



Budapest Főváros VI. kerület
Terézváros Önkormányzatának
városfejlesztésért felelős alpolgármestere

„Nyílt ülés”
„egyszerű többség”

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2025. szeptember 30-án tartandó rendes ülésére

Tárgy: 23/2019. (XI.21.) ö. (KÉSZ-1) 84-es tömbre vonatkozó (Andrássy út - Vörösmarty - Aradi - Izabella utcák által határolt terület) módosítás partnerségi egyeztetésének megkezdése.

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest, VI. kerület, belterület, 28715 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1062 Budapest, Andrássy út 66. sz. alatti ingatlanon (továbbiakban: **Ingatlan**) az ANDRÁSSY PALOTA Ingatlanforgalmazó Kft. (továbbiakban: Beruházó) a korábban irodaházként üzemeltetett műemlék épület funkcióváltó bővítésével szállodát kíván megvalósítani (továbbiakban: Beruházás). A Beruházás kizárólag a területre érvényes helyi építési szabályzat módosításával lehetséges.

Előbbi 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 készített, amely tartalmazta a terv megvalósításához szükséges mutatószámokat, valamint a KÉSZ-1 módosítására vonatkozó javaslatokat (a tanulmányterv a kerületi főépítész által írásban meghatározott tartalomnak megfelelően készült).

Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a 340/2025. (V. 29.) számú határozatával elfogadta a tárgyi ingatlanokra vonatkozó telepítési tanulmánytervet és felhatalmazta a Polgármestert a Településrendezési Szerződés megkötésére, amely aláírására 2025. június 10. napján sor került.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: 419R.) 59.§ (2) bekezdés értelmében a településterv módosítását az önkormányzat képviselő-testületének együttes döntése alapozza meg, mely jelen szükséges eljárás esetében

- a módosítás tényét és
- a 419R. 7. § (7) bekezdése szerinti főépítési feljegyzés elfogadását

tartalmazza.

A 419R. 68.§ (1) b) pont bb) alpontja értelmében a településrendezési terv módosítása egyszerűsített eljárásban történhet.



Alpolgármester

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

Tel.: 351-7966

www.terezvaros.hu
gyorffy.mate@terezvaros.hu

hivatali kapu: TEREZONK
KRID: 443859706

A módosítással érintett ingatlan (28715 hrsz.) a Belső-Terézvárosban, az Andrássy út – Vörösmarty utca – Aradi utca – Izabella utca által határolt, 84. sorszámú tömbön helyezkedik el.

A 419R. 11.§ (5) bekezdése értelmében a helyi építési szabályzat módosításának legkisebb területi mérete legalább egy teljes telektömb, amely a magyar építészetéről 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, telekcsoport, tömbtelek lehet méretbeli és számbeli korlátozás nélkül. Előbbiek okán a KÉSZ-1 módosításának hatálya tekintetében lehatárolható legkisebb tervezési területi egység az utcákkal lehatárolt tömb teljes területe.

Tekintettel arra, hogy a KÉSZ-1 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 (továbbiakban: Vhr.) tartalmi követelményei voltak az irányadóak, így a KÉSZ-1 módosítása az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezetének, valamint ezek mellékleteinek a figyelembevételével történhet.

A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá a rendelkezésre álló dokumentumok felhasználhatóságát a kerületi önkormányzat főépítésze által meghatározott, a képviselő-testületnek címzett 419R. 7.§ (7) bekezdése szerinti feljegyzés rögzíti (döntés javaslat 1. melléklete).

Tájékoztatom a Képviselő-testületet, hogy a KÉSZ-1 módosításának tervezetése az Önkormányzat részéről költségvetési kiadással nem jár, annak teljes költségét Beruházó vállalta.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése alapján az ülés nyilvános, és az Mötv. 50. §-ából levezethető főszabály alapján a képviselő-testület egyszerű többséggel szavaz.

Fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet jelen előterjesztés megtárgyalására és az alábbi döntési javaslat elfogadására:

Határozati javaslat:

I.

Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. Az Andrássy Palota ingatlanforgalmazó Kft.-vel kötött településrendezési szerződéssel összefüggésben elkészített a Budapest Főváros Terézváros Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest VI. kerület Terézváros Bajcsy-Zsilinszky utca – 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.) önkormányzati rendelet (KÉSZ-1) eseti módosítását az Andrássy út – Vörösmarty – Aradi – Izabella utcák által határolt területre (84-es tömbre) vonatkozóan.**
2. **Egyben elfogadja a határozat első pontját illetően a megalapozó vizsgálatok és alátámasztó javaslati munkarészek tartalmi követelményeinek meghatározása tekintetében a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021 (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdés szerinti, a határozat mellékletét képező főépítési feljegyzésben foglaltakat.**

Felelős: Soproni Tamás polgármester

Határidő: azonnal



II.

Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a polgármestert a KÉSZ-1 eseti módosítására irányuló eljárás megindítására és a partnerségi egyeztetés lefolytatására.

Felelős: Soproni Tamás polgármester
Határidő: 2026.01.31.

Budapest, 2025. szeptember 19.

Előterjesztő:

Gyórfy Máté
alpolgármester



Mellékletek:

1. Főépítési feljegyzés
2. KÉSZ-1 eseti módosítás 84-es tömb területére - Hatósági egyeztetési változat

Készítette: Főépítési és Településrendezési Főosztály
Matus István főépítész, főosztályvezető, Csík Balázs Márton településtervi ügyintéző

Az előterjesztést tárgyalja a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság és a Környezetvédelmi és Településképi Bizottság.

Törvényességi szempontból látta:

dr. Vilics Csilla aljegyző

dr. Hózsai István osztályvezető, Jogi Osztály

dr. Mogyorósi Sándor jegyző

