számú tömb: Andrásy út 112. - Munkácsy Mihály utca 10. (hrsz.: 28362 és 28359).



1. ábra: A tervezési területek elhelyezkedése / forrás: saját ábra

Jelen módosítás során, a tervezéssel érintett ingatlanokon történik telekhatárrendezés, építési helyek kerülnek meghatározásra, az építési határvonalak és a zöldfelület kialakításának helye változik. A javaslatok a KÉSZ-1 1. mellékletének (Szabályozási terv) módosítását teszik szükségessé.

	Módosítási helyszín	Hrsz.	Tulajdon	Változtatási szándék
1.	Szondi utca 48-50. - Szinyei Merse utca 22-24.	28488	Önk.	Építési hely kijelölése; Zöldfelület kialakításának helye
2.	Szondi utca 88.	28289	Önk.	Építési hely kijelölése
3.	Vörösmarty utca 47/b.	28701	Önk.	Építési hely kijelölése; Építési határvonal módosítása
4.	Andrásy út 112. - Munkácsy Mihály utca 10.	28362; 28359	Önk.	Telekhatár rendezése

1. táblázat: A módosítási helyszínek tulajdonvizsgálata

2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

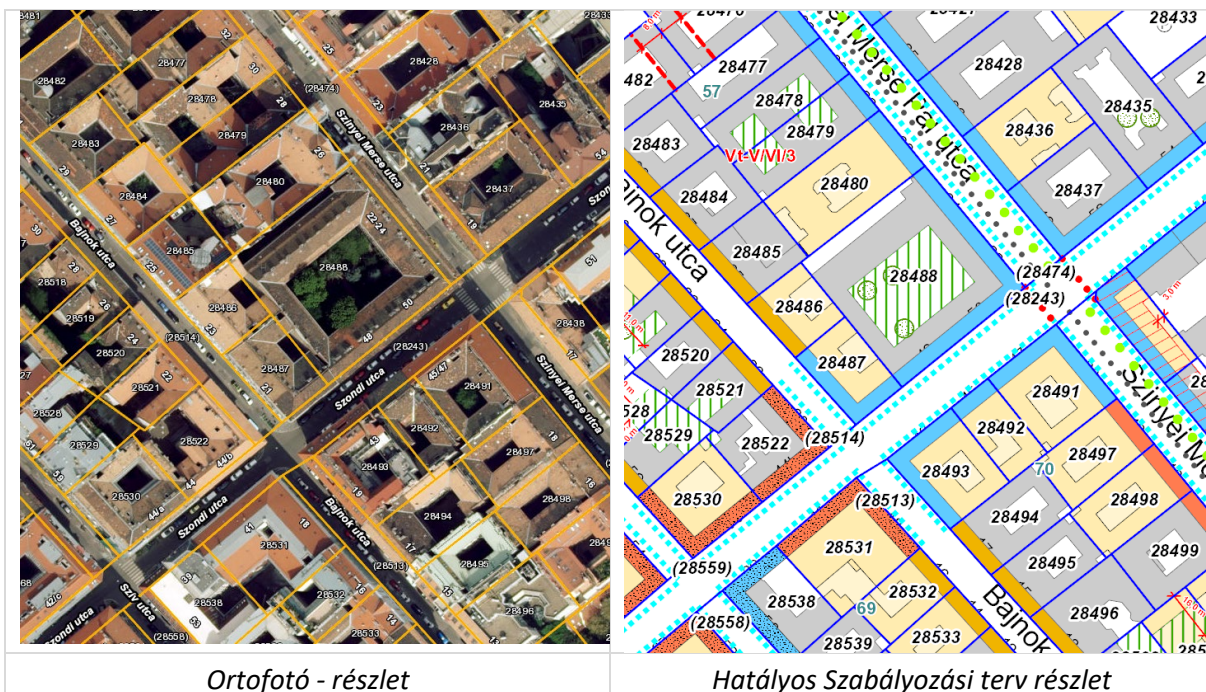
2.1. ÉPÍTÉSI HELYEK KIJELÖLÉSE

A **KÉSZ-1** 19.§-a állapítja meg az udvarméretre, az udvari párkánymagasságokra és a homlokzatok közötti távolságokra vonatkozó szabályokat. Kedvezőtlen adottságú telkek esetében az építési hely rögzítésével a **KÉSZ-1** 19.§ (6) bekezdése lehetőséget teremt az egyedi helyzetekhez igazodva a 19.§ (2)-(4) bekezdéseinek figyelmen kívül hagyására. A kedvezmény igénybe vételének feltétele, hogy a zártudvaros épületben nincs és nem is tervezett udvari lakás kialakítsa. Ezen esetekben a párkánymagasság legmagasabb értéke kedvezményes érték alkalmazható, ami a meglévő zárófüdém alsó síkjától számított 4,0 métert jelent.

