

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Budapest Főváros Terézváros Önkormányzata Képviselőtestületének 23/2019. (XI.21.) számú
Önkormányzati Rendelete módosításának kezdeményezéséhez

A BUDAPEST, VI. KERÜLET
ANDRÁSSY ÚT 66. – VÖRÖSMARTY UTCA 39. SZ.
TELEKRE VONATKOZÓAN



2025. május

Telepítési tanulmányterv

Az Andrássy út 66. – Vörösmarty utca 39. sz. alatti (28715 hrsz.) ingatlan bővítéssel járó átalakításához szükséges kerületi építési szabályzat módosításának kezdeményezéséhez

Megrendelő:

Wing Zrt.

1095 Budapest, Máriássy utca 7.

képviseli: dr. Takács Ernő vezérigazgató helyettes

Építész:

Lineart Architects Kft.

1027 Budapest, Bem rkp. 32.

Felelős tervezők:

Építész:

Kövi János | É/1 01-1383

Településrendezés:

Márton Melinda TT 01-6552

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK	3
1 BEVEZETŐ	4
2 AZ ÉRINTETT TERÜLET (INGATLAN) RÖVID BEMUTATÁSA	5
2.1 Telekméret, beépítettség, szintterület és beépítési magasságok vizsgálata	5
2.2 Telken belüli zöldfelületek.....	9
2.3 Értékvizsgálat	9
2.4 Közlekedés	11
2.5 Közművek	13
3 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK	14
3.1 Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT) és Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ)	14
3.1.1 Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT 2021)	15
3.1.2 Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ)	22
3.2 Hatályos Kerületi Építési Szabályzat	24
3.3 A kerület településképi védelméről szóló helyi rendelete	27
4 A TERVEZETT FEJLESZTÉS RÖVID BEMUTATÁSA	29
5 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	37
5.1 Megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett	37
5.2 Megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt	39
5.3 Legkisebb zöldfelület mértéke	39
5.4 Megengedett legnagyobb beépítési magasságok	40
5.4.1 Megengedett utcai párkánymagasság meghatározása	40
5.4.2 Egyéb magassági paraméterek értékelése	43
5.5 Udvarméret és homlokzatok közötti távolságok	47
5.6 Szintterületi mutató.....	49
5.7 A biztosítandó parkolóhelyek számának megállapítása	49
5.8 Összefoglaló javaslat.....	50
6 TSZT/FRSZ-nek való megfelelés	51
6.1 A beépítési sűrűség igazolása	51
6.2 FRSZ párkánymagassági szabályozásának való megfelelés	52
7 VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEK.....	53
8 VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK.....	53
9 ÖRÖKSÉGI ÉRTÉKEK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI	53
10 MELLÉKLETEK.....	54

1 BEVEZETŐ

Az Andrásy Palota Kft. tulajdonában lévő Budapest VI. kerület, 28715 hrsz., természetben az Andrásy út 66. / Vörösmarty utca 39. szám alatti ingatlanon található műemléki védelem alatt álló épületek hasznosításával a jelenlegi négyszintes irodaház (Andrásy 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.

Jelen telepítési tanulmányterv célja a tervezett építészeti beruházásnak, valamint a beruházás és az épített és természeti környezettel való viszonyának bemutatása a 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” módosításának kezdeményezéséhez.

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.

A tanulmányterv a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban 419R.) 7. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények szerint készült.

2 AZ ÉRINTETT TERÜLET (INGATLAN) RÖVID BEMUTATÁSA

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 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.

Előbbieken okán a KÉSZ módosításának hatálya tekintetében leghatárolható 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).

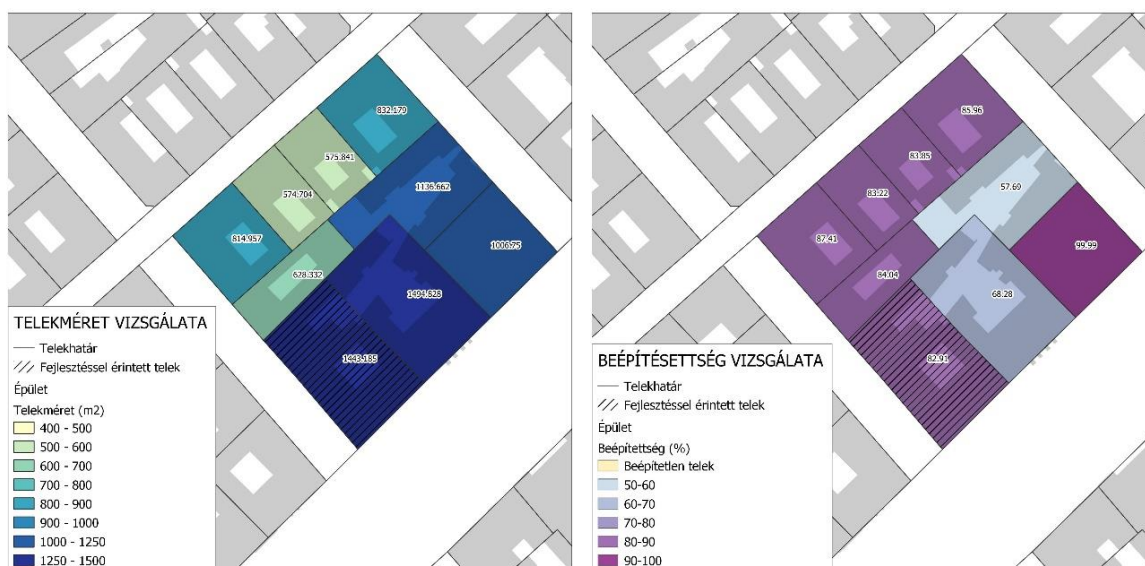
2.1 Telekméret, beépítettség, szintterület és beépítési magasságok vizsgálata

A teljes városrészre, így a vizsgált tömbre is a hagyományos, zárt sorú, zárt udvaros, 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 Andrásy 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).

