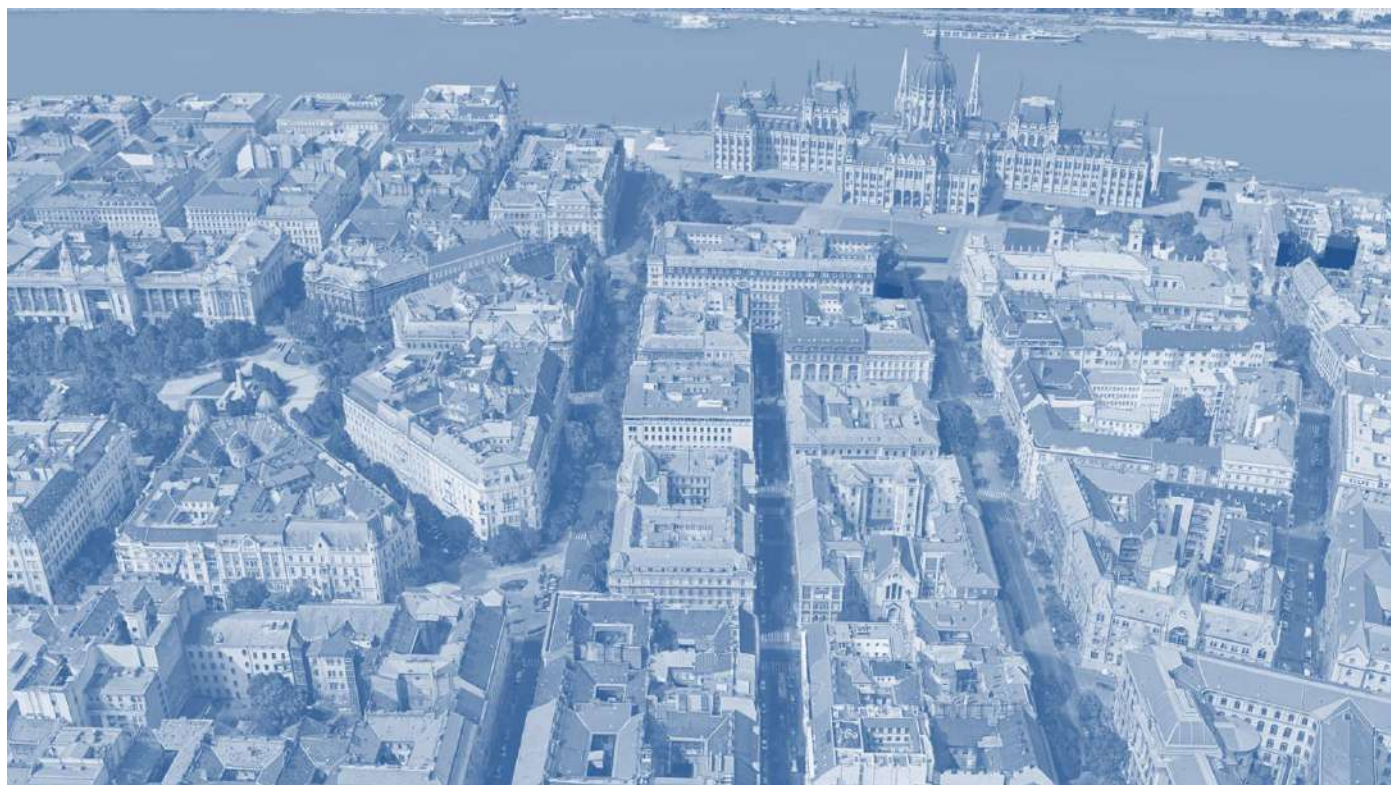


BUDAPEST FŐVÁROS V. KERÜLET,
BELVÁROS-LIPÓTVÁROS

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

BÁTHORY UTCA 12. SZÁMÚ, 24871 HRSZ.-Ú
INGATLANRA VONATKOZÓAN

2025. AUGUSZTUS 18.



URBAN3
STUDIO KFT.



MEGBÍZÓ

BÁTHORY UTCA KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG
1095 Budapest, Máriássy utca 7.

SZERZŐK

VÁROSRENDEZÉS		URBAN-LIS STÚDIÓ KFT.
Liszkay Krisztina	vezető településtervező, okleveles építészmérnök	TT/1 01 – 1455
Szczuka Levente	okleveles településmérnök, okleveles tervező építészmérnök	TT 01 – 6111
Lőrinczi Regina	okleveles településmérnök	
Krébesz András	GIS	

Szerzői jogi nyilatkozat

A jelen dokumentumban (továbbiakban: mű) található irodalmi, tudományos és művészeti alkotások (különösen: szakirodalmi, tudományos, publicisztikai leírások, rajzok, fotóművészeti alkotások, a térképművek és más térképészeti alkotások, az építészeti alkotások, az épületegyüttesek, a városépítészeti együttesek tervei, egyéb műszaki létesítmények tervei, továbbá a dokumentumban található gyűjteményes műnek minősülő adatbázisok) a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény alapján szerzői jogi védelem alá tartoznak.

A mű bármely része vagy egésze – a hivatalos eljárásokon túl – csak a szerzői jog jogosultjának külön engedélyével használható fel, hozható nyilvánosságra.

A meglévő és tervezett épület bemutatása a Bánáti + Hartvig Építész Iroda Kft. felmérési tervei és koncepciótervei alapján történik.

A mű szerzői vagyoni jogainak jogosultja az Urban-Lis Stúdió Kft. vagy vele megállapodásban álló harmadik személy.

TARTALOMJEGYZÉK

SZERZŐK	1
TARTALOMJEGYZÉK	2
I. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	3
II. A TELEK ÉS A KÖRNYEZETÉNEK VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA	6
1. FUNKCIONÁLIS SZERKEZET	6
2. BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK	11
3. ÉRTÉKKATASZTER – A TÖMB ÉPÜLETEI	12
4. VÉDETTSÉGEK	14
III. AZ ÉRINTETT TERÜLET (INGATLAN) RÖVID BEMUTATÁSA	15
1. ELŐZMÉNYEK, TÖRTÉNETI ÁTTEKINTÉS	15
2. A JELENLEGI BEÉPÍTÉS RÖVID ISMERTETÉSE	19
3. FOTÓDOKUMENTÁCIÓ	23
IV. BEÉPÍTÉSI TERV	25
1. A TERVEZETT ÉPÜLET RÖVID, VÁROSRENDEZÉSI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ LEÍRÁSA	25
2. MEGLÉVŐ, MEGMARADÓ ÉS A TERVEZETT ÉPÜLETRÉSZEK - BEÉPÍTÉSI JAVASLAT	26
3. ÉPÍTÉSZETI TERVEK BEMUTATÁSA	26
4. A TELKEN BELÜLI ZÖLDFELÜLETEK ÉS A HATÁROLÓ KÖZTERÜLETEK BEMUTATÁSA	32
V. A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS BEMUTATÁSA, MÓDOSÍTÁSI, ELTÉRÉSI IGÉNYEK	33
1. ORSZÁGOS JOGSZABÁLYOK	33
2. FŐVÁROSI SZABÁLYOZÁSI KERETEK	33
3. KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI KERETEK	33
4. BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE – TSZT 2021	34
5. FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT – FRSZ 2021	37
6. KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT – B-LKÉSZ	38
7. JÁRMŰVEK ELHELYEZÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK	47
8. TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMEÉRŐL SZÓLÓ RENDELET	53
9. ELTÉRÉSI, MÓDOSÍTÁSI IGÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA	55
VI. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMINEK ÖSSZEFOGLALÁSA	56
VII. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA	57
VIII. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI	58
IX. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ HATÁSAI (KÖRNYEZETI ÉS INFRASTRUKTURÁLIS) - RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ	59
X. A SZÜKSÉGES KÖZFEJLESZTÉSEK KÖRE ÉS ELŐZETES KÖLTSÉGBECSLÉSE	60

I. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

A projekt A Budapest, V. kerület Báthory utca 12. szám alatti 24871 helyrajzi számú ingatlanon (a továbbiakban: projektterület) álló meglévő épület átalakítása tervezett. A projektterületen lévő kerületi egyedi védelem alatt álló társasház ma minisztériumi funkciókat foglal magába, lényegében irodaházként funkcionál. **Az értékőrző megújítást követően az épület szállodaként fog működni.** Az átalakítás során az általános szintterület növelésre kerül, melyhez a Belváros-Lipótváros Kerületi Építési Szabályzatában (a továbbiakban: B-LKÉSZ) foglaltaknak megfelelően **0,3 értékű általános szintterületi mutató kedvezményt kíván érvényesíteni a beruházó, továbbá szükségessé válik a B-LKÉSZ módosítása is az udvar beépíthetősége érdekében.**

Jogszabályi háttér A B-LKÉSZ 45.§ (1) d) pontban meghatározottak szerint **az általános szintterületi mutató kedvezmények településrendezési szerződés (a továbbiakban: TRSZ) alapján érvényesíthetők.**

A Magyar Építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: MÉPTV) 92.§-ban foglaltak alapján a TRSZ csak a képviselő-testület által elfogadott Telepítési Tanulmányterv (a továbbiakban: TT) alapján köthető meg.

„A településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.”

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. §-a tartalmazza, hogy:

*„Telepítési tanulmánytervet kell készíteni
a) a településrendezési szerződés megalapozásához (...)”*

továbbá, hogy:

„A telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés mellékletét képezi.”

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet fogalom meghatározása szerint:

*„**telepítési tanulmányterv:** egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát;*

A Telepítési Tanulmányterv célja Jelen Telepítési Tanulmányterv célja tehát, hogy a döntéshez szükséges mértékben és módon bemutassa a projektterületen tervezett beruházást, mely alapján a TRSZ megköthető, és az abban foglaltaknak megfelelően az általános szintterületi mutató kedvezmény érvényesíthető.

A tervezett szálloda A tervezett fejlesztés célja a meglévő, kb. 130 éves épület funkcionális megújítása és optimálisabb hasznosítása, a környezet történelmi karakteréhez illeszkedő, értékmegőrző átalakítással. A korszerű irodai követelményeknek már nem megfelelő épület rendeltetésváltása révén egy 5 csillagos, 108 szobás, 278 ágyas szálloda jön létre, amely a turisztikailag kiemelt elhelyezkedés révén a magas színvonalú idegenforgalom egyik meghatározó bázisa lesz.

A projektterület 2044 m²-es telken mintegy 9730 m² nettó szintterület tervezett. Az épület tervezett bruttó általános szintterülete 11 517 m², mely 5,63 általános szintterületi mutatót jelent.

A **belső udvar** üvegtetővel történő részbeni lefedése kiemelt része a tervnek, mely által a vendégek azonnal megcsodálhatják az épület ezen értékes részét és a burkolt udvar helyén létrejövő új belső zöld kertet. Az üvegtetővel történő lefedés a belső udvar Szemere utca felé eső részét foglalja csak magába a főbejárat folyosójának vonalát követve. Az udvar teljes területének mintegy 55%-a kerül így beépítésre. A fennmaradó részen attraktív zöldfelületekkel, fákkal tarkított kert létesül. Az udvar szabadon maradó területe terepszint alatt sem kerül beépítésre, így teljes értékű zöldfelületek létesíthetők. **Az udvaron belül legalább 205 m² zöldfelület jön létre, így a telek zöldfelületi aránya 10% lesz a mostani 0% helyett.**

Parkolás és közterületi változások A rendeltetésváltáshoz kötődően kialakítandó kerékpártárolók telken belül elhelyezésre kerülnek. Az épület funkcionális megújításához kapcsolódóan az épületen belül parkolók ugyanakkor nem kerülnek kialakításra, mivel egyrészt parkolási többlet nem keletkezik, továbbá a védett épület kialakítása sem tenné lehetővé utólagos garázs kialakítását, csak az örökségi értékek jelentős sérülése által.

Közterületi parkolás esetében minimális változások adódnak a beruházás kapcsán. A Kálmán Imre utca felőli oldalon gazdasági feltöltőhely kerülne kialakításra, mely a jelenlegi állapothoz képest 2 db. parkolóhely megszüntetését vonná maga után. A Báthory utca irányából – mely a szálloda fő megközelítési iránya – 3 db. parkoló kerülne megszüntetésre, helyükön a szállodai funkcióhoz szükséges „drop-off” zóna kerülne kialakításra.

A Báthory utcai homlokzat előtti közterületi szakaszon a kapcsolódó vendéglátó funkciókhoz tartozó teraszok létesülnek a tervek szerint.

TRSZ

Környezeti
minősítő-
rendszer utáni
általános
szintterületi
mutató
kedvezmény

A B-LKÉSZ 45.§ (9) bekezdése az alábbiak szerint határozza meg a szintterületi mutató kedvezmény igénybevételének lehetőségét:

„(9) Környezeti minősítő-rendszer után általános szintterületi mutató kedvezmény akkor érvényesíthető, ha a teljes épületet érintően az épület BREEAM, LEED, vagy DGNB akkreditációval rendelkező környezeti minősítő-rendszer előírásai szerint tervezett, és amely

a) 0,15 lehet BREEAM Good, LEED Certified, vagy DGNB Bronze kategóriának való megfelelés esetén,

b) **0,3 lehet** az a) pontban meghatározott kategóriákat meghaladó minősítő kategóriának való megfelelés esetén.”

A fentiek szerint tehát településrendezési szerződésbe kell foglalni a szintterületi mutató kedvezményét, mely **fixen 0,3 értékű**, amennyiben a 45.§ (9) b) pont szerinti kategóriákat eléri az épület. **Mindez 613,2 m² általános szintterület kedvezményt jelent.** Tekintve, hogy az épület BREEM minősítő-rendszer követelményei szerint tervezett, a 0,3 általános szintterületi kedvezményhez **legalább BREEAM Very Good minősítés teljesítését kell vállalni a TRSZ-ben.**

B-LKÉSZ módosítás

Udvar beépítése,
üvegtetővel való
lefedése

A tervezett beruházás alapvetően megfelel a B-LKÉSZ előírásainak, ugyanakkor sem a Szabályozási Terv, sem a XVIII. fejezet, vagy a 9. melléklet szerinti kiegészítő előírások nem tartalmaznak arra vonatkozóan semmiféle utalást, hogy az udvar beépíthető lenne, azt nem teszik lehetővé. A 64.§ (2) bekezdésben felsoroltak együttesen szintén nem teljesülnek, hiszen az így az udvar alapterülete nem kisebb, mint 200 m². (udvar alapterülete: 449 m²).

A fentiek értelmében tehát a hatályos szabályozás szerint az udvar nem beépíthető, üvegtetővel nem fedhető le. Az udvar terv szerinti lefedése érdekében a B-LKÉSZ módosítása válik szükségessé.

A B-LKÉSZ megalapozó vizsgálatának készítésekor elemzésre kerültek a belső udvarok, melyből megállapíthatóvá vált, hogy az udvarok utólagosan nagy számban már beépítésre kerültek. Ez a tendencia növeli a hasznosítási lehetőségeket, ugyanakkor ellehetetleníti a zöldfelületek kialakítását az udvarokban. Az is látható ugyanakkor, hogy a kisméretű, szűk, kedvezőtlen térarányú udvarok jellemzően nem nyújtanak megfelelő lehetőséget ténylegesen zöld udvarok létesítésére, ezért ezeknél a meghatározott szigorú feltételek együttes teljesülése esetében a B-LKÉSZ megengedi az udvar beépítését, üvegtetővel való lefedését.

A nagyobb, 200 m²-t meghaladó udvarok esetén ugyanakkor általános célként fogalmazódott meg, hogy automatikusan ne, csak meghatározott esetekben és módokon legyenek beépíthetők, vagy üvegtetővel lefedhetők, hiszen ezek többségében nagyobb lehetőséget hordoznak telken belüli zöldfelületek kialakítására. E cél elérése érdekében a B-LKÉSZ 9. melléklete tartalmazza az udvarok kialakításának kiegészítő előírásait is. Több mint 40 ingatlan esetében a kiegészítő előírás már ma is célzottan megengedi az udvar üvegtetővel való lefedését „*Főudvar üvegtetővel lefedhető*”, míg egyes esetekben ennél szofisztikáltabb módon fogalmazza meg az előírást.

A Báthory utca 12. esetében a közel 450 m²-es udvar kellő lehetőséget kínál mind az elvárt 10%-nyi zöldfelület kialakítására, mind annak részbeni beépítésére, üvegtetővel történő lefedésére. **Az ingatlan esetében olyan célzott szabályozást indokolt alkalmazni, mely megengedi részben az udvar beépítését, miközben a nagy udvarterületre való tekintettel továbbra is kellő teret biztosít a zöldfelületek létesítésére.**

**Módosítási
javaslat**

A B-LKÉSZ 9. melléklet 169. sor H oszlop az alábbiak szerint módosul:

„Az udvar alapterületének legfeljebb 60%-a a földszinten beépíthető, üvegtetővel lefedhető, fennmaradó területén kert létesítendő.”

Várható hatások

A meglévő épület építészeti értékeinek megőrzését célzó átalakítás által létesülő szálloda hozzájárul a jelenleg túlnyomórészt igazgatási funkciójú, estére kiürülő városrész revitalizációjához. A földszinten kialakított étterem, kávézó és közösségi iroda nemcsak a vendégek, hanem a helyi lakosság számára is nyitott, pezsgő városi életet teremt majd a környező utcákban, ezzel növelve a városrész vonzerejét és gazdasági aktivitását.

A 0,3 általános szintterület kedvezmény alkalmazásával a terv mindössze 2,5%-nyi többletet hoz létre, mely elégséges az épület optimális működésének megteremtéséhez, de nem jár érdemi következménnyel városrendezési léptékben.

Az udvar részbeni beépítését biztosító szabálmódosítás optimális lehetőséget nyújt a beruházás számára, az épületen belüli funkciók kedvezőbb kapcsolatát eredményezi, miközben az udvaron belül kellő lehetőséget biztosít zöldfelületek kialakítására is.

II. A TELEK ÉS A KÖRNYEZETÉNEK VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

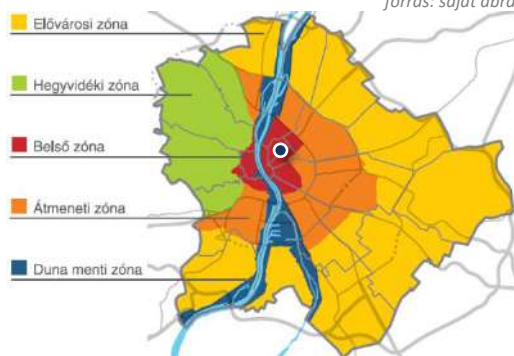
1. FUNKCIONÁLIS SZERKEZET

1.1. A HELYI VÁROSSZÖVET ADOTTSÁGAI



▲ A vizsgált terület városszerkezeti elhelyezkedése

forrás: saját ábra



▲ A főváros szerkezetét meghatározó zónarendszer

forrás: BUDAPEST 2030

Az V. kerület a fővárosi rendeleti lehatárolások alapján a következő városrészekkel rendelkezik: Belváros és Lipótváros. A vizsgált terület a kerület északi oldalán, Lipótváros kerületrészben található.

A jelen Telepítési tanulmányterv tárgya a Budapest Főváros V. kerületi Lipótváros kerületrészben elhelyezkedő 24871 hrsz-ú (Báthory utca 12. számú) ingatlan – mint projektterület –, mely Észak-Lipótvárosban, egy tömbsorra helyezkedik el a Szabadság tértől, közvetlenül a Batthyány Lajos-örökmécses körüli kiteresedés mellett. A projektterület telke a tágabb értelemben vett Kossuth Lajos tér vonzáskörzetében fekszik.

A vizsgálati terület *környezeti határai* északon a Kálmán Imre utca, keleten a Hold utca, délen az Báthory utca, nyugaton a Szemere utca.

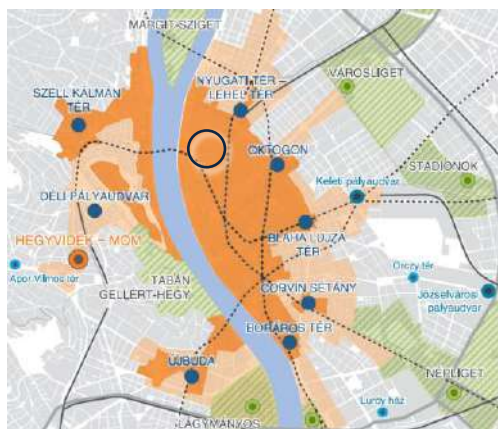
A terület a Budapest városszerkezetét meghatározó zónarendszer öt területi egységéből az ún. *Belső zónában* helyezkedik el a belváros közepén. A belső zóna térsége jellemzően a tradicionális történeti városrészekből áll, ahol az elmúlt időszakban nagyléptékű szerkezeti átalakulás nem történt. Lipótváros a főváros egyik legsűrűbben beépített és nagy népsűrűséggel bíró területe, mely funkcionális sokfélesége okán a város egyik fő, központi térsége.

A belső városmag zónája fontos elosztó szerepet tölt be. Fő funkciója, hogy munkalehetőségekkel, intézményekkel és szolgáltatásokkal lássa el az itt lakókat, mely a projektterület szűk környezetében alapvetően lakó és intézményi funkcióra koncentrálódik.

A térség közvetlen szomszédságának pozitív adottságai közé sorolható a parkok és terek (Szabadság tér, Kossuth Lajos tér, Honvéd tér, Olimpia park) közelsége. Kedvező adottsága pl. a *Margit-sziget*, mint tematikus, speciális presztízfunkciót betöltő helyszín (zöldterület) közelsége, amely összárosi szinten is jelentős vonzerővel bír.

A terület a Margit híd és a Széchenyi Lánchíd híd között félúton helyezkedik el, közelítve a Szent István körúthoz, melyek fontos kapcsolódási pontokat jelentenek a pesti és a budai oldal fő közlekedési hálózatahoz.

Térségi szinten több jelentős központ közelében található a projekthelyszín, melyek közül a Nyugati pályaudvar, Oktogon, Kossuth tér, Deák tér egyaránt meghatározók.



▲ Központképző elemeket bemutató ábra

► és jelmagyarázata

forrás: Budapest 2030 megalapozó munkarész

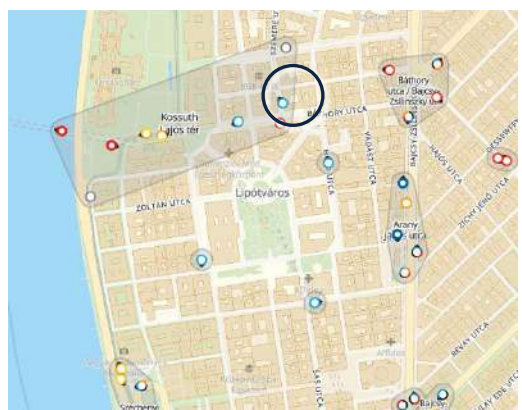


A projekthelyszín telektömbjének légifelvétel (2023)
forrás: építészeti felmérés (BH)



Légifelvétel a területről és szűkebb környezetéről
forrás: Google Earth Pro alkalmazás

A tágabb környezet használati jellemzői



Közlekedési átszállópontok a terület környezetében
forrás: BKK.hu

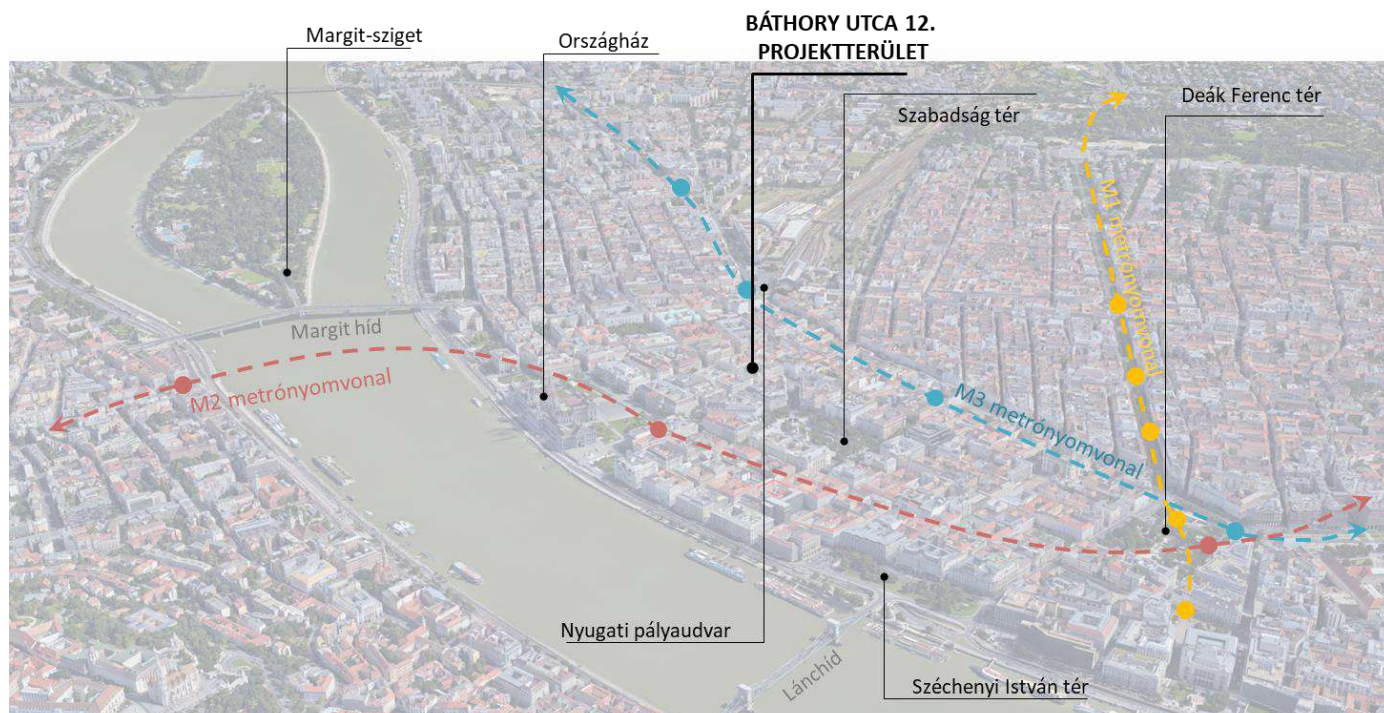
A projektterület tágabb értelemben vett környezetében számos központi szerepet betöltő terület található.

