A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL:
AVDH Bélyegző
KORMÁNYZATI AZONOSÍTÁSSAL HITELESÍTETT

BUDAPEST FŐVÁROS V. KERÜLET, BELVÁROS-LIPÓTVÁROS

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

TÜKÖRY UTCA 4. SZÁMÚ, 24651 HRSZ.-Ú INGATLANRA VONATKOZÓAN

2025. AUGUSZTUS 28.

URBANISTA STÚDIÓ KFT.

MEGBÍZÓ

TÜKÖRY HÁZ Ingatlanhasznosító Kft.
1054 Budapest, Széchenyi utca 8. 1. em. 7.

BÁNÁTI + HARTVIG Építész Iroda Korlátolt Felelősségű Társaság
1117 Budapest, Fehérvári út 38.

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 **5**
1. FUNKCIONÁLIS SZERKEZET 5
2. BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK 9
3. ÉRTÉKKATASZTER – A TÖMB ÉPÜLETEI 11
4. VÉDETTSÉGEK 15

III. AZ ÉRINTETT TERÜLET (INGATLAN) RÖVID BEMUTATÁSA **16**
1. ELŐZMÉNYEK, TÖRTÉNETI ÁTTEKINTÉS 16
2. A JELENLEGI BEÉPÍTÉS RÖVID ISMERTETÉSE 22
3. FOTÓDOKUMENTÁCIÓ 25

IV. BEÉPÍTÉSI TERV **30**
1. A TERVEZETT ÉPÜLET RÖVID, VÁROSRENDEZÉSI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ LEÍRÁSA 30
2. MEGLÉVŐ, MEGMARADÓ ÉPÜLET ÉS A TERVEZETT ÉPÜLETRÉSZEK, BEÉPÍTÉSI JAVASLAT 31
3. ÉPÍTÉSZETI TERVEK BEMUTATÁSA 32
4. A HATÁROLÓ KÖZTERÜLETEK BEMUTATÁSA 38
5. LÁTVÁNYTERVEK 39

V. A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS BEMUTATÁSA, ELTÉRÉSI IGÉNYEK **40**
1. ORSZÁGOS JOGSZABÁLYOK 40
2. FŐVÁROSI SZABÁLYOZÁSI KERETEK 40
3. KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI KERETEK 40
4. BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE – TSZT 2021 41
5. FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT — FRSZ 2021 44
6. KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT — B-LKÉSZ 45
7. JÁRMŰVEK ELHELYEZÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK 55
8. TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET - TKR 63
9. ELTÉRÉSI, MÓDOSÍTÁSI IGÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA 64

VI. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI **66**
1. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK MEGŐRZÉSE 66

VII. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ HATÁSAI (KÖRNYEZETI ÉS INFRASTRUKTURÁLIS) **67**
1. KÖRNYEZETI ÉS INFRASTRUKTURÁLIS HATÁSOK 67

VIII. A SZÜKSÉGES KÖZFEJLESZTÉSEK KÖRE ÉS ELŐZETES KÖLTSÉGBECSLÉSE - MÉPTV 92. § (3) BEKEZDÉSE ALAPJÁN **68**
1. KÖZMŰVEKKEL KAPCSOLATOS FEJLESZTÉSI IGÉNYEK 68

I. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

A projekt

A Budapest V. kerület, Tüköry utca 4. szám alatti 24651 helyrajzi számú ingatlanon (a továbbiakban: projektterület) álló meglévő épület átalakítása tervezett. A projektterületen lévő kerületi egyedi védelem alatt álló épület jelentősen alulhasznosított, több mint 15 éve üresen áll. **Az értékőrző megújítást követően az épület a tervek szerint ötcsillagos szállodaként fog működni.** Az átalakítás során a Belváros-Lipótváros Kerületi Építési Szabályzatában (a továbbiakban: B-LKÉSZ) foglaltaknak megfelelően **0,5 értékű általános szintterületi mutató kedvezményt kíván érvényesíteni a beruházó, az épület hosszan tartó kihasználatlansága okán. A kerületi Képviselő-testület hatásköre e szintterületi kedvezmény megadására vonatkozik.**

A tervezett átépítés a B-LKÉSZ-ben foglalt utcai párkánymagasságtól 1,0 méterrel tér el. A tervben szereplő épület engedélyeztetéséhez ezért az Országos Építészeti Tervtanács egyedi eltérése válik szükségessé, mely a TÉKA 4.§-ban foglaltak alapján lehetséges. A kialakult állapot miatt a zöldfelületi mérték, parkolók és kerékpártároló helyek tekintetében szintén szükségessé válhat a TÉKA 4.§-a szerinti egyedi eltérés, mely az OÉT hatáskörébe tartozó kérdés. Az egyedi eltérés igénylése az építési engedélyezés fázisában történik majd.

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, <u>mely alapján a TRSZ megköthető, és az abban foglaltaknak megfelelően az általános szintterületi mutató kedvezmény érvényesíthető.</u>

A tervezett szálloda

A tervezett fejlesztés célja a meglévő, kb. 185 éves épület funkcionális megújítása és optimálisabb hasznosítása, a környezet történelmi karakteréhez illeszkedő, értékmegőrző átalakítással. A már több, mint 15 éve alulhasznosított épület megújítására már 2009-ben, majd 2012-ben is készültek tervek, melyek jóval nagyobb szobaszámú (216 szoba) hotel létesítésével számoltak, de ezek végül a gazdasági világválság okán nem valósultak meg. A Telepítési Tanulmánytervben bemutatásra kerülő terv jóval visszafogottabb nagyságrenddel kalkulál. A beruházói elképzelés szerint a meglévő épület értéktisztelő megújítása által egy 5 csillagos, 105 szobás szálloda jön létre, amely a turisztikailag kiemelt elhelyezkedése révén a magas színvonalú idegenforgalom egyik meghatározó bázisa lesz. A projektterület 1687 m²-es telkén 10 045 m² bruttó általános szintterület tervezett, mely 5,95 értékű általános szintterületi mutatót jelent. A fejlesztés kiemelt célja az épített örökség értékeinek megőrzése és kortárs építészeti eszközökkel való újrafogalmazása, ezáltal a város esztétikai és történeti karakterének megőrzése mellett korszerű, fenntartható funkció biztosítása. A legszembetűnőbb külső változás a tetőzet teljes átépítése: a jelenlegi, részben beépített tetőtér helyén a 3. emelet fölött két, közel teljes értékű új szint jön létre, harmonikusan illeszkedve az utcaképbe és a szomszédos épületekhez. A belső terekben az utólagosan kialakított mezzaninszintek elbontásával az eredeti, nagyvonalú belmagasság helyreállításra kerül. A szerkezetileg és funkcionálisan elavult udvarbeépítés helyén elegáns, üvegtetős fedés készül, amely világos, természetes fényű lounge-teret alakít ki, közvetlen kapcsolatban a Tüköry utcai főbejárattal.