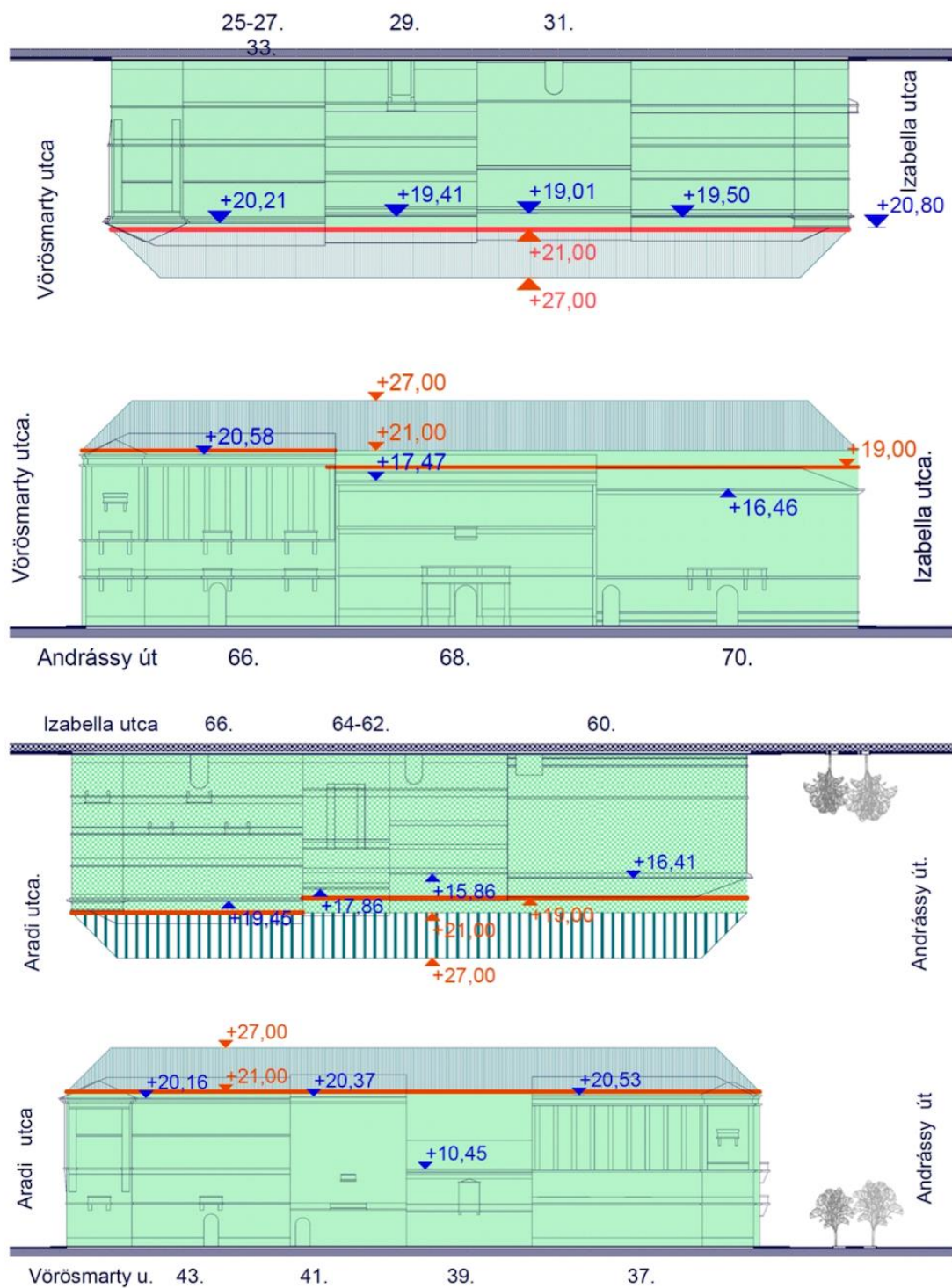


A tömb beépítettsége is alapvetően a zártudvaros beépítési formából eredően jellemzően 80% feletti, az Andrassy út 68. szám alatti, illetve az Izabella utca 62-64. szám alatti (utóbbi újabb építésű) Avenue Gardens épülete esetében már a zártudvaros formától való elszakadásból eredően a beépítettség alacsonyabb, 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 megteremtése 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 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 értékleltárba 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 értékleltár, 2023; Tóth Timea-Bor Ferenc, Budapest VI., Vörösmarty utca 39. Építéstörténelmi dokumentáció és értékleltár, 2023. H-Y Építéstörténelmi és Műemléki Kft.) rögzítettek figyelembe vételével készült, **műemléki értéket nem sért, megvalósítását javasoljuk!**”

2.4 Közlekedés

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.

Közösségi közlekedés

Konkréten 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.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

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

Parkolás

A parkolásra alapvetően a környező utcákban, valamint az Andrássy 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 áron bérelhetnek helyet a kerület 6 parkolóházában.

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 közművekkel 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 egységes, 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 OTvT). Az új törvény az eddig három külön törvényben szabályozott – országos és a két kiemelt térségre vonatkozó – területrendezési terveket (rég OTvT, 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 OTvT 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.

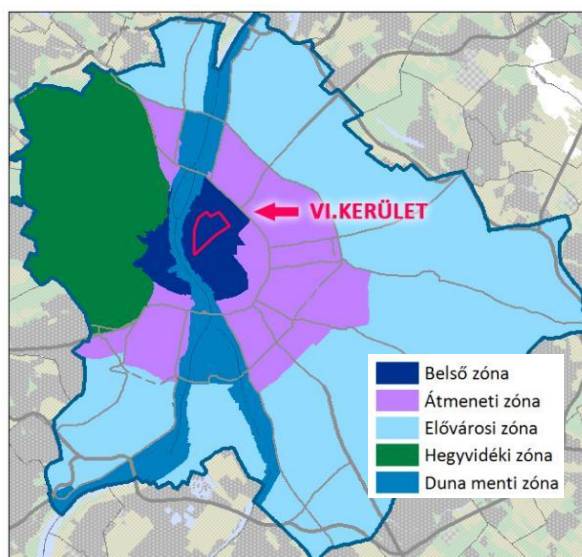
3.1.1 Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT 2021)

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

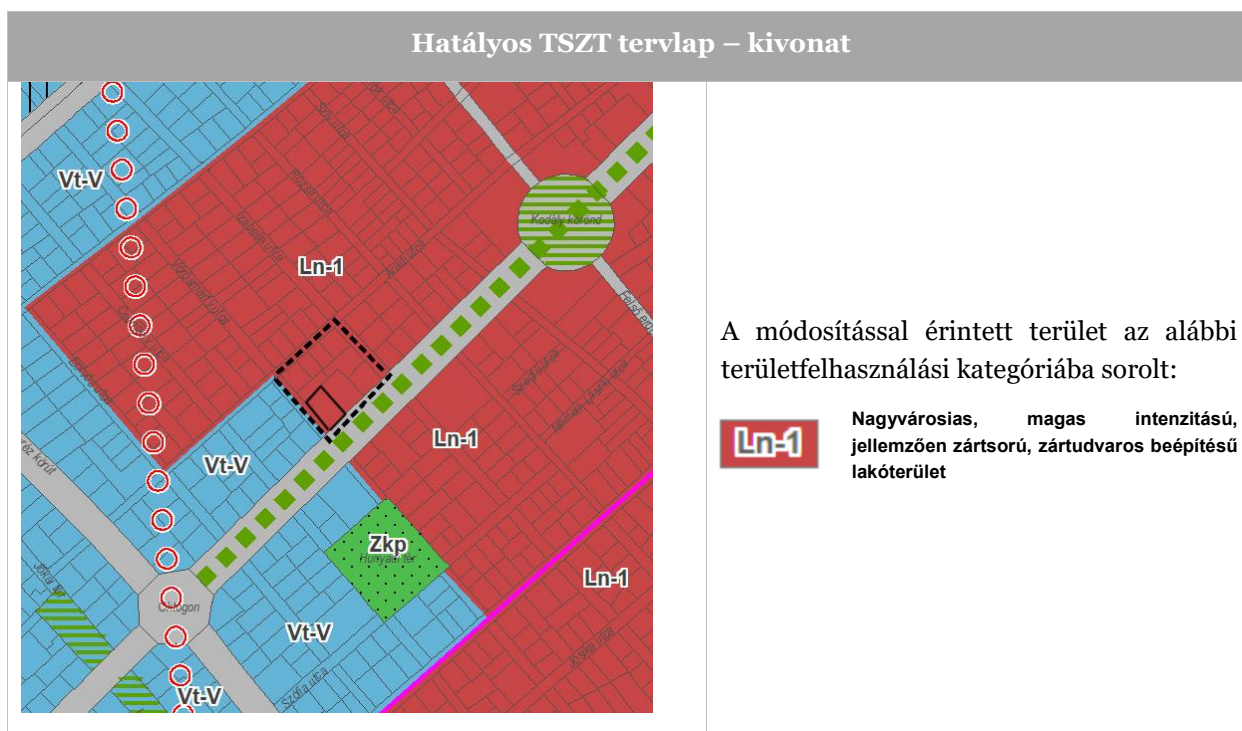
A kerület teljes területe az ún. belső zónában helyezkedik el.