Fontos közlekedési csomópontok a környezetben lévő *Arany János utca - Nyugati pályaudvar – Deák Ferenc tér*. A fentiek mind metrónyomvonal által meghatározott átszállási pontok s megállóhelyek, melyek az **M2 és M3 metrónyomvonal** által válnak jelentős átszállóhelyekké. A közelben lévő **M1 metrónyomvonal** Bajcsy-Zsilinszky úti állomása a Városliget irányába nyújt megközelítési lehetőséget. Városszerkezeti szempontból meghatározó szerepet tölt be a közelben lévő Szent István körút (nagykörút), melynek **villamosforgalma** jelentős közlekedési elemként jelenik meg a fővárosban. A Kossuth Lajos tér felől, valamint az Arany János utca irányából tömegközlekedéssel a leggyorsabb kapcsolatot a **metróhálózat** (M2 és M3) biztosítja; előbbi esetében az Örs vezér tér - Déli pályaudvar, utóbbinál, Újpest-központ- Kőbánya-Kispest között. További tömegközlekedési kapcsolatot tesznek lehetővé egyes **buszjáratok** is.

A környező belvárosi **villamoshálózat** (2, 4-6 sz. villamos vonal), a Károly körúton közlekedő **9-es buszviszonylat** és a Szabadság tér mentén közlekedő **15-ös buszjárat** (a Gyöngyösi utca és a Boráros tér között) biztosít további lehetőséget a belvárosi közlekedés hálózatba kapcsolódására.

Az ingatlan előtt megállóval rendelkező **70 és 78 trolibusz viszonylat**, mely a Bathory utca – Szemere utca nyomvonalon közlekedik, fontos kapcsolatnak számít a belvárosi területeken a **Kossuth Lajos tér** — Keleti pályaudvar (78), valamint az — Erzsébet királyné útja (70) között.

Az V. kerületi köztérmegújítások többnyire a kerület Szabadság tértől délre eső részét érintették. Az Október 6. utca ennek a köztérmegújításnak az egyik fő katalizátora volt. A „Belváros új főutcája” program megvalósult ütemei által a Kálvin tértől a Szabadság térig tartó szakasz menti üzlethelyiségeket a minőségi megújulás jellemzi, így a belváros egyik legfőbb észak-dél irányú ütőerévé vált, mely a meg nem valósult folytatása miatt a Szabadság téren végződik. Az erre merőleges Zrínyi utca és a környező kisebb utcák a vendéglátás és turizmus célterületévé váltak. A környéken meghatározó a Kossuth tér rekonstrukciójához köthető köztérmegújítások, melyek ugyanakkor a Bathory utca környékét már nem érintették.



A terület tágabb környezete, funkcionális összetétele
forrás: Google Earth Pro felvétel, saját szerkesztésű ábra

környező landmarkok



Batthyány Lajos emlékműt őrző örökmécses emlékmű
kép forrás: építészeti felmérés (BH)

A projektterület közvetlen közelében van a Kossuth tér és az Országház, mely a „Nemzet főtereként” kiemelt turisztikai attrakció, reprezentatív helyszín. A projektterülettől délre lévő **Szabadság tér**, fontos rekreációs funkciót be, a belvárosi főutca tengely jelenlegi végpontja. A Báthory utcából könnyen megközelíthető a Szemere utca folytatásaként északra nyíló Honvéd tér, mely elsősorban a környező lakosságot szolgáló rekreációs pihenőpark.

A projektterülettel szemközt található a Báthory utca és a Hold utca kereszteződése által alkotott téren álló, *Batthyány Lajos emlékműt őrző* örökmécses emlékmű, mely kedvező teresedésként jelenik meg a racionális szerkezetű utcahálózatban, kiváló rálátást biztosítva a projektterületre.

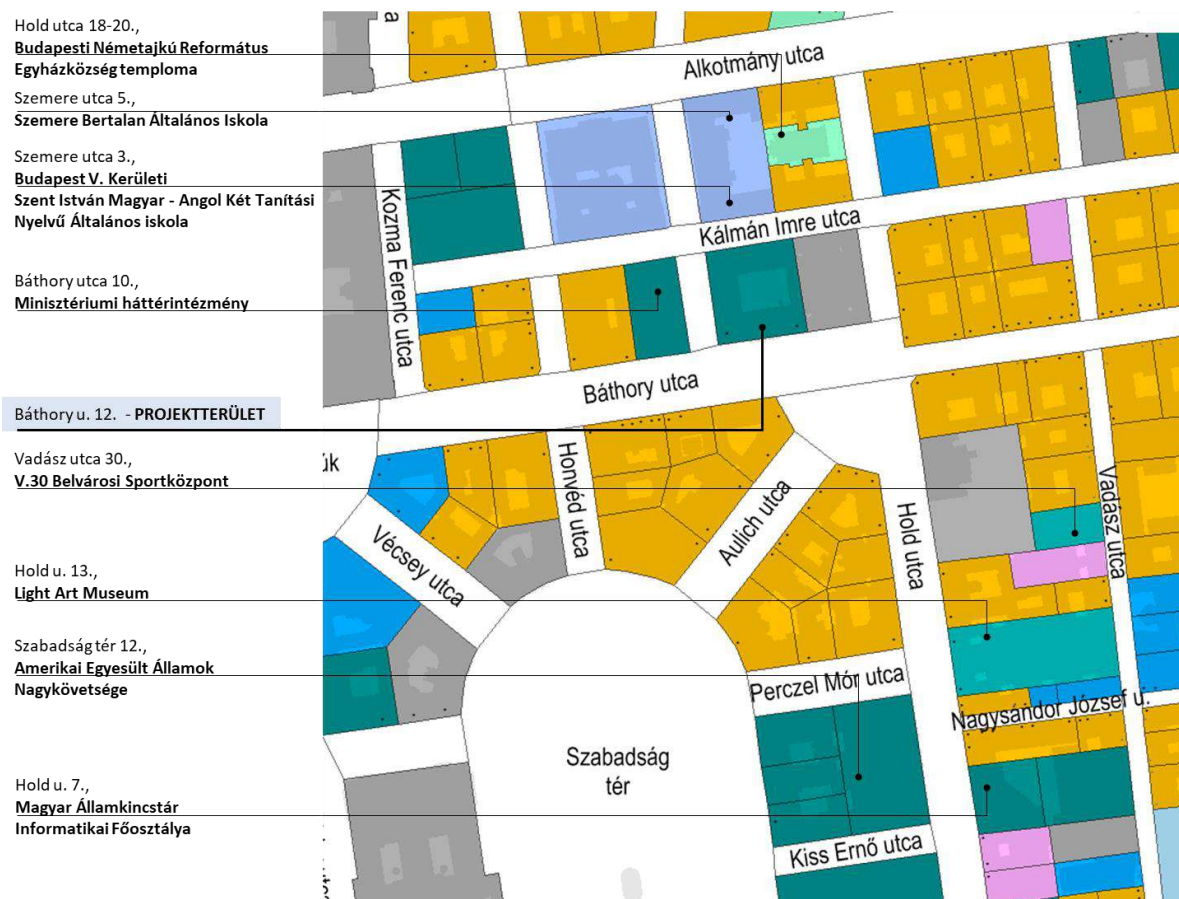
kapcsolatok

A budai oldal megközelíthetősége a közeli Margit híd és Lánchíd által is lehetséges, így a budai oldal vendéglátóhelyei, turisztikai helyszínei (Budai-Vár, Gül Baba türbéje, stb.) és intézményei is könnyen elérhetőek.

1.2. FUNKCIÓK

Az előbbiekből adódóan a projektterület környezetében számos intézményi funkció fellelhető, mint például

- *hivatali funkciók* (Parlament, MNB, Magyar Államkincstár, Amerikai Egyesült Államok Nagykövetsége, Minisztériumok, stb.),
- *elvétve szállás-kereskedelmi funkciók*
- *vallási, kulturális funkciók* (pl. Református Egyházközség temploma).



Általános funkció vizsgálat

forrás: Budapest Főváros, V. kerület Belváros-Lipótváros Kerületi Építési Szabályzata (2020. január); Megalapozó vizsgálati dokumentum (Urban-Lis Stúdió Kft.), saját feldolgozással

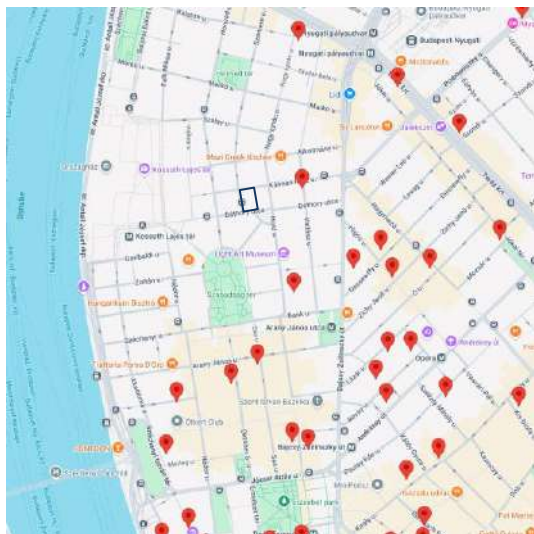
•	földszinti üzlethelyiség
•	pincszinti üzlethelyiség
■	lakó
■	kulturális, közösségi
■	egészségügyi, szociális
■	hitéleti
■	nevelés, oktatás
■	igazgatás
■	irodai funkció
■	szállás
■	kereskedelem
■	üres/felújítás/átépítés alatt
---	kerülethatár

A projektterület szűkebb környezetében megfigyelhető a vegyes funkciók jelenléte. Jellemzőek a lakó funkciójú, többfunkciós társasházak, melyeket néhol a földszinten aktív földszinti funkciók színesítenek.

A projektterületen lévő ingatlan **az Igazságügyi Minisztérium épületeként ismert régóta**. A projektterülettel szemközt a Báthory utca 10. - Szemere utca 2. szintén igazgatási funkcióval rendelkezik, jelenleg minisztériumi háttérintézményeknek nyújt helyszínt. A szomszédos, jelenleg használaton kívüli Báthory utca 14. szintén minisztériumi épület számára épült egykor.

A Szabadság tér északi négy tömbje esetében többnyire lakó funkció látható, melyet a földszinten néhol vendéglátás egészít ki. A Hold utca vegyesen lakó és igazgatási, oktatási, kereskedelmi és elvettve szállás funkciót szolgál. A Kálmán Imre utca irányából iroda, oktatás és lakó funkció is megfigyelhető.

A Kossuth téren jelentős átalakítások vannak folyamatban. Az Agrárminisztérium épületének rekonstrukciója után a minisztérium költözik vissza, az Igazságügyi Palota rekonstrukciója után az épületbe a Kúria fog beköltözni. A felújítás után a három hatalmi ág: a törvényhozás, végrehajtás és az igazságszolgáltatás egyaránt ismét meg fog jelenni a téren.

1.3. TURIZMUS HÁTTÉRFUNKCIÓINAK JELENLÉTE A KÖRNYEZETBEN

MSZÉSZ regisztrációval rendelkező szállodák a környéken
forrás: hah.hu

A környező városrészben a lakófunkciók mellett intézményi, irodai és kulturális használatok is megjelennek, jellemzően vegyesen elosztva. Azok az épületek, amelyek földszintjén üzlethelyiségek találhatóak, döntően néhány utcára koncentrálnak, míg más területeken ezek teljesen hiányoznak. A funkcionális hiányosságok következtében a Szabadság tér és közvetlen környezete ma meglehetősen elhagyatott képet mutat, melyen az elmúlt években felújított játszótér némileg javít.

Ezzel szemben Budapest egyik legfontosabb turisztikai tengelye éppen a Bazilika és a Kossuth tér között húzódik, amelynek fő gyalogos útvonala a Szabadság téren keresztül, az Október 6. utca tengelyében vezet. A Kossuth tér több emblemikus turisztikai attrakcióval is rendelkezik, köztük kiemelkedik a tér központi része, az Összetartozás Emlékhelye, valamint az Országház és annak látogatóközpontja.

A turizmus fő háttérét a szálláshelyek adják, melyek a kerületben jelentős számban vannak jelen, ám Északi-Lipótvárosban csak elenyésző a szállodák száma.

A működő szállodák jelenleg főként a kerület középső és déli részein összpontosulnak.

A kerületben a nemzetközi hotelláncok (pl. Four Seasons, Marriott, Kempinski, InterContinental) ötcsillagos színvonalat képviselnek, eleganciát, wellness-részlegeket és prémium gasztronómiai élményeket kínálva. Emellett számos boutique és design hotel is megtalálható (pl. Aria Hotel, Hotel Rum, Bohem Art), melyek kreatív enteriőrrel és egyedi élményekkel célozzák meg a fiatalabb vagy stílusérzékeny vendégkört.

A középkategóriás (3–4 csillagos) szállodák, mint például a Mercure, La Prima vagy D8 Hotel, üzleti és szabadidős vendégek számára egyaránt versenyképes ár-érték arányt biztosítanak.

2. BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK

beépítési mód

A projektterület szűk környezetében a beépítés típusa jellemzően **zárt sorú zárt udvaros beépítés**. A környező városszövetben helyenként zárt sorú, csatlakozó udvaros beépítés is megfigyelhető. A kisebb alapterületű udvarok számos esetben beépítésre, vagy üvegtetővel lefedésre kerültek.

A **projektterület telkén** a beépítési mód zárt sorú, zárt udvaros, a szomszédos épülethez tűzfalal csatlakozik az épület.

A **449 m²-es belső udvar** burkolt, de aláépítéssel nem rendelkezik.

beépítési mérték

A tömb és környezetének beépítettsége a korabeli építészeti állapotoknak megfelelően igen magas, jellemzően 80-90%, de esetenként afeletti a beépítés mértéke a földszintek utólagos beépítése okán.

A **tömbben a projektterület telkének beépítettsége 78%-os beépítettséget mutat**, míg a szomszédos telek esetében a teljes mértékben beépített udvar miatt 100%-os a beépítettség mértéke.

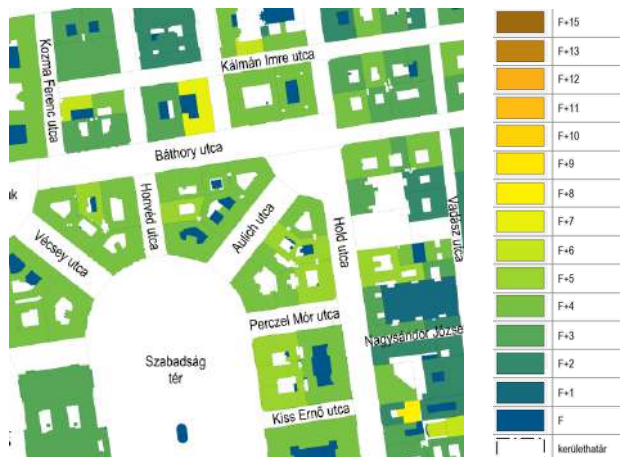


szintszám

A tömb környezetében számos épület magasföldszintes. A **projektterület épülete P+MF+4 szintszámú**. A szomszédos épület szintszáma P+MF+4+T.

A csatlakozásoknál kismértékű eltérés figyelhető meg a projektterület épülete és a szomszédos épület között ami a szomszédos épület utólagos tetőtér beépítéséből adódik.

A környező tömbökben a szintszámok hasonló értéket mutatnak, többnyire MF+4 szintesek, jellemző a tetőtér beépítése is. A környezetben jellemzően F+3-7 emelet közti értékek figyelhetők meg.



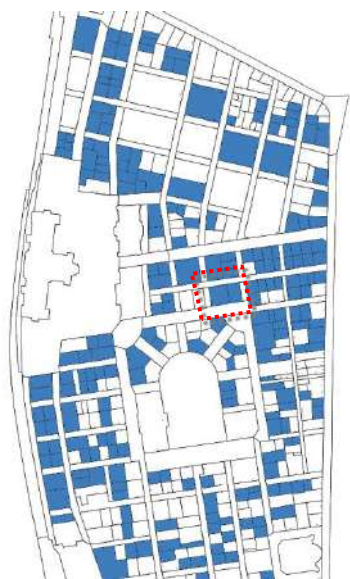
becsült szintterületi mutató pincszintekkel

A jellemző becsült szintterületi mutatók vonatkozásában a pincszinteket is hozzászámítjuk – melyek jellemzően tárolók révén az általános szintterületbe beszámítandók. A számítás a teljes környezetre iránymutató, mivel a pincszintek pontos kiterjedése és tényleges funkciója nem teljeskörűen ismert.

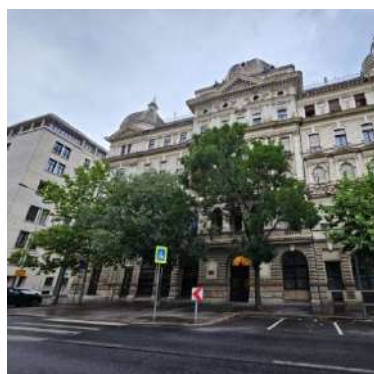
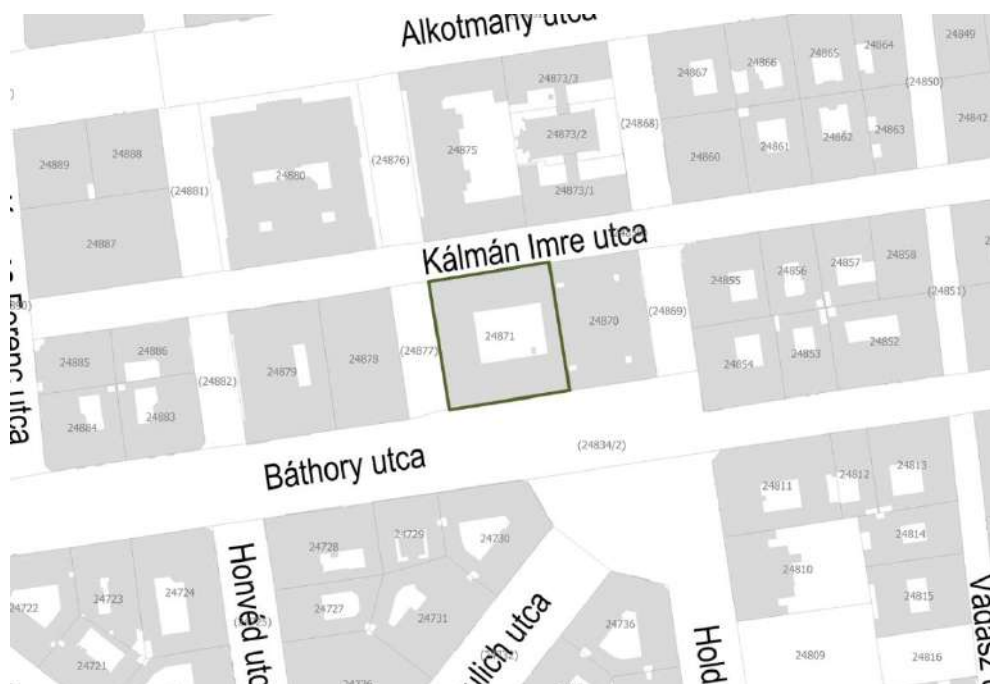
A projektterület épületének pincszintekkel összesített **szintterülete 9463,5 m²**. A **jelenlegi általános szintterületi mutató 4,63** - míg az elméleti maximális szintterületi mutató 5,5 lehetne. A szomszédos telek pincével értelmezett becsült szintterületi mutatója 5,98. A környező tömbökben jellemző szintterületi mutató jellemzően 4,4 - 6 közötti értékeket mutat.



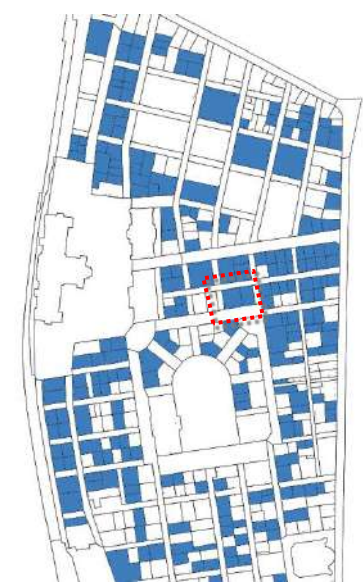
3. ÉRTÉKKATASZTER – A TÖMB ÉPÜLETEI



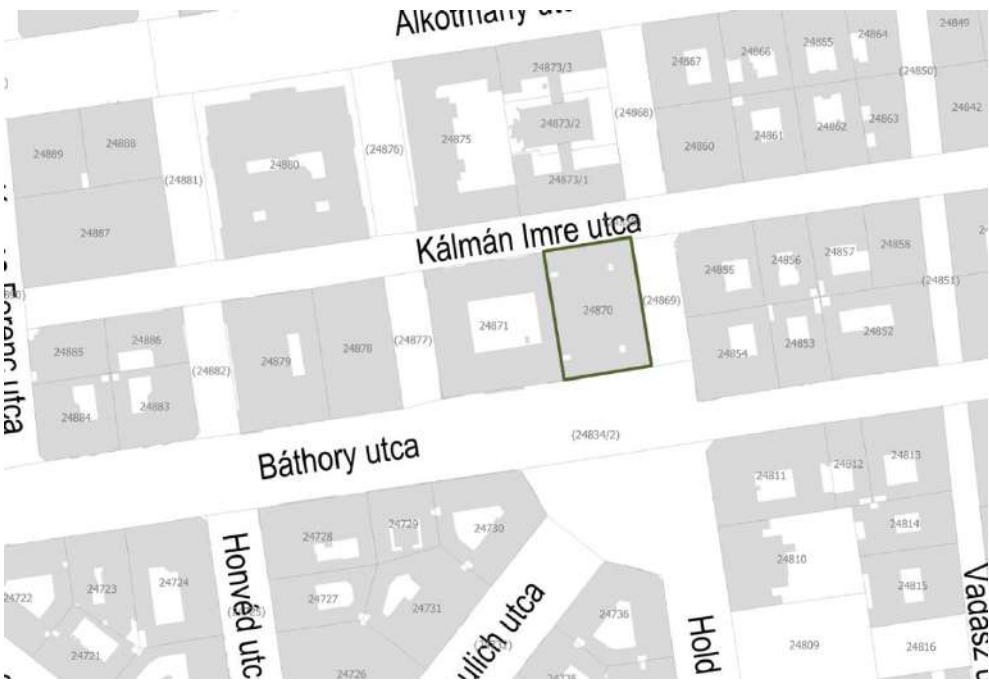
Kerületi TKR szerinti egyedi védett épületek a vizsgálati területen



24871 Bathory utca 12., = Szemere utca 1a.-1b, Kálmán Imre utca 9.	
Építető:	Csetei Herzog Péter
Tervező:	Wellisch Sándor és Gyula
Épült:	1896
Világörökségi védelem:	Budapest - a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az
Műemléki védelem:	Andrássy út védőövezet [azonosító: 30480]
Műemléki védelem fajtája:	-
Fővárosi védelem:	-
Kerületi védelem:	TKR szerinti kerületi egyedi védett épület – VH64 azonosító *Forrás: Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2020. (I. 30.) önkormányzati rendelet 2. melléklete Kerületi egyedi védett értékek – táblázat
Leírás:	eklektikus, korábban 12 lakás, Építető: Fürst Mór Négymeletes, eklektikus bérház a Bathory és Szemere utcák sarkán. AZ épület átalakításokon esett át 1909-ben.
Telekterület (m ²):	2044
Beépítési %:	78%
becsült SZTM felszín felett:	3,88
becsült SZTM pincével:	4,63
építési övezet	VK-V
Jelenlegi funkció	irodai funkció - igazgatás
Földszinti funkció:	
Szintszám	P+F+4
Tetőforma:	magastető
Parkolás	telken belül nincs



Kerületi TKR szerinti egyedi védett épületek a vizsgálati területen



24870		Hold utca 16., = Báthory utca 14., Kálman Imre utca 11.	
Építető:	MÁV		
Tervező:	n.a.		
Épült:	1873-74 (korábbi cím 1879-ből: hrsz. 1013.)		
Világörökségi védelem:	Budapest - a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az		
Műemléki védelem	Andrássy út védőövezet [azonosító: 30480]		
fajtája:	-		
Fővárosi védelem:	-		
Kerületi védelem:		TKR szerinti kerületi egyedi védett épület – VH188 azonosító	
		*Forrás: Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2020. (I. 30.) önkormányzati rendelet 2. melléklete Kerületi egyedi védett értékek – táblázat	
Leírás:		eklektikus	
		Építője Dötzer Ferenc.	
		Négymeletes, két belső udvaros eklektikus irodaház	
		a Báthory, Hold és Kálman Imre utcák között.	
Telekterület (m ²):	1 469		
Beépítési %:	100%		
becsült SZTM felszín felett:	5,00		
becsült SZTM pincével:	5,98		
építési övezet	VK-V		
Jelenlegi funkció		üres, átépítés alatt	
Földszinti funkció:			
Szintszám		P+MF+4+T	
Tetőforma:		magastető	
Parkolás		nincs	

4. VÉDETTSÉGEK

4.1. VILÁGÖRÖKSÉG

A vizsgált tömb egésze a Budapest - a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út 30 480 azonosítószámú **Világörökség védőövezetébe** tartozik.

4.2. RÉGÉSZETI VÉDELEM

A telek a „József Attila utca - Bajcsy-Zsilinszky út - Szt. István krt. - Duna”
nevű **66 156 azonosítószámú régészeti lelőhely** része, mely szakmai
védett régészeti lelőhely.

4.3. MŮEMLÉKI VÉDELEM

A Báthory utca 12. számú épület műemléki védelem alatt nem áll.