A fent részletezett kedvezmény igénybe vételének érdekében jelen módosítás építési hely kijelölésére tesz javaslatot. Az érintett helyszíneken az önkormányzat saját beruházásai valósulnak meg. A KÉSZ módosításának javaslata tervpályázati dokumentációk, illetve engedélyezési tervek alapján kerül kidolgosásra.

2.1.1. Szondi utca 48-50. - Szinyei Merse utca 22-24. (hrsz.: 28488)

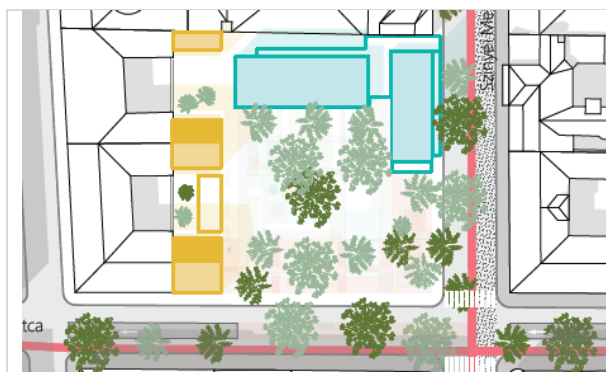
Terézváros Önkormányzata a Szinyei Merse utca 22-24. ingatlanon egy minta projekt keretében újfajta megközelítéssel, lokális beavatkozással kíván a helyi közösségek számára új közteret, szolgáltatásokat, minőségi bérlakásokat, lakásokat és kisebb mértékű utcai parkolást létrehozni.



A területen álló, az eklektikus környezetbe illeszkedő régi épület évtizedek óta felállványozott, felújítása és korszerűsítése ma gazdaságosan nem elképzelhető. A telk méretei és elhelyezkedése lehetőséget ad komolyabb zöldfelület kialakítása mellett a városszövet lokális

nyitására. Szándékok szerint az itt létesítendő zöldfelület kapcsolatot tud teremteni a már megtervezett fásítási programmal.

A beruházás előkészítése érdekében az önkormányzat ötletpályázatot hirdetett. A győztes pályamű alapján a telken három alapvető beavatkozás különül el: kialakul egy új városi köztér, a Szinyei utcára épül egy új L alakú épületszárny, valamint a Bajnok utcai épületek tér felőli tűzfalai továbbíródnak.



Ötletpályázat 1. helyezett pályamű - helyszínrajz



Ötletpályázat 1. helyezett pályamű – földszinti alaprajz

A győztes pályamű alapján a beruházás keretében terézvárosi viszonylatban jelentős méretű új, közhasználatú zöldfelület jön létre a földszinten 500 m² kereskedelmi funkcióval, valamint – alaprajzi kialakítás függvényében – 60-75 db lakás.



Ötletpályázat 1. helyezett pályamű – metszet I.



Ötletpályázat 1. helyezett pályamű – metszet II.

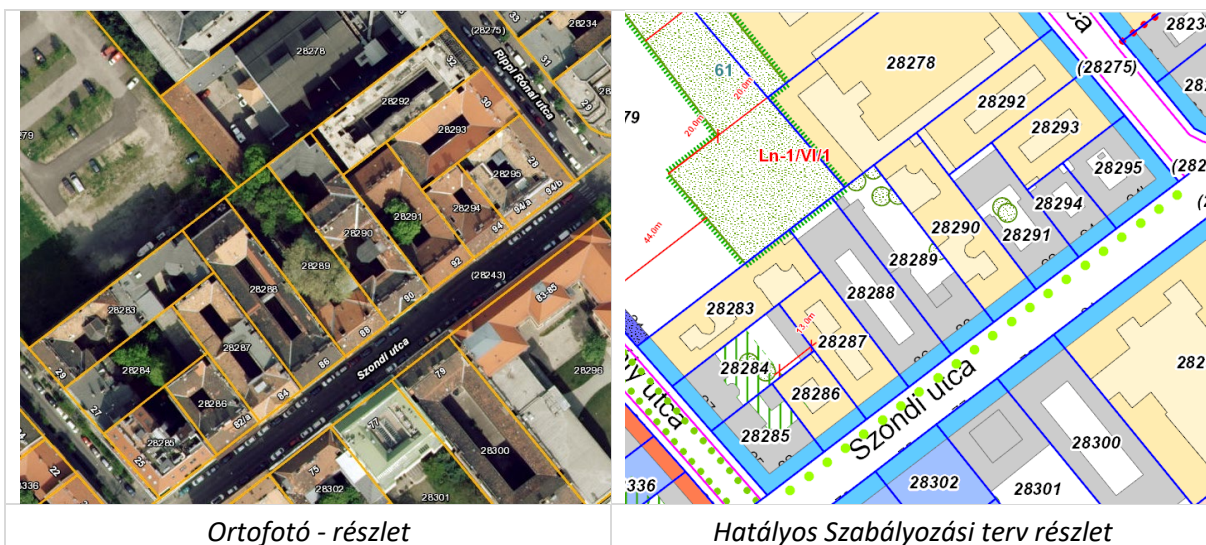
A javaslat a Szabályozási terv módosítását teszi szükségessé oly módon, hogy a hatályos Szabályozási terven „Építési hely” kerül ábrázolásra, valamint a „Zöldfelület kialakításának helye” jelölés határa pontosításra kerül, az alábbiak szerint:



Javasolt Szabályozási terv (Saját ábra)

2.1.2. Szondi utca 88. (hrsz.: 28289)

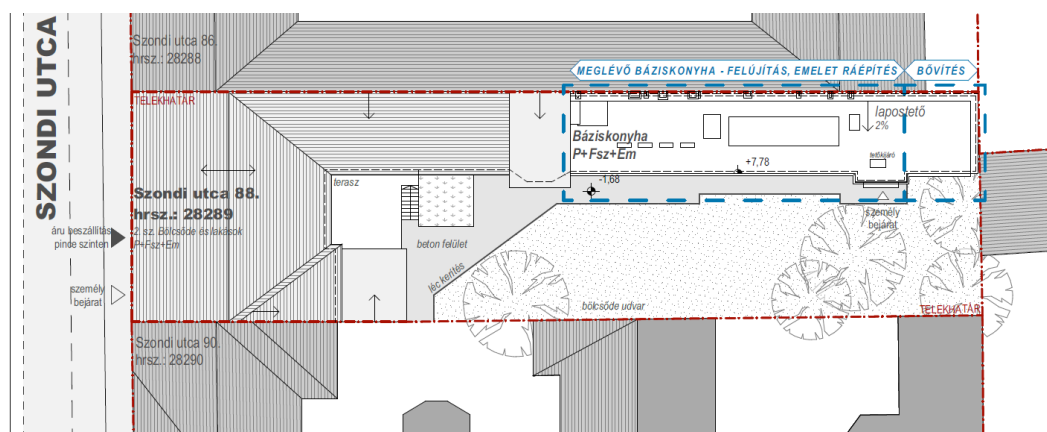
Terézváros Önkormányzata a tulajdonában álló és üzemeltetésében működő báziskonyha épületének funkcionális és energetikai korszerűsítését, akadálymentesítését határozta el. A beruházás keretében lehetőség nyílik a szintén önkormányzati fenntartású Csemete lak Bölcsőde részére új játszóudvar, minőségi zöldfelület kialakítására.



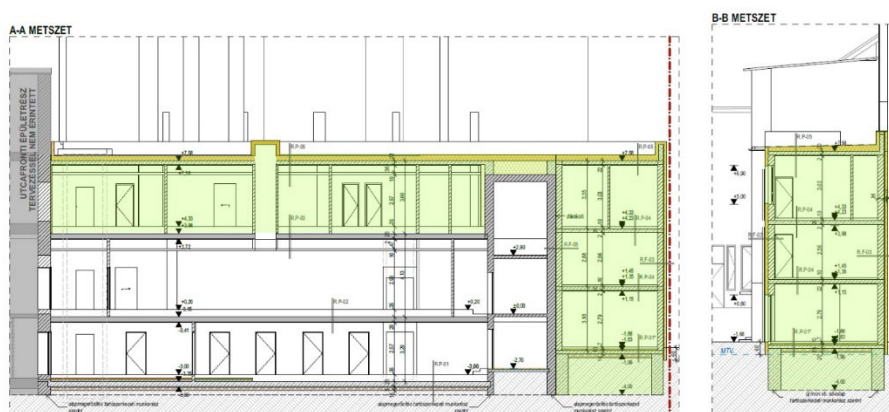
Ortofotó - részlet

Hatályos Szabályozási terv részlet

A beruházás előkészítése érdekében építési engedélyezési terv került kidolgozásra (OliDolg Mérnöki Szolgáltató és Tanácsadó Kft., 2024. augusztus).