„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



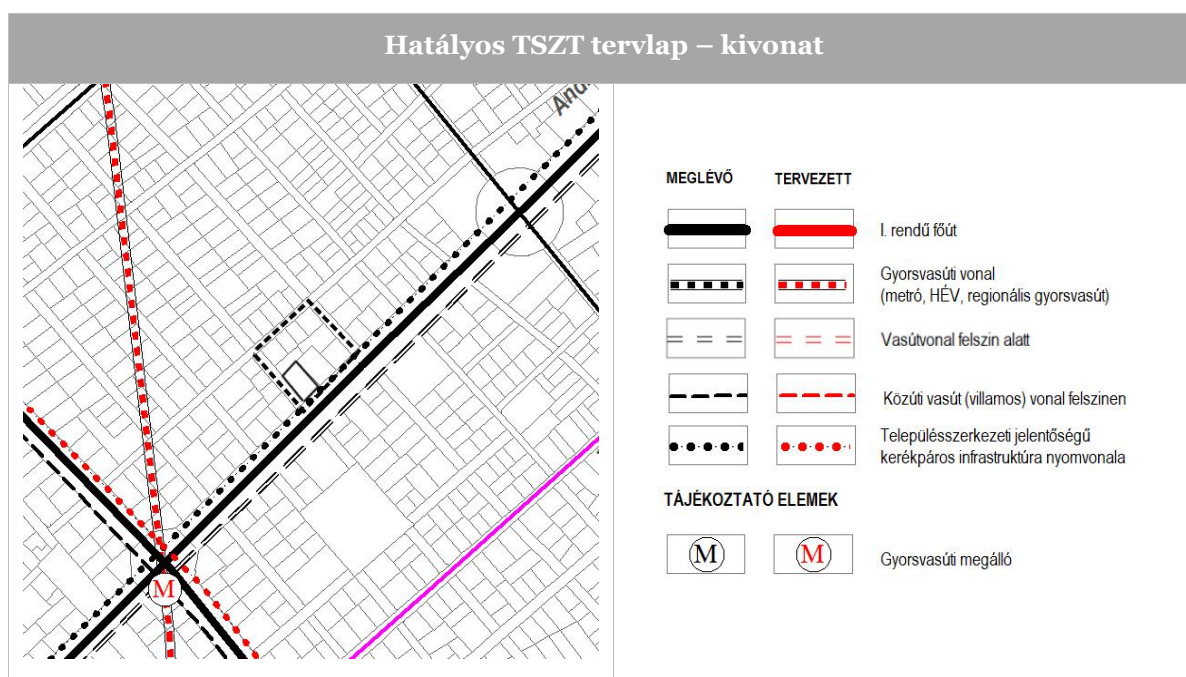
A vizsgált terület a lakóterületek közül a nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület területfelhasználási kategóriába sorolt (Ln-1).

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.

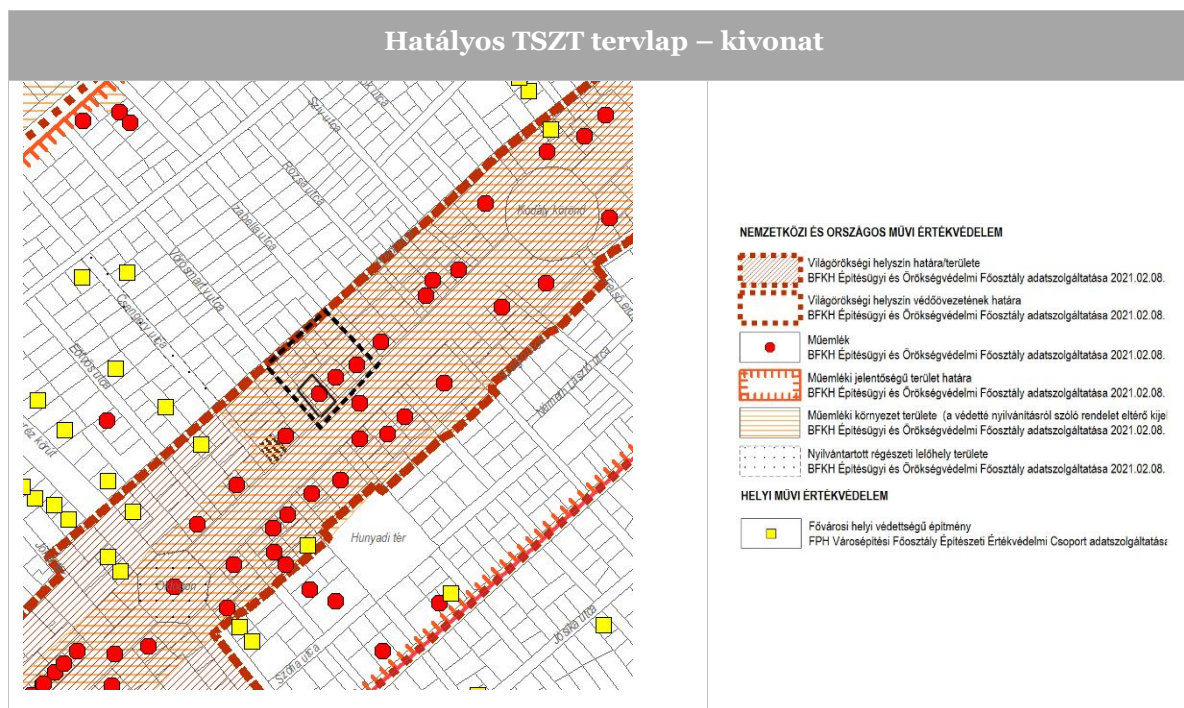
2. Közlekedési infrastruktúra



A vizsgált területet dél-keletről határoló Andrássy út I. rendű főút, melyen településszerkezeti jelentőségű meglévő kerékpáros infrastruktúra nyomvonala, továbbá felszín alatt az M1-es 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



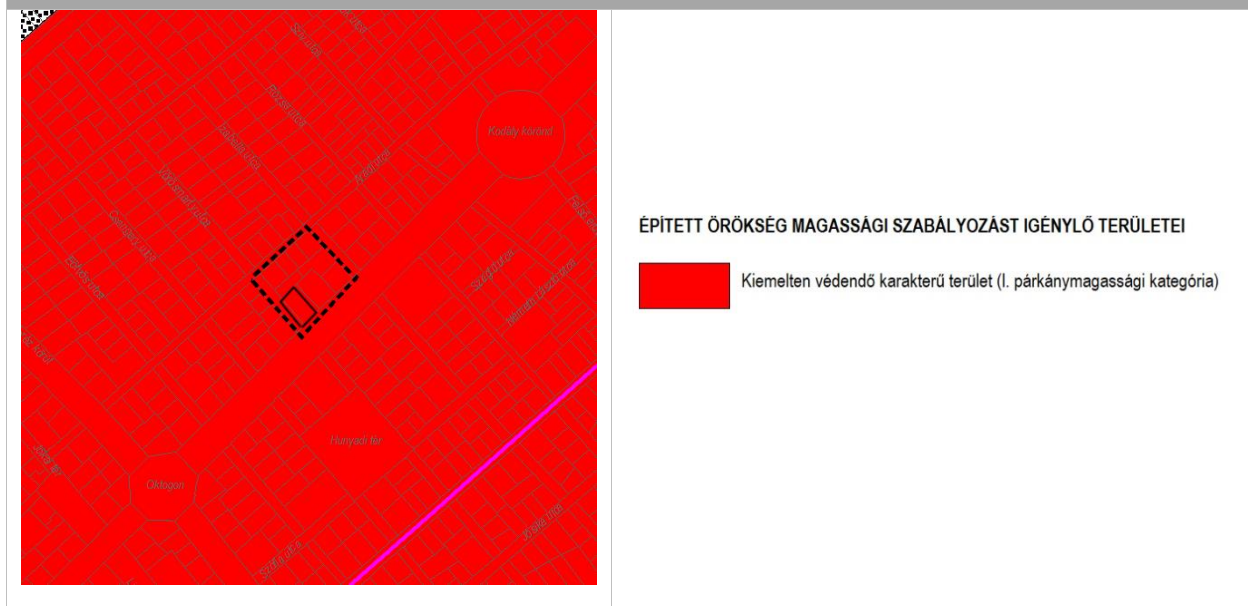
A településszerkezeti terv vonatkozó tervlapja a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően állapítja meg a táj, az épített környezet alakításának és védelmének a területfelhasználással összefüggő módját. A tervlap tájékoztató értékű elemként ábrázolja a nemzetközi, országos és helyi szinten védett elemeket 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 Andrassy 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.