A környező tömbökben **számos műemlékileg védett épület található**, így az átépítés alatt álló Agrárminisztérium és Igazságügyi Palota épülete, több a Szabadság térre néző ingatlan, továbbá számos az Alkotmány utcai ingatlan is.

4.4. HELYI VÉDELEM

A helyi védelem tekintetében fővárosi és kerületi szintű védelmet különböztetünk meg Budapesten, mely tekintetében két rendeletet kell figyelembe venni:

- Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 30/2017. (IX. 29.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről
- Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2020. (I. 30.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről

A tömb mindkét épülete a TRK szerinti kerületi egyedi védelemmel érintett, ahogy a környezetében lévő tömbök épületállományának jelentős részét is ez a védelem érinti.

A projekterület – **Báthory utca 12. számú ingatlan – VH64 azonosítószámmal rendelkező kerületi helyi védelemmel rendelkezik,** míg a szomszédos Hold utca 16. számú ingatlan VH188 azonosító számmal rendelkezik.

Az V. kerület teljes közigazgatási területe kerületi területi védelem alatt álló terület.

4.5. KIEMELT NEMZETI EMLÉKHELY

A terület közelében lévő Kossuth tér környéke Kiemelt nemzeti emlékhely területe, valamint annak településkép védelmi környezete.

A lehatárolás alá eső ingatlanok esetében a kiemelt nemzeti emlékhely és településkép-védelmi környezetének településkép védelméről és egyes kapcsolódó kormányrendeletek módosításáról szóló 19/2018. (II. 14.) Korm. rendeletben foglaltakat kell figyelembe venni.

A tárgyi ingatlan nem tartozik a Kiemelt nemzeti emlékhely területébe, valamint annak településkép védelmi környezetébe sem.



	Fővárosi és műemléki védettség
	Fővárosi védettség
	Kerületi védettség
	Műemléki védettség



Kiemelt Nemzeti emlékhely és településkép védelmi övezete

forrás: <https://www.kneb.hu>

III. AZ ÉRINTETT TERÜLET (INGATLAN) RÖVID BEMUTATÁSA

1. ELŐZMÉNYEK, TÖRTÉNETI ÁTTEKINTÉS

A tágabb térség történeti jelentősége már az 1775-ös *Pest és környékének áttekintő térképén* látható módon megfigyelhető.

A történeti városrész (*Stadt Pest*) a városfal által védett területnek minősült, ahonnan a mai fontosabb utak sugárút szerűen futnak a város külső területei felé.

A projektterület esetében ebben az időben még nem álltak épületek, a térség beépítettsége részleges, esetlegesnek mondható.



Pest és környékének áttekintő térképe (1775)

forrás: <https://maps.arcanum.com/hu/map/pest-1775>

A városrész a Lipótváros elnevezést 1790 óta viseli, az akkori új uralkodó tiszteletére. Az új városrészben főként a tehetősebb rétegek építkeztek, a kereskedők, magas rangú tisztviselők és értelmiségiek, az arisztokrácia és a zsidó nagypolgárság. A városfalak elbontásával és a közlekedés fejlődésével fellendült a kerület kereskedelmi forgalma, a rakparton piac alakult ki, üzletházak, fogadók épültek.

Az 1793-as Pest belterületének kataszteri térképén jól látható a kor egyik legfontosabb épülete, az **Újépület** (*Aedificium Regium Novum*, németül *Neugebäude*) mely egy erőd- és laktanyaszerű katonai épület volt, egykor Lipótvárosban, a projektterülethez közel eső mai Szabadság tér területén állt. Az óriási belső udvart körülölelő, négyszög alaprajzú épület kivitelezése 1786-ban indult Hild János irányításával. Az épület különböző részei fokozatosan készültek el, a 3. számú pavilont már 1789-ben használatba vették.



Pest-Buda-Óbuda beépített területének várostérképe (1793)

forrás: <https://maps.arcanum.com/hu/map/budapest-1793>

A projektterület esetében az egyik sarokbástya épület figyelhető meg északrai irányban, a területtől keletre és délre pedig tömbosztásos, felparcellázott területsáv látható. A főváros e része tudatosan került kialakításra, tervszerűen készültek a parcellázások.

Az 1837-es Pest-Buda-Óbuda áttekintő térképén láthatóan az Újépület (*Neugebäude*) melletti tömbök kiosztása már megtörtént, a környező derékszögű városszöveti struktúrához igazodva – melyek a Dunára merőleges tengelyeket alkotnak.

A **Báthory utca** ekkor még nem volt **kiszabályozva**, így a korabeli térkép szerint megfigyelhető nagy teresedés látható. Ez a teresedés vesztőhelyként is szolgált, 1849. október 6-án az épület falánál végezték ki Batthyány Lajost, kinek emlékét őrzi az örökmécses. A Neugebäude börtönként is szolgáló épületét 1897-ben bontották el.



Pest-Buda-Óbuda áttekintő térképe a jelentős középületek rajzával és látképekkel /Vasquez/ (1837)

forrás: <https://maps.arcanum.com/hu/map/budapest-1837>



A tömb kialakítása 1865-ben történhetett meg.

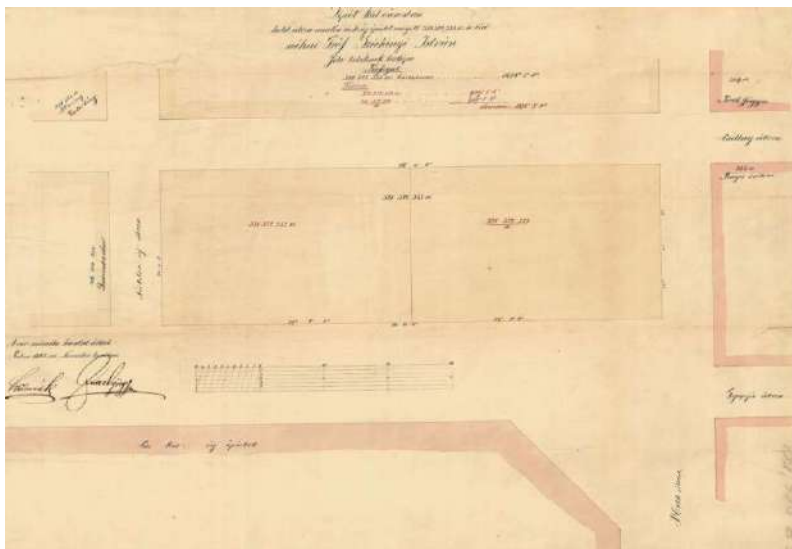
„Lipót külvárosában a hold utcza mentén cs:k: új épület mögött 321, 322, 333 sz: a: lévő néhai Gróf Széchenyi István féle teleknek térképe”

1865-ös helyszínrajz a telekalakításról

<https://maps.hungaricana.hu/hu/BFLTervtar/7286/view/?pg=3&bb ox=-365%2C-5577%2C8259%2C94>

A közterület Duna felőli szakasza volt ekkoriban csak Báthory utca, a belső utcaszakaszok Gyapjú utca néven kerültek megjelölésre. Az 1895-ös közigazgatási térképen látható, hogy a Nádor utca – Báthory utca kereszteződésében ekkoriban már a Magyar Királyi Földművelésügyi Kereskedelmi Minisztérium épülete helyezkedett el, míg a Kálmán utca mentén hitéleti funkciót betöltő Angol egyház, oktatási funkcióként a Kereskedelmi Akadémia és egy Iskola helyezkedett el.

A projektterület telke ekkor már kiszabályozott volt, de még kettő telek volt, épület még nem állt rajta.



Budapest közigazgatási térképsorozata (1895)

forrás: <https://maps.arcanum.com/hu/map/budapest-1895>

A projektterület épülete a fellelhető források alapján 1896-ban épült Wellisch Sándor és Gyula tervei alapján. Az épületet Füst Mór építtette. Később 1909-ben Rusz János építőmester építtette át az épületet.

*történeti források: Déry Attila: Belváros-Lipótváros, V.kerület; TERC kiadó, 2005

A szomszédos Hold utcai épület az 1912-es térkép szerint a Vallás és közoktatási minisztériumként működött, míg a projektterület épülete az 1900-as évek elejétől fogva részben irodaépületként, hivatalként funkcionált.

Az 1912-es térképen lévő utólagos bejegyzések (melyek vélhetően a 30-as - 40-es években kerültek rá) keretes beépítést irányoztak elő az egész környéken, mely megnyitotta volna a belső udvarokat hasonlóan Újlipótvárosához.



Budapest kataszteri térképsorozata utólagos bejegyzésekkel (1912)

forrás: <https://maps.arcanum.com/hu/map/budapest-1912>

A térképeken már látható az Újépület helyett egy **környezetbe illeszkedő új tömbstruktúra kialakítása**, és a Szabadság tér kialakítása, melynek szabályozási vonalai megfigyelhetőek a térképen.

Az épületben működött többek közt:

- 1908-ban az Országos Képzőművészeti Tanács,
- 1912-ben a Vallás- és Közoktatásügyi Minisztérium könyvtára és pár ügyosztálya,
- 1928-ban az Országos Közoktatási Tanács,
- 1937-ben a Magyar Társadalomtudományi Társulat,
- 1952-ben a Dohányértékesítő Vállalat Központ.

forrás: építészeti felmérés (BH)

Az 1908-as Budapest közigazgatási térképsorozatán is **megjelennek az első villamos vasútvonalak**, mely részben a mai 2-es villamos nyomvonalát követi - a Duna irányából lévő gőzhajó állomások mentén -, majd eltér kelet felé és a Nyugati pályaudvar irányában kapcsolódik be a többi nyomvonalba.

A projektterület esetében jelentős változás nem történt ebben az időszakban.

A szomszédos tömb esetében az ekkor már **elbontásra került Újépület helyén** megépült a Szabadság tér új épületsávja (Tőzsdepalota, MNB, Postatakarék, Adria palota, stb.) és belső parkszerű kialakítása is.

A projektterület esetében az 1944-1986 közötti kerületi térképsorozaton **már megfigyelhető a mai állapotnak megfelelő épületkontúr**, és a szomszédos épületek csatlakozása, ám még mindig két telken állt az épület, mely annak szerkezetében ma is megmutatkozik. A II. világháborút megelőzően kisebb átalakítások történtek (pl. faláttörések).

Az 1960-as évektől nagyrészt az Országos Szakipari Vállalat működött a házban. Véltetően ebben az időszakban épülhetett az udvari kémény. A nyolcvanas évek elején a pincehelyiségben az oktatótermeket alakították ki. A '90-es években Dunabank költözött az épületbe, és a pénzügyi működéshez szükséges kisebb-nagyobb átalakításokat végezték el (utcai portálok, újabb felvonók).

az ezredforduló után

A terület szűk környezetét tekintve az ezredforduló után jelentősebb változás nem történt, mai állapotának megfelelő formáját már nagyrészt a 2000-es évek után nyerte el.

2001 és 2002 között az épületben a Miniszterelnöki Hivatal irodaházát alakították ki, ekkor készült el a Kálmán Imre utca felőli lépcsőház üvegliftje is. Azóta többféle közigazgatási intézmény működött az épületben, jelenleg pedig az Igazságügyi Minisztérium irodái foglalják el annak legnagyobb részét.

Az épület szűk környezete nagyrészt beálltnak tekinthető az elmúlt évtizedre visszamenőleg, melyet legfeljebb funkcionális változások érintettek, a tágabb térségben lezajlott fejlesztések elkerülték a tömböt.



Budapest közigazgatási térképsorozata (1908)

forrás: <https://maps.arcanum.com/hu/map/budapest-1908>



Budapest nagyméretarányú kerületi térképsorozata (1944-1986)

forrás: <https://maps.arcanum.com/hu/map/budapest-1950>



Google Earth légifelvétel (2009. július hó)
forrás: Google Earth Pro alkalmazás



Google Earth légifelvétel (2023. augusztus hó)
forrás: Google Earth Pro alkalmazás

2. A JELENLEGI BEÉPÍTÉS RÖVID ISMERTETÉSE

Telek
Elhelyezkedés

A projektterület pontos címe *1054, Budapest, V. kerület, Báthory utca 12.* számú ingatlan, mely a **24871** helyrajzi számon van regisztrálva az ingatlan-nyilvántartásban. Az épület Budapest belvárosában, az V. kerületben helyezkedik el.



► A projektterület tömbje légifelvételen
forrás: Google Earth Pro felvétel (2023. 08. hó)

Főbb ingatlan adatok

A nyilvántartás szerint a telek területe 2 044 m².

Tulajdon
38 albetét

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:8000004/103618/2025
2025.04.09

Szektor: 96

BUDAPEST V.KER.

Belterület 24871 helyrajzi szám

1054 BUDAPEST V.KER. Báthory utca 12.

IRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

terület

kat.t.jöv.

alcsatl. adatok

ha m2

k.fill.

ter. kat.jöv.

ha m2

k.fill.

- Kivett lakóház, udvar

0

2044

0.00

1. bejegyző határozat: 222152/2/1998/97.11.20

Társasház

A földrészlethez tartoznak az alapító okirat szerint közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések és helyiségek.

2. bejegyző határozat: 75343/1/2009/08.03.06

Műemleki környezet

7/2005. (III.1.) NKÖM. számú rendelet.

IRÉSZ

3. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 222152/2/1998/97.11.20

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: társasháztulajdon

név: TÁRSASHÁZ TULAJDON

cím: 1054 BUDAPEST V.KER. Báthory utca 12.

Tulajdonjogot a 24871/A/1-38 helyrajzi számú ingatlanok tulajdoni lapjai tartalmazzák.

IRÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 136265/1/1997/97.07.30

- egyeztetve a T-61537.ttszámú térrajz alapján a 24872.hrsz-nm ingatlannal.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 215529/1/2005/05.06.24

-

SZMSZ leadva.

jogosult:

név: TÁRSASHÁZ

cím : 1052 BUDAPEST V.KER. Báthory utca 12.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 84861/2/2012/12.05.21

Vezetéknév

5 m2 területre, VGB-39/2012.

jogosult:

név: ELMO HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74

Folytatás a következő lapon

Az ingatlan 1/1 hányadú társasháztulajdon. A földrészlethez tartoznak az alapító okirat szerint közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések és helyiségek. Az ingatlan 38 db albetétre tagozódik.

Beépítési mód A projektterület telke hagyományos **zárt sorú - zárt udvaros beépítésű**.
A telek **sarokteleknek számít**, három közterület határolja (Kálmán Imre utca - Szemere utca - Báthory utca).

Épület Szintszám A hétszintes (pince + földszint + 4 emelet + tetőtér) épületet Wellisch Sándor és Gyula műépítészek tervezték 1895-ben, mely kiváló példája a korszak eklektikus építészetének.

A meglévő épület bruttó **szintterülete 9 463,5 m²**, pinceszinttel együtt (pince + földszint + 4 emelet + tetőtér).

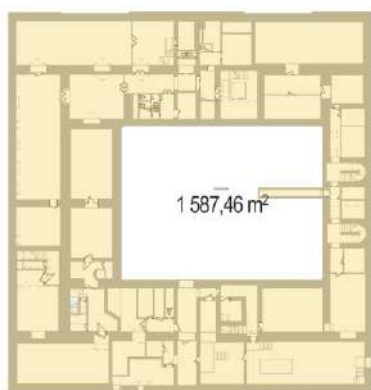
Szintterület (SZT) A jelenlegi beépítés által számított jelenlegi szintterületi mutató 4,63, míg a szabályozás szerint elérhető maximális elméleti szintterületi mutató értéke 5,5 a kedvezmények nélkül.

Szintterületi mutató (SZTM) Az előbbi két értékből adódóan a tartalék szintterületi mutató érték / különbség 0,87, melyből számítható tartalék szintterület a 1778 m², mely további beépíthetőséget tesz lehetővé a kedvezmények nélkül is.

Párkánymagasságok A utcai párkánymagasságok viszonylag egységesnek tekinthetők, kb. 23,5 méter.

Az épület udvari párkánymagassága ~ 24,4 méter, míg a szomszédos épületé megközelítőleg 27-28 méter.

Alaprajzok A meglévő épület alapterülete nagyságrendileg 1550 m², melyek **szintenkénti eloszlása 1514,63 és 1587,46 m²** között változik a lichthof-ok tekintetében. Az egyes szintek alaprajzai az alábbi ábrason kerülnek bemutatásra:



PINCESZINT



FÖLDSZINT



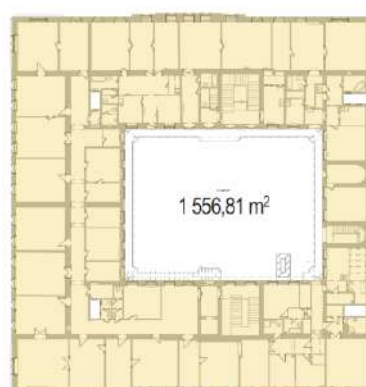
I. EMELET



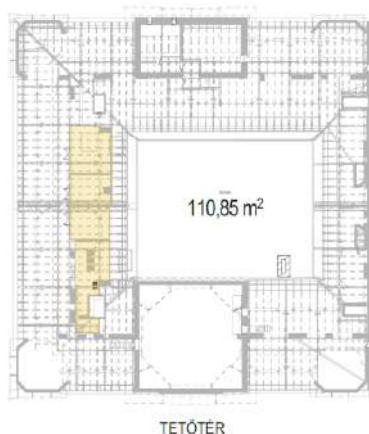
II. EMELET



III. EMELET



IV. EMELET



PINCESZINT			
	P-1	PINCESZINT	1 587,46
FÖLDSZINT			
	E-0	FÖLDSZINT	1 514,63
1. EMELET			
	E-1	I EMELET	1 569,93
2. EMELET			
	E-2	II EMELET	1 571,26
3. EMELET			
	E-3	III EMELET	1 552,44
4. EMELET			
	E-4	IV EMELET	1 556,81
PADLÁS			
	E-5	TETŐTÉR	110,85
			9 463,38 m²

A **tetőtérben** jelenleg a Szemere utca felé néző homlokzaton nyílik kihasználható tetőtéri szint, mely **összesen 110,85 m² szintterületet** jelent.

A **kupolában** jelenleg 190 cm feletti, kihasználható szintterületként **121 m² számítható be egy szinten.**

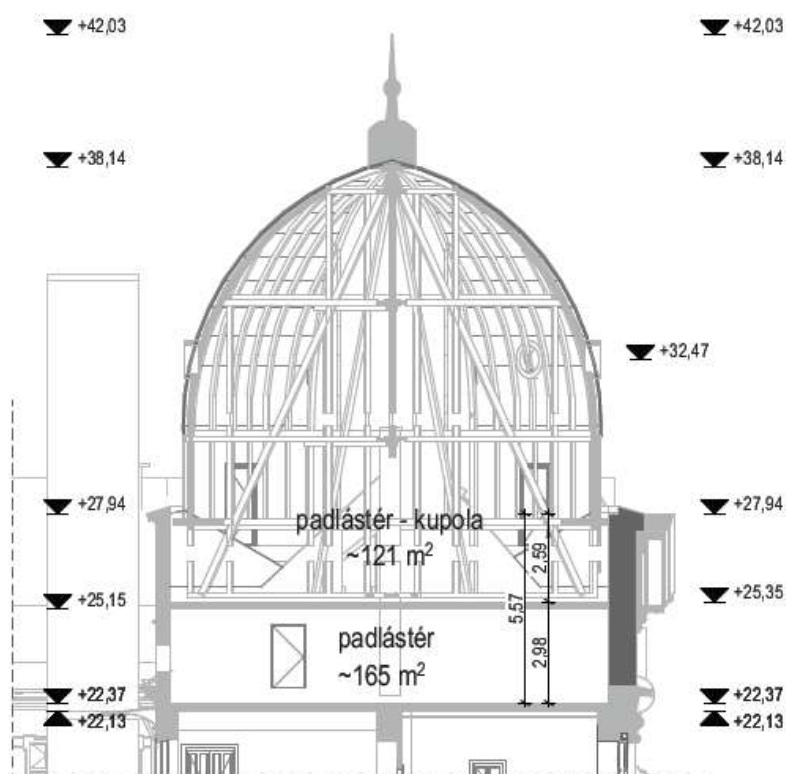
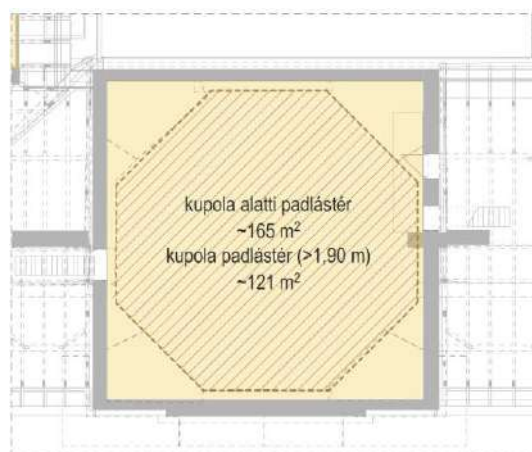
◀ Szintenként összegzett bruttó szintterületi kimutatás a beépítési vizsgálat alapján.

forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda koncepcióterve

Kupola / padlástér jelenlegi állapota

Az ingatlan legfelső szintje eredetileg tetőemelet és kupolatér, mely az utca felé zárt, belső tetőtérként funkcionál.

A kupola magassága 38 méter, csúcsa 42 méter.



A kupola **jelenlegi kihasználtsága és geometriája** a beépítési vizsgálat alapján

forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda koncepcióterve



A **középső kupola** magassági méretei nagyobbak voltak, ez jól érzékelhető az archív képeken is.

Az **attika** felső síkjától a csúcsdíz aljáig mérve a kupola jelenleg kb. 8,2 m magas, ez eredetileg bő másfél méterrel magasabb lehetett (kb. 9,8 m).

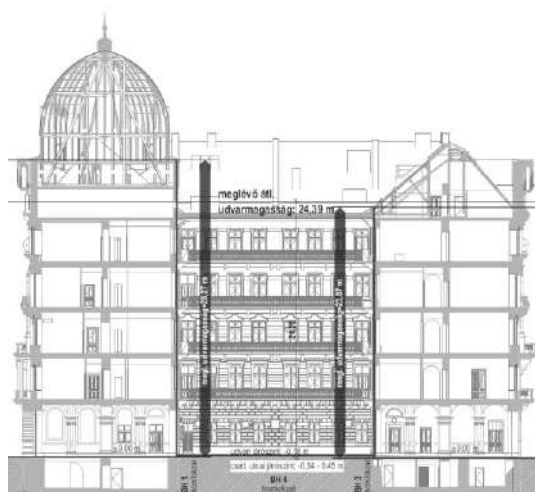
A **kupoladob párkányzatának** felső síkja kb. 3,5 m-rel lehetett magasabban az attika felső síkjánál, a párkányzat maga vélhetően kb. 1,3 m magas lehetett (A és B méretek).

A **körablakok keretezése** kb. 2,1 m magas (C méret), a laterna kb. 2,7 m magas lehetett (E méret), amelyen egy kb. 3 m magas csúcsdíz helyeztek el (F méret).

◀ korabeli fotók a kupola kialakításáról

forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda koncepcióterve

Az épület általános jellemzése, állapot leírása



Meglévő épület keresztmetszeti képe
forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda koncepcióterve



Kváderezés mintájú vakolat a homlokzaton
forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda koncepcióterve



Kovácsoltvas korlát, timpanonok, kupola
forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda koncepcióterve

Az eklektikus stílusban épült épület a 24871 helyrajzi számú saroktelken helyezkedik el. Telepítése révén három utcai homlokzattal rendelkezik: a déli homlokzat a Báthory utcára, a nyugati a Szemere utcára, míg az északi a Kálmán Imre utcára néz. A három homlokzati szárny egy szabályos téglalap alaprajzú, zárt belső udvart ölel körbe. Jelenleg egy bejáraton lehet belépni, ez a főbejárat. Az épületnek több mellékbejárata is van, ezek igény szerint újra megnyithatóak.

Az utcai homlokzatokkal rendelkező három szárny kéttraktusos kialakítású. A belső udvari homlokzatok mentén az emeleti szinteken körbefutó függőfolyosó található, melyet utólagos beépítések és kéményelhelyezések több ponton megszakítanak. Az épület hét szintből áll: pinceszint, földszint, négy emelet, valamint a padlástér. Egyes épületrészek szimmetrikusan szerveződnek egy észak–déli irányú képzeletbeli tengely mentén. A homlokzatokon visszatérő, azonos építészeti elemek – például ablakosztások, díszítőmotívumok és erkélyek – figyelhetők meg.

Az épület karakteres megjelenését meghatározza a főtengelyben, a déli homlokzat zárásában elhelyezett nyolcszög alaprajzú kupola, valamint az azt szegélyező két kisebb sarokkupola. A Báthory utcára néző emeleti loggiaszerű erkélyt a második emeleten elhelyezett pillérsor tartja. A Kálmán Imre utcai oldalon lévő kisebb kiülési erkélyeket az első és második emeleten konzolos kialakítással támasztották alá.

A homlokzatokat körben kváderezést utánozó vakolat borítja, az alsó szakaszokon műkö elemekkel kiegészítve. A földszinten váltakozva jelennek meg félköríves és vízszintes záródású nyílások, míg az első emeleti nyílások egyenes záródásúak. A második emeleten félköríves, illetve timpanonnal lezárt ablaknyílások is előfordulnak, amelyek változatos megjelenést biztosítanak. A középrizalitok és sarokrizalitok hol lekerekített, hol szögletes kialakításúak, és jelentős szerepet játszanak a homlokzat második és harmadik emelet magasságában történő függőleges tagolásában.

Az épület vízszintes tagolását karakteres övparkányok biztosítják, amelyek különböző kiülések, de markáns megjelenésűek. Ezek az övparkányok a földszint és az első emelet, az első és második emelet, a második és harmadik emelet, valamint a harmadik és negyedik emelet között futnak végig.

A homlokzaton felfelé haladva a könnyedebb megjelenésű, kovácsoltvas erkélykorlátok fokozatosan jelennek meg. A harmadik és negyedik emeleti ablaknyílások egyenes záródásúak. A főparkányt az eresz alatt elhelyezett, kőkonzolos alátámasztással és fogsormintás díszítőelemekkel zárják le. A homlokzati középrizalit egy attikaemelet formájában a főparkány síkja fölé emelkedik, ezen szakaszon kör alakú ablakok kaptak helyet.