Tetőzet tervezett átépítése

A tető átépítése által az épület utcai párkánymagassága a meglévő 21,68 méterről 23,5 méterre nő a Széchenyi utcai legalacsonyabb csatlakozó járda szintjéhez képest felvett ±0,0 alapsíktól mérten. A meglévő főpárkány megmarad, a tető attól „ellebegtetve" kerül kialakításra. Az utcai párkánymagasság növelése kedvezőbb csatlakozásokat eredményez a szomszédos épületeknél, bár a kialakítandó párkánymagasság még így is jóval a szomszédos épületek párkánymagassága alatt marad. Az épület új gerincmagassága is jobban megközelíti a szomszédos épületek gerincmagasságát, magasabb épületrészeit, de nem éri el azokat. Ez a közel két méteres magasság növelés már kellő lehetőséget nyújt az épület optimális hasznosítására. A magasítás által 2 közel teljesértékű szint kerül kialakításra.

Parkolás és közterületi változások

A környező utcák forgalmi rendje alapvetően nem változik. A beruházás során a tervek szerint összesen 7 db közterületi parkolóhely kerülne megszüntetésre. A Széchenyi utcában az épület előtti szakaszon meglévő 5 db parkolóhelyből 4 db megtartásra kerülne, a gazdasági bejárónál 10 méter hosszon létesülne a gazdasági megközelítést biztosító koncentrált rakodó 8-16h tartó időkorláttal, így ezen túl lakossági parkolóként tudna továbbra is funkcionálni. A Tüköry utca hotel előtti szakaszán a ma meglévő 9 db parkolóhelyből 3 db kerülne megtartásra a szállodát kiszolgáló különböző funkciók biztosítása miatt.

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, nem csak 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.

TRSZ

Épület hosszan tartó kihasználatlansága utáni általános szintterületi mutató kedvezmény

A B-LKÉSZ 45.§ (10) az alábbiak szerint határozza meg az épület hosszan tartó kihasználatlansága szerinti szintterületi mutató kedvezményt:

> *„(10) Épület hosszan tartó kihasználatlansága, vagy beépítetlen telek után érvényesíthető általános szintterületi mutató kedvezmény 0,5 lehet, (…)*
>
> *b) ha az épület alapvető jellegét megváltoztató átépítés esetén, a telken lévő főépület terepszint feletti általános szintterületének több mint 60%-a 2019. január 1 előtt legalább 10 éve használaton kívüli és az utcai homlokzata – az erről szóló írásos megállapodás vagy településrendezési szerződés alapján – 5 éven belül felújításra kerül (…)"*

A rendelkezésre álló információk és a Beruházó tulajdonosi nyilatkozatában foglaltak szerint az épület megfelel a B-LKÉSZ 45.§ (10) b) pontjának foglaltaknak. **A B-LKÉSZ alapján településrendezési szerződésbe kell foglalni a szintterületi mutató kedvezményét, mely fixen 0,5 értékű.**

A kedvezmény érvényesítése esetén szintén a településrendezési szerződésbe, vagy más írásos megállapodásba kell foglalni, hogy az épület utcai homlokzata 5 éven belül felújításra kerül.

TÉKA 4. §

szerinti egyedi eltérés az utcai párkánymagasság 1,0 méterrel való növelése, valamint a zöldfelületi mértékre, parkolási és kerékpártárolásra vonatkozó értékek csökkentése érdekében

Az utcai párkánymagasság maximális értéke a Széchenyi utca – Tüköry utca esetében 22,5 méterben került rögzítésre a B-LKÉSZ-ben, mely érték a Fővárosi Rendezési Szabályzatban (a továbbiakban: FRSZ) meghatározottak alapján érdemben nem módosulhat (max. 10 cm növekmény lenne elérhető). A tervezett épület párkánymagassága 23,5 méter a Széchenyi utcai legalacsonyabb csatlakozó járda szintjéhez képest felvett ±0,0 alapsíktól mérve. A TÉKA 4.§-a az építési engedélyeztetés során lehetőséget biztosít a helyi építési szabályzatban meghatározott egyes beépítési határértékektől való egyedi eltérésre, ezen belül a helyi építési szabályzatban meghatározott beépítési magasság legnagyobb mértékénél legfeljebb 1,00 méterrel való növelésére, mely a projekt megvalósítása érdekében szükségessé válik. Amennyiben a TÉKA 4.§ szerinti egyedi eltérést a beépítési magasság tekintetében a tervezett beruházás megkapja, úgy megfelel az utcai párkánymagasság követelményeinek. A B-LKÉSZ alapján a kialakult állapot szerinti beépített udvar és az új udvarbeépítés esetén nem kell biztosítani a telken belül zöldfelületet, a TÉKA szerint létesítendő 10%-os zöldfelületi mérték a kialakult állapotra való tekintettel nehezen lenne teljesíthető, ezért felmerülhet az ez alóli eltérés kérvényezése is.

A párkánymagasság 1,0 méterrel való növelése tehát nem jár a B-LKÉSZ módosításával, de az építési engedélyeztetés folyamán az egyedi eltéréshez a kerületi főépítész írásban adott támogató levelét is szükséges benyújtani. Hasonlóan a zöldfelületi mérték, a gépjármű és kerékpár várakozóhely tekintetében is indokolt lehet az egyedi eltérés kérelmezése. A TÉKA 4.§ szerinti egyedi eltéréshez külön településrendezési munkaresszel alátámasztott, indokolással ellátott kérelem kerül majd benyújtásra az építési engedélyeztetés fázisában.

II. A TELEK ÉS A KÖRNYEZETÉNEK VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

1. FUNKCIONÁLIS SZERKEZET

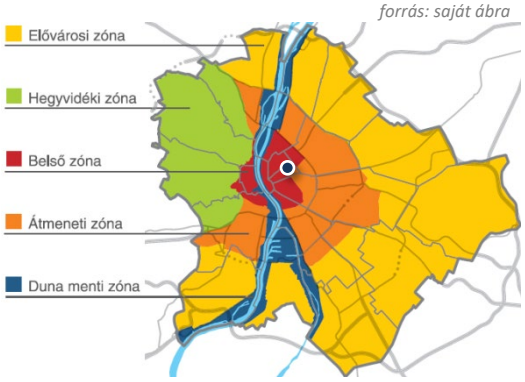
1.1. A HELYI VÁROSSZÖVET ADOTTSÁGAI

A vizsgált terület városszerkezeti elhelyezkedése
forrás: saját ábra

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 ún. kiemelten védendő karakterű területén lévő 24651 hrsz-ú Tüköry utca 4. szám alatti ingatlan – mint projektterület –, mely Északi-Lipótvárosban, egy tömbsorra helyezkedik el a Szabadság tértől. A projektterület telke a Szabadság tértől nyugatra, a tágabb értelemben vett Dunaparti sávban fekszik.