„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 térarányhoz 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.

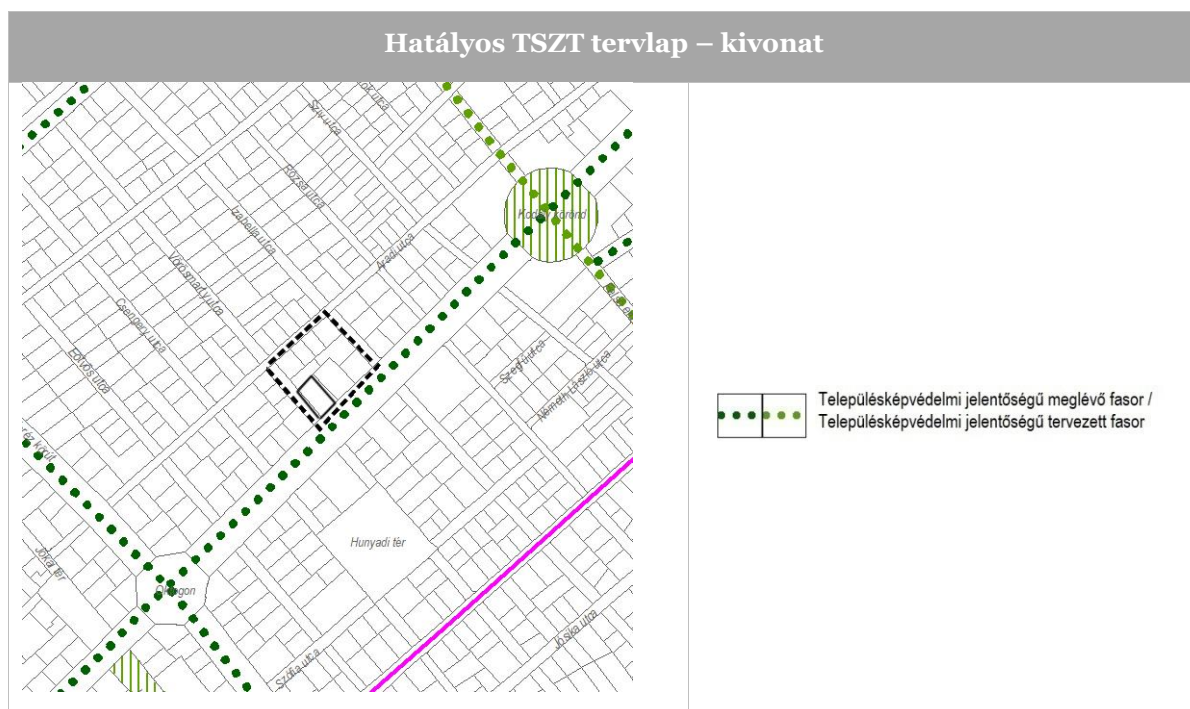
A korábbi elpusztult tetőzetek minden korlátozás nélkül visszaépítésre kerülhetnek, hiszen ez erősíti a történeti karakter megőrzését. **A túlzott magasságkülönbség is kiküszöbölhető, amennyiben a szomszédos épület meglévő párkánymagassága már jellemzően magasabb, mint a megengedett.**

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.

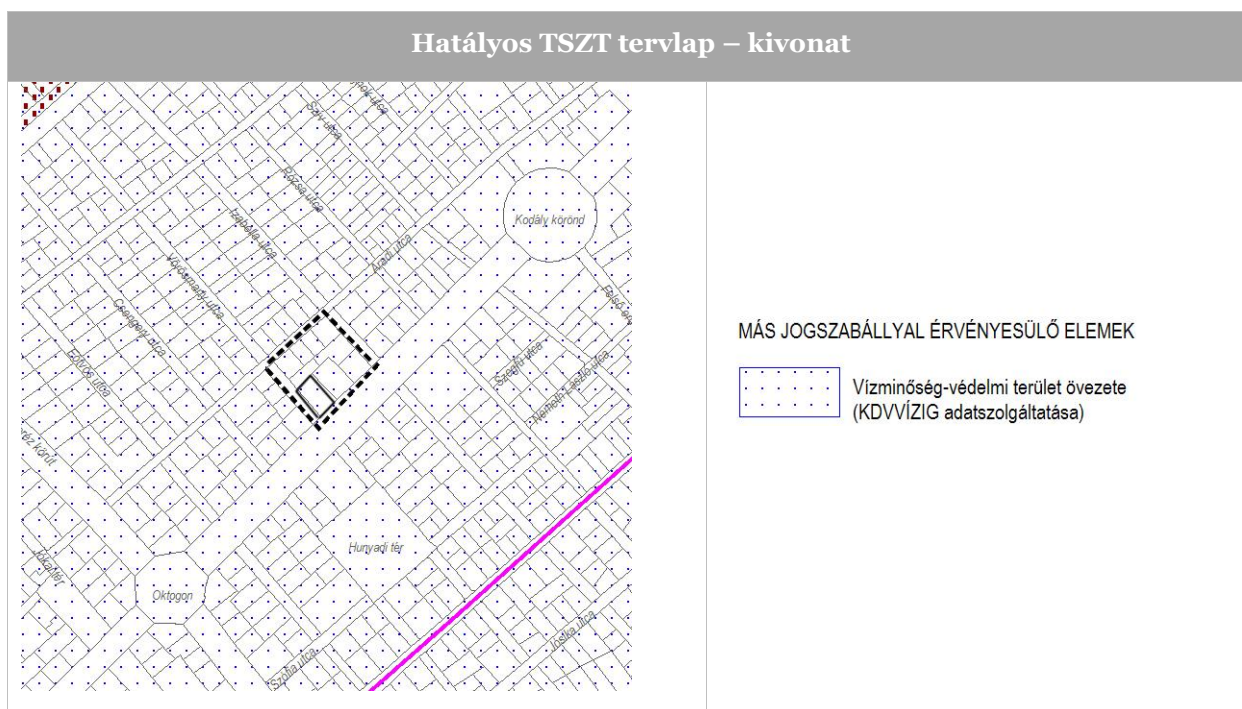
A tervlap a tájékoztató elemek mellett a zöldfelületi rendszer megőrzése és fejlesztése érdekében tervi elemeket is tartalmaz.