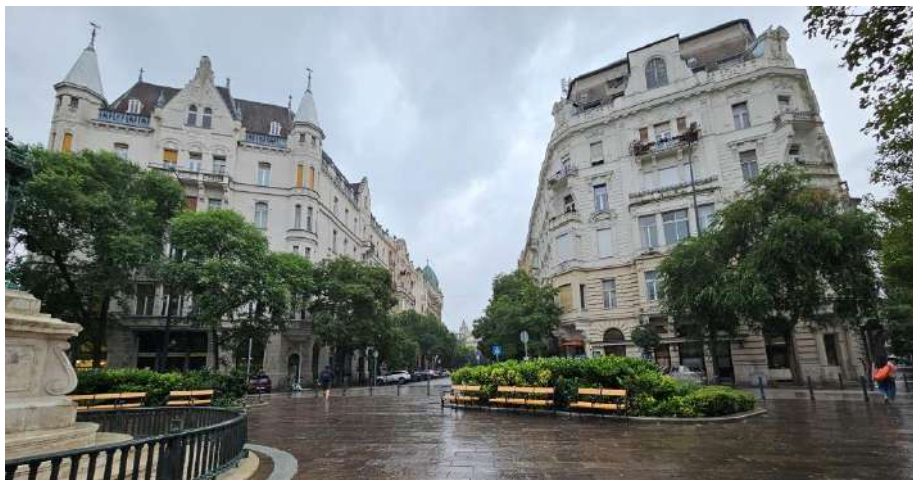
A kupolák tengelyében, a homlokzati síkban egy-egy timpanon helyezkedik el, hangsúlyozva az épület kompozíciós középpontjait. A Szemere utcai homlokzat egyszerűbb kialakítású.

Az épület belső udvara jól benapozott, világos térként szolgál. A konzolos függőfolyosó folytonosságát az utólag telepített hőközpont kéménye töri meg. A függőfolyosó kőlap burkolatú, szegélyét díszes kovácsoltvas korlát alkotja. A belső homlokzat földszinti szakaszát kváderezett hatású vakolat, az emeleti szinteket nűtölt felületképzés jellemzi.

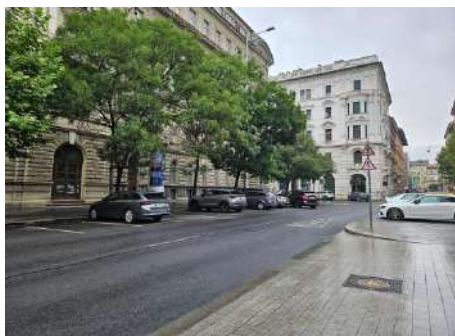
Az épület belső tereiben a többszöri funkcióváltás és átalakítás ellenére számos eredeti építészeti elem fennmaradt. Ezek az elemek – bár sok esetben sérültek a használat során – a felújítási folyamatok során helyreállíthatók, így megőrizhető az épület történeti karaktere.

3. FOTÓDOKUMENTÁCIÓ

3.1. A VIZSGÁLATI TERÜLET FOTÓI



Az Örökmécses emlékmű és az Aulich utca látványa



A Báthory utca- Hold utca sarkán található szomszédos épület a tömbön belül



Az Örökmécses látképe a Báthory utcáról



Hold utca – Báthory utca kereszteződése menti szomszédos épület



Utcatábla és emléktábla a Báthory utcában



Hold utca észak felé

képek forrása: saját fotók 2025. július

3.2. A PROJEKTTERÜLET FOTÓI



Oldalsó homlokzat



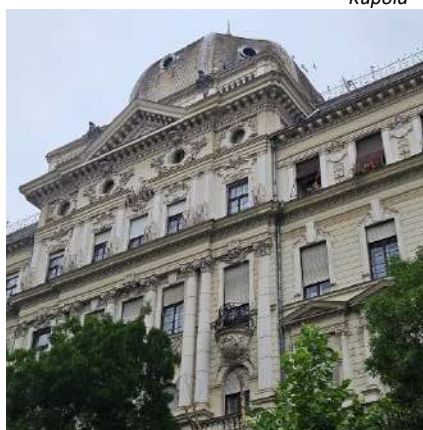
Belső udvar



Főhomlokzat és kupol a Báthory utca felől



Kupola



Utcánézeti kupola látvány



Lépcsőház



Főhomlokzat az Örökmécses elől

képek forrása: saját fotók 2025. július
beépítési vizsgálat és koncepcióterv anyaga
(Bánáti Hartvig Építésziroda)

IV. BEÉPÍTÉSI TERV

1. A TERVEZETT ÉPÜLET RÖVID, VÁROSRENDEZÉSI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ LEÍRÁSA

funkcionális sokszínűség, tervezett funkciók



A tervezett fejlesztés átnézeti elhelyezkedése
forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda



Az épülettömb viszonyai a környezethez
forrás: Google Earth Pro felvétele

funkciók és projektadatok

A projektterület 2044 m²-es telkén mintegy **9730 m² nettó szintterület** tervezett. Az épület tervezett bruttó általános szintterülete **11 517 m²**, mely 5,63 általános szintterületi mutatót jelent.

A fejlesztéshez kapcsolódóan mintegy **205 m² új zöldfelület** kerül kialakításra a tágas belső udvarban elhelyezésre kerülő kert részeként.

A kialakítandó funkcionális egységek közül a tervezett szállodai funkció okán **szállás célra szolgáló szobák** kerülnek kialakításra mintegy nagyságrendileg **nettó 5000 m²-en**, mely által **108 db szállodai szoba** kerül kialakításra. Az építészeti tervek alapján a szállodai szobákban összesen 278 db ágy kap majd helyet.

Az épületen belül kb. 137 m² nettó területen CO-WORKING iroda létesítésére nyílik lehetőség. További irodai funkciók számát a szállodához tartozó BOH irodák **vendéglátó** rendeltetés számára 289 m² kialakítása tervezett kávézó és étterem formájában, melyekhez közterületi terasz kapcsolódna a Báthory utca felé.

A Báthory utca 12. szám alatti tervezett fejlesztés a meglévő épület funkcionális megújítását, optimálisabb kihasználását célozza. A Kálmán Imre utca – Szemere utca – Báthory utca – Hold utca által határolt tömbben lévő projektterület környezetéhez méltó, történelmi múltjához illeszkedő hasznosítás, funkcióbővítés céljával indítványozza a területen megvalósítani kívánt projektet.

A 130 évvel ezelőtt épült épület már nem tud megfelelni a korszerű irodai funkcióval szemben támasztott elvárásoknak. A fejlesztés célja ezért alapvetően az épület rendeltetésváltásával annak kihasználtságának növelése, valamint a tetőszint felett lévő kupolatér átalakítása, annak korabeli méretei szerinti állapotának visszaállítása.

Az épület értékeinek tiszteletben tartásával egy 5 csillagos, 108 szobás szálloda tervezett, mely a turisztikailag frekvenciált területen a magas minőséget képviselő idegenforgalom fontos háttéréként tud majd szolgálni.

Az igazgatási funkció – mely jellemzően zárt épületeket, a munkaidő végeztével üres utcákat hordoz magával – túlzó mértékben van jelen a városrészben. Az épület funkcióváltása által hozzájárul a méltatlanul háttérbe szorult városrész megújulásához, revitalizációjához.

Az épület nem csak az itt tartózkodó szállóvendégek számára lesz nyitva. A földszinten létesülő étterem, kávézó, valamint co-office a városlakókat is egyaránt szolgálja majd, pezsgő élettel tölti meg a határoló utcákat.

1.1. A PROJEKT ADATAI

A projekt keretében megvalósításra tervezett beruházás részletei:

	meglévő állapot	tervezett állapot
Budapest, Báthory utca 12.		
alap paraméterek		
helyrajzi szám	24 871 hrsz.	
telekméret	2044 m ²	
bruttó alapterületek		
bruttó általános szintterület	9463 m ²	11 517 m ²
bruttó parkolási szintterület	0 m ²	0 m ²
bruttó szintterület összesen	9 463 m ²	11 517 m ²
általános szintterületi mutató	4,62	5,63
zöldfelület	0 m ² (0%)	205 m ² (10%)
kialakítandó funkcionális egységek		
• szobák	108 db. ~ 5003,93 m ² nettó terület	
• ágyak	278 db.	
• iroda (nettó m ²)	~ 137 m ² CO-OFFICE + 75 m ² BOH nettó terület	
• vendéglátás (nettó fogyasztótér)	~ 289,45 m ² nettó terület	
• tervi státusz	konceptióterv	

2. MEGLÉVŐ, MEGMARADÓ ÉS A TERVEZETT ÉPÜLETRÉSZEK - BEÉPÍTÉSI JAVASLAT

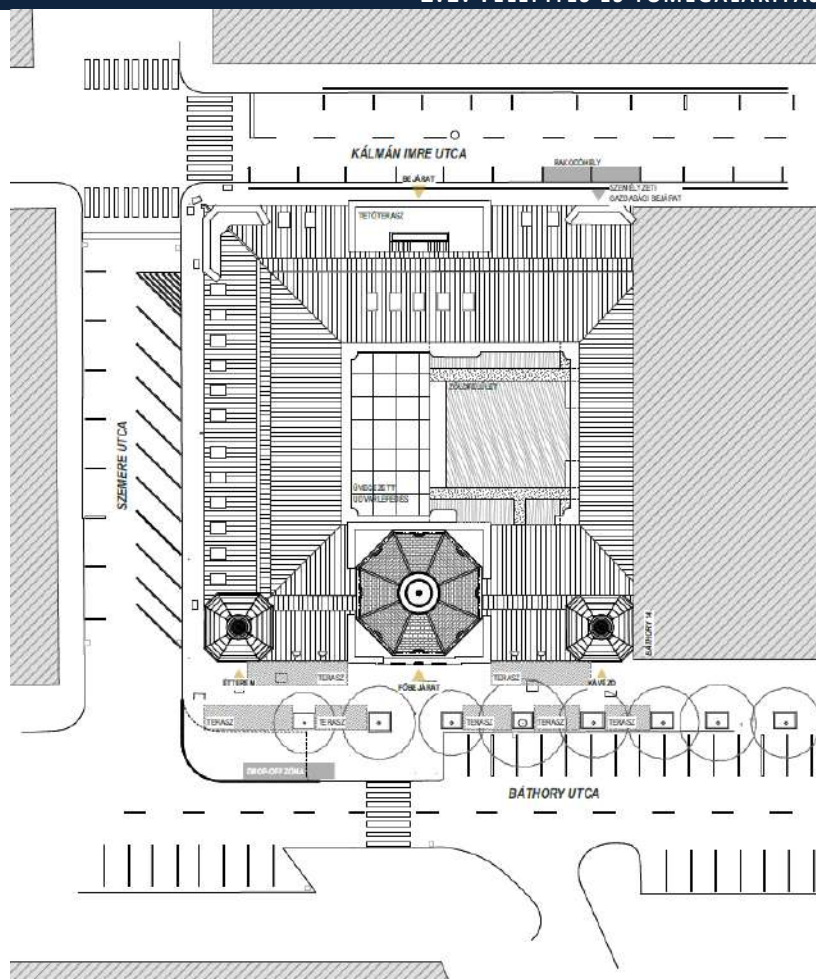
A Kálmán Imre utca – Szemere utca – Báthory utca – Hold utca által meghatározott tömb jellemzően zárt sorú zártudvaros beépítésű telkei egy kompakt, összefüggő épülettömeget alkotnak, melyek a közterületek felé zárt térfallal csatlakoznak.

A tervezett fejlesztés a meglévő épület tömegét tekintve jelentős változással nem érinti, a **kupola emelése** által kismértékű változás várható.

A fejlesztés által a belső udvar geometriája kerül jelentősebb átalakításra, melynek lefedése által változnak használatossági feltételek. A **jelenlegi 449 m²-es udvar területének kb. 50%-a kerül lefedésre** a földszinten.

A tervezett étteremhez és a kávézóhoz kapcsolódó teraszok a Báthory utca felé kerülnének kialakításra.

2.1. TELEPÍTÉS ÉS TÖMEGALKALÍTÁS



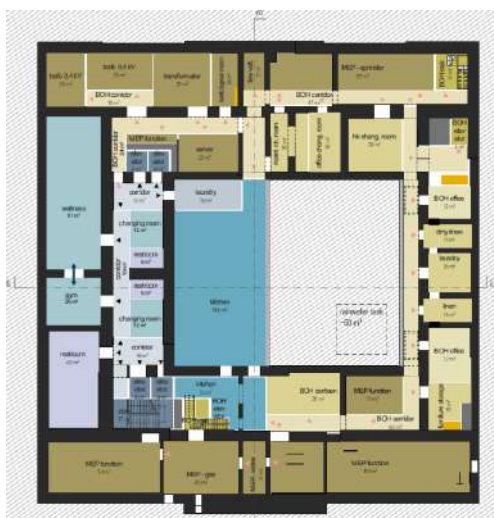
tervezett helyszínrajz

forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda

3. ÉPÍTÉSZETI TERVEK BEMUTATÁSA

3.1. FUNKCIÓSÉMA, ALAPRAJZI ELRENDEZÉS

pincszinti alaprajz



forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda

A **pincszint** elsősorban a kiszolgáló (back-of-house) funkciókat tartalmazza: konyha, személyzeti öltözők, mosoda, raktárak, épületgépészeti helyiségek (villamos, sprinkler, csapadékvíz-tároló), valamint wellness és edzőtermi-fitness területek kapnak helyet.

A Báthory utca irányából az elsősorban a kiszolgáló gépészeti funkciókat magába foglaló helyiségek nyílnak, melyek a közös közlekedő területekről közelíthetők meg.

A Szemere utca irányából részben edzőterem, részben wellness helyiségek, öltözők találhatóak. Az épület belső helyiségei a mosóhelyiségek, szárítók, tárolók és gépészeti helyiségek.

A tervezett kialakítás **nem tud helyben parkolást biztosítani** – az épület szerkezete és a vastag teherhordó falak, valamint a pincszint megközelíthetősége miatt.

földszinti alaprajz

A szálloda főbejárata a Báthory utcai fronton a az épület középtengelyében marad. Az épület földszintjén tervezett kávézó és étterem a Báthory utca felől közelíthető meg önálló bejáratokon keresztül, így a szállodától függetlenül üzemeltethetők. A Báthory utcai járdán várhatóan az étterem és a kávézó közterületi teraszai töltik meg élettel az utcát.

Az épület udvarán kialakításra kerülő belső kertet övezően számos kiszolgáló helyiség létesül – mint például a mosdók, lépcsőház, előtér, privát tárgyalóterem, 2 db akadálymentes apartmanszoba és egyéb szállodai gazdasági funkcióknak helyet adó helyiségek. A lobby rész a meglévő épületen belül, részben az udvaron létesülő földszintes üvegtetős és üveghomlokzatos új épületrészben kerül kialakításra.

A Szemere utca – Kálmán Imre utca sarkon **co-working irodák** kapnak helyet az utcafront felé fordulva, élővé téve ezt az utcaszakaszt is.

A **személyzeti bejárat és a szálloda kiszolgáló területei** a Kálmán Imre utca felől érhetők el. Az áruszállítás érdekében egy feltöltő hely kerülne kijelölésre kettő parkolóhely kihagyásával.



1. emeleti (általános) alaprajz



forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda

A **vendégszobák** az 1-5. emeleteken, az alábbi szobatípus-mix szerint kerültek kialakításra: a **Kálmán Imre utca felőli homlokzaton** egy- és kétágyas apartmanszobák átlagosan 30-70 m² közötti nettó területtel, míg a **Szemere utca felőli homlokzaton** stúdió szobák kerülnek elhelyezésre 27-30 m² közötti alapterülettel.

Ez alól kivétel az 1. emeleti szinten kialakításra kerülő **2 db kétágyas apartmanszoba**, mely 57-57 m²-es alapterületével jórészt az Szemerei utcai homlokzat felét elfoglalja.

A szomszédos épület felé átlagosan 30-35 m²-es **egyágyas apartmanszobák** kerülnek elhelyezésre, vegyesen gépészeti és pihenőhelyiségekkel, továbbá az oldalszárny két irányában lift létesül, melyek a folyosó és a közlekedő területek végét jelölik.

A két fő függőleges közlekedőmag a Kálmán Imre utca és a Báthory utca felé, míg a meglévő lépcsőházak helyén szobák létesülnek.

Az épület délkeleti és északkeleti sarka felől nyílik egy-egy újabb lépcsőház a negyedik emeletről felfelé, melyen keresztül a felsőbb szintek, illetve a kupolában kialakítani kívánt bár elérhető.

2. emeleti alaprajz



forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda

3. emeleti alaprajz



forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda

4. emeleti alaprajz



forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda

Az 5. emeleti szinten a Szemerei utca felé a sarkok felé 1-1 egyágyás apartmanszoba kerül kialakításra.

A tömbbelső felőli homlokzaton átlagosan 35 m²-es stúdió szobák kerülnek kialakításra.

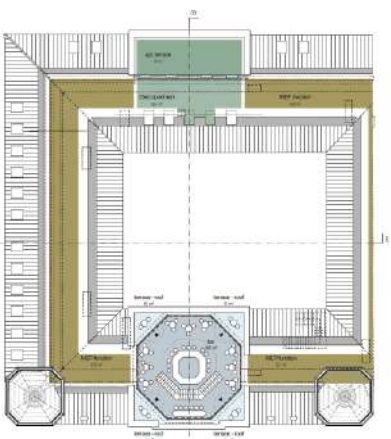
A tetőtérrel érintően nagyrészt gépészeti eszközök kerülnek elhelyezésre, egyedül a Kálmán Imre utca irányába nyílik egy kétágyás apartmanszoba terasszal – mintegy 117 m² –en.

5. emeleti alaprajz



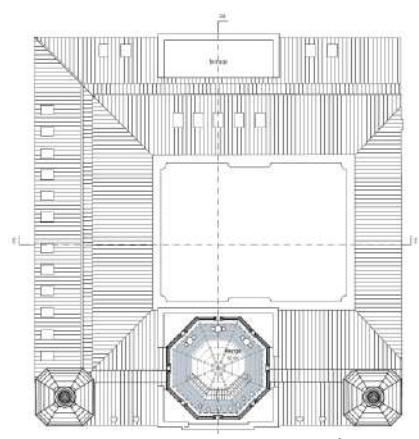
forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda

tetőtéri alaprajz



forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda

kupola tér



forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda

3.2. METSZETI ÉS HOMLOKZATI KIALAKÍTÁS

A tervezett utcai párkánymagasság a kialakult állapothoz igazodik, mely jellemzően 23,2 méter.

A metszeti ábrán látható, hogy alapvető változást a fejlesztés során az udvar részleges lefedése jelent, mely a földszinhez kapcsolódó közös terek bevonását jelenti a földszinti funkciókba.

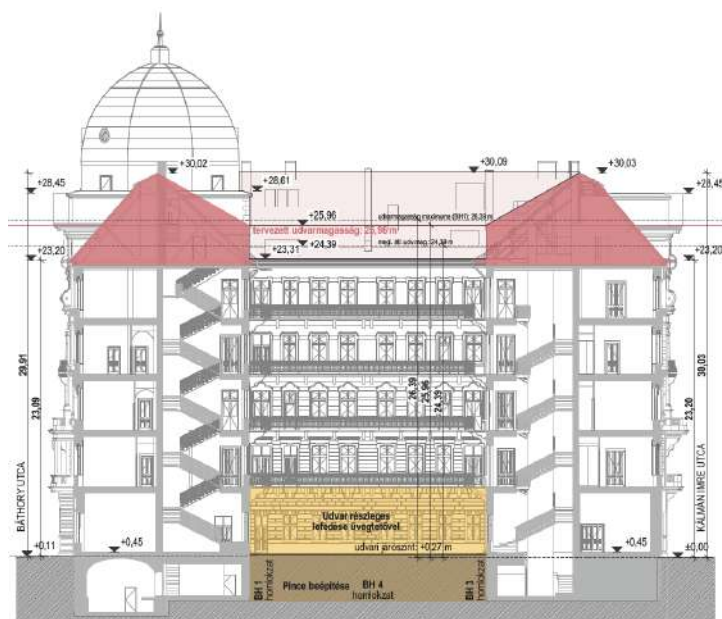
A tetőtér átalakítása által az udvari párkánymagasság megnövelése is tervezett a jelenlegi 24,39 méterről 25,96 méterre.

A metszeti ábrán jól elkülönül a közel teljesértékű 5 szint, és az újonnan kialakításra kerülő tetőszint.



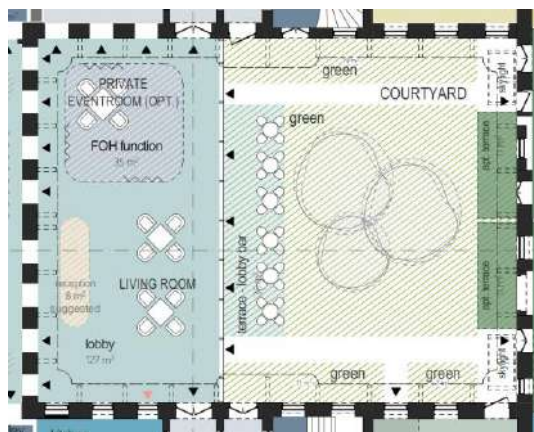
E-E metszet

forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda



B-B metszet

forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda

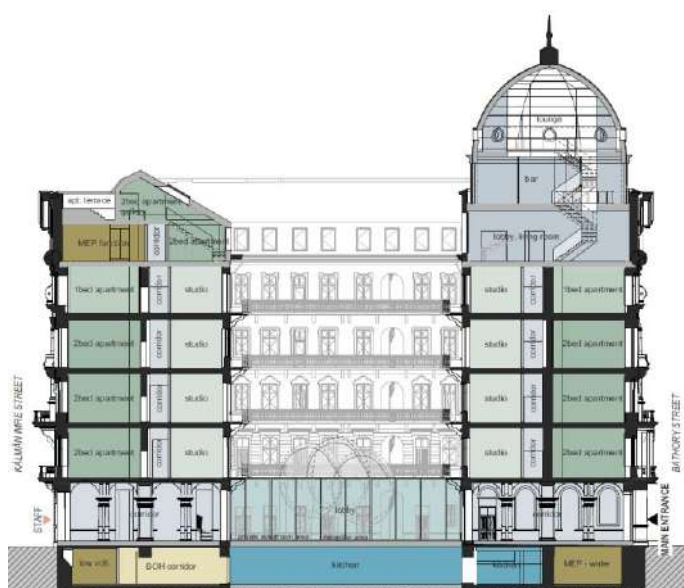


A **belső udvar** üvegtetővel történő lefedése kiemelt része a tervnek, mely által a vendégek azonnal megcsodálhatják az épület ezen értékes részét és a burkolt udvar helyén létrejövő új belső zöld kertet.

Az üvegtetővel történő lefedés a belső udvar Szemere utca felé eső részét foglalja csak magába a főbejárat folyosójának vonalát követve.

Az udvar teljes területének mintegy 55%-a kerül így beépítésre. A fennmaradó részen a lobbyhoz tartozó terasz, valamint attraktív zöldfelületek kerülnek kialakításra.

Az udvar szabadon maradó területe terepszint alatt sem kerül beépítésre, így teljes értékű zöldfelületek létesíthetők. Az udvaron belül legalább 205 m² zöldfelület jön létre, így a telek zöldfelületi aránya 10% lesz a mostani 0% helyett.



Belső udvar

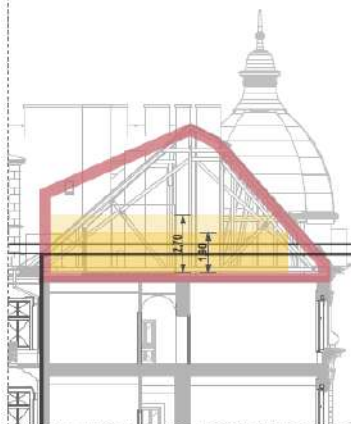
forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda

3.3. A TETŐFORMA ÉS KUPOLA KIALAKÍTÁSA

A tervezett tetőforma kialakítása



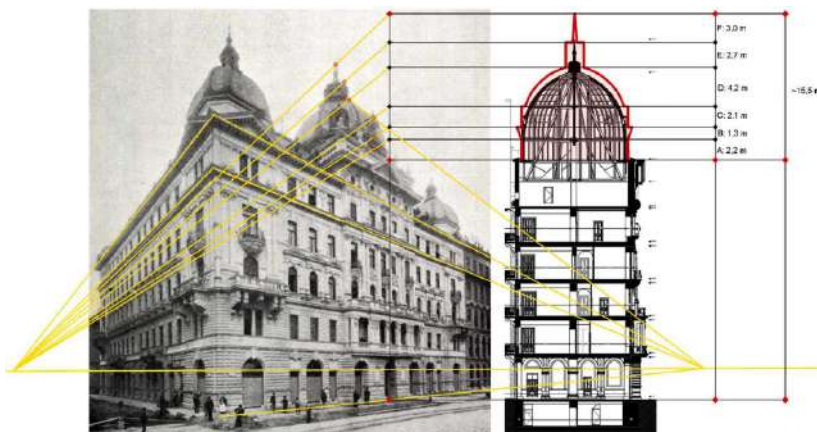
A projektterületen lévő ingatlan legfelső szintje a jelenlegi tetőszint kibővítésének lehetőségei és a tervezett új kupola méretei által válna használhatóbbá.