A vizsgált tömb *környezeti határai* északon a Széchenyi utca, keleten a Tüköry utca, délen az Arany János utca, nyugaton az Akadémia utca.



A főváros szerkezetét meghatározó zónarendszer
forrás: BUDAPEST 2030

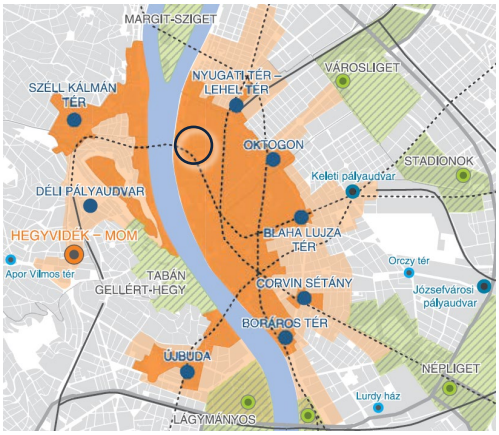
A terület a Budapest városszerkezetét meghatározó zónarendszer öt területi egységéből az ún. ***Belső zónában* helyezkedik el** a belváros közepén. A belső zóna térsége jellemzően a tradicionális történeti városrészekből áll, ahol az elmúlt időszakban nagyléptékű szerkezeti átalakulás nem történt. Lipótváros a főváros egyik legsűrűbben beépített, nagy népsűrűségű 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.

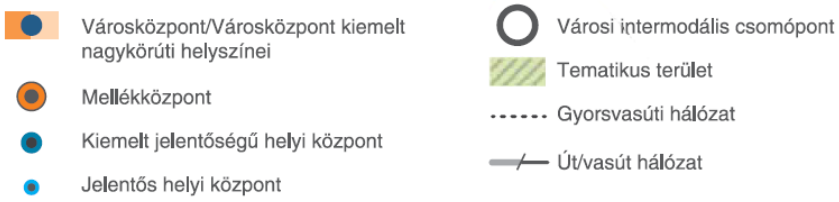
A térség közvetlen szomszédságának pozitív adottságai közé sorolható a parkok (Erzsébet tér, József nádor tér, Szabadság tér, Kossuth Lajos tér, Honvéd tér, stb.) közelsége. Kedvező adottsága pl. a *Margit-sziget*, mint tematikus, speciális presztízsfunkciót betöltő helyszín (zöldterület) közelsége, amely összvárosi szinten is jelentős vonzerővel bír.

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

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



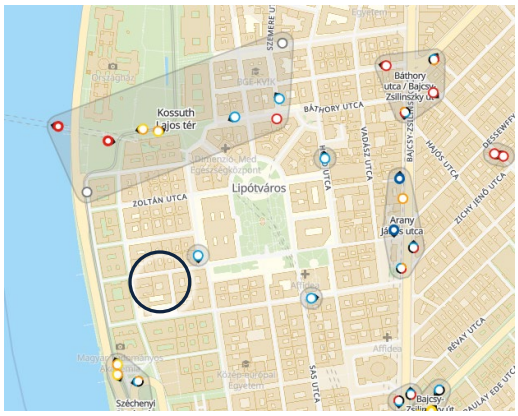
Központképző elemeket bemutató ábra
és jelmagyarázata
forrás: Budapest 2030 megalapozó munkarész



A projekthelyszín környezetének légifelvétele (2023)
forrás: E-közmű alaptérkép

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 környezete számos városszerkezeti és közlekedési szempontból kiemelt jelentőségű csomóponttal rendelkezik. A környező területeken található Arany János utca, Nyugati pályaudvar és Deák Ferenc tér fontos átszállási csomópontok, melyeket elsősorban az **M2-es és M3-as metróvonalak** kapcsolnak össze. E metróvonalak hatékony belvárosi közlekedést és gyors kapcsolatot biztosítanak a város különböző irányai felé.

A közelben húzódó M1-es metróvonal (Millfav) Bajcsy-Zsilinszky úti állomása a Városliget irányába nyújt közvetlen elérhetőséget. Városszerkezeti szempontból meghatározó tengely a Szent István körút (nagykörút), amely a főváros egyik legfontosabb tömegközlekedési útvonala, elsősorban a rajta közlekedő 4-es és 6-os villamosvonalak révén.