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

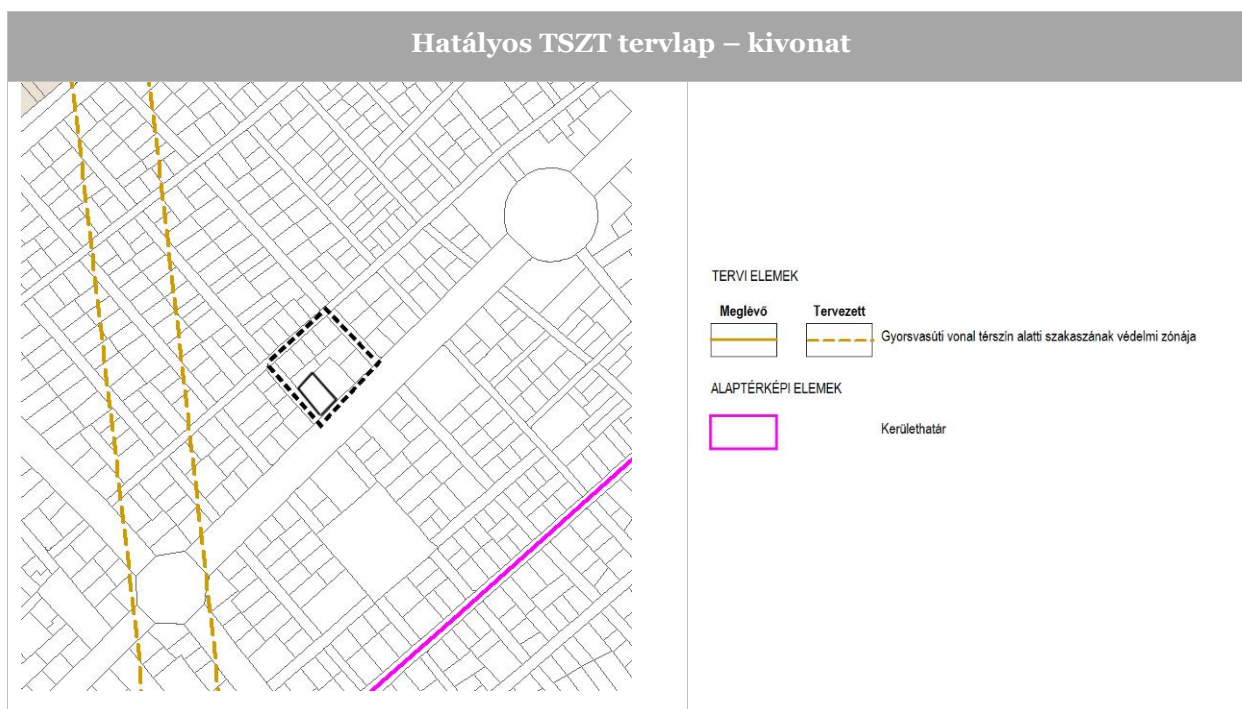
A vizsgált területet (tömböt) a TSZT vonatkozó tervlapjának egyéb kategóriái **nem érintik.**

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.

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

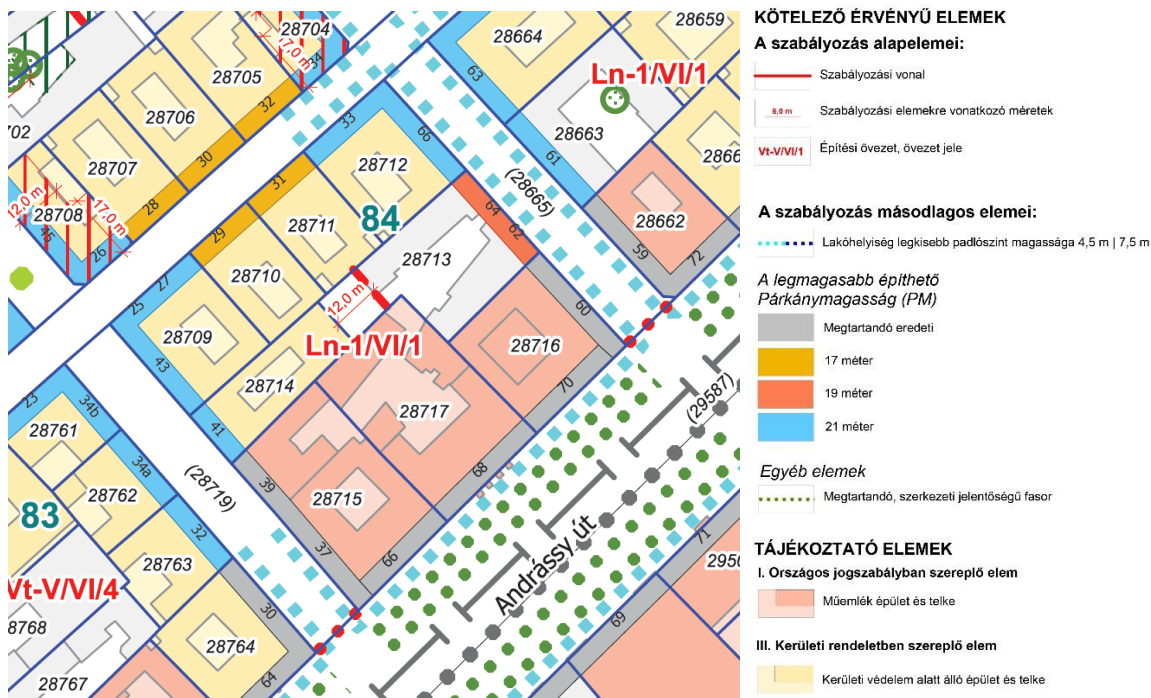
A kerület közigazgatási területén jelenleg kettő – a teljes kerület területét együtt lefedő – kerületi építési szabályzat van hatályban:

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	A 70	A 80	4,0	1,1	A 20	megtartandó eredeti	
				S 75	MG 100			MG 10		
				F 100						

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 pincszinten, 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) üzemanagyagtöltő 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, zárt udvaros 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, homlokzatkialakítás, 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 (314/2012. (XI.8.) Korm. rend)

4 A TERVEZETT FEJLESZTÉS RÖVID BEMUTATÁSA²

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

Az Andrássy 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 tetősíkablakok 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 Andrássy 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 Andrássy úti épület pincéje alacsony belmagasságú dongaboltozatokkal készült, így a nagyobb belmagasságot igénylő funkciók az új építésű pincerészbe kerülnének. A konyha területe átnyúlik az Andrássy út 66. pincés szintjének Vörösmarty utcai szárnya alá is, így itt az utcai traktusban a padlószint süllyasztése szükséges.

A földszinten a szállodaépület bejárati előtere, lobby, étterem, bár, fitness terem illetve a kapcsolódó tároló és kiszolgáló helyiségek, irodahelyiségek tervezettek. Az Andrássy 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