Tervezett tetőtéri kialakítás lehetősége a belső udvar felől emelt tetőgeometriával

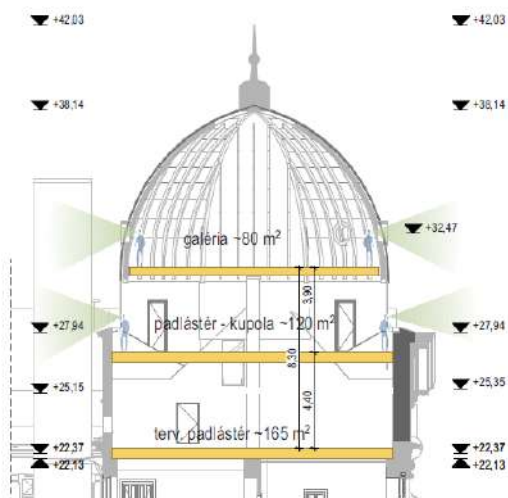
forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda koncepcióterve

A terv szerint a **tetőtér belső udvar felé emelt geometriát alkalmazva**, 1,9 méteres belmagassággal kb. **1 387 m²** szintterület alakítható ki. A belső párkánymagasság megemelésével elegáns, élhető szobák hozhatók létre.



A régi kupola rekonstrukcióját alátámasztó ábra az eredeti magassági méretek helyreállítása érdekében

Kupola lehetséges átalakítása



Az átépítés várhatóan érinti a kupolát is.

A **kupolában** bár kerülhet kialakításra, mely egyedi panoráma látványt nyújt az ide érkezők számára.

A **felsőbb galériaszinten** a bárhoz tartozó helyiség kialakítására nyílna lehetőség, mely további vendéglátó funkciót kaphat.

A **bárhoz kapcsolódó terasz** kerülhet kialakításra, körbevéve a kupola ívét páratlan panorámát biztosít.

A kupolában a **három szinten** kialakítani tervezett **közösségi terek mintegy 365 bruttó m²-nyi szintterület** kialakítását jelenthetik.

◀ **A kupola lehetséges hasznosítási javaslata - a beépítési vizsgálat alapján**

forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda



A Szemere utca – Báthory utca sarok felőli nézet



Kálmán Imre utca – Szemerei utca felőli nézet
forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda koncepcióterve



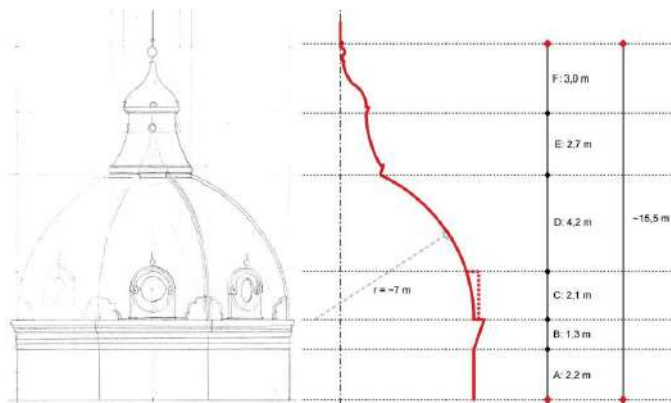
Kupolákon elhelyezett nyílászárók, a belső udvar felé történő megnyitás lehetőségével



Kálmán Imre utca felőli terasz
forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda koncepcióterve



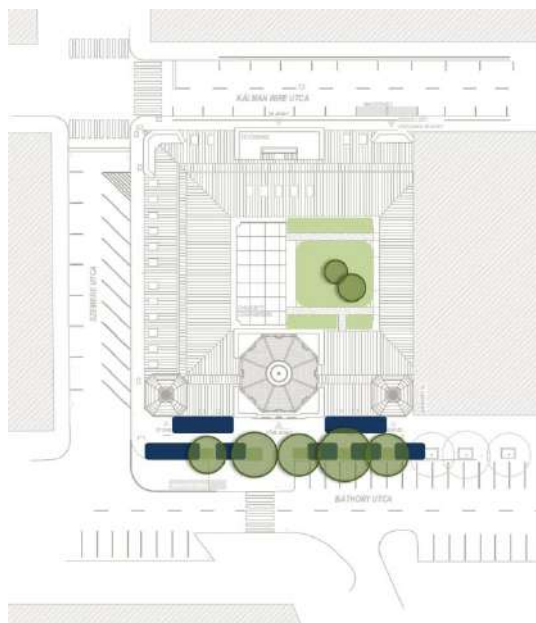
Báthory utca felőli tetőzet



Stilizált rajz a kupola méreteivel
forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda koncepcióterve

4. TELKEN BELÜLI ZÖLDFELÜLETEK ÉS A HATÁROLÓ KÖZTERÜLETEK BEMUTATÁSA

4.1. TELKEN BELÜLI ZÖLDFELÜLETEK KIALAKÍTÁSA



Közterületi teraszok és zöldfelületek lehetséges
helyszínei

forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda tervei alapján saját ábra

A projektterület adottságait tekintve a zártudvaros beépítés jelentősen korlátozza a zöldfelület telepítési lehetőségeket. A belső udvar alapterülete 449 m². Ennek nagyságrendileg fele kerülhet beépítésre, a fennmaradó területre a kötelezően előírt zöldfelületi mértéknek megfelelő zöldfelületet kell biztosítani, melyen terasz és egyéb burkolatok létesítésével is számolni kell. **A kötelezően előírt zöldfelületi mérték a telekre vonatkozóan 10%, ezért összesen 205 m² zöldfelület kell létesíteni a telken belül.**

4.2. KÖZTERÜLETEK KIALAKÍTÁSA

A projektterület Kálmán Imre utca felőli homlokzata előtt a tervek szerint **gazdasági feltöltőhely (loading) kerülne kialakításra, mely a jelenlegi állapothoz képest 2 db közterületi parkolóhely megszüntetését jelentené.** Az utcában jellemzően párhuzamos parkolási rend került kialakításra.

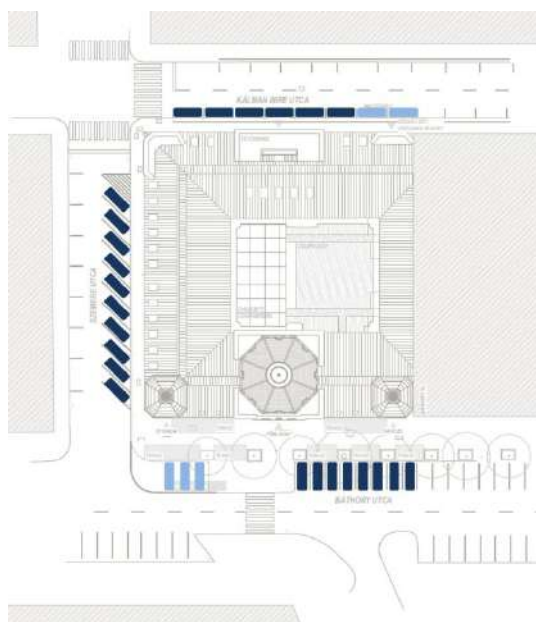
A Báthory utcai homlokzat előtti közterület szakaszon a kapcsolódó vendéglátó funkciókhoz tartozó **teraszok** kerülnének elhelyezésre összesen 122 m²-en.

4.3. PARKOLÁS

A projektterület nem biztosít telken belüli parkolási lehetőséget.

Közterületi parkolás esetében az alábbi változások várhatóak:

- A **Kálmán Imre utca felőli** oldalon gazdasági feltöltőhely kerülne kialakításra, mely a jelenlegi állapothoz **képest 2 db parkolóhely megszüntetését** vonja maga után, ezt leszámítva a további **6 db párhuzamos parkolóállás** marad fenn a telek előtti szakaszon.
- A **Báthory utca irányából** – mely a szálloda fő megközelítési iránya – **8 db merőleges parkolóállás** marad meg a telek előtti szakaszon, míg **3 db parkoló megszüntetésre kerülne.** Helyükön a beruházó a szállodai funkcióhoz szükséges **„drop-off” zónát** szeretne kialakítani.
- A **Szemere utcai** oldalon a közterületi parkolók kialakítását a tervezett beruházás nem érinti.



Parkolási megközelíthetőség

forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda tervei alapján saját ábra

V. HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS BEMUTATÁSA, MÓDOSÍTÁSI, ELTÉRÉSI IGÉNYEK

1. ORSZÁGOS JOGSZABÁLYOK

- Az **épített környezet alakításáról és védelméről** szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) helyébe 2024. október 1-ével már teljes terjedelmében a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) lépett.
- A **településtervek tartalmáról**, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet.
- **OTÉK és TÉKA**
 - Az **országos településrendezési és építési követelményekről** szóló, 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK), helyébe 2025. január 1-ével a **településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról** szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) lépett.
 - A TÉKA záró rendelkezései tartalmazzák, hogy 2025. június 30. után az építési engedélyezés során mely esetekben kell a B-LKÉSZ-t a korábbi OTÉK előírásaival figyelembe venni, és mely esetekben kell a B-LKÉSZ-t a TÉKA-val együtt alkalmazni. Ez számos esetben nem összeegyeztethető a hatályos kerületi építési szabályzatban foglaltakkal, így a TÉKA rendelkezéseit kell helyettük alkalmazni.

2. FŐVÁROSI SZABÁLYOZÁSI KERETEK

Az Étv 14. §-a értelmében a fővárosi településrendezési eszközök:

- a fővárosi településszerkezeti terv,
- a fővárosi rendezési szabályzat.

A fővárosi TKR

Az egyes védelmek tekintetében a **településkép védelméről** szóló Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 30/2017. (IX. 29.) önkormányzati rendelete mérvadó.

3. KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI KERETEK

B-LKÉSZ

A fővárosi kerületi önkormányzat a fővárosi településszerkezeti tervvel, a fővárosi rendezési szabályzattal összhangban a kerület területére állapítja meg a **kerületi építési szabályzatát**.

Az V. kerület területére vonatkozó építési szabályokat a **Belváros-Lipótváros Kerületi Építési Szabályzatáról** szóló **Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2020. (I.30.) számú önkormányzati rendelete** határozza meg.

A B-LKÉSZ legutóbb a 12/2025. (VI.26.) önkormányzati rendelettel került módosításra.

kerületi TAK és TKR

A településképi törvény alapján az V. kerület önkormányzata **Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. Kerület Önkormányzat Képviselő-testülete** 2020-ban alkotta meg a **településkép védelméről** szóló **5/2020. (I. 30.) önkormányzati rendeletét** (a továbbiakban: TKR) melyet a 2017-ben elfogadott Arculati Kézikönyv alapozott meg (a továbbiakban: TAK).

4. BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE — TSZT 2021

4.1. A TERÜLETET ÉRINTŐ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

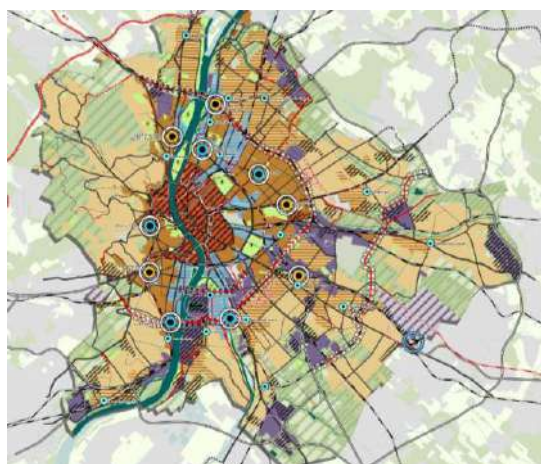
funkcionális szerkezet

A TSZT és a hozzá szorosan kapcsolódó FRSZ, azaz a Fővárosi Rendezési Szabályzat határozza meg a **beépítési sűrűséget**, ami az egyes területfelhasználási egységek teljes területére vonatkozik. A projektterületet magába foglaló területfelhasználási egység Észak- és déli Lipótváros területének egészét magába foglalja, melybe a Zkp, közpark területek, valamint a KÖu közlekedési területek nem tartoznak bele. Az FRSZ két részre bontja az országosan alkalmazott beépítési sűrűséget:

- általános beépítési sűrűségre és
- parkolási beépítési sűrűségre.

Ezen határértékek alapján kell a kerületi önkormányzatoknak meghatározniuk a területek maximálisan létesíthető **általános és parkolási szintterületét** a kerületi építési szabályzatban. A hatályban lévő B-LKÉSZ ezeket az értékeket **általános és parkolási szintterületi mutatóval** biztosítja.

Településszerkezeti szempontból a projektterület a hatályos fővárosi rendezési tervek alapján **Vt-V jelű városközpont területfelhasználási kategóriába** sorolt.



SZERKEZETALKOTÓ TERÜLETI ELEMÉK

- Vegyes használatú, magas intenzitású / intenzív városias terület
- Vegyes használatú, intenzív és laza / laza városias terület
- Egybefüggő, jelentős kiterjedésű gazdasági terület
- Városüzemeltetést szolgáló jelentős kiterjedésű terület / Repülőtér
- Jelentős közösségi rekreációs célú terület, jelentős zöldterület
- Erdő, természetközeli terület / Mezőgazdasági terület
- Kiemelten védendő karakterű, jelentős kiterjedésű terület



KÖZPONTRENDSZER

- Kiemelten védendő karakterű, jelentős kiterjedésű terület
- Városközpont - főközpont határa
- Mellékközpont
- Intermodális mellékközpont
- Nemzetközi szerepű intermodális központ
- Kiemelt jelentőségű helyi központ

VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

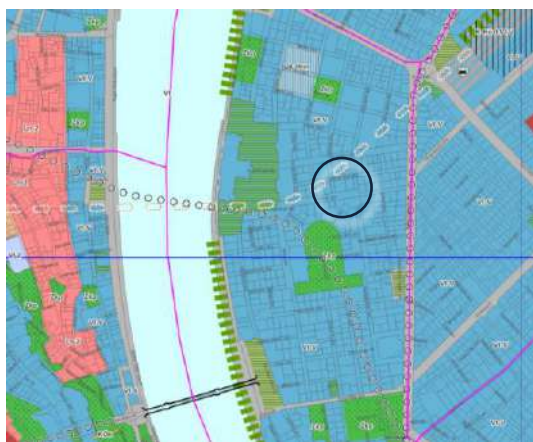
- Szerkezetalkotó fejlesztési céltárság - vegyes használatú
- Jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező területek

Budapest Főváros Településszerkezeti Terve – Funkcionális szerkezet tervlap

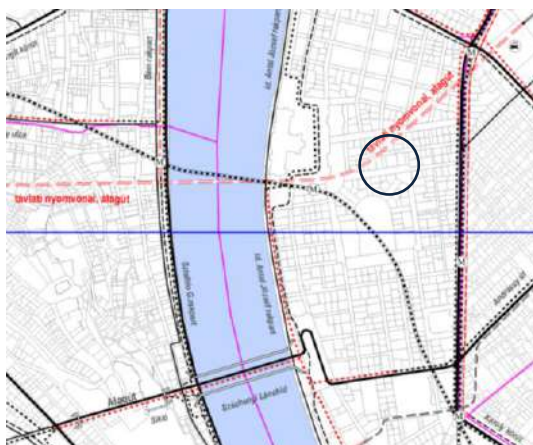
forrás: hatályos TSZT-2021 – III. kötet

4.2. SZERKEZETI TERVLAPOK

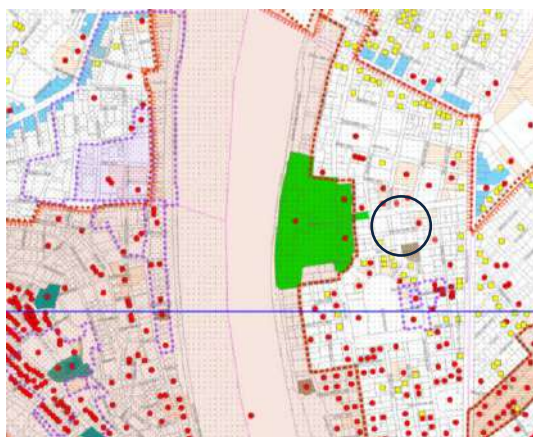
területfelhasználás



1. Területfelhasználás
forrás: hatályos TSZT-2021



2. Közlekedési infrastruktúra
forrás: hatályos TSZT-2021



3.a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi,
örökségvédelmi szempontból
forrás: hatályos TSZT-2021

A projektterület **Vt-V területfelhasználási kategóriába** sorolt, mely a legjellemzőbb területhasználati kategória Lipótváros belső területein.

A környezetben zömmel Zkp területhasználati kategóriák fordulnak elő, melyek a jelentősebb közparkokat jelölik ki – mint pl. az Erzsébet tér, Szabadság tér, Honvéd tér, Olimpia park. A Kossuth Lajos tér, és a Széchenyi tér a „zöldfelületi rendszer részét képező városi terek a belső zónában” jelöléssel szerepelnek.

A Dunapart mentén *szervezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat nyomvonal*a került feltüntetésre.

A tervlapon *meglévő gyorsvasúti nyomvonal* is jelölésre került, mely az M2 és M3 metrónyomvonalnak feleltethető meg.

közlekedési infrastruktúra

A projektterület kiemelten előnyös helyzetben helyezkedik el a közlekedési infrastruktúra szempontjából.

Az egyéni közlekedés tekintetében érdemes kiemelni a Bajcsy-Zsilinszky utat, mint *másodrendű főutat*, mely fővárosi szinten is jelentős forgalom lebonyolításáért vállal szerepet. Szintén *másodrendű főút* a Szent István körút csatlakozó szakasza és az Andrássy út is, mely sugárirányú összeköttetést hoz létre a belváros és a Városliget között.

Közösségi közlekedés szempontjából területhez legközelebbi *gyorsvasúti nyomvonal* az M2 metrónyomvonal, melynek a legközelebbi eső megállóhelyei a Kossuth Lajos tér és a Deák Ferenc tér, melyek mindegyike jó átszállókapcsolatokkal rendelkezik. Az M3 metróvonal legközelebbi megállóhelye az Arany János utca végén a Podmaniczky térnél található. A TSZT jelöli a tervezett Nyugati és Déli pályaudvarok összeköttetését biztosító Duna-alagutat, mint „*Távlati nyomvonal, alagút*” a területtől északi irányban, valamint a Bajcsy-Zsilinszky úton tervezett villamosvonalat is. *Településszerkezeti jelentőségű tervezett kerékpáros infrastruktúra nyomvonal*a Duna-part mentén került kijelölésre.

**más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi,
örökségvédelmi szempontból**

Művi értékvédelem tekintetében fontos megemlíteni a szomszédos területen húzódó, világörökségi helyszín területét, és annak határát, mely által a **projektterület világörökségi helyszín védőövezetének területébe** esik.

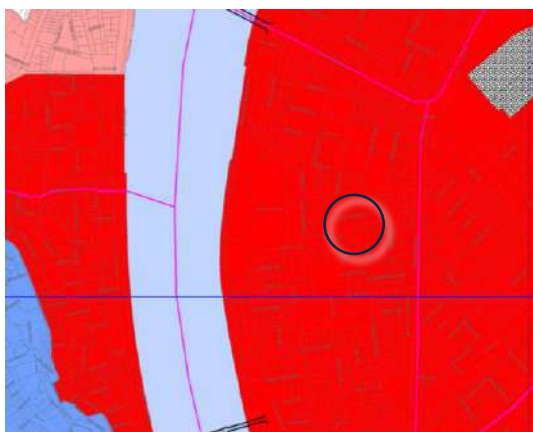
A projektterületet **műemléki védettség nem érinti**. A szomszédságban azonban számos műemléki védelemmel jelölt ingatlan megfigyelhető.

A Kossuth Lajos tér környezete *kiemelt nemzeti emlékhelynek* minősül, míg a Báthory utca sarka (*Budapest V. kerület, Batthyány-örökmécses*) és az MTA épülete is „*Történelmi emlékhelyként*” jelölt. Történelmi emlékhely a nemzet vagy valamely velünk élő nemzetiség történelmében meghatározó jelentőséggel bíró helyszín, amelyet a Kormány rendelettel azzá nyilvánít.

A projektterület **tömbjét nyilvántartott régészeti lelőhely** területeként jelölik.

A Hercegrímás utca mentén *világörökségi várományos helyszín és védőövezetének határa* került feltüntetésre.

az épített környezet értékeinek védelme



3.b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása
forrás: hatályos TSZT-2021

A projektterület tekintetében megállapítható, hogy **a kiemelten védendő karakterű terület (I. párkánymagassági kategória)** területébe esik.

Ez jellemző az egész kerületre.

zöldfelület-, táj- és természetvédelem



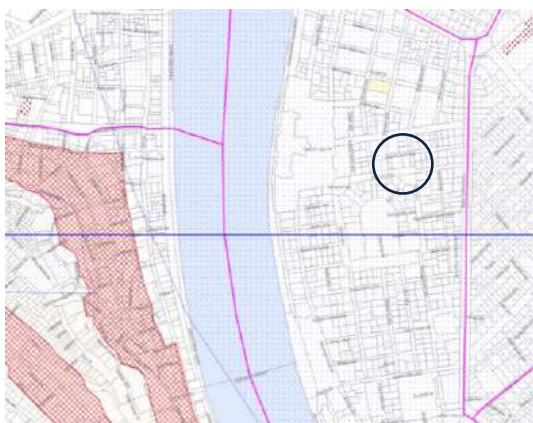
4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem
forrás: hatályos TSZT-2021

A zöldfelület-, táj- és természetvédelmi tervlap alapján megállapítható, hogy **a projektterület zöldfelületi korlátozással, érintettséggel nem rendelkezik.**

A szomszédságban előfordul *településszerkezeti jelentőségű meglévő és tervezett fasor* (pl. Jane Haining rakpart, Október 6. utca, Hercegprímás utca – Hold utca, illetve *karakterében megőrzendő közpark, köztér* jelölést kapott a Szabadság tér, Kossuth tér, Széchenyi tér is.

A Duna medre *Natura2000* területnek minősül, mely egyúttal *Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának* területe is.

környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek

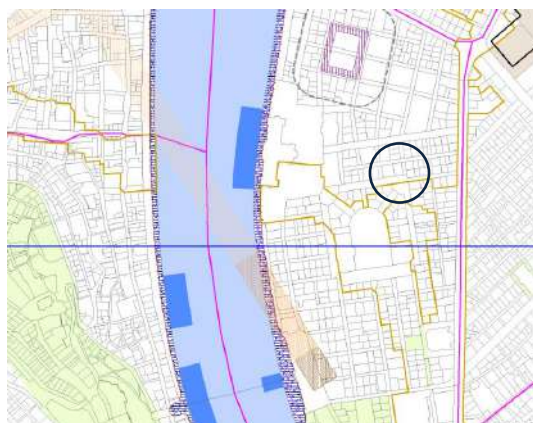


5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek
forrás: hatályos TSZT-2021

A Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek tervlapján **a projektterület Vízminőségvédelmi terület övezeteként** jelölt.

Egyéb előírás és korlátozás a területet nem érinti.

védelmi, korlátozási területek



6. Védelmi, korlátozási területek
forrás: hatályos TSZT-2021

A projektterület a védelmi korlátozások tervlap elemeivel nem érintett.

A szomszédságban a *Mikrohullámú összeköttetésből* adódó magassági korlátozást jelöl 10-30 méter között. A Szabadság tér környezetében a tervlapon *gyorsvasúti vonal térszín alatti szakaszának védelmi zónája* került feltüntetésre, de a projektterület ezzel nem érintett.

5. FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT — FRSZ 2021

5.1. A TERÜLETET ÉRINTŐ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

Budapest Főváros Rendezési Szabályzata (FRSZ)

1. melléklet –

A területfelhasználási egységek beépítési
sűrűsége és az infrastruktúra elemek

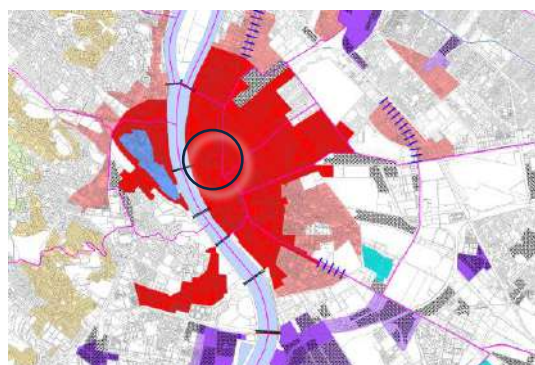


FRSZ 1. melléklet
forrás: hatályos FRSZ-2021

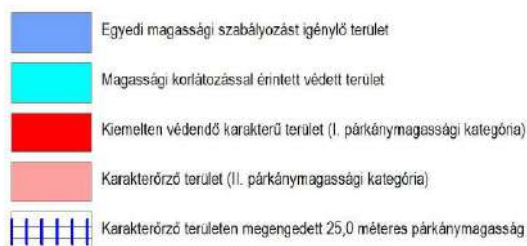
Budapest Főváros Rendezési Szabályzata (FRSZ)

3. melléklet –

Egyes területek beépítési magassága és
magasépítmények számára kijelölt területek



I. ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁSÁNAK TERÜLETE



FRSZ 3. melléklet
forrás: hatályos FRSZ-2021

A terület vonatkozásában a 13/2021.(III.4.) Főv. Kgy. rendelettel módosított 5/2015.(II.16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) határozza meg az egyes területfelhasználási kategóriák beépítési sűrűségét, egyes területek beépítési magasságát, és azokat az előírásokat, melyeket a kerületi szintű építési szabályzatnak figyelembe kell vennie.

A TSZT-nek megfelelően a projektterület a hatályos Fővárosi Rendezési Szabályzatban **Vt-V** jelzésű beépítésre szánt, Városmegyei terület területfelhasználásba sorolt.

Az FRSZ által meghatározott **beépítési sűrűség (bs)** 5.25 értékű.

Az FRSZ szerint az **általános beépítési sűrűség (bsá)** értéke 3.75, míg a kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkoló férőhelyek számára igénybe vehető **parkolási sűrűség (bsp)** 1.5 értékben rögzített.

A területfelhasználási egység magába foglalja lényegében a teljes Lipótváros területét, melyet néhol megszakít egy-egy Zkp övezet.

Az FRSZ alapján a teljes területfelhasználási egység területén 3.217.245 m² általános szintterület, és 1.286.898 m² parkolási szintterület létesíthető.

A TSZT és az FRSZ meghatározza a területen a létesíthető **párkány magasságokat ferde és vízszintes magassági síkokkal**.

