



Budapest Főváros VI. kerület

Terézvárosi Polgármesteri Hivatal

Főépítési és Településrendezési Főosztály

ügyintéző: [Csík Balázs Márton]

iktatószám: [II/1075-2/2025]

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

Tárgy: Budapest VI. kerület, **Andrássy 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:

FŐÉPÍTÉSZI VÉLEMÉNY

A Budapest VI. kerület, **Andrássy 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 Andrássy út védett tengelyére és a saroktelek jelentős városképi szerepére.
- Nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével, így a Magyar építészetéről 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, 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 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.

Üdvözlettel:

Matus István

Főépítész