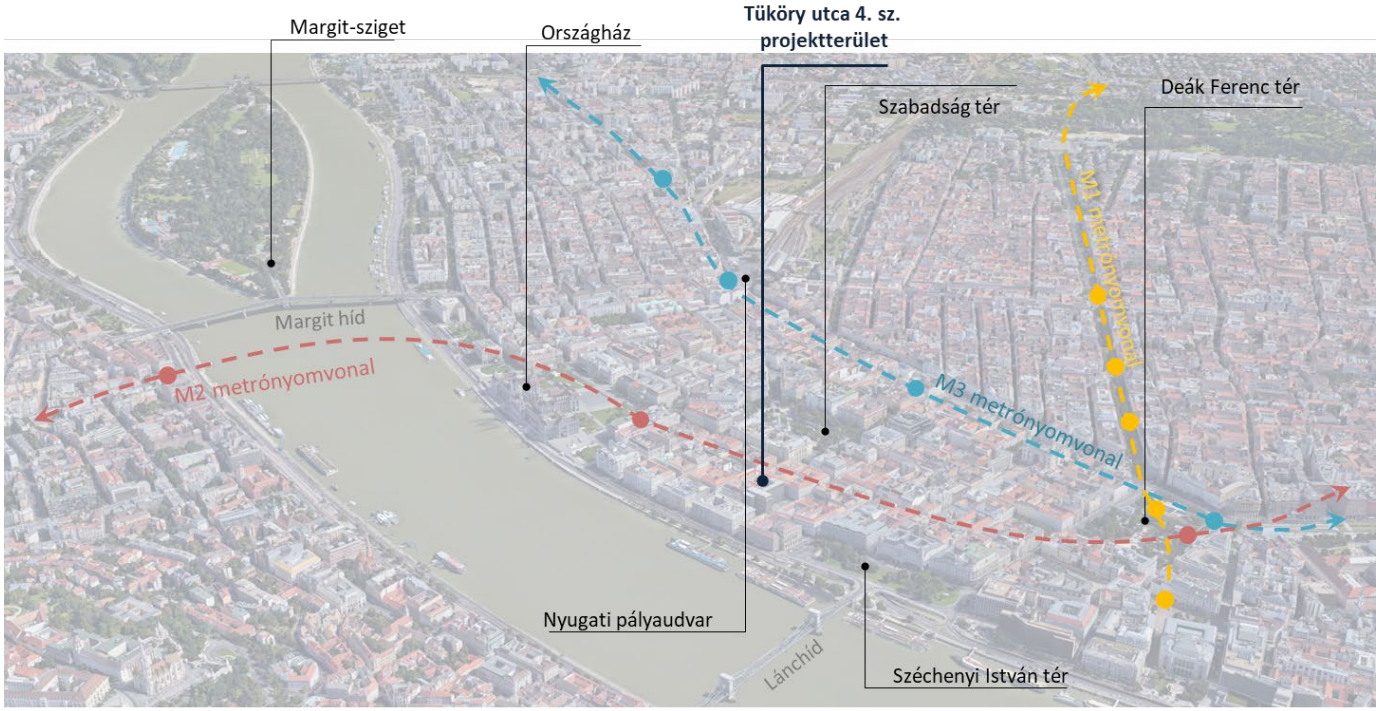
A Kossuth Lajos tér és az Arany János utca irányából metróval érhető el leggyorsabban a projektterület: az M2-es vonal az Örs vezér tere és a Déli pályaudvar, míg az M3-as vonal Újpest-központ és Kőbánya-Kispest között biztosít gyors kapcsolatot. A területet ezen felül több buszjárat is kiszolgálja, tovább bővítve a közösségi közlekedési lehetőségeket.

A közeli belvárosi villamoshálózat — különösen a **2-es, 4-es és 6-os villamosvonalak** —, valamint a Károly körúton közlekedő **9-es**, illetve **a közeli Nádor utcán közlekedő 15-ös buszjárat** (XIII. kerületi Gyöngyösi utca – IX. kerületi Boráros tér között) szintén fontos csatlakozási lehetőséget kínálnak a belváros közlekedési hálózatához.

Megújított Arany János utca
forrás: saját fotó

Az V. kerületben megvalósult köztérmegújítási beavatkozások túlnyomó része a Szabadság tértől délre eső városrészt érintette. Ezek közül kiemelkedő szerepet töltött be az Október 6. utca, amely a megújulási folyamat egyik fő katalizátoraként működött. A „Belváros új főutcája” program keretében megvalósult fejlesztési ütemek eredményeként a Kálvin tértől a Szabadság térig húzódó tengely mentén lévő üzlethelyiségek jelentős arculati és minőségi megújuláson estek át. Ennek következtében a belváros egyik legfontosabb észak–déli irányú gyalogos tengelyévé vált, fontos megközelítési útvonala a Kossuth térnek. E tengelyre merőlegesen elhelyezkedő **Zrínyi utca, valamint a környező kisebb utcák az átalakulások hatására a vendéglátás és turizmus meghatározó célterületévé alakultak, tovább erősítve a belváros kereskedelmi és idegenforgalmi szerepét.**

A projektterület tömbjének déli határán **a közelmúltban újult meg az Arany János utca, mely kiváló példája a forgalomcsillapításnak, gyalogosbarát, élő-, zöld utcák létesítésének. Az Arany János utca megújítása a projektterület tömbjét is helyzetbe hozta, ahogy az utca menti üzletek is minőségi megújuláson estek és esnek át.**



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

környező landmarkok

A projektterület közvetlen közelében található a **Szabadság tér**, mely fontos rekreációs funkciót tölt be, jelenleg is meglévő zöldfelületekkel.

A területtől északra található a főváros egyik legfontosabb épülete, az Országház, mely a közlekedési szempontból is fontos Kossuth Lajos tér Duna felőli térfala, egyben meghatározó turisztikai vonzerőt képvisel. A területtől délre lévő MTA, a Széchenyi tér és a Lánchíd kiemelt turisztikai vonzerővel rendelkeznek.

Az Arany János utca és a Széchenyi utca tengelye kiváló rálátást biztosít a Budai várra, és a Dunára, mely várhatóan a jövőben még inkább felértékelődik.