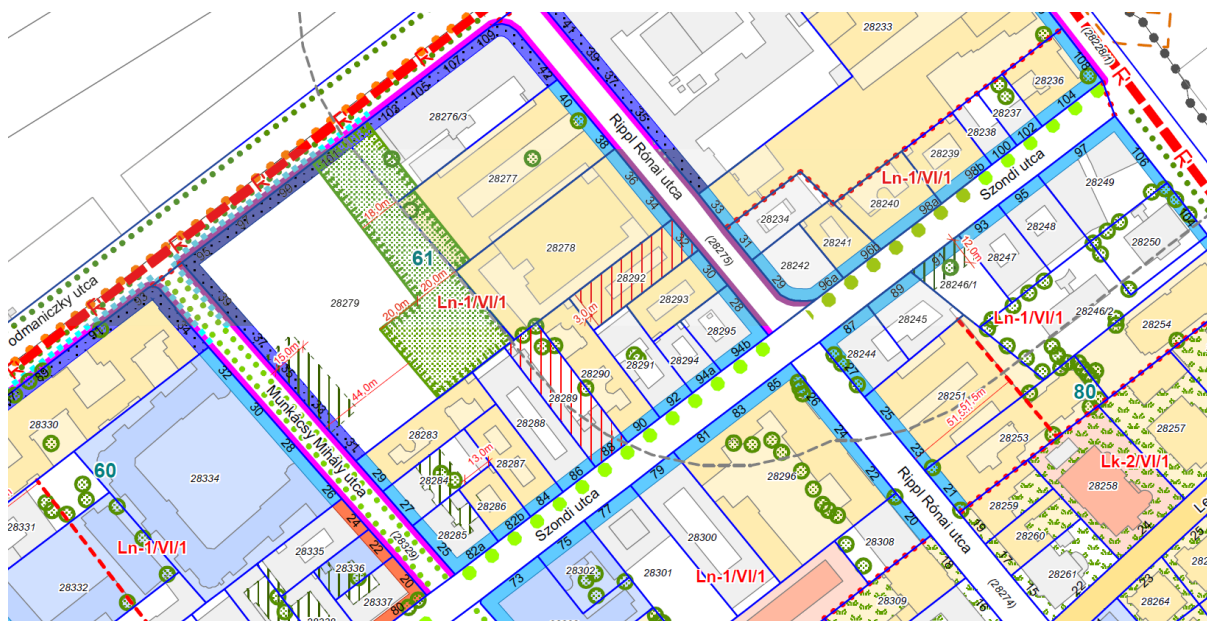


Engedélyezési terv – helyszínrajz (OliDolg Mérnöki Szolgáltató és Tanácsadó Kft.)



Engedélyezési terv – metszetek (OliDolg Mérnöki Szolgáltató és Tanácsadó Kft.)

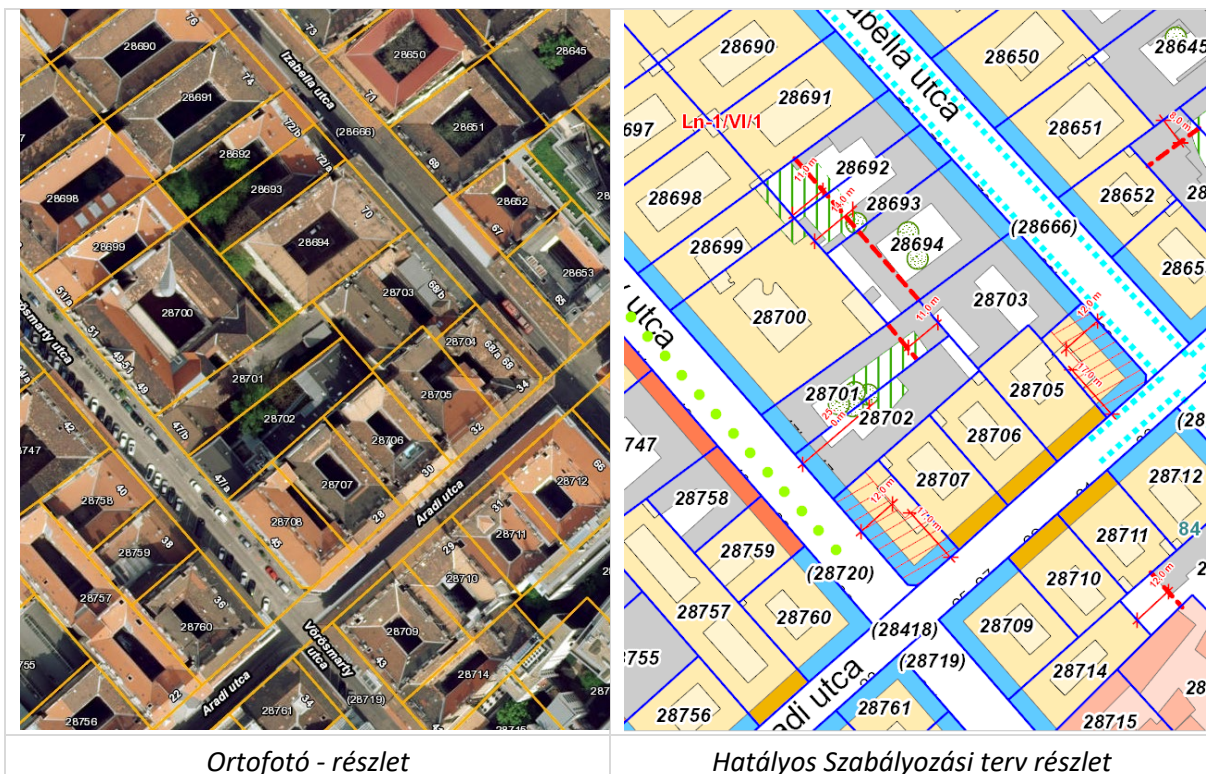
A javaslat a Szabályozási terv módosítását teszi szükségessé oly módon, hogy a hatályos Szabályozási terven „Építési hely” kerül ábrázolásra az alábbiak szerint:



Javasolt Szabályozási terv (Saját ábra)

2.1.3. Vörösmarty utca 47/b. (hrsz.: 28701)

Terézváros Önkormányzata a tulajdonában álló és üzemeltetésében működő Tüdőszűrő állomás funkcionális és energetikai korszerűsítését, bővítését határozta el.



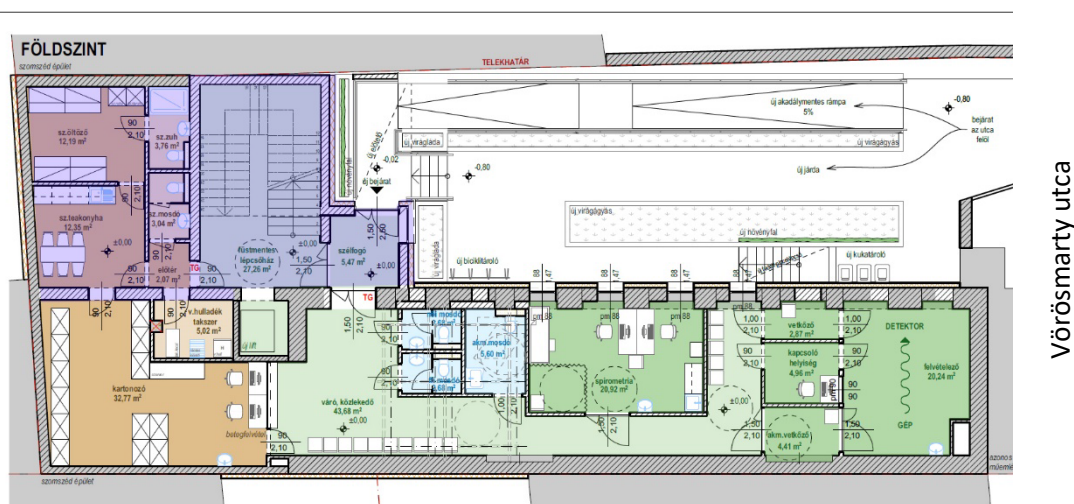
Ortofotó - részlet

Hatályos Szabályozási terv részlet

Az önkormányzati tulajdonú ingatlanon két épület, egy építészeti értékvédelem alatt nem álló lakóház és a Tüdőszűrő állomás részben felújított, kétszintes, lapostetős épülete áll. A telek szélessége és az északi oldalhatáron tűzfalasan csatlakozó 28700 hrsz-ú iskolaépület 20 m-es párkánymagasságát figyelembe véve a tűzfalat részben takaró beépítés tervezett.