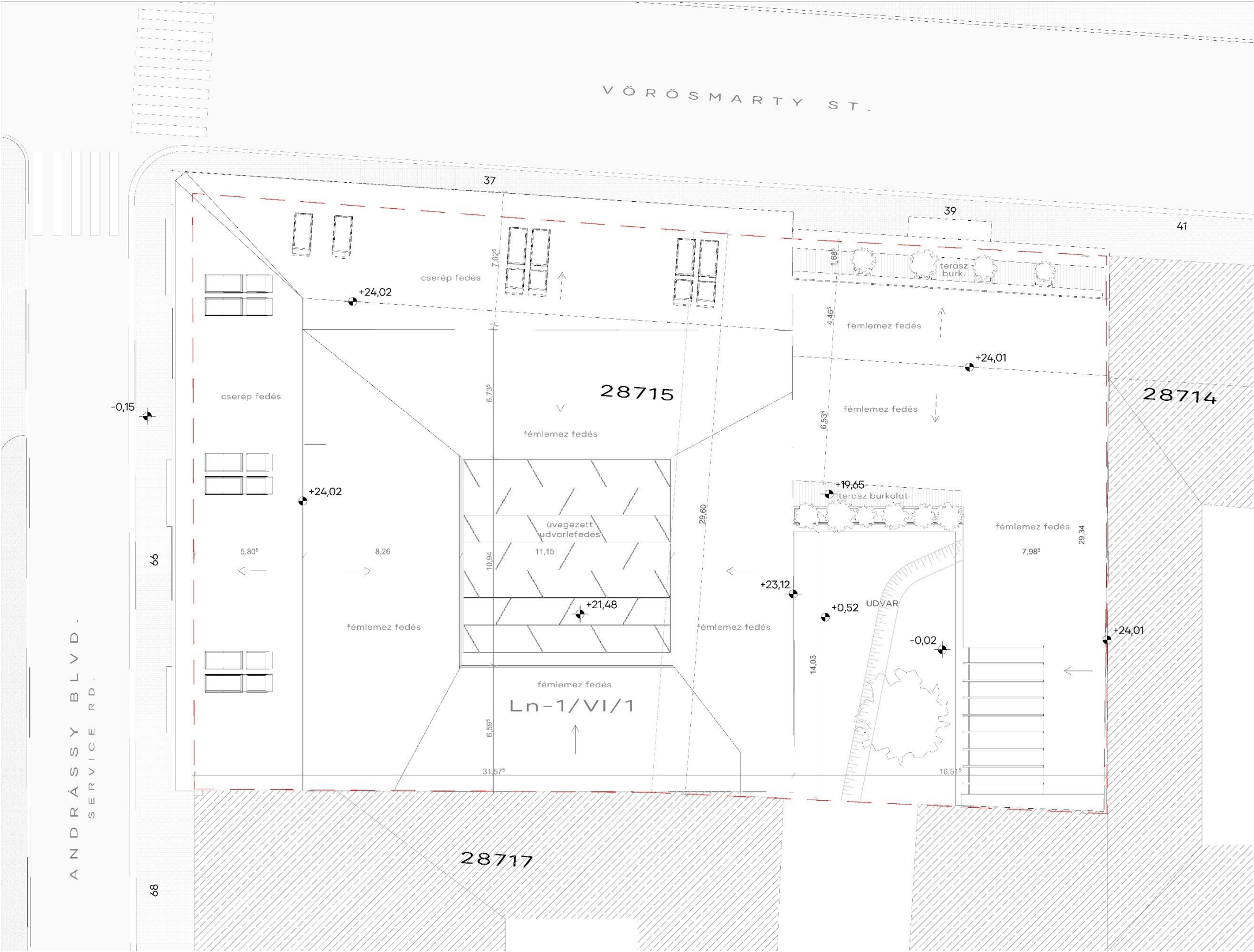
Az Andrássy út 66. sz. épületben a főlépcső felújítás után megmaradna. Egy új vendégforgalmi felvonóblokk tervezett a megrendelői igények és a forgalomszámítás követelményei szerint 2 vagy 3

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

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.

BEÉPÍTÉSI TERV (helyszínrajz – készítette: LineArt Kft.)



HOTEL
ANDRÁSSY 66

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	1322,36	82,88 %
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.

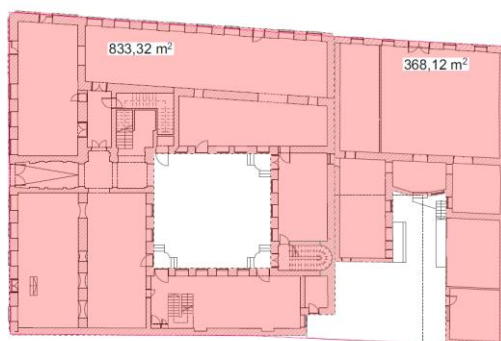
5 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

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:

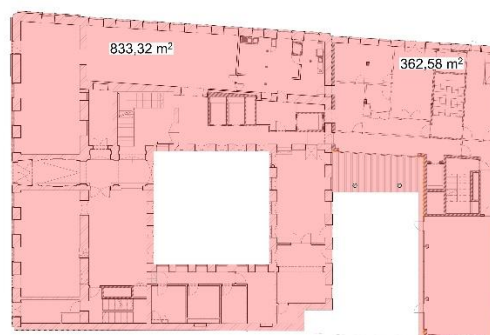
5.1 Megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett

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 járnaa 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%)

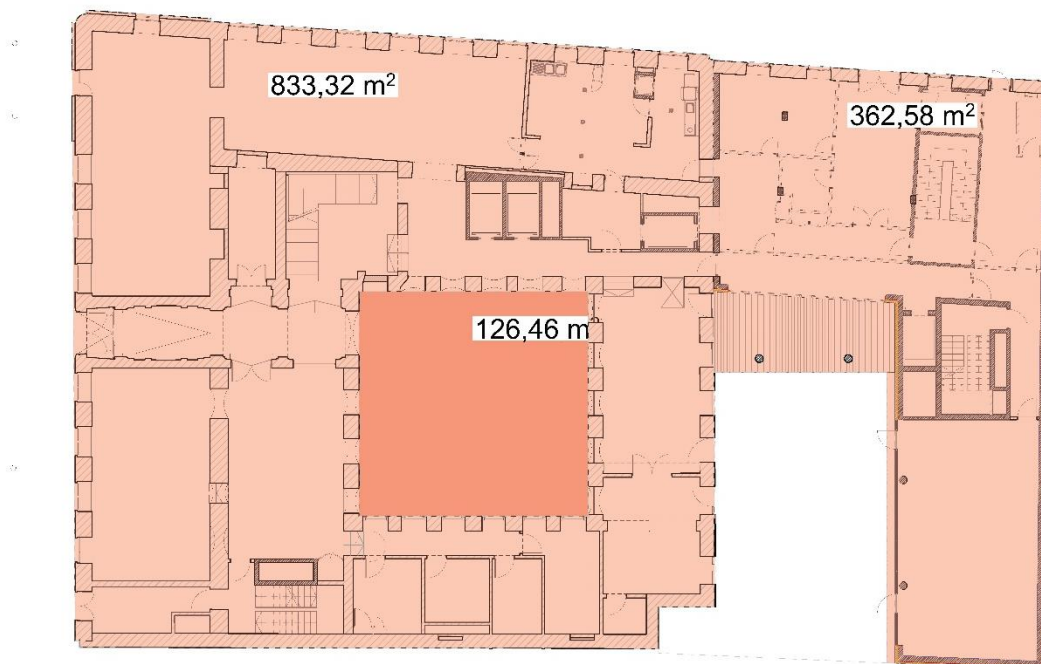


Tervezett beépítettség udvarlefedés nélkül: 1195,9 m² (82,88 %)

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 beépíttség 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 lefedettségéről: 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, mindamellett, hogy **az udvarlefedéssel járó többletbeépítettséget is lehetővé kellene tenni**. Mivel jelen esetben egy komplex helyreállítás / átalakítás / bővítés valósulna meg, amelyek eredményeként kialakul az ingatlan összbeépítettsége, így **az egzakt építésügyi engedélyezési folyamatot is segítő javasolt az ingatlan tervezett összebeépítettségét figyelembe venni a megengedett legnagyobb beépítettség meghatározásánál, elvonatkoztatva a beépítettséget eredményező műszaki megoldásoktól**.

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 a KÉSZ módosítása során elérhető engedélytől is.)

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 Andrassy 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 (terezszint alatti) területe növekszik.

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

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

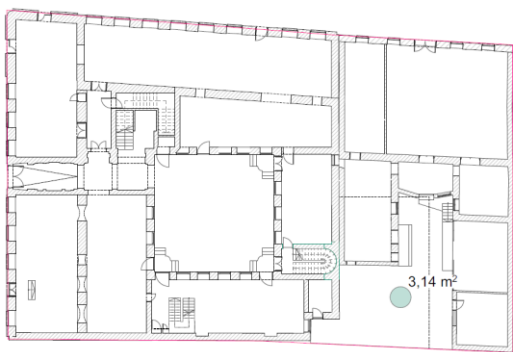
5.3 Legkisebb zöldfelület mértéke

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 termőréteggű 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 / záportározó 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.