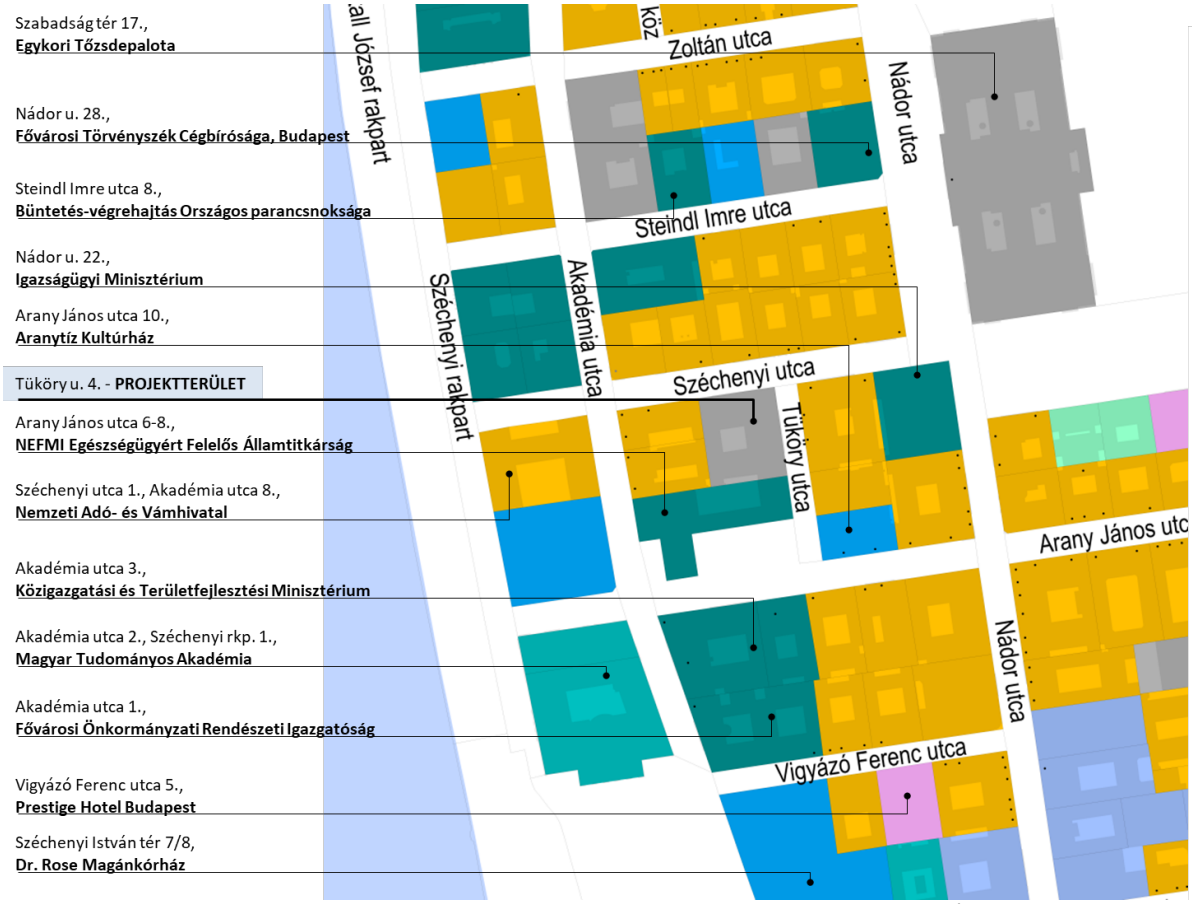
kapcsolatok

A budai oldal megközelíthetősége a közeli Margit híd és Lánchíd által is lehetséges, így a budai rakpart vendéglátóhelyei, rekreációs helyei és intézményei is könnyen elérhetőek.

1.2. FUNKCIÓK

A projektterület környezetében számos intézményi funkció fellelhető, mint például:

- *hivatali funkciók* (Nemzeti Adó- és Vámhivatal, Igazságügyi Minisztérium, Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, NEFMI Egészségügyért Felelős Államtitkárság, stb.),
- *szállás-kereskedelmi funkciók* (Prestige Hotel Budapest, Four Seasons Hotel Gresham Palace, Budapest Centrum Hostel), illetve
- *vallási, kulturális funkciók* (Szabadság téri Református Egyházközség, Aranytíz Kultúrház).



Általános funkció vizsgálat

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

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

A projektterületen lévő ingatlan régóta üresen álló, használaton kívüli épület. A projektterület tömbjében az Akadémia utca 7-9. házszámú ingatlanok **jellemzően lakó funkció**val rendelkeznek. A szomszédos épület, mely az Arany János utca 6-8. (24652/5 hrsz-ú) szám alatti **NEFMI** Egészségügyért Felelős Államtitkárság épülete **igazgatási** funkciót lát el.

A szomszédos tömbök esetében szintén megfigyelhető az előbbi vegyesség. A Széchenyi utca felől lévő telkek esetében egyöntetű lakó funkció látható, melyet a földszinten néhol vendéglátás egészít ki. A Nádor utca jellemzően lakó és igazgatási, oktatási funkciót jelöl vegyesen. Az Arany János utca irányából iroda, igazgatás, kultúra- és lakó funkció is megfigyelhető. Az Akadémia utca esetében is az előbbihez hasonló funkcionális vegyesség figyelhető meg.

2. BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK

beépítési mód

A projektterület szűk környezetében a beépítés módja jellemzően zártsorú zártudvaros beépítés. A Tüköry utca 4. épülete kis méretű csatlakozó udvarral kapcsolódik a szomszédos NEFMI épületének nagy udvarához.

beépítési mérték

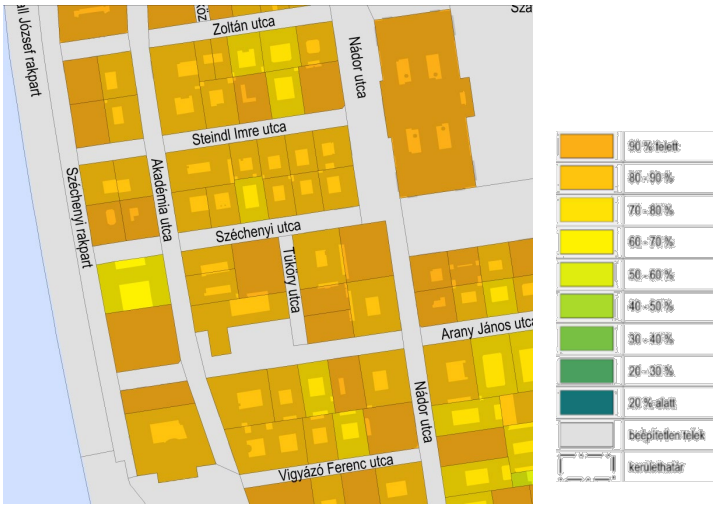
A tömb és környezetének beépítettsége a korabeli építéskori állapotoknak megfelelően igen magas, jellemzően 80-90%, esetenként afeletti a beépítés mértéke.

A tömbben mind a négy telek beépítettsége eléri a 80%-ot.

A projektterület telke esetében a földszinten ez 97 %*-os beépítettségi mértéket jelent, mivel a főudvar beépített.

Általános szinteken a telek beépítettsége 87%*.

kép forrás: saját ábra
**adat források: építészeti felmérés (BH)*



Beépítési mérték a vizsgálati terület környezetében

szintszám

A tömbön belül a szintszámok igen változatos képet mutatnak, többségében P+F+3 – P+F+5 szintes épületek találhatók, számos épület magasföldszintes.

A tömbből kimagaslik a déli oldalon lévő 24652/5 hrsz-ú telek F+9 szintes épület. A tömb Széchenyi utca felé eső épületei kisebb szintszámmal rendelkeznek.

A **projektterület épülete külső traktusában P+F+3+T* szintszámú, de a belső épületrészek félemeleti mezzaninszintekkel, illetve utólagos tetőtér beépítéssel rendelkeznek, így ott F+5 szint is tetten érhető**.