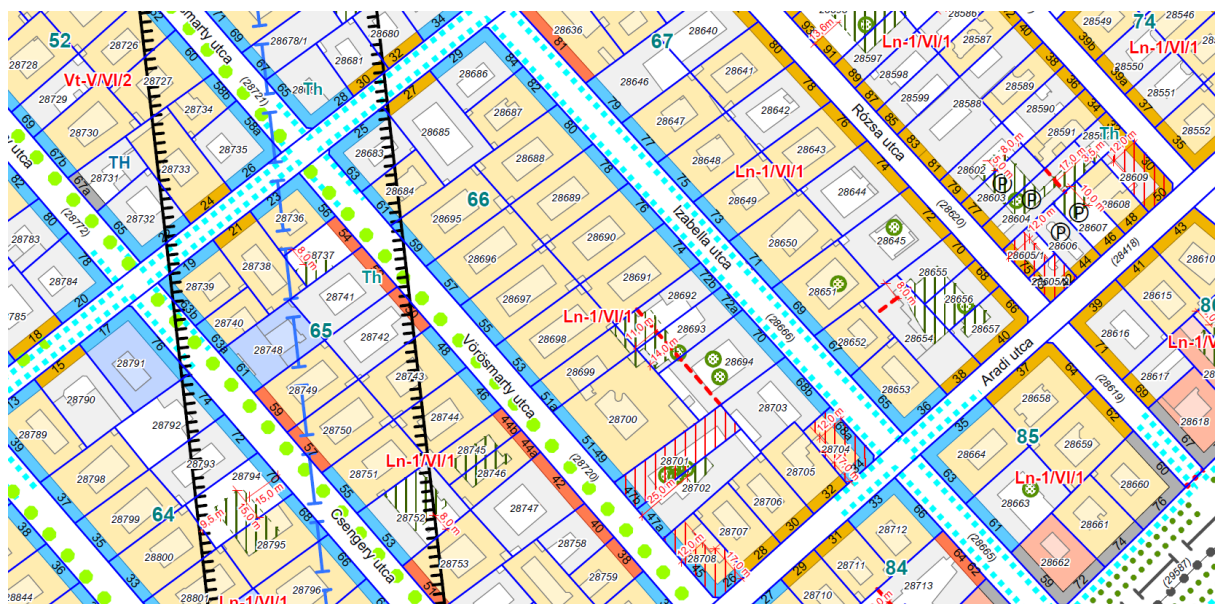
A tüdőszűrő megközelítése a régóta használaton kívül álló épület kapualján és udvarán keresztül lehetséges. Mivel az utcai telekhatáron álló épület nem védett és a gazdaságos felújítás és ráépítés nem oldható meg, az önkormányzat az épület bontása mellett döntött. Az önkormányzat az elbontott épület helyén középtávon a meglévő övezeti előírásoknak megfelelő, zártosuló beépítésű épület építését tervezi. A meglévő épületrész bontása és az új épület építésének megkezdése közötti időben a tárgyi ingatlanon átmeneti hasznosításként közcélú zöldfelület kerül kialakításra.

A beruházás előkészítése érdekében építési engedélyezési terv került kidolgozásra (OliDolg Mérnöki Szolgáltató és Tanácsadó Kft., 2024. január).



Engedélyezési terv – helyszínrajz (OliDolg Mérnöki Szolgáltató és Tanácsadó Kft.)

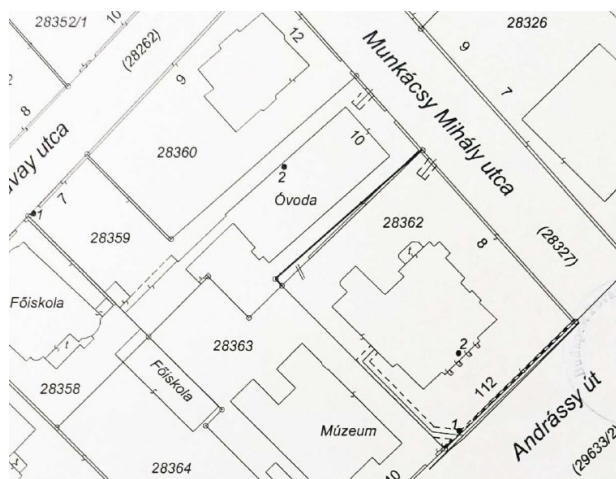
A javaslat a Szabályozási terv módosítását teszi szükségessé oly módon, hogy a hatályos Szabályozási terven „Építési hely” kerül ábrázolásra, továbbá a hátsókerti „Építési határvonal” törlésre kerül az alábbiak szerint:



Javasolt Szabályozási terv (Saját ábra)

2.1.4. Andrassy út 112. - Munkácsy Mihály utca 10. (hrsz.: 28362 és 28359)

A 28362 hrsz-ú magántulajdonú és a 28359 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanok közötti telekhatár rendezése szükséges, mivel az ingatlan-nyilvántartásban rögzített állapot eltér a kialakult állapottól. A 28362 hrsz-ú ingatlan garázslehajtója 36 m² nagyságban átnyúlik a 28359 hrsz-ú ingatlan területére. A telekhatárrendezés szándékáról Terézváros Önkormányzata és a 28362 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa megállapodást kötöttek. A telekhatárrendezéssel elérni kívánt állapot bemutatására változási vázrajz készült:



Változási vázrajz – kivonat (Sári Tamás földmérő mérnök)

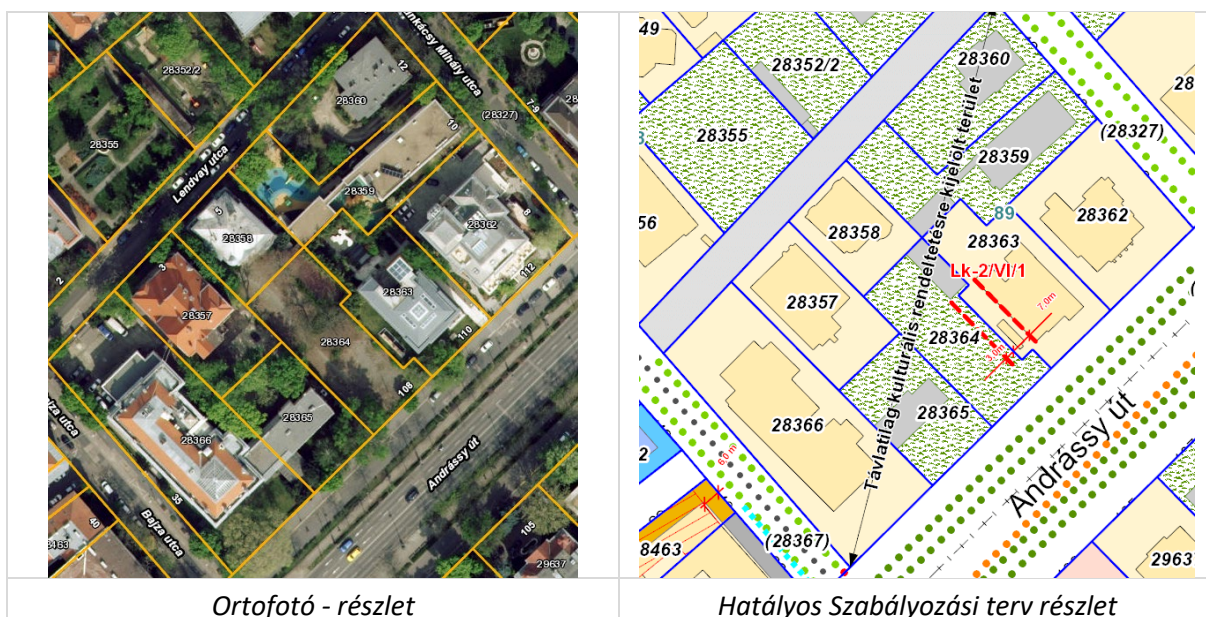
A kívánt telekhatárrendezés végrehajtásának akadálya, hogy a 28359 hrsz-ú ingatlanon lévő épület (Mesevilág óvoda) részben építési helyen kívül áll, illetve beépítettsége jelenleg is meghaladja az építési övezetben (Lk-2/VI/1) megengedett legnagyobb értéket.

A KÉSZ kisvárosias lakóterületekre vonatkozó 24.§ (6) bekezdés szerint: „Az oldalkert előírt legkisebb mérete 6,25 m. Amennyiben az oldalkert előírt legkisebb méretének betartása rendeltetési céljának megfelelő új épület építését lehetetlenné tenné, az oldalkert mérete legfeljebb 4,0 m-ig csökkenthető, de az épületek közötti távolság akkor sem lehet kisebb, mint a meglévő szomszédos épület adott oldalkert felőli homlokzatának magassága.”