Az V. kerület egésze I. párkánymagassági kategóriába tartozik, ahol az átlagos közterület szélesség alapján a B-LKÉSZ számszakilag is rögzíti az egyes telkekre vonatkozó PMU_{max} értékeket a 2. számú mellékletben.

Az **I. párkánymagasság** területén a következők figyelembevétele szükséges az FRSZ szerint:

terület	a közterület átlagos szélessége = sz	utcai légtérarány	a megengedett legnagyobb párkánymagasság nem lehet magasabb, mint
	(m)	(m/m)	(m)
I. párkánymagassági kategória	sz < 10 m	1,7	16,0
	10 m ≤ sz < 12 m	1,6	17,0
	Pesten: 12 m ≤ sz	1,5	24,0
	Budán: 12 m ≤ sz < 20 m		21,0

A Báthory utca közterületének szélessége 27,5 méter, mely alapján 41,25 méter lehetne a **párkánymagasság**, de ezt értelemszerűen felülírja a **maximálisan megengedett 24,0 méter**.

A Szemere utca közterületének szélessége 14,5 méter, ami alapján 21,75 méter lehetne a megengedett legnagyobb párkánymagasság. A Kálmán Imre utca közterületének szélessége 14,0 méter, ami alapján 21,0 méter lehetne a megengedett legnagyobb párkánymagasság.

Saroktelek esetében a szélesebb utcaszélességhez tartozó párkánymagasságot lehet figyelembe venni, tehát **a telken az FRSZ alapján legfeljebb 24,0 méter lehetne a párkánymagasság legnagyobb értéke**.

Ennek alapján szerkeszthető fel az ún. magassági idom, melynek szerkesztési módját az FRSZ alapján a B-LKÉSZ rögzíti. Az FRSZ lehetővé teszi meghatározott feltételek mellett, hogy ezen magassági síktól eltérően a szomszédos tetőgerincekhez illeszkedni lehessen az építés során. Ezen szabályokat már a kerületi építési szabályzat bontja le, és részletezi, meghatározva azokat a feltételeket, melyek mentén ez lehetséges.

6. KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT — B-LKÉSZ

6.1. A KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

B-LKÉSZ :

6/2020. (I.30.) számú önkormányzati rendelet

Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzata 2020-ban fogadta el a 6/2020. (I.30.) számú önkormányzati rendeletét Belváros-Lipótváros Kerületi Építési Szabályzatáról, mely eddig két alkalommal került módosításra 2021-ben, majd legutóbb 2025-ben a 12/2025. (VI.26.) önkormányzati rendelettel. A rendelet a fővárosi TSZT-vel és az FRSZ rendeletével összhangban van.

A Báthory utca 12. szám alatti épület átépítését a következő fő rendelkezések határozzák meg. *(Nem teljes körű leírás, csak a beruházás kapcsán legfontosabb elemek kerülnek bemutatásra!)*

6.2. SZABÁLYOZÁSI TERV

Vt-V/2	építési övezet/övezet jele
	Belvárosi Főutca Tengely
	gyalogosutca, gyalogos terület
	gyalogospreferenciájú utca forgalomcsillapított célforgalommal
	forgalomcsillapított közterület
	kerékpáros infrastruktúra meglévő nyomvonala
VH	kerületi helyi védelemmel érintett telek
	TKR: csak tetősíklablak
	meglévő, védett épület (reambulálás alapján)
	meglévő, nem védett épület (reambulálás alapján)



▲ Szabályozási terv

forrás: hatályos B-LKÉSZ 1. melléklet

A B-LKÉSZ Szabályozási Terve a tömb területén csupán néhány szabályozási elemet jelöl.

- A telek **Vt-V/1 Intézménydomináns vegyes városközponti terület építési övezetbe** tartozik.
- A TKR alapján a kerületi helyi védelemmel érintett telkeket is mutatja a Szabályozási Terv. A tömbön belül a projektterület 24871 hrsz-ú telke, és a szomszédos 24870 hrsz-ú telek is **kerületi helyi védelem alatt álló épületek**. Ez alapján sötétebb szürke színnel meglévő védett épületként szerepelteti az épületet a szabályozási terv.
- Szintén a TKR szabályát tünteti fel a szabályozási terv, miszerint a projektterület épületén **csak tetősíklablak létesítésére nyújt lehetőséget a TKR.** (ld. TRK-re vonatkozó fejezet)

A telek környezetében

- A Szabályozási terv megkülönböztetetten szabályozza az egyes közterületszakaszok meglévő, vagy távlati kialakítási módját is. A tömböt körülvevő közterületeket egységesen „**forgalomcsillapított közterület**” jelölést kapott, tehát nem tartoznak a gyalogospreferenciájú, vagy gyalogos utcák közé.
- Batthyány örökmécsesnél lévő teresedés gyalogos területnek számít, melyen belül minimum 10% zöldfelületet kell

létesíteni/megtartani.

- A Szemere utcán jelöli a „kerékpáros infrastruktúra meglévő nyomvonalát” is a terv, mely a Báthory utcán át folytatódik a Honvéd utcán majd a Szabadság téren. A Honvéd utca a Belvárosi Főutca tengely távlati szakasza a szabályozási terv szerint is.



Rendeltetés

A TSZT-ben Vt-V területfelhasználási kategóriába sorolt tömb a B-LKÉSZ-ben **Vt-V/1 építési övezetbe tartozik.** Rendeltetés tekintetében az építési övezetben a B-LKÉSZ az alábbiakról rendelkezik, melynek a tervezett épületfunkciók megfelelnek.

41.§

(1) Épület – ha az építési övezet másként nem rendelkezik:

- lakás,
- igazgatási,
- iroda,
- kereskedelmi, szolgáltató,
- szállás jellegű,**
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású
 - vendéglátó,
 - sport,
 - közösségi szórakoztató,
 - önálló parkolóház, mélygarázs,
 - kézműipari rendeltetés, valamint
 - a lakosság napi alapfokú ellátását biztosító egyéb

rendeltetés céljára létesíthető, mely rendeltetések vagy önálló rendeltetési egységek – ha az építési övezet másként nem szabályoz – **egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók, és az épület egészére is vonatkozhatnak.**

6.4. BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK

Övezeti paraméterek

A B-LKÉSZ 5. sz. mellékletének táblázata tartalmazza az építési övezetre vonatkozó paramétereket. Az **Vt-V/1** építési övezetre vonatkozó paraméterek az alábbiak:

- az építési övezet beépítési módja zárt sorú;
- a legkisebb kialakítható telekterület 800 m², – az érintett telket telekalakítás nem érinti;
- a beépítési mérték
 - **terepszint felett** általános szinten: **80 %**,
 - I. emeleti szinten: 100 %,
 - terepszint felett általános szinten: 100 %,
 - terepszint alatt 100 %;
- a B-LKÉSZ szerint nem számít be a beépítési mértékbe az udvar üvegtetővel való lefedése, de a szintterületi mutatóba beszámítandó;
- az építési övezetben meghatározott általános szintterületi mutató értéke általános esetben **5,5**;
- a parkolási szintterületi mutató a nem védett épület esetében 3,0 míg védett épület esetében **2,0** értékben rögzített;
- a **zöldfelületi arány minimum 10 %-os** kell, hogy legyen a telken.

ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE	beépítési mód	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK												AZ ÖVEZET JELLEMZŐJE
		a telek			a telek legnagyobb						a telek legkisebb	az épület		
		leg- kisebb területe	leg- nagyobb területe	leg- kisebb széles- sége	beépítési mértéke				szintterületi mutatója		zöldfelületi	legnagyobb		
					terepszint felett		terepszint alatt	általános	parkolási	aránya	Pmu v. Ém			
		m ²	m ²	m	%				m ² /m ²	m ² /m ²	%	m		
					általános szint	I. emelet	földszint	-						
		Tmin	Tmax	Tm	B%ÁLT	B%EM	B%F	B%TA	SZTMá	SZTMp	Z%			
Vt-V/1	Z	800	2.000 4.000 (BFT)	18	80%	100%	100%	100%	5,5 +§ 5,5 vb	3,0 / 2,0 v	10% +5% ÚJ	2. melléklet szerinti PMU _{max}	Intézmény- domináns vegyes városközponti terület	
Z		zártorú												
BFT		Főutca menti telkeket érintő telekalakítás esetén												
ÚJ		új épület létesítése esetén a 47.§ (5) bek. figyelembevételével												
+ §		övezeti előírásban szereplő általános szintterületi mutató kedvezmények												
vb		a védelem megszüntetése után, az épület elbontása esetén a kedvezményekkel együtt alkalmazható max. érték												
Pmu		utcai párkánymagasság												
Ém		épületmagasság												
		a mutató OTÉK eltérést kapott												

6.5. B-LKÉSZ SZINTTERÜLETI MUTATÓRA VONATKOZÓ KEDVEZMÉNYEI

A B-LKÉSZ 44. § (2) alapján a meglévő épület alapvető jellegét megváltoztató átépítés esetén az általános szintterületi mutatót és a parkolási szintterületi mutatót is figyelembe kell venni.

szintterületi mutató kedvezmények

A B-LKÉSZ lehetőséget nyújt az övezeti paraméterekben általánosan meghatározott 5,5 értékű általános szintterületi mutatótól további kedvezmények érvényesítésére, de az általános szintterületi mutató növekmény több kedvezmény együttes alkalmazása esetén sem haladhatja meg az építési övezetben meghatározott legnagyobb kedvezményes értéket.

Az általános szintterületi mutató kedvezmények a 45.§ (1) d) pontban meghatározottak szerint **településrendezési szerződés alapján érvényesíthetők**, típusai a következők lehetnek:

- közhasználatú terület kialakítása után → Az adott beruházás során nem releváns közhasználatú terület kialakítása.
- közhasználatú rendeltetési egység kialakítása után → Az adott beruházás során nem releváns közhasználatú rendeltetési egység kialakítása.
- közösségi célú többletparkoló létesítése után → Az adott beruházás során nincs lehetőség többletparkoló létesítésére.
- új udvarcsatlakozás kialakítása után → Az adott beruházás során nem alakul ki új udvarcsatlakozás.
- környezeti minősítő-rendszer előírásainak való megfelelés után → **Az adott beruházás környezeti minősítő-rendszer alkalmazásával tervezett, így a kedvezmény érvényesítendő (ld. alább)**
- épület hosszan tartó → Az adott beruházás során nem releváns, az épület használatban van.

kihasználatlansága, vagy beépítetlen telek után

- kialakult túlépített általános szintterületi mutatóval rendelkező beépítés helyén új épület létesítése esetén → Az adott beruházás során a telken nem új épület létesül, tehát az előírás a projekt tekintetében nem releváns.

A szintterületi mutató kedvezmények lehetséges együttes alkalmazását és értékét az alábbi táblázat mutatja:

ÉRVÉNYESÍTENDŐ KEDVEZMÉNY	ÁLTALÁNOS SZINTTERÜLETI MUTATÓ		5,5		
	ÉRVÉNYESÍTENDŐ SZINTTERÜLETI MUTATÓ KEDVEZMÉNY:				
	Saroktelken meghatározott feltételek együttes teljesülése esetén	0,5	a kedvezmény alkalmazható		
	SZINTTERÜLETI MUTATÓ KEDVEZMÉNYEK MEGÁLLAPODÁS ALAPJÁN:				
	Közhasználatú terület kialakítása				
	• ha a Szabályozási Terv azt nem tünteti fel	legfeljebb 0,3	a kedvezmény alkalmazható		
	• a Szabályozási Terven jelölt közhasználatú terület újonnan történő kialakítása esetén	legfeljebb 0,5			
	Közhasználatú rendeltetési egység		legfeljebb 0,15	a kedvezmény alkalmazható	
	Közösségi célú többletparkoló		legfeljebb 0,5	a kedvezmény alkalmazható	
	Új udvarcsatlakozás kialakítása				
	• ha a Szabályozási Terv nem tünteti fel, és a telken a kialakuló csatlakozó udvar alapterülete legalább 200 m ² -t eléri	legfeljebb 0,3	a kedvezmény alkalmazható	együttes alkalmazás esetén összesen legfeljebb 0,5	együttes alkalmazás esetén összesen legfeljebb 1,5
	• a Szabályozási Terven jelölt „javasolt udvarcsatlakozás” szerinti helyen és méretben kerül kialakításra	legfeljebb 0,5			
	Környezeti minősítő-rendszer				
	• BREEAM Good, vagy LEED Certified, vagy DGNB Bronze kategóriáknak való megfelelés	0,15	a kedvezmény alkalmazható		
	• meghatározott kategóriákat meghaladó minősítő kategóriának való megfelelés	0,3			
	Épület hosszan tartó kihasználatlansága, vagy beépítetlen telek				
	• telek 2016. január 1 előtt legalább 15 éve beépítetlen	legfeljebb 0,5	a kedvezmény alkalmazható	együttes alkalmazás esetén összesen legfeljebb 0,75	
	• 2019. január 1 előtt legalább 10 éve használaton kívüli	legfeljebb 0,5			
	• a 2019. január 1 előtt legalább 10 éve használaton kívüli épület meglévő gyalogos utca mentén helyezkedik el	legfeljebb 0,25			
	Kialakult túlépített általános szintterületi mutatóval rendelkező beépítés helyén új épület létesítése	legfeljebb 2,0	a kedvezmény alkalmazható		más kedvezménnyel nem összevonható

Környezeti minősítő-rendszer utáni általános szintterületi mutató kedvezmény

A B-LKÉSZ 45.§ (9) bekezdése az alábbiak szerint határozza meg a szintterületi mutató kedvezmény igénybevételének lehetőségét:

„(9) Környezeti minősítő-rendszer után általános szintterületi mutató kedvezmény akkor érvényesíthető, ha a teljes épületet érintően az épület BREEAM, LEED, vagy DGNB akkreditációval rendelkező környezeti minősítő-rendszer előírásai szerint tervezett, és amely

a) 0,15 lehet BREEAM Good, LEED Certified, vagy DGNB Bronze kategóriának való megfelelés esetén,

b) 0,3 lehet az a) pontban meghatározott kategóriákat meghaladó minősítő kategóriának való megfelelés esetén.”

TRSZ



A fentiek szerint tehát településrendezési szerződésbe kell foglalni a szintterületi mutató kedvezményét, mely **fixen 0,3 értékű**, amennyiben a 45.§ (9) b) pont szerinti kategóriákat eléri az épület. **Mindez 613,2 m² kedvezményt jelent.**

Tekintve, hogy az épület BREEM minősítő-rendszer követelményei szerint tervezett, a 0,3 általános szintterületi kedvezményhez **legalább BREEAM Very Good minősítés teljesítését kell vállalni a TRSZ-ben.**

6.6. B-LKÉSZ ÉS A TÉKA ZÖLDFELÜLETEK KIALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAI

A B-LKÉSZ 47-48.§-a rendelkezik a zöldfelület legkisebb arányáról és az egyes zöldfelületi elemek számítási és műszaki követelményeiről. Ennek egyes előírásait a TÉKA felülírja a 2025. június 30-át követően beadott egyes építési engedélyezések során.

A településközponti vegyes területek esetében mind a B-LKÉSZ, mind a TÉKA 10%-ban állapítja meg a telken belül kialakítandó zöldfelület arányát.

Bár a B-LKÉSZ 47.§ (4) bekezdése szerint „meglévő épület alapvető jellegét megváltoztató átépítése esetén amennyiben a kialakult zöldfelületi arány nem éri el a telekre meghatározott legkisebb zöldfelületi arányt, és a beépítés kialakult állapota miatt az előírt zöldfelületi arány nem teljesíthető, akkor – a meglévő épület udvarának üvegtetővel való teljes lefedése kivételével – a 48.§ (4) bekezdésében foglaltak teljesülése mellett a zöldfelületi arány a kialakult állapothoz képest legalább 5 százalékponttal növelendő.” ezt a kialakult állapot nem indokolja.

A TÉKA 49.§ (1) bekezdésének első mondata, megerősíti, egyben felül is írja a B-LKÉSZ-t az alábbiak szerint:

„49. § (1) A telken legalább az 1. melléklet szerinti legkisebb zöldfelületet biztosítani kell.”

A telken tehát a 10%-os zöldfelületi mértéket mindenképp ki kell alakítani a TÉKA szerint.



A tervezett épület esetében az udvar területén nyílik lehetőség zöldfelület kialakítására, az udvar területén így legalább 204,4 m² zöldfelületet kellene létesíteni. A terv szerint 205 m² zöldfelület kialakítása tervezett, mely a teljes telek tekintetében így megfelel a 10%-os előírásnak.

A TÉKA 49.§ (2) bekezdése további szigorításokat tesz a teljes értékű (valós talajkapcsolattal rendelkező) zöldfelületek tekintetében:

(2) A kialakult állapot esetének kivételével, teljes értékű zöldfelületnek kell lennie

(...)

c) a nagyvárosias lakóterületre, a településközponti vegyes területre és intézményi vegyes területre az 1. mellékletben megállapított legkisebb zöldfelület legalább 30 százalékának, azzal, hogyha a terepszint alatti beépítés ezt nem teszi lehetővé, akkor teljes értékű zöldfelületnek tekinthető a legalább 120 centiméter vastag ültetőközeggel kialakított zöldfelület is.

A településközponti vegyes területre megállapított 10%-os zöldfelületi mértékből adódó létesítendő zöldfelület 204,4 m² lenne, melynek 30%-át, tehát 61,3 m²-t mindenképp teljes értékű zöldfelületként kell kialakítani a TÉKA alapján.

A telek területén tehát legalább 61,3 m²-t teljes értékű zöldfelületként, vagy min. 120 cm vastag ültetőközeggel kialakított zöldfelületként kell kialakítani, amennyiben az aláépítésre kerülne. A terv szerint az udvar területe a zöldfelületek alatt nem kerül aláépítésre, így az előírás teljesül.

az átépítés mértékének meghatározása

„28.§ (3) Meglévő épület alapvető jellegét megváltoztató átépítésnek számít (7. melléklet 2. ábra)

a) a (2) bekezdés alá nem tartozó eset,

b) a meglévő épület általános szintterületének 25%-át meghaladó, de legfeljebb 75%-át – saroképület esetén 85%-át – elérő mértékű bontásával járó átépítése,

c) az épületrész bővítése, bontása, vagy bontással járó átalakítása, **amennyiben az átépítés eredményeként 0,5 értékű általános szintterületi mutatót meghaladó értéknek megfelelő új bruttó szintterület létesül,**

d) a meglévő épület bruttó földszinti alapterületének 25%-át meghaladó, de legfeljebb 75%-át – saroképület esetén 85%-át – elérő mértékű bontásával járó átépítése,

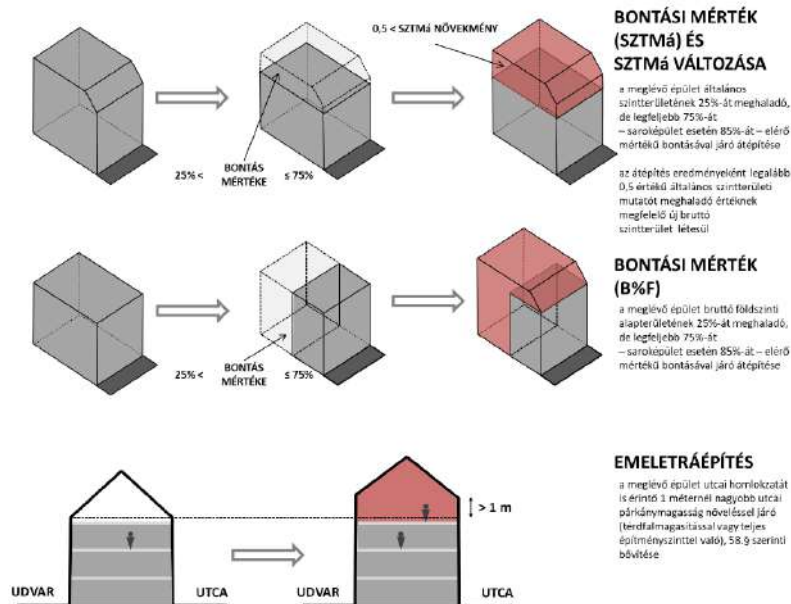
e) a meglévő épület utcai homlokzatát is érintő 1 méternél nagyobb utcai párkánymagasság növeléssel járó (térfalmagassítással vagy teljes építményszinttel való), 58.§ szerinti bővítése,

f) az a)-e) pontban felsoroltakkal együtt járó szerkezeti megerősítés, az épületszerkezetek cseréje, különösen fáfödém vagy tetőszerkezet cseréje.”

6.7. B-LKÉSZ MEGLÉVŐ ÉPÜLET ÁTÉPÍTÉSÉRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEI

A B-LKÉSZ 28. § -ában a meglévő épületek átalakítása során a változtatások mértékének függvényében „meglévő épület alapvető jellegét megváltoztató átépítést” és „meglévő épület kismértékű átépítést” határoz meg, és egyes szabályait erre a megkülönböztetésre alapozza.

A tervezett beruházás „meglévő épület alapvető jellegét megváltoztató átépítésnek” számít, tekintve, hogy az az átépítés eredményeként 0,5 értékű általános szintterületi mutatót meghaladó értéknek megfelelő új bruttó szintterület létesül.



**6.8. B-LKÉSZ UDVAR BEÉPÍTÉSÉRE ÉS ÜVEGTETŐVEL VALÓ
LEFEDÉSÉRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEI****A B-LKÉSZ 64.§**

„(2) Az udvar kizárólag akkor építhető be, fedhető le, amennyiben a Szabályozási Terv, a XVIII. fejezet, vagy a 9. melléklet szerinti kiegészítő előírások azt kifejezetten lehetővé teszik, vagy ha az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

- a) az udvar alapterülete kisebb, mint 200 m^2 ,
- b) a földszinten lakásrendeltetésű egység nem található,
- c) egyéb rendeltetési egység használatát nem zavarja, illetve kedvezőtlenül nem befolyásolja,
- d) az udvaron meglévő, értékes fás szárú növényzet nem található, vagy annak megfelelő megtartása biztosítható,
- e) a meglévő épület udvari homlokzati architektúrája azt lehetővé teszi.

Előírás értelmezése, megfelelés

Sem a Szabályozási Terv, sem a XVIII. fejezet, vagy a 9. melléklet szerinti kiegészítő előírások nem tartalmazzak arra vonatkozóan semmiféle utalást, hogy az udvar beépíthető lenne, azt nem teszik lehetővé.

A 64.§ (2) bekezdésben felsoroltak együttesen szintén nem teljesülnek, hiszen az udvar alapterülete nem kisebb, mint 200 m^2 . (udvar alapterülete: 449 m^2)

B-LKÉSZ módosítás

A fentiek értelmében tehát a hatályos szabályozás szerint az udvar nem beépíthető, üvegtetővel nem fedhető le.

Az udvar terv szerinti lefedése érdekében tehát a B-LKÉSZ módosítása válik szükségessé.

**Övezeti paraméterek értelmezése és eltérések
üvegtetővel való lefedés esetén**

Az udvar üvegtetővel való lefedése a beépítési mértékbe nem számít be. (B-LKÉSZ 46.§(4))

Az üvegtetős lefedéssel rendelkező, helyiségnek számító udvar területét az általános szintterületi mutatóba be kell számítani. (B-LKÉSZ 43.§(3)a))

Bár a B-LKÉSZ 48.§-ban meghatározottak alapján udvar utólagos üvegtetővel való teljes lefedése esetén a telekre előírt zöldfelületi arányt nem kellene alkalmazni, ezt a TÉKA 49.§-ban foglalt előírás felülírja.

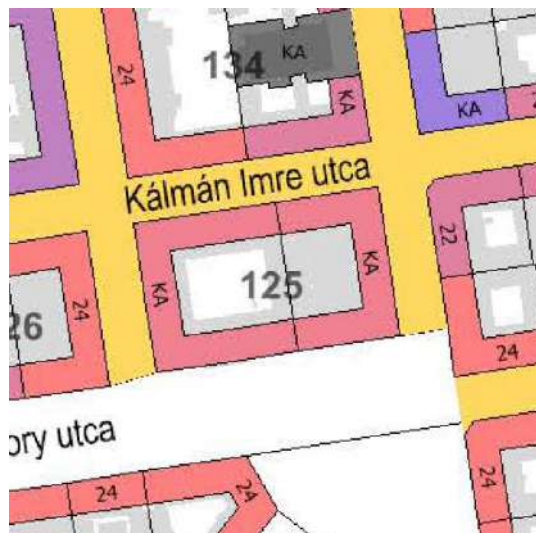
6.9. B-LKÉSZ MAGASSÁGRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEI**a beépítési magasság**

A beépítési magasságot a B-LKÉSZ kétféle módon határozza meg, mely szerint lehet:

- a) a 2. mellékletben meghatározott utcaszakaszhoz rendelt párkánymagasság legnagyobb értéke (PMU_{max}) és az 52.§ csatlakozási szabályai alapján megállapított utcai párkánymagasság vonala (PMU), vagy
- b) a 2. mellékletben meghatározott megengedett legnagyobb épületmagasság ($Ém$).

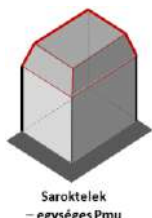
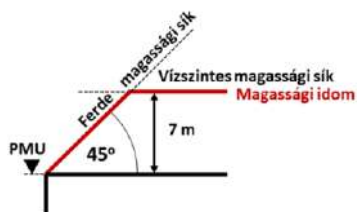
A telek utcai párkánymagassággal szabályozott.

**az utcaszakaszhoz rendelt párkánymagasság
legnagyobb értéke (PMU_{max})**



B-LKÉSZ 2. melléklet – magassági szabályozás

magassági idom



A területben való építkezések esetében a magassági szabályokat a ferde és vízszintes síkokkal meghatározott ún. magassági idom szabályozza, melynek alapjait az FRSZ határozza meg.