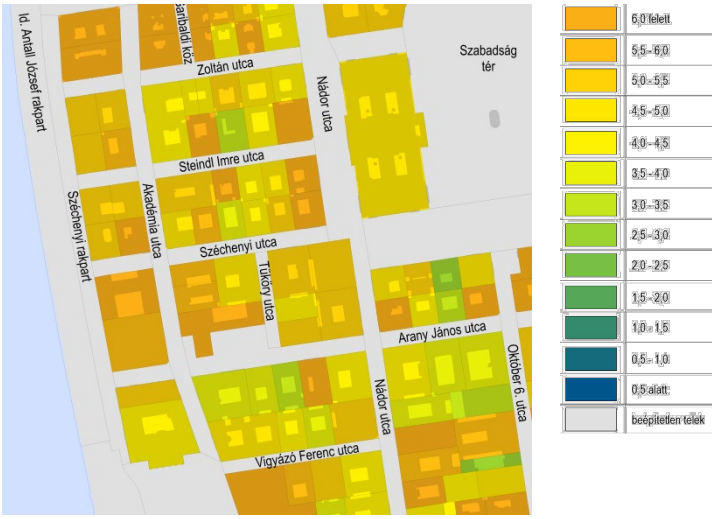
A szomszédos Széchenyi utcai épület szintszáma F+5 az utólagos visszahúzott emeletráépítése miatt.

A csatlakozásoknál több méteres eltérések figyelhetőek meg a projektterület épülete és a szomszédos épületek között, mivel a szomszédos épületek jóval magasabbak.

A környező tömbökben jellemző szintszámok hasonló értéket mutatnak a projektterület tömbjéhez viszonyítva.

kép forrás: saját ábra
**adat források: építészeti felmérés (BH)*

Szintszám vizsgálat a terület környezetében



Becsült szintterületi mutató pinceszinttel a vizsgálati terület környezetében

becsült szintterületi mutató pinceszintekkel

A becsült szintterületi mutatók vonatkozásában a pinceszinteket is hozzászámítjuk, melyek jellemzően tárolók révén az általános szintterületbe beszámítandók. A számítás a teljes környezetre iránymutató, mivel a pinceszintek pontos kiterjedése és funkciója nem ismert, így a szintterületi mutatók funkciótól függetlenül összesítve kerülnek bemutatásra.

A tömb épületei esetében a pincével értelmezett szintterületi mutató átlagosan 6,02 értékeket mutat. A déli oldalon lévő, mai NEFMI Egészségügyért Felelős Államtitkárság épületének pincével értelmezett szintterületi mutatója ebből 7,88.

A **projektterület** épületének pinceszintekkel összesített **bruttó szintterülete 8991,62 m²**. Ez alapján a **telek jelenlegi összesített szintterületi mutatója 5,33**.

Ebből:

általános szintterület: 7945,59 m² (SZTMá = 4,7)

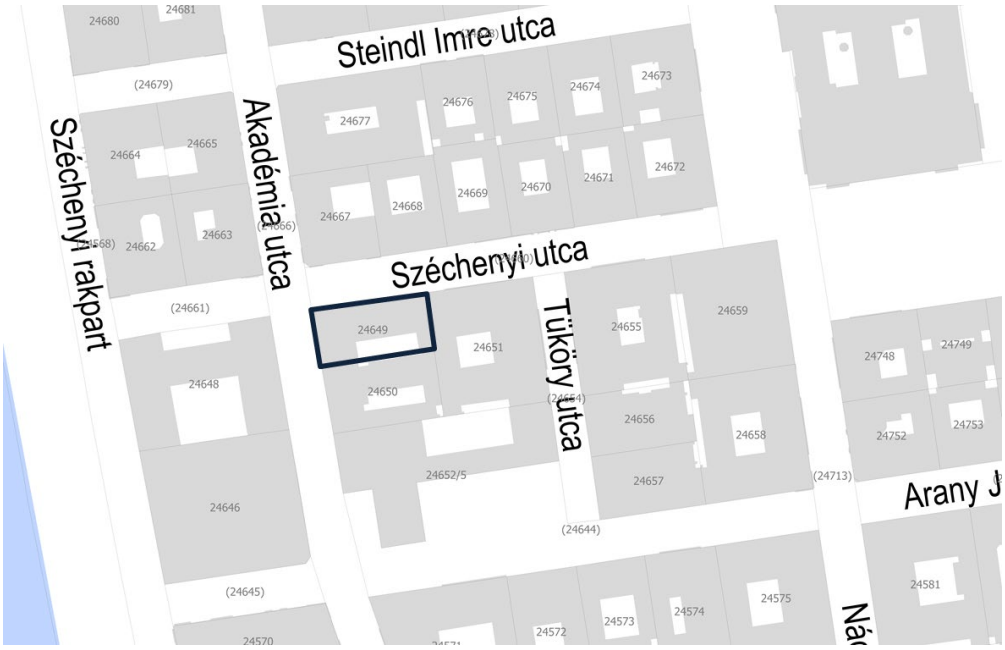
parkolási szintterület: 1046 m² (SZTMp = 0,62)

A környező tömbökben jellemző szintterületi mutató átlagosan 4,7-6 körüli értéket mutat.

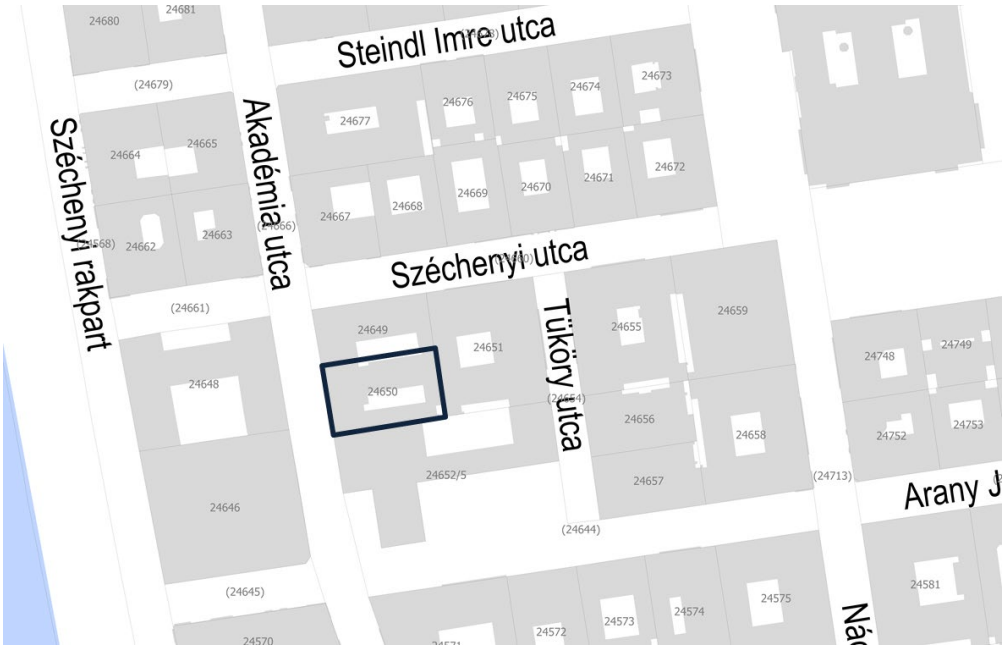
kép forrás: saját ábra
**adat források: építészeti felmérés (BH)*