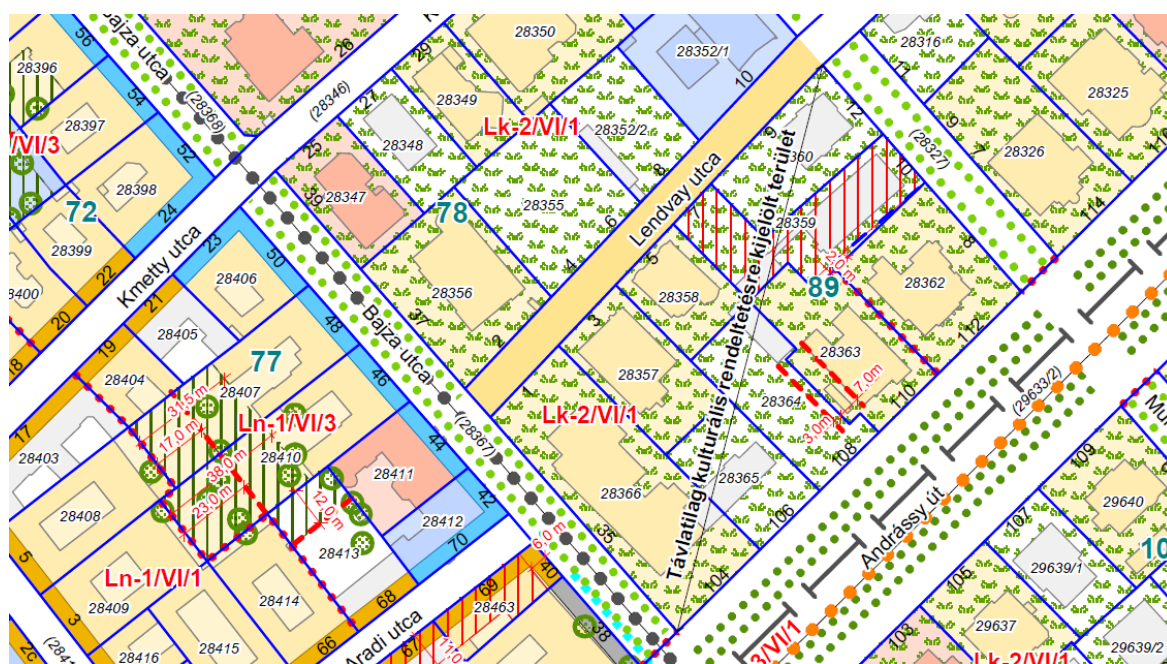
A KÉSZ 2. melléklete alapján az építési övezetre vonatkozó beépítési határértékek a következők:

építési övezet jele	beépítési mód	az építési telek						az épület		
		legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett				legkisebb kötelező	legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett
		területe	szélessége	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója		zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
				terepszint felett	terepszint alatt	általános	parkolási			
				%	%	m ² /m ²	m ² /m ²	%	m	
Lk-2/VI/1	SZ	800	18	30	45	1,2	0,9	55	9,5	12,5

Mivel a telekhatárrendezés következtében az óvoda telkének területe csökken, így a jelenlegihez képest szabálytalanabb állapot jönne létre: az épület az oldalhatártól 3,09 méterre kerülne, a beépítettség 34%-ra emelkedne.



A telekhatárrendezés megvalósítása érdekében a szabályozási terv módosítása javasolt oly módon, hogy a hatályos Szabályozási terven „Építési hely”, valamint „Javasolt telekhatár” kerül ábrázolásra az alábbiak szerint:



Javasolt Szabályozási terv (Saját ábra)

Javasolt továbbá a KÉSZ normaszövegének kiegészítése a következő előírással:

„7/A. Beépítési mértékre vonatkozó előírások

15./A.§ A szabályozási terven ábrázolt „javasolt telekhatár” jelölés esetén a 2. melléklet szerinti legnagyobb megengedett terepszint feletti beépítési mértékre vonatkozó előírás figyelmen kívül hagyható, amennyiben a telekalakítás a javaslat szerint történik.”

3. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

**BUDAPEST FŐVÁROS TERÉZVÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
.../2025. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
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 ÉPTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL (KÉSZ-1) SZÓLÓ
23/2019.(XI.21.) SZÁMÚ ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁRÓL**

[1] Budapest Főváros VI. Kerület Terézváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a település területének, telkeinek felhasználására és az építés helyi rendjére vonatkozó szabályok kialakításáról e rendeletet alkotja.

[2] Budapest Főváros VI. Kerület Terézváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés a) pontjában 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 rendelet 11. melléklete szerinti véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

1.§

Budapest Főváros VI. Kerület Terézváros Önkormányzatának a *kerületi építési szabályzatáról* szóló 23/2019.(XI.21) önkormányzati rendelet a 15/A.§-al és az azt megelőző alcímmel egészül ki:

„7/A. Beépítési mértékre vonatkozó előírások

15./A.§ A szabályozási terven ábrázolt „javasolt telekhatár” jelölés esetén a 2. melléklet szerinti legnagyobb megengedett terepszint feletti beépítési mértékre vonatkozó előírás figyelmen kívül hagyható, amennyiben a telekalakítás a javaslat szerint történik.”

2.§

Budapest Főváros VI. Kerület Terézváros Önkormányzatának a *kerületi építési szabályzatáról* szóló 35/2012. (VI.25) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe e rendelet 1. melléklete lép.

3.§

E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Budapest, 2025.

.....
Soproni Tamás
polgármester

.....
dr. Mogyorósi Sándor
jegyző



1.melléklet a .../2025. (...) önkormányzati rendelethez

- KÜLÖN TERVLAPON -