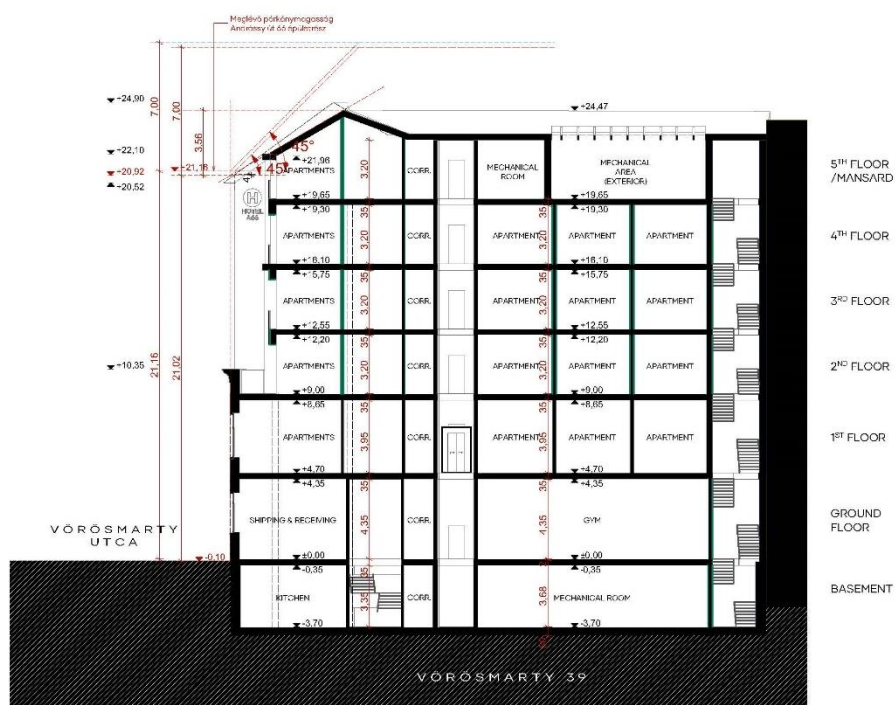
Jelenleg a KÉSZ szabályozás tervi jelölése értelmében a Vörösmarty utca 41. szám alatti épület megengedett legnagyobb párkánymagassági értéke 21,0 m, a fejlesztéssel érintett Vörösmarty utca 39. és az Andrásy út 66. szám alatti épületek párkánymagassága „megtartandó eredeti”. Vagyis a KÉSZ jelenleg nem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

A Vörösmarty utca 39. szám alatti, jelenleg **10,45 m** párkánymagasságú épületet közrefogó **Andrássy 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 **Andrássy út 66 párkánymagassága nem változik**.

Annak érdekében, hogy az **Andrássy 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 Andrássy 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 Andrássy út 66. szám alatti védett épület meglévő párkánymagasságához kötötten a kis mértékű eltérési lehetőséget a KÉSZ-ben egyedileg szövegesen rögzíteni.



23. ábra: A Vörösmarty utca 39. sz. épület tervezett párkánymagassága - párkányillesztés (forrás: LineArt Kft.)

A tervezett egységes építészeti koncepció és a megfelelő illeszkedés biztosítása érdekében tehát

- A) javasolt a **28715 hrsz. ingatlanra vonatkozóan szövegesen rendelkezni a megtartandó párkánymagasság értelmezéséről a jogalkalmazás során**, illetve szükségszerűen felhívni a figyelmet a KÉSZ-1 által biztosított védett épületekre vonatkozó 1 méteres eltérési lehetőségre, vagy
- B) javasolt a **Vörösmarty utca 39. számú ingatlan megengedett legnagyobb párkánymagassági értékét – a két szomszédos épülethez való illeszkedést is figyelembe véve – 21,0 méter + 1 méterrel növelhető PM kategóriára módosítani a szabályozási tervlapon.**

A fenti két technika között az jelent csak különbséget, hogy az egyik csak szövegesen szabályoz, míg a másik szövegesen és rajzosan is együtt, az, hogy melyik kerül alkalmazásra a későbbi módosítási eljárás során az Önkormányzattal közösen kerülhet kiválasztásra és kidolgozásra.

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.

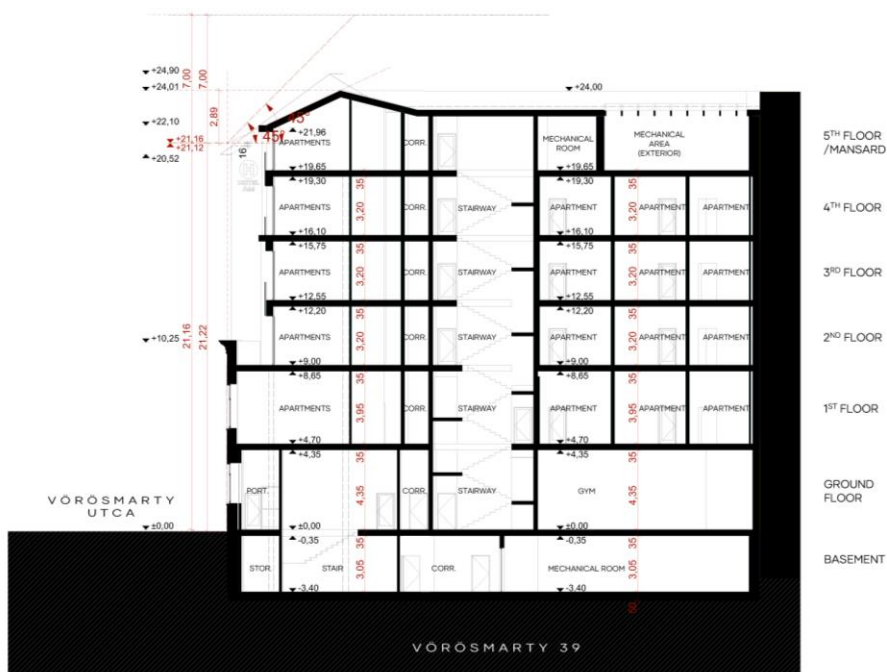
5.4.2 Egyéb magassági paraméterek értékelése

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:

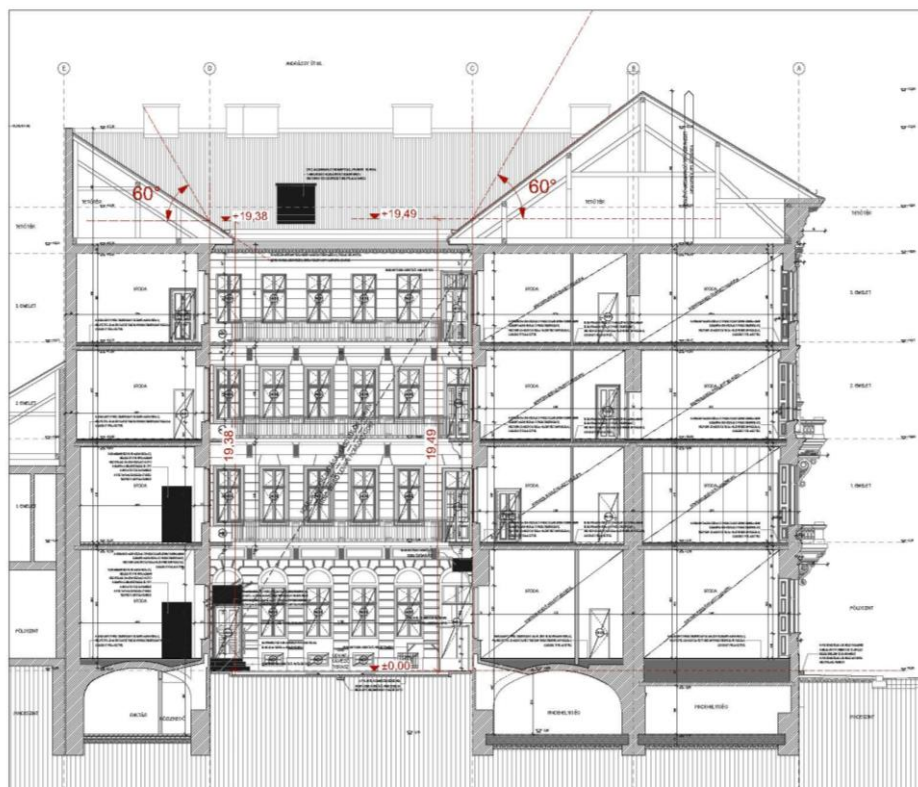
Épületek magassági méreteinek meghatározása	MEGFELELÉS
18.§	
(1) Az azonos építési övezetben lévő telkek elhelyezkedése miatt eltérően meghatározott beépítési magassági értékeit a szabályozási terv rögzíti a megengedett legnagyobb párkánymagasság meghatározásával.	értelmező rendelkezés
(2) Az épület építményrészei, tetőfelépítményei nem nyúlhatnak túl - a (3)-(5) bekezdésekben foglalt eltérésekkel - a megengedett legnagyobb párkánymagasság meghatározásánál figyelembe vett felső metszészvonalról.	<i>Megengedett párkánymagasság szabályozási terv alapján jelenleg megtartandó, ennek módosítása szükséges.</i>
a) utcai párkánymagasság meghatározásánál figyelembe vett, – a 3. melléklet 3. pontjában ábrázolt – metszészvonalról	Megfelel
aa) a telek irányába emelkedő 45°-os, vagy amennyiben az eredeti tetősíknál ennél meredekebb, akkor annak megfelelő ferde síkon és	Megfelel
ab) a metszészvonal 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.) területi védelem alatt áll + telken belül Andrásy 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 változatlanul megőrző, tető-bővítéssel nem járó bővítés, átalakítása az alábbiak szerinti lehetséges:	
a) az átalakítás csak értékvizsgálati dokumentáció alapján végezhető,	nem releváns (az épület nem tanúház)
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.	