Bár az FRSZ alapján a tömb körüli közterület-szélességek alapján a PMU_{max}, azaz az utcai párkánymagasság maximális értéke a Báthory utca szélessége okán 24 méter lehetne a B-LKÉSZ-ben „KA” kialakult érték került rögzítésre, tehát a meglévő párkánymagasságnak megfelelő 23,5 méterben került meghatározásra.

Ez azt jelenti, hogy a 23,5 m párkánymagassághoz hozzáadódó 7,0 méteres, épület legmagasabb pontjára illesztett sík figyelembevételével a tetőgerinc $23,5 + 7,0 = 30,5$ méterig magasodhatna.

A B-LKÉSZ-ben meghatározott csatlakozási szabályok jelen esetben nem csökkentik a PMU értékét.

A tervezett épület utcai párkánymagassága nem kerül növelésre.

A párkánymagassággal szabályozott telek esetében az épület magassági értékeit a magassági idom szabályozza, melynek befoglaló formája az utcai párkánymagasság vonala (PMU) szerint határozandó meg.

A magassági idom az utcai párkánymagasság vonalára (PMU) fektetett, a telekbelső irányába emelkedő ferde magassági síkból és az utcai párkánymagasság vonala (PMU) felett 7 méteres távolságban lévő vízszintes magassági síkból (együtt magassági síkok) áll. A ferde magassági sík hajlásszöge ba) legfeljebb 45°. Saroktelek esetén a magassági idomot a két, - jelen esetben három - ferde sík metszése és a vízszintes sík határozza meg. Az épület a magassági idomon csak bizonyos, meghatározott esetekben nyúlhat túl.

A B-LKÉSZ 51. § rendelkezik az egyes épületrészeknek a magassági idomon való túlnyúlás szabályairól.

Az 51.§ (2) szerint „a magassági síkok fölé való túlnyúlás mértéke figyelmen kívül hagyható

a) a sérült, elpusztult tetőzet vagy épületdísz visszaépítése, eredetivel megegyező helyreállítása esetén,

b) a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőzetének helyreállításakor”

Tekintve, hogy az épület tetőzetén lévő kupolák, sarokkiemelések középrizalitok eleve túlnyúlnak a magassági síkon, azok tervezett helyreállítása nem ütközik a B-LKÉSZ FRSZ-en alapuló szabályaiba. A kupola opcionális – eredetivel megegyező – helyreállítása is megfelel ilyen módon a szabályozásnak.

emeletráépítés

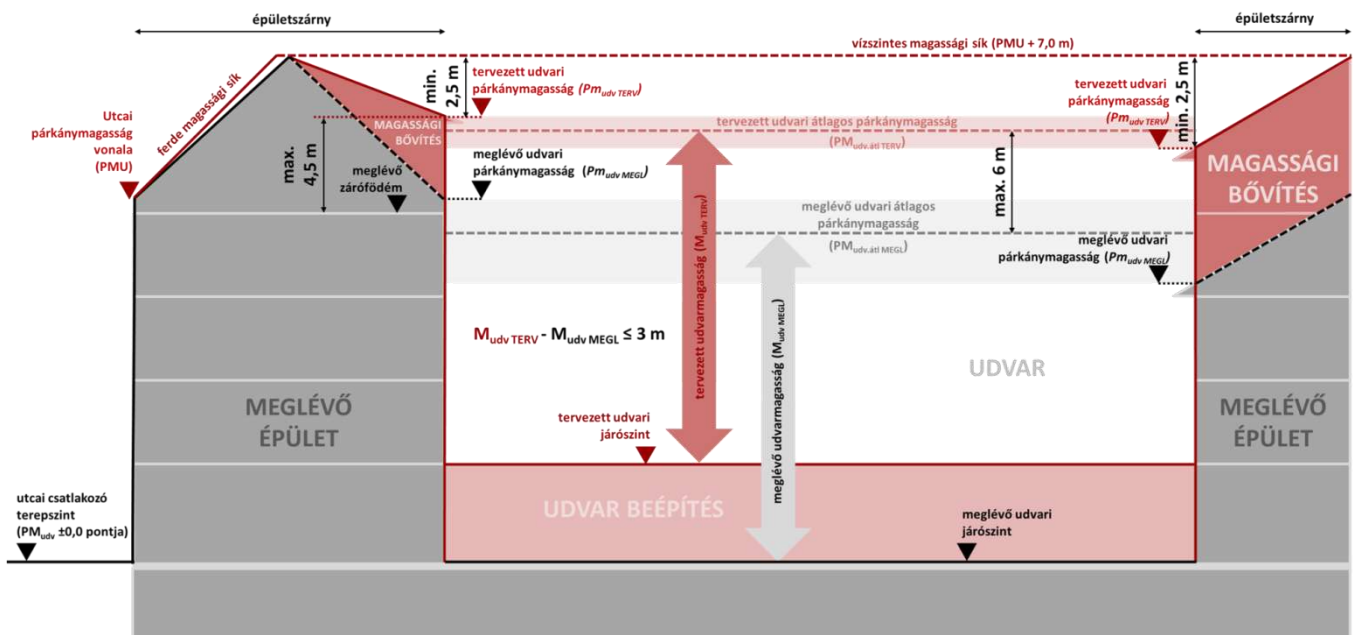
A B-LKÉSZ a meglévő épületek tetőzetének átépítésére és az emeletráépítésekre külön szabályokat határozott meg, melyen belül alapvetően négy kategóriát különböztet meg, külön kezelve az emeletráépítést:

- meglévő épület padlasterének magasítással nem járó beépítése, átalakítása,
- meglévő épület tetőzetének legfeljebb 1 méteres utcai és udvari párkánymagasság növeléssel járó beépítése, átalakítása,
- meglévő épület udvari homlokzatát érintő 1 métert meghaladó udvari párkánymagasság növeléssel járó tetőtérbeépítés,
- az utcai homlokzatot is érintő 1 méternél nagyobb utcai párkánymagasság növeléssel járó átépítés, mely már emeletráépítésnek számít.

A tervezett épület tekintetében a harmadik kategóriáról, tehát az udvari magasítással járó tetőtérbeépítésről beszélhetünk.

Meglévő épület udvari homlokzatait érintő magassági bővítése esetén a B-LKÉSZ 57.§-ban foglaltakat kell figyelembe venni. Ennek fő geometriai szabályai az alábbiak:

- az újonnan létrejövő tervezett és a meglévő udvari átlagos párkánymagasságok különbsége nem lehet nagyobb 6 méternél, és
- az újonnan létrejövő tervezett és a meglévő udvarmagasságok különbsége nem lehet nagyobb 3 méternél, és
- a tervezett udvari párkánymagasság és a vízszintes magassági sík közötti távolság legalább 2,5 méter legyen, és;
- a tervezett udvari párkánymagasság és a meglévő épület zárófödémének távolsága csak az épület teljes átépítése, vagy rendeltetési módjának megváltoztatása esetén lehet több 4,5 méternél.



7. JÁRMŰVEK ELHELYEZÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

7.1. A B-LKÉSZ PARKOLÓSZÁMOKRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEI

TÉKA 136.§ „(2) Azon építmények, telekalakítások vagy területhasználatok esetében, amelyek vonatkozásában 2025. június 30-át követően

a) indul az építési engedélyezési vagy az egyszerű bejelentési eljárás,

(...) 59.§-t (...) a 3-6. mellékletet, valamint ezekkel összefüggésben az 5. §-t a helyi építési szabályzat hatálybalépésének időpontjától függetlenül alkalmazni kell, és a helyi építési szabályzat ezekkel ellentétes vagy ezekkel össze nem egyeztethető előírásait nem lehet alkalmazni.”

A TÉKA záró rendelkezései között szerepel, hogy a TÉKA mely rendelkezéseit kell alkalmazni a 2025. június 30-át követően az egyes építési engedélyezések során.

A járművek elhelyezése tekintetében a TÉKA 59.§-át és a 4-6. mellékletet kell alkalmazni a B-LKÉSZ ezekkel ellentétes vagy ezekkel össze nem egyeztethető előírásai helyett.

A fentiek tekintetében számos B-LKÉSZ-ben szereplő előírás nem alkalmazható a továbbiakban, miközben egyes előírásokat továbbra is figyelembe kell venni az alábbiak szerint.

piros színnel

- TÉKA előírásaival ellentétes, vagy össze nem egyeztethető

kék színnel

- A projekt szempontjából releváns, figyelembe veendő előírás, mely nem ellentétes, vagy összeegyeztethető a TÉKA előírásaival

XV. FEJEZET – A JÁRMŰVEK ELHELYEZÉSÉRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

65. Telken belüli parkolási – jármű elhelyezési – kötelezettség és a biztosítására vonatkozó rendelkezések

69. § (1) A személygépjárművekre vonatkozó telken belül biztosítandó parkolási kötelezettséget új épület esetében – ha az övezet, építési övezet, a XVIII. fejezet, vagy a 9. melléklet szerinti kiegészítő előírások másként nem rendelkeznek – a 6.a. mellékletben előírt mértékben kell megállapítani, egész száma történő felfelé kerekítéssel, a (2)-(11) bekezdésben foglaltak együttes betartásával.

helyette TÉKA 4. melléklet szerinti férőhelyszámokat kell figyelembe venni

(2) Az épületek rendeltetéséhez szükséges elhelyezendő kerékpártároló férőhelyek számát a 6.b. melléklet határozza meg.

(3) Az autóbuszok számára nem kell telken belüli járműhelyezést biztosítani.

nem ellentétes a TÉKA előírásával

(4) Amennyiben a telken az előírt férőhelyek száma nem biztosítható, akkor a külön önkormányzati rendeletben meghatározottak szerint kell azok pótlásáról vagy megváltásáról gondoskodni.

nem ellentétes a TÉKA előírásával

(5) A 400 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű árusító kereskedelmi egység létesítése esetén a (6) - (10) bekezdés szerinti engedmények nem alkalmazhatók.

TÉKA külön rendelkezik a kereskedelmi egységekről

(6) Meglévő épület esetén, amennyiben a meglévő parkolási kötelezettséghez képest az épület bővítése, átalakítása, vagy a rendeltetés módosítása során, védett épület esetében a bővítéssel járó átalakítása, rendeltettségmódosítása következtében további parkolási kötelezettség keletkezik, akkor csak a többlet gépjármű elhelyezéséről kell gondoskodni, a meglévő parkoló férőhelyek megtartása mellett. A többlet gépjárművek számát az OTÉK 111.§ (2a) bekezdésében foglaltak szerint kell számolni.

TÉKA 59.§ (2) bekezdésben foglaltakat kell helyette alkalmazni

(7) Új épület létesítése esetén a parkolási kötelezettség telken belül biztosítandó a (9) bekezdésben foglaltak kivételével.

nem ellentétes a TÉKA előírásaival de a projekt szempontjából nem releváns előírás

(8) Nincs parkolási kötelezettség, amennyiben a meglévő épület földszintjén

TÉKA szerint van parkolási kötelezettség

a) egyenként legfeljebb 50 m² bruttó alapterületű kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó rendeltetési egység létesül, vagy rendeltetése ilyenre módosul, vagy

b) vendéglátó terasz létesül,

ha azok 200 méteres körzetén belül a parkolás a közterületen megengedett.

(9) Nem kötelező a parkolási kötelezettség telken belüli biztosítása, de a telken kívüli biztosításról

parkolási kötelezettség keletkezik,

gondoskodni kell a (10) bekezdés szerint, amennyiben

annak telken belüli biztosításáról szól az előírás, így nem ellentétes a TÉKA előírásával

- a) a telekre való ki- és behajtás forgalomtechnikai okokból nem engedhető meg,
 - b) a telek kizárólag meglévő gyalogos utca, vagy a Szabályozási Terven „gyalogos utca, gyalogos terület” jelölésű közterületek felől közelíthető csak meg,
 - c) a telken a már meglévő épület nem teszi lehetővé a parkolási műtárgy megépítését,
 - d) védett épület meglévő kapubejárója nem teszi lehetővé gépjárművel való bejutást, és annak átalakítására nincs mód,
 - e) egyéb műszaki adottságok, régészeti érték, vagy védett épület, épületrész, értékes növényzet miatt az elhelyezés nem lehetséges.
- (10) A (9) bekezdésben felsorolt esetekben a parkolási kötelezettség – a külön rendeletben foglaltak betartásával –

TÉKA előírásaival nem ellentétes

TÉKA előírásaival nem ellentétes

TÉKA előírásaival nem ellentétes

- a) a közterületi telekhatártól légvonalban mért legfeljebb 500 méteren belül is teljesíthető:

aa) parkoló-létesítményben (parkolóházban, mélygarázsban), vagy

ab) más építési telken meglévő vagy, létesülő épület rendeltetése szerint meghatározott parkoló férőhely számon felüli többletparkoló-férőhely igazolt igénybevételével.

- b) meglévő épületben a parkolási kötelezettség duplájának megfelelő számú kerékpár elhelyezését biztosító kerékpártároló helyiség létesítésével is teljesíthető a telken belül, kivéve az új lakás létesítése, vagy önálló rendeltetési egység lakásrendeltetésűvé alakítása esetén.

TÉKA előírásaival nem összeegyeztethető, a TÉKA nem nyújt lehetőséget a gépjármű várakozóhelyek kerékpártárolóval való kiváltására

- (11) Áruszállításhoz az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges tehergépjármű várakozóhelyeket telken belül egyedi méretezés alapján kell biztosítani, kivéve

nem ellentétes a TÉKA 60.§ (8) bekezdésében meghatározottakkal

- a) gyalogos preferenciájú közterület mellett fekvő telek esetében,
- b) a 400 m² nettó alapterületnél kisebb kereskedelmi-szolgáltató rendeltetési egység esetén, valamint
- c) a telken belüli megállásra és rakodásra nem alkalmas méretű telek esetén

meltek áruszállítási ellátása a közterületen kialakított ún. koncentrált rakodóhelyről is biztosítható.

66. Telken belüli gépjárműparkolásra és parkoló létesítményekre vonatkozó rendelkezések

- 70. § (1) A telken belüli parkoló férőhelyek, parkoló létesítmények kialakítására, átalakítására – ha a XVIII. fejezet, vagy a 9. melléklet szerinti kiegészítő előírások másként nem rendelkeznek – a (2)-(13) bekezdésben foglalt rendelkezések vonatkoznak.

a B-LKÉSZ konkrét kialakításra és részletszabályokra vonatkozó rendelkezései nem ellentétesek a TÉKA előírásaival

- (2) Meglévő épület kismértékű átépítése esetén

a projekt tekintetében nem releváns előírások

- a) a létesítendő parkoló férőhelyeket telken belül mélygarázsban, földszinti teremgarázsban, önálló terepszint alatti építményben, vagy telken belüli felszíni parkolóban lehet biztosítani, és
- b) telken belül a meglévő felszíni parkoló abban az esetben tartható meg, továbbá felszíni parkoló kizárólag akkor létesíthető, vagy bővíthető, ha minden megkezdett 4 db parkoló férőhely után legalább 1 db nagy lombtömeget növesztő, minimum 12/14 törzskörméretű, környezettűrő, lombos fa kerül telepítésre és töve körül legalább 2,25 m² víz- és légáteresztő felülettel rendelkezik, mely során a fák telepítése miatti parkoló férőhely különbözetet nem kell pótolni.

- (3) Meglévő épület alapvető jellegét megváltoztató átépítés esetén keletkező parkolási kötelezettséget a 69.§ (8) és (9) bekezdésben foglaltak együttes figyelembevételével

- a) a telken belül mélygarázsban, földszinti teremgarázsban, önálló terepszint alatti építményben kell biztosítani,
- b) telken belül a meglévő felszíni parkoló abban az esetben tartható meg, ha minden megkezdett 2 db parkoló férőhely után legalább 1 db nagy lombtömeget növesztő, minimum 12/14 törzskörméretű, lombos fa kerül telepítésre és töve körül legalább 2,25 m² víz- és légáteresztő felülettel rendelkezik, mely során a fák telepítése miatti parkoló férőhely különbözetet nem kell pótolni.

- (4) Új épület létesítése esetén a projekt tekintetében nem releváns előírások
- a) a létesítendő parkoló férőhelyeket telken belül mélygarázsban, földszinti teremgarázsban, önálló terepszint alatti építményben kell biztosítani,
- b) felszíni parkoló nem létesíthető, és nem tartható meg.
- (5) Meglévő felszíni parkoló – épületet érintő építési munkával nem járó – átalakítása esetén, minden megkezdett 4 db parkoló férőhely után legalább 1 db nagy lombtömeget növesztő, minimum 12/14 törzskörméretű, lombos fa telepítendő, és töve körül legalább 2,25 m² víz- és légáteresztő felülettel rendelkezik, mely során a fák telepítése miatti parkoló férőhely különbözetet nem kell pótolni.
- (6) Mélygarázs létesítése esetén a projekt tekintetében nem releváns előírások
- a) a fák elültetése és megfelelő életkörülményeik biztosítása érdekében a felszín alatti építmény szerkezeti kialakítása során minimum 1,5 méter termőrétteg vastagságú, legalább 8 m³ ültetőközeg befogadására alkalmas helyet kell biztosítani és töve körül legalább 2,25 m² víz- és légáteresztő felületet kell hagyni,
- b) a kihorgonyzás a szomszédos telek pinceszintjének állagát nem veszélyeztetheti, későbbi pinceszintek építését nem akadályozhatja,
- c) szivárgót kell létesíteni, és az összegyűjtött felszín alatti vizeket el kell vezetni vagy a telek zöldfelületeinek öntözésére kell felhasználni,
- d) a mélygarázs a közmujszolgáltatók és a közterület tulajdonosának hozzájárulásával a közterület alá kinyúlhat, és/vagy a közterület alatt kialakított mélygarázzsal gyalogos vagy gépjárművel való átközlekedés céljából – amennyiben a tűzvédelem tekintetében a vonatkozó jogszabályi feltételek betarthatók – összeköthető.
- (7) Földszinti teremgarázs létesítése esetén a közterület felé eső épületraktusban, vagy közterületi telekhatártól mért legalább 5 méterén belül üzlethelyiséget kell kialakítani a személybejárat és kapubejáraton túl fennmaradó teljes homlokzatszélességben.
- (8) A zártosú beépítési módú területen a parkolólétesítmény(ek) több egymás melletti telken a terepszint alatt és a földszinten egymással összeköthető módon is kialakíthatók önálló rendeltetési egységként, amennyiben a tűzvédelem tekintetében a vonatkozó jogszabályi feltételek teljesülnek.
- (9) Parkolóház létesítése esetén a projekt tekintetében nem releváns előírások
- a) a telek általános, első emeleti, földszinti és terepszint alatti beépítettsége is elérheti a 100 %-ot,
- b) a legnagyobb megengedett parkolási szintterületi mutatót figyelmen kívül kell hagyni,
- c) a parkolóház tetőzetének legalább felén legalább félintenzív zöldtető létesítendő,
- d) a földszinten közterületi telekhatártól mért legalább 5 méterén belül üzlethelyiséget kell kialakítani a személybejárat és kapubejáraton túl fennmaradó teljes homlokzatszélességben.
- (10) Emelőszerkezetes parkoló-berendezés a projekt tekintetében nem releváns előírások
- a) legfeljebb a telken belül biztosítandó parkolási kötelezettség 50%-ában alkalmazható,
- b) az a) pont szerinti célra létesített parkoló-berendezés az épületbe való beszerelés után nem távolítható el,
- c) kizárólag önálló használat biztosításával telepíthető, és
- d) közterületen vagy udvaron csak terepszint alá süllyeszthető emelőszerkezetként telepíthető.
- (11) Felszíni parkoló kialakításánál a várakozóhelyeket nyílászárótól, kiürítésre szolgáló lépcsőtől legalább 2 m-es távolságra kell elhelyezni. a projekt tekintetében nem releváns előírások
- (12) A meglévő gyalogos utca, vagy a Szabályozási Terven „gyalogos utca, gyalogos terület” jelölésű közterületek felől mélygarázs, teremgarázs, önálló parkolóház megközelítése nem megengedett. a projekt tekintetében nem releváns előírások
- (13) Telken belül nem lehet elhelyezni parkoló területet vagy garázt a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ezeket szállító járművek számára. a projekt tekintetében nem releváns előírások

67. Kerékpárok telken belüli elhelyezésére vonatkozó rendelkezések

71. § (1) Az épületek rendeltetéséhez szükséges 6.b mellékletben meghatározott számú, a telken belül elhelyezendő kerékpártároló férőhelyeket (a továbbiakban: kerékpár-tárolási kötelezettség) a (2)-(5) bekezdés szerint kell kialakítani.

(2) Meglévő épület kismértékű átépítése esetén

a) az átépítés következtében keletkező többlet kerékpár-tárolási kötelezettség szerint biztosítandó férőhelyek mindegyikét ki kell alakítani,

b) a meglévő rendeltetési egységek kerékpár-tárolási kötelezettsége szerint biztosítandó kerékpártárolók számát nem kell biztosítani,

c) a meglévő férőhelyeket meg kell tartani, vagy a kialakított közösségi kerékpártárolóban kell biztosítani.

(3) Meglévő épület alapvető jellegét megváltoztató átépítés esetén

a) az átépítés következtében keletkező többlet kerékpár-tárolási kötelezettség szerint biztosítandó férőhelyek mindegyikét ki kell alakítani, és

b) a meglévő rendeltetési egységek kerékpár-tárolási kötelezettsége szerint biztosítandó kerékpártárolók legalább 50%-át ki kell alakítani, és

c) a meglévő férőhelyeket meg kell tartani, vagy a kialakított közösségi kerékpártárolóban kell biztosítani.

(4) Új épület létesítése esetén a kerékpár-tárolási kötelezettség szerint biztosítandó férőhelyek mindegyikét ki kell alakítani.

(5) Kerékpártároló férőhelyeket az épület földszintjén, vagy -1 pincszintjén közösségi kerékpártároló helyiségben kell kialakítani úgy, hogy az használói számára megközelíthető, és a kerékpár szintben, rámpán, vagy felvonóval biztonságosan szállítható legyen.

helyette a TÉKA 5. mellékletében szereplő számokat kell alkalmazni

a projekt esetében nem releváns

ellentétes a TÉKA előírásaival, a TÉKA 5. mellékletben szereplő férőhelyeket ki kell alakítani meglévő épület átalakítása esetén is

ellentétes a TÉKA előírásaival, a TÉKA 5. mellékletben szereplő összes férőhelyeket ki kell alakítani meglévő épület átalakítása esetén is

a projekt esetében nem releváns

a B-LKÉSZ konkrét kialakításra és részletszabályokra vonatkozó rendelkezése nem ellentétes a TÉKA előírásaival

7.2. A B-LKÉSZ 6.A. 6.B MELLÉKLETEI ÉS A TÉKA 4. 5. MELLÉKLETEI SZERINTI PARKOLÓSZÁMOK

Bár a TÉKA 59.§ (5) bekezdése a HÉSZ számára megadja a lehetőséget a 4. 5. mellékletben meghatározott gépjármű, kerékpár és motorkerékpár várakozóhelyek számára vonatkozó számoktól való eltérésre, de ezt a B-LKÉSZ módosítása során nem lehet figyelembe venni, hiszen az még OTÉK alapú. A TÉKA 59.§ (5) bekezdés szerinti eltérésekre majd csak egy új, TÉKA alapú új kerületi építési szabályzat megalkotásánál lesz lehetőség.

59.§ (5) A helyi építési szabályzat a 4. és az 5. mellékletben meghatározott gépjármű, kerékpár és motorkerékpár várakozóhelyek számára vonatkozó előírásoktól – a 4. melléklet 3. pontja kivételével – eltérhet, ha

a) a helyi építési szabályzat megalapozó vizsgálata és alátámasztó javaslata az érintett építési övezet, övezet, telektömb, telek településen belüli elhelyezkedése, domborzati adottságai, közösségi közlekedési ellátottsága vagy forgalmi terheltsége alapján megalapozottnak tartja a 4. és 5. mellékletben foglaltaknál szigorúbb vagy enyhébb szabályok alkalmazását – ideértve azt is, hogy a közösségi közlekedési ellátottság magas szintje alapján nem kell gépjármű vagy kerékpár várakozóhelyet kialakítani –, és

b) az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki.

A fentiek alapján tehát a TÉKA 4.-5. melléklete szerinti férőhelyszámokat kell alkalmazni.

7.3. A B-LKÉSZ PARKOLÓSZÁMOKRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEI

A B-LKÉSZ 69.§ rendelkezik a telken belüli parkolási – jármű elhelyezési – kötelezettségről és annak biztosításáról.

A parkolók és kerékpártároló férőhelyek számát a 6.a. és 6.b. mellékletek szerinti táblázatok tartalmazzák. A B-LKÉSZ a kiváló közösségi közlekedéssel rendelkező speciális belvárosi helyszín értelmében számos esetben jóval megengedőbb, realisabb férőhelyszámokat írt elő, mint a készítésekor aktuálisan érvényben lévő OTÉK. Különösen igaz ez a szállodákra, melyek esetében igen kis arányban érkeznek gépkocsival a vendégek és a kerékpárhasználat sem jellemző, csupán a bérleti opció kielégítését, továbbá a szállodai dolgozók kerékpárjainak elhelyezését szolgálja az előírás.

Ugyanakkor ezeket a reális elvárásokat ma már nem lehet figyelembe venni, mivel a 2025. június 30-át követően induló építési engedélyezések során már a TÉKA 4. és 5. mellékletében foglalt férőhelyszámokat kell alkalmazni a gépjárművek elhelyezése, valamint a kerékpárok és motorkerékpárok együttes várakozóhelyeinek számának megállapításakor.

Az alábbiakban tehát tájékoztató jelleggel, összehasonlítás céljából kerülnek bemutatásra a B-LKÉSZ szerinti parkolásra és kerékpárelhelyezésre vonatkozó mutatók a tervezett funkciókat figyelembe véve.