3. ÉRTÉKKATASZTER – A TÖMB ÉPÜLETEI

Kerületi TKR szerinti egyedi védett épületek a vizsgálati területen



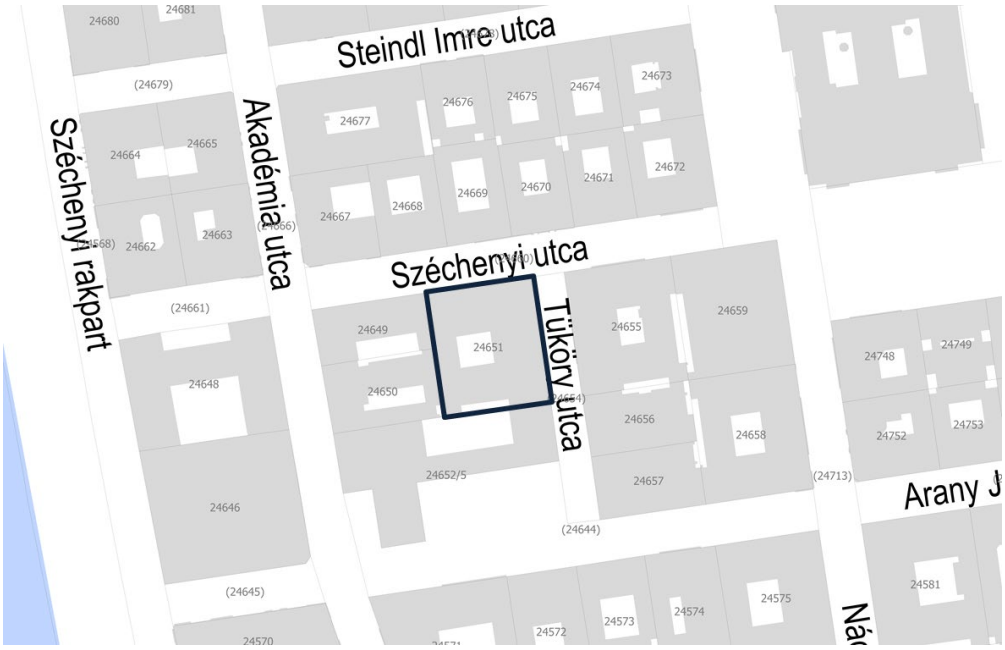
24649	Akadémia utca 9., Széchenyi utca 3.
Építtető:	*Küszler Salamon*
Tervező:	*Kallina Mór*
Épült:	*1872-1873* *(korábbi cím 1860-ból: Feldunasor 16.)*
Világörökségi védelem:	*Budapest - a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út* ***védőövezet [azonosító: 30480]***
Műemléki védelem fajtája:	-
Fővárosi védelem:	-
Kerületi védelem:	***TKR szerinti kerületi egyedi védett épület – VH8 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, 29 lakás,*** *Négyemeletes, tetőtérbeépítéses, belsőudvaros eklektikus bérház az Akadémia és a Széchenyi utca sarkán.* *Építője Feszty Adolf.* *Átalakítások során +1 emelet létesítése, így akkor 4 emeletes épületként jelent meg, mely mára egy újabb visszahúzott tetőszint építésével ma F+5 szintes épület.*
Telekterület (m^2):	*811*
Beépítési %:	*83%*
becsült SZTM felszín felett:	*4,96*
becsült SZTM pincével:	*5,79*
építési övezet	*Vt-V/1*
Jelenlegi funkció	***lakó***
Földszinti funkció:	***vendéglátás, iroda***
Szintszám	*F+5*
Tetőforma:	*nyeregtető*
Parkolás	*nincs*

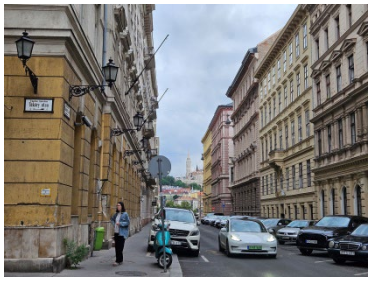


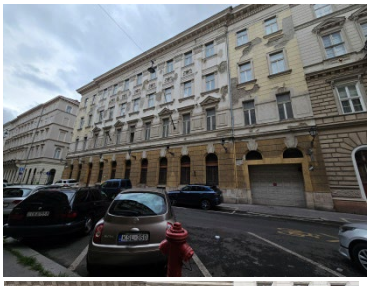
Kerületi TKR szerinti egyedi védett épületek a vizsgálati területen

24650	Akadémia utca 7.
Építtető:	*Lahne Henrik és Kollár Lajos*
Tervező:	*Révész Sámuel és Kollár Lajos*
Épült:	*1910* *(korábbi cím 1861-ból: Feldunasor 16.)*
Világörökségi védelem:	*Budapest - a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út* ***védőövezet [azonosító: 30480]***
Műemléki védelem fajtája:	-
Fővárosi védelem:	-
Kerületi védelem:	***TKR szerinti kerületi egyedi védett épület – VH7 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:	***századfordulós, 50 lakás,*** *Ötemeletes, belsőudvaros, szecessziós bérház, zártsorú beépítésben.* *Az épület több átalakításon is átesett, 1907, 1911, és 1936-ban.*
Telekterület (m^2):	*967*
Beépítési %:	*83%*
becsült SZTM felszín felett:	*4,97*
becsült SZTM pincével:	*5,80*
építési övezet	*Vt-V/1*
Jelenlegi funkció	***lakó***
Földszinti funkció:	***üres – korábban bankfiók***
Szintszám	*F+5*
Tetőforma:	*nyeregtető*
Parkolás	*nincs*