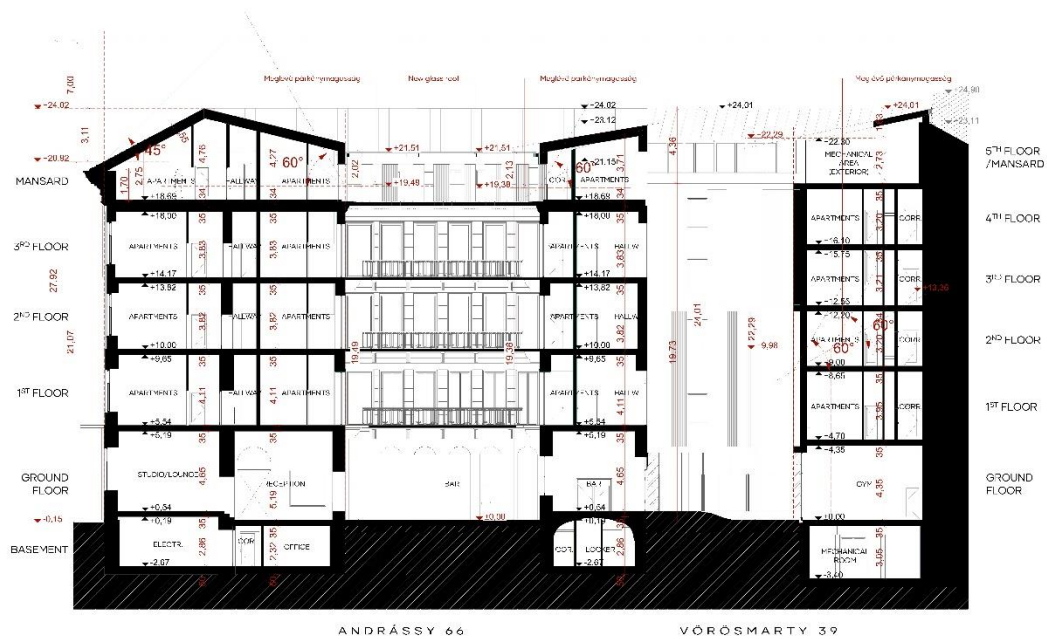
A fenti - a párkánymagassági érték 21,0 m-re történő módosításával értékelt – előírás-elemzés alapján a tervezett projekt a KÉSZ-1 **18.§**-ában foglalt előírásoknak megfelel, azoktól **eltérés biztosítása nem szükséges**.



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 Andrassy út 66. épület esetében (forrás:LineArt Kft.)



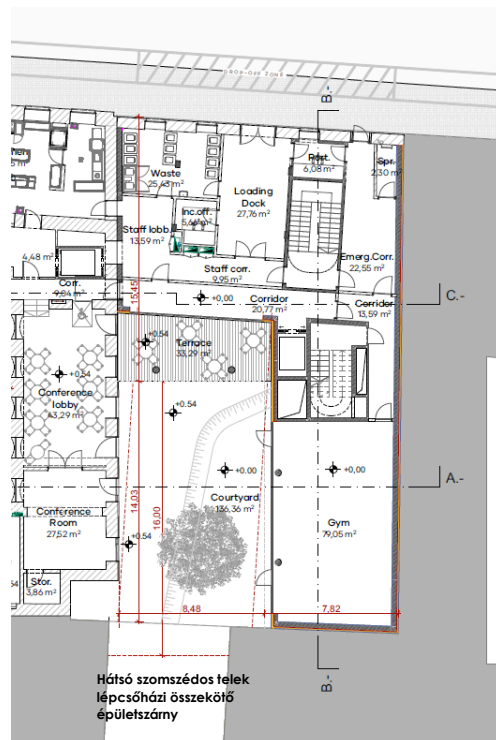
26. ábra: Magassági síkok és tervezett beépítés viszonya a teljes ingatlanra (Vörösmarty utcával párhuzamosan felvett – ÉK/DNY metszet) (forrás: LineArt Kft.)

5.5 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 bővítenő 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 növelhetőségre 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 Andrássy 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 esetkörre 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 (javasolható a rendelkezést akár a teljes tömb területére kiterjeszteni).

5.6 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.

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

5.7 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 rendeltetismód-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.

5.8 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 területben 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%;
- szükséges rögzíteni az ingatlan vonatkozásában a párkányillesztéshez szükséges egyedi értékeket (amennyiben a szabályozási tervet a jogalkotó nem kívánja módosítani);

MEGFELELÉS

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

6.2 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.**

7 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.

8 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 régitől 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.

9 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 készült, a tervezett beavatkozás műemléki értéket nem sért, műemlékes szakértői véleményben megvalósításra javasolt.

10 MELLÉKLETEK

1. melléklet

Szakértői javaslat

**a Budapest VI. kerület Andrássy út 66. sz. műemléképület és szomszédos, Vörösmarty
utca 39. sz. ház átalakításának a Lineart Architects Kft. által készített tervéről**

Az eredeti állapot műemléki részt érintő tervezett változtatásai (Andrássy út 66.).

Elbontásra kerül a törvény szerint a műemléki értékleltárba felvett, az eredeti állapotát csak részben megőrző, a korszak általános szintjén készült, sem esztétikai, sem technikátörténei 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 művészettörténeti anyagokban (Fehérvári Zoltán, Budapest VI., Andrássy út 66. Építéstörténeti dokumentáció és értékleltár, 2023; Tóth Timea-Bor Ferenc, Budapest VI., Vörösmarty utca 39. Építéstörténeti dokumentáció és értékleltár, 2023. H-Y Építéstörténeti és Műemléki Kft.) rögzítettek figyelembe vételével készült, műemléki értéket nem sért, megvalósítását javasoljuk!

Budapest, 2024. november 2.



Bor Ferenc
művészettörténész
szakértő műemléki érték dokumentálása és épületkutatás területen
MÉK-21-0082