7.4. B-LKÉSZ ÉS TÉKA PARKOLÓSZÁMAINAK ÖSSZEVETÉSE



GÉPJÁRMŰ

szállás rendeltetés

1 db személygépkocsi számára kell parkolót biztosítani szálloda **minden 20 db vendégszobája után,**

1 db személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani szállás jellegű önálló rendeltetési egység **minden 2 vendégszobája után,**

vendéglátás

1 db személygépkocsi számára kell parkolót biztosítani vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztótereinek (kültérivel együtt) **20 m² nettó alapterülete után,**

1 db személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterének minden megkezdett **10 m² alapterülete után** – ideértve a terasz, kerthelyiség területét is a közterületi terasz kivételével,

irodai rendeltetés

1 db személygépkocsi számára kell parkolót biztosítani iroda rendeltetési egység huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségei minden megkezdett **40 m² nettó alapterülete után.**

1 db személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek, valamint szállás jellegű önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodás céljára szolgáló irodai helyiségeinek minden megkezdett **20 m² nettó alapterülete után.**



KERÉKPÁR

szállás rendeltetés

2 db kerékpár számára kell férőhelyet biztosítani szálláshely szolgáltató egység minden megkezdett **15 db vendégszoba egysége** után,

2 db kerékpár és motorkerékpár számára kell férőhelyet biztosítani szálloda minden megkezdett **10 db vendégszobája után,**

vendéglátás

2 db kerékpár számára kell férőhelyet biztosítani vendéglátó egység bel- és kültéri fogyasztótér minden megkezdett **75 m² nettó alapterülete** után, (100% közterületi engedménnyel)

2 db kerékpár és motorkerékpár számára kell férőhelyet biztosítani vendéglátó egység fogyasztótér minden megkezdett **75 m² alapterülete** után,

irodai rendeltetés

1 db kerékpár számára kell férőhelyet biztosítani iroda rendeltetési egység minden megkezdett **100 m² nettó alapterülete** után.

2 db kerékpár és motorkerékpár számára kell férőhelyet biztosítani igazgatási, ellátó, szolgáltató, nem fekvőbeteg-ellátó egységnél az iroda- vagy ellátó terület minden megkezdett **100 m² nettó alapterülete** után.



A fenti szabályokból szembetűnő, hogy a TÉKA bár az OTÉK-nál kedvezőbb értékeket határozott meg országos szinten, Budapest belvárosának közepén esetenként jelentős, akár háromszoros különbségek adódnak a kialakítandó férőhelyek tekintetében a B-LKÉSZ szabályaihoz képest. Az egyes részletszabályok (pl. közterületi engedmény lehetőségének elvetése) további szigorításként jelentkeznek a korábbiakhoz képest.

8. TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMEÉRŐL SZÓLÓ RENDELET - TKR

TKR – 5/2020. (I. 30.) önkormányzati rendelet A kerület egészére hatályban van a településkép védelméről szóló Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. Kerület Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2020. (I. 30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TKR).

A rendelet kiemelt hangsúlyt fordít az általános területi és egyedi építészeti értékek védelmére, azokra külön szabályokat fogalmaz meg, megkülönböztetve az új épületek kialakítására és a meglévő épületek átalakítására, átépítésére, rekonstrukciójára vonatkozó rendelkezéseket.

A Báthory utca 12. épület kerületi egyedi védelem alatt áll a TKR alapján.

A Báthory utca 12. számú épület vonatkozásában a legfontosabb meghatározások a következő kérdésköröket érintik (nem teljes körűen):

- | | |
|---|--|
| anyaghasználat | <ul style="list-style-type: none"> ▪ a terület városképi illeszkedése érdekében csak ahhoz illeszkedő anyaghasználat alkalmazható ▪ idegen anyaghasználat, műanyag nyílászáró nem alkalmazható ▪ színezésnek harmonizálnia kell a környezettel ▪ tetőfedés természetes anyagú pikkelyes fedés, természetes pala, fém és üveg lehet. |
| tömegformálás | <ul style="list-style-type: none"> ▪ meglévő épület tömegének, látványának megváltoztatása esetén biztosítani kell a környezethez való illeszkedést ▪ a tetőidomok tömegének kialakításakor egyszerű és hagyományos formákat kell alkalmazni, ▪ a tetőfelületek homogén egységét meg kell őrizni ▪ új vagy átalakított magastetők hajlásszögének igazodnia kell az épület környezetében lévő szomszédos épületek tetősíkjának hajlásszögéhez ▪ meglévő magastető átalakítása, vagy új tetőidom kialakítása esetén a csatlakozó tűzfalfelületek csökkentésének lehetőségét vizsgálni kell, a tető hajlásszöge megközelítőleg azonos kell legyen a szomszédos épület tető hajlásszögével ▪ a tetőzeten lévő kiugrások és bevágások felületi aránya nem haladhatja meg a tető felületének felét ▪ tetőablak-nyitásra vonatkozóan a TKR 5. mellékletében és a kerületi építési szabályzatban (B-LKÉSZ) foglaltakat kell betartani – mely az érintett épület vonatkozásában külön megkötelezések tartalmaz (ld. később) |
| meglévő épületre vonatkozó általános rendelkezések | <ul style="list-style-type: none"> ▪ a beavatkozás keretében biztosítani kell az építészeti minőséget lerontó utólagos hozzáépítések elbontását, a tetőzet eredeti formájának újjáépítését és az esetlegesen korábban eltávolított épületdíszítések, tetődíszek, tornyok, kupolák, portálok visszaállítását ▪ meglévő magastető átalakított vagy új nyílászáróinak - kortárs építészeti kialakítás esetén is - illeszkednie kell a környezet hagyományos arculatához ▪ több sorban elhelyezett tetőablak nem alkalmazható |
| homlokzat kialakítása | <ul style="list-style-type: none"> ▪ az épület homlokzatát érintő átalakításnál vagy a meglévő épület teljes körű vagy részleges felújításánál az eredetinek megfelelő homlokzatkialakítást meg kell tartani, az eredeti terv szerinti díszeket, épületrészleteket meg kell védeni és helyre kell állítani ▪ a nyílászárók szerkezeti átalakítása, vagy cseréje esetén csak az eredetinek megfelelő nyílászáró (azonos anyag, osztásrend, profilozás, szín) építhető vissza ▪ a nyílászárók kialakítása és osztása azonos megjelenésű, az eredeti tervekkel megegyező, vagy ahhoz illeszkedő megjelenésű lehet ▪ épület homlokzatán - beleértve a belső udvari homlokzatot is -, tetőfelületén klímaberendezés, gépészeti berendezés - nem helyezhető el, kivéve rejtetten |

tetőablak kialakítása

A TKR fogalommeghatározása szerint:

37. tetőablak: magastető tetősíkjába, a tető hajlásszögével megegyező hajlásszögben beépített fix, vagy nyitható tetőtéri nyílászáró

A TRK 27. § (8)-(9) bekezdése tisztázza a tetőn elhelyezhető nyílásokat:

27. § (8) Védett területen az 5. számú mellékletben felsorolt tetőablak-nyitásra vonatkozó korlátozások alkalmazandók, az utcafronti tetősíokban negatív terasz kizárólag indokolt esetben alakítható ki.

(9) Az Önkormányzat Képviselő-testülete által elfogadott Belváros-Lipótváros kerületi építési szabályzatáról szóló 6/2020. (I. 30.) számú önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: kerületi építési szabályzat) meghatározott tetőablak-nyitási tilalom nem vonatkozik a tetőkibúvók létesítésére és a történeti épületek eredeti, védendő értéket képviselő, időközben megsemmisült tetőfelépítményeinek, tetőablakainak korhű helyreállítására, visszaépítésére.

A tetőablakok tekintetében a TKR 5. - Tetőablak-nyitásra vonatkozó korlátozások c. melléklete határozza meg az egyes ingatlanokon a tetőablak létesítés alapvető feltételét.

A TKR alapvetően csak a korlátozással érintett ingatlanokat jelöli, melyet két kategóriába sorol:

- tiltott
- csak tetősíkablak

Az 5. melléklet táblázata szerint a Báthory utca 12 (Kálmán Imre utca 9) ingatlan meglévő tetőzetén csak tetősíkablak létesíthető.

TKR 5. melléklet – telekre
vonatkozó sor

HRSZ	Közterület neve	Házszám	Tetőablak-nyitás
24871	Kálmán Imre utca	9	csak tetősíkablak

9. ELTÉRÉSI, MÓDOSÍTÁSI IGÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

9.1. OTÉK ÉS TÉKA SZABÁLYAITÓL VALÓ ELTÉRÉSI IGÉNYEK

A beruházás alapvetően megfelel az OTÉK és a TÉKA vonatkozó előírásainak, **eltérési igény nem jelentkezik.**

9.2. FŐVÁROSI SZABÁLYOZÁSTÓL VALÓ ELTÉRÉSI IGÉNYEK

A beruházás megfelel a TSZT és FRSZ előírásainak, **módosítási igény nem jelentkezik.**

9.3. B-LKÉSZ SZABÁLYAITÓL VALÓ ELTÉRÉSI IGÉNYEK

A tervezett beruházás alapvetően megfelel a B-LKÉSZ előírásainak.

**Udvar beépítése, üvegtetővel
való lefedése**

Sem a Szabályozási Terv, sem a XVIII. fejezet, vagy a 9. melléklet szerinti kiegészítő előírások nem tartalmaznak arra vonatkozóan semmiféle utalást, hogy az udvar beépíthető lenne, azt nem teszik lehetővé. A 64.§ (2) bekezdésben felsoroltak együttesen szintén nem teljesülnek, hiszen az így az udvar alapterülete nem kisebb, mint 200 m². (udvar alapterülete: 449 m²).

**B-LKÉSZ
módosítás**

A fentiek értelmében tehát a hatályos szabályozás szerint az udvar nem beépíthető, üvegtetővel nem fedhető le.

Az udvar terv szerinti lefedése érdekében a B-LKÉSZ módosítása válik szükségessé.

**Környezeti minősítő-rendszer
utáni általános szintterületi
mutató kedvezmény**

A B-LKÉSZ 45.§ (9) bekezdése az alábbiak szerint határozza meg a szintterületi mutató kedvezmény igénybevételének lehetőségét:

„(9) Környezeti minősítő-rendszer után általános szintterületi mutató kedvezmény akkor érvényesíthető, ha a teljes épületet érintően az épület BREEAM, LEED, vagy DGNB akkreditációval rendelkező környezeti minősítő-rendszer előírásai szerint tervezett, és amely

a) 0,15 lehet BREEAM Good, LEED Certified, vagy DGNB Bronze kategóriának való megfelelés esetén,

b) 0,3 lehet az a) pontban meghatározott kategóriákat meghaladó minősítő kategóriának való megfelelés esetén.”

TRSZ

**szintterületi mutató
kedvezmény + 0,3**

A fentiek szerint tehát településrendezési szerződésbe kell foglalni a szintterületi mutató kedvezményét, mely **fixen 0,3 értékű**, amennyiben a 45.§ (9) b) pont szerinti kategóriákat eléri az épület.

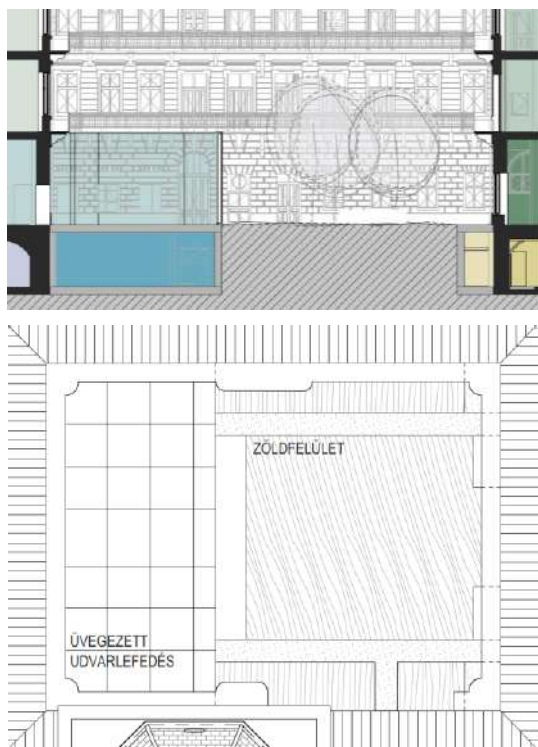
Tekintve, hogy az épület BREEM minősítő-rendszer követelményei szerint tervezett, a 0,3 általános szintterületi kedvezményhez **legalább BREEAM Very Good, Excellent, vagy Outstanding minősítés teljesítését kell vállalni a TRSZ-ben.**

9.4. TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET - TKR

A tervezett beruházás alapvetően megfelel a TKR előírásainak, **a TKR módosítására vonatkozó igény várhatóan nem jelentkezik.**

VI. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

1. CÉLOK MEGHATÁROZÁSA



Udvar kialakításának sematikus, jelleghelyes rajza
forrás: Bánáti Hartvig Építészroda

A B-LKÉSZ megalapozó vizsgálata feltárta, hogy a belső udvarok jelentős része utólagosan már beépítésre került, ami ugyan bővíti a hasznosítási lehetőségeket, de egyben akadályozza a zöldfelületek kialakítását.

A kisebb, kedvezőtlen arányú udvarok esetében a valós zöldudvar-létesítés lehetősége korlátozott, ezért a szabályozás szigorú feltételek mellett ugyan, de megengedi ezek beépítését vagy üvegtetővel történő lefedését.

A nagyobb, legalább 200 m²-es udvaroknál azonban fontos célként fogalmazódott meg, hogy ne legyenek automatikusan beépíthetők vagy lefedhetők, mivel nagyobb potenciált kínálnak belső zöldfelületek kialakítására és azok fenntartására. Ehelyett az adott ingatlan részletesebb ismeretében kiegészítő előírások alkalmazásával teszi lehetővé a B-LKÉSZ az udvar beépíthetőségét és annak módját.

A Báthory utca 12. épületének szállodai funkciója megkívánja az egyes funkciók egyértelmű összekötését, mely a főudvar részbeni lefedésével adatik meg a terv szerint. Az itt létesítendő üvegtető, üvegfalakkal rendelkező földszintes beépítés a belső udvar Szemere utca felé eső részét foglalja csak magába a főbejárat folyosójának vonalát követve.

Az udvar fennmaradó részén attraktív zöldfelületekkel, fákkal tarkított kert létesül a terv szerint. Az udvar szabadon maradó területe terepszint alatt sem kerül beépítésre, így teljes értékű zöldfelületek létesíthetők, mely nagyobb méretű fák ültetését is lehetővé teszi.

A közel 450 m²-es udvar tehát kellő lehetőséget kínál mind az elvárt 10%-nyi zöldfelület kialakítására, mind annak részbeni beépítésére, üvegtetővel történő lefedésére.

Szabályozási cél

Az ingatlan esetében olyan célzott szabályozást indokolt alkalmazni, mely megengedi részben az udvar beépítését, miközben a nagy udvarterületre való tekintettel továbbra is kellő teret biztosít a zöldfelületek létesítésére.

VII. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ — JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA

1. JAVASOLT MÓDOSÍTÁS

A hatályos B-LKÉSZ nem teszi lehetővé az udvar részleges beépítését, üvegtetővel való lefedését. Sem a Szabályozási Terv, sem a XVIII. fejezet, vagy a 9. melléklet szerinti kiegészítő előírások nem tartalmaznak arra vonatkozóan semmiféle utalást, hogy az udvar beépíthető lenne. A 64.§ (2) bekezdésben felsoroltak együttesen szintén nem teljesülnek, hiszen az udvar alapterülete nem kisebb, mint 200 m² (udvar alapterülete: 449 m²).

A fent megfogalmazott szabályozási cél elérése érdekében, – miszerint legyen biztosított mind az udvar részbeni beépítése, mind a zöldfelület létesítés – egyedileg indokolt szabályozni a tervnek megfelelően az igényt.

A B-LKÉSZ 9. melléklete tartalmazza az egyes telkekre vonatkozó kiegészítő előírásokat. A 9. melléklet ezen belül tartalmazza az udvarok kialakításának kiegészítő előírásait is. A szabályozásban több mint 40 ingatlan esetében a kiegészítő előírás már ma is célzottan megengedi az udvar üvegtetővel való lefedését „Főudvar üvegtetővel lefedhető”, míg egyes esetekben ennél differenciáltabb előírást tartalmaz. Az ingatlan optimális fejlesztéséhez szükséges kiegészítő előírást ezért a 9. mellékletbe indokolt szerepeltetni.

Módosítási javaslat

Javasolt, hogy a B-LKÉSZ 9. melléklet 169. sor H oszlop az alábbiak szerint kerüljön módosításra:

„Az udvar alapterületének legfeljebb 60%-a a földszinten beépíthető, üvegtetővel lefedhető, fennmaradó területén kert létesítendő.”

9. melléklet a 6/2020. (I.30.) önkormányzati rendelethez

Az egyes telkekre vonatkozó kiegészítő előírások

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.		tömb szám	HRSZ	többes cím	Meglévő épület magassági bővítésére vonatkozó kiegészítő előírások	Meglévő épület átépítésre vonatkozó kiegészítő előírások	Földszinti kialakításra, árkádra, passzázsra, közhatalra vonatkozó kiegészítő előírások	Udvar kialakítására vonatkozó kiegészítő előírások	Új épület létesítésére vonatkozó kiegészítő előírások
169	ÉL	125	24871	Kálmán Imre utca 9, Szemere utca 1, Báthory utca 12				<u>Az udvar alapterületének legfeljebb 60%-a a földszinten beépíthető, üvegtetővel lefedhető, fennmaradó területén kert létesítendő.</u>	

VIII. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

1. ÖRÖKSÉGI ÉS KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK MEGŐRZÉSE



értékvizsgálati dokumentáció: a kerületi védelemmel kapcsolatos szakmai döntések megalapozását szolgáló értékvédelmi vizsgálat alapján készített tudományos dokumentáció, amely tartalmazza az építészeti értékről készített, történeti kutatással alátámasztott szöveges leírást és fotókat, továbbá javaslatot tesz a védett érték kezelésére, fenntartására

forrás: TKR

A vizsgált tömb egésze a Budapest - a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út 30 480 azonosítószámú Világörökség védőövezetébe tartozik.

A telek a „József Attila utca - Bajcsy-Zsilinszky út - Szt. István krt. - Duna” nevű 66 156 azonosítószámú régészeti lelőhely része, mely szakmai védett régészeti lelőhely. A fentiek értelmében a vonatkozó jogszabályokban foglaltak mentén kell eljárni, mely kellő garanciát jelent az esetlegesen előkerülő régészeti emlékek megőrzése kapcsán.

Ezen felül a B-LKÉSZ 29.§-a rendelkezik arról, hogy régészeti védelemmel érintett területen „a feltárt régészeti emlék bemutatása épületen belül vagy építmény alatt is megengedett a régészeti szempontok figyelembevételével”, továbbá hogy „a régészeti feltárás eredményességétől függően, ahol a jelentős régészeti emlék bemutatása az eredeti helyen és összefüggéseiben szükséges, épületet csak a régészeti szempontok figyelembevételével lehet elhelyezni, vagy vízszintes terjedelmében bővíteni úgy, hogy az új építéssel a régészeti emlék károsodását ne okozza.”

A Báthory utca 12. számú ingatlan a településképi védelméről szóló Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2020. (I. 30.) önkormányzati rendelete (TKR) alapján VH64 azonosítószámon kerületi helyi védelem alatt áll.

Szintén a B-LKÉSZ 29.§-a rendelkezik arról, hogy „védett egyedi épített értéket (országos, fővárosi és kerületi egyedi védelem alatt álló) érintő építési tevékenység, változtatás csak a TKR-ben meghatározott értékvizsgálati dokumentációban foglalt megállapítások alapján történhet.”

A tetőzetek magassági kialakítására vonatkozó általános szabályok fejezetében is előírja, hogy „az átalakítás csak értékvizsgálati dokumentáció alapján végezhető.”

Az udvarok beépítésére, lefedésére vonatkozó fejezet szintén kiköti, hogy

„64.§ (1) Az udvar a földszinten és az első emeleti szinten – meglévő védett épület esetében az értékvizsgálati dokumentációban foglalt megállapítások alapján – a (2)-(7) bekezdés szerint építhető be, fedhető le. (...)”

A B-LKÉSZ és a TKR is alapvetően örökségvédelmi szemléletet tükröz, az egyes részletekbe menő szabályok ennek mentén kerültek meghatározásra. A hatályos B-LKÉSZ-ben és TKR-ben szereplő előírások kellő garanciát nyújtanak az örökségvédelmi kérdések kezeléséhez.

A beruházáshoz kapcsolódó szabályozás módosítása környezeti érték sérülését nem okozza.

IX. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ HATÁSAI (KÖRNYEZETI ÉS INFRASTRUKTURÁLIS) - RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ

1. KÖRNYEZETI ÉS INFRASTRUKTURÁLIS HATÁSOK

A tervezett beruházás célja a helyi védelem alatt álló, közel 130 éves épület teljes körű felújítása és funkcióváltása, melynek eredményeként egy korszerű, magas színvonalú, 108 szobás szálloda jön létre a Szabadság tér szomszédságában.

A fejlesztés során az épület tetőzete átalakításra kerül, a belső udvar részben üvegtetővel kerül lefedésre, részben kert létesül. A belső terek teljes körűen átalakításra és felújításra kerülnek. A projekt minden lépésében kiemelt szempont a történeti értékek megőrzése, a városképi harmónia biztosítása és a fenntartható üzemeltetés előtérbe helyezése. A beruházás egyszerre szolgálja a kulturális örökség védelmét, a helyi gazdaság élénkítését, a turisztikai kínálat bővítését és a városi életminőség javítását.

A felújítás kiemelt célja, hogy a 19. század végén épült, karakteres épület eredeti értékei ne csupán megmaradjanak, hanem a munkálatoknak köszönhetően még hangsúlyosabban jelenjenek meg. A tető magasítása a történeti arányok és a párkánymagasság tiszteletben tartásával történik, így továbbra is harmonikusan illeszkedik majd környezetébe.

Az épület funkcióváltása gazdasági és turisztikai előnyökkel is jár. Az üzemeltetés során számos állandó munkahely jön létre, beleértve a szállodai személyzetet, a vendéglátó egységek munkatársait, vagy épp az adminisztratív dolgozókat. Emellett a projekt a beszállítói láncban is számos vállalkozásnak ad majd munkát. A magas színvonalú szálloda növeli Budapest turisztikai vonzerejét, hozzájárul a vendégéjszakák számának emelkedéséhez, és elősegíti, hogy a város versenyképes maradjon a nemzetközi turisztikai piacon. A vendégek a környék éttermeit, kávézóit és kulturális programjait is igénybe veszik, ami élénkíti a helyi gazdaságot.



A beruházás fenntarthatósági szempontból is előremutató, legalább BREEAM Very Good kategóriát fog képviselni. Az épület gépészeti rendszerei korszerű, energiahatékony megoldásokkal készülnek, a víztakarékos szerelvények és az esővíz-hasznosítás tovább csökkentik az üzemeltetés környezeti terhelését. Az épületen belül elhelyezésre kerülő kerékpártárolók a fenntartható közlekedési módokat támogatják.

A meglévő épület építészeti értékeinek megőrzését célzó átalakítás által létesülő szálloda hozzájárul a jelenleg túlnyomórészt igazgatási funkciójú, estére kiürülő városrész revitalizációjához. A földszinten kialakított étterem, kávézó és közösségi iroda nemcsak a szállóvendégek, hanem a helyi lakosság számára is nyitott, pezsgő városi életet teremt majd a környező utcákban, ezzel növelve a városrész vonzerejét és gazdasági aktivitását.

A 0,3 általános szintterület kedvezmény alkalmazásával a terv mindössze 2,5%-nyi többletet hoz létre, mely elégséges az épület optimális működésének megteremtéséhez, de nem jár érdemi következménnyel városrendezési léptékben.

Az udvar részbeni beépítését biztosító szabálymódosítás optimális lehetőséget nyújt a beruházás számára, az épületen belüli funkciók kedvezőbb kapcsolatát eredményezi, miközben az udvaron belül kellő lehetőséget biztosít zöldfelületek kialakítására is.

X. A SZÜKSÉGES KÖZFEJLESZTÉSEK KÖRE ÉS ELŐZETES KÖLTSÉGBECSLÉSE

1. KÖZFEJLESZTÉSEK

Jogszabályi háttér A MÉPTV 92.§ (3) bekezdése szól a telepítési tanulmánytervben szereplő közfejlesztésekről és azok előzetes költségbecsléséről:

„(3) A telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni, és a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.”

A telepítési tanulmánytervben a fentiek alapján azokat a közfejlesztéseket kell bemutatni, melyek kizárólag a beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé, és így a szabályváltozás által megvalósításra kerülő projekthez köthetők.

A tárgyi projekt tekintetében a szabályváltozás kizárólag az udvar részbeni beépítését, üvegtetővel való lefedését teszi lehetővé, mely a teljes beruházáshoz mérten eltorpül.

A tervezett beruházással kapcsolatos szintterületi mutató kedvezmény megadása, TRSZ-be foglalt megadása lehetővé teszi a tervekben szereplő szálloda létrehozását.

Az ingatlan fejlesztéséhez kapcsolódóan jelentős mértékű közfejlesztésekkel, infrastruktúra fejlesztésekkel nem lehet számolni, hiszen alapvetően értékőrző felújítás, kisebb mértékű bővítés és rendeltetésmódosítás történik.

Közművek fejlesztésével összefüggő fejlesztési igények és költségek

Mivel az tervezett fejlesztés funkcióváltással is együtt jár, szükségszerű lesz közfejlesztéseket is eszközölni a működés érdekében. A közművek fizikai fejlesztése mellett közműfejlesztési, hálózatsatlakozási díjakkal is számolni kell, melyeket a beruházó a fejlesztés részeként fizet meg.

Közterületekkel kapcsolatos fejlesztési igények és költségek

A közterületek megújításánál alapvetően az építési beruházáshoz kapcsolódó helyreállításokkal, minimális átépítésekkel lehet számolni. A közterületeken a közműcsatlakozások kiépítése utáni helyreállítások a beruházó terhére történnek, ezek költsége jelenleg nem ismert.

A beruházáshoz köthető helyreállítások módját és költségét csak a későbbiekben, a részletes tervek ismeretében lehet meghatározni.