Kerületi TKR szerinti egyedi védett épületek a vizsgálati területen

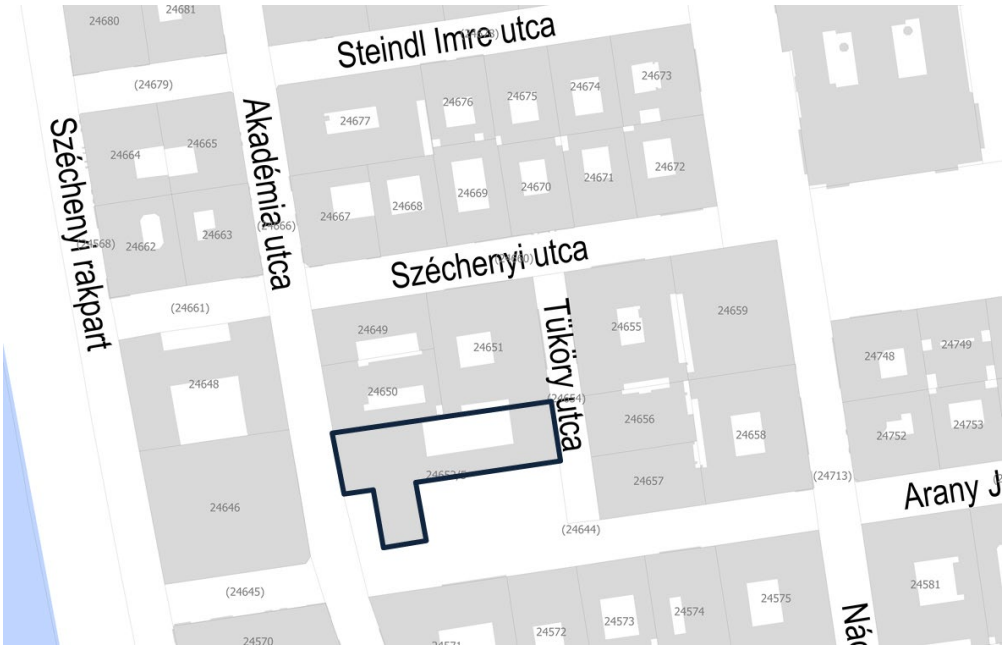


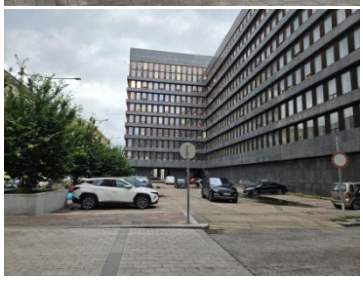


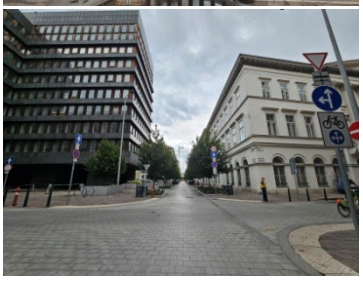


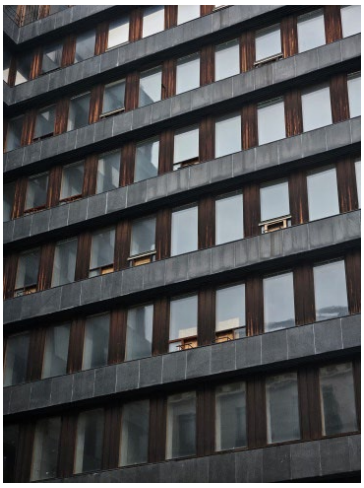
24651	Tüköry utca 4., Széchenyi utca 5.
Építtető:	*Feszl József*
Tervező:	*Hild József*
Épült:	*1839* *(korábbi cím Tüköry út. 1-3, Fő u. 8.)*
Világörökségi védelem:	*Budapest - a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út* ***védőövezet [azonosító: 30480]***
Műemléki védelem fajtája:	-
Fővárosi védelem:	
Kerületi védelem:	***TKR szerinti kerületi egyedi védett épület – VH427 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:	***klasszicista*** ***0 lakás,*** *Négyemeletes, belsőudvaros, - részben átalakított - monumentális kései klasszicista bérház a Tüköry utca és a Széchenyi utca sarkán. Építő: Hild József Többszöri átalakításon esett át, eredeti formájában kétemeletes épület volt.*
Telekterület (m^2):	*1 687*
Beépítési %:	*97%*
becsült SZTM felszín felett:	*4,7*
becsült SZTM pincével:	*5,33*
építési övezet	*Vt-V/1*
Jelenlegi funkció	***üres épület***
Földszinti funkció:	***használaton kívüli***
Szintszám	*P+MF+3*
Tetőforma:	*nyereg*
Parkolás	*utólagos kialakítású mélygarázs*

Kerületi TKR szerinti egyedi védett épületek a vizsgálati területen









24652/5	Arany János utca 6-8., Akadémia utca 5.
Építtető:	*Országos Tervhivatal*
Tervező:	*Hóka László*
Épült:	*1966-1968* *(korábbi cím 1861-ból: Feldunasor 15.)*
Világörökségi védelem:	*Budapest - a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út **védőövezet [azonosító: 30480]***
Műemléki védelem fajtája:	-
Fővárosi védelem:	-
Kerületi védelem:	-
Leírás:	***kortárs modern, 0 lakás,*** *Nyolcemeletes kortárs modern irodaház az Arany János utca, Akadémia utca és a Tüköry utca sarkán. A 6. szám helyén korábban a Tüköry-ház állt.*
Telekterület (m^2):	*1 992*
Beépítési %:	*80%*
becsült SZTM felszín felett:	*7,11*
becsült SZTM pincével:	*7,88*
építési övezet	*Vt-V/1*
Jelenlegi funkció	***igazgatás - NEFMI Egészségügyért Felelős Államtitkárság***
Földszinti funkció:	-
Szintszám	*F+8 - F+9*
Tetőforma:	*lapostető*
Parkolás	*mélygarázs*

4. VÉDETTSÉGEK

4.1. VILÁGÖRÖKSÉG

A vizsgált tömb egésze a Budapest - a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út 30480 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.

4.3. MŰEMLÉKI VÉDELEM

A Tüköry utca 4. számú épület, műemléki védelem alatt nem áll.

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 továbbiakban: TKR)

	Fővárosi és műemléki védettség
	Fővárosi védettség
	Kerületi védettség
	Műemléki védettség

A projektterület – Tüköry utca 4. számú ingatlan – VH427 azonosítószámmal kerületi helyi védelemmel rendelkezik.

A **tömb nagy része TRK szerinti kerületi egyedi védelemmel érintett.**

Kivételt képez az Arany János utca 6-8. szám alatt álló ingatlan, mely az egykori Országos Tervhivatal 1968-ban épült székháza, ma a NEFMI Egészségügyért Felelős Államtitkárság épülete. Bár 2023-ban a Fővárosi Önkormányzat részéről felmerült az ingatlan fővárosi helyi védelem alá helyezése, végül ez nem történt meg.

A környező tömbökben **néhány műemlékileg védett épület** – 24670, 24659, 24658 hrsz. – valamint a Nádor utca felől **egy fővárosi védett épület** – 24673 hrsz. – található.

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

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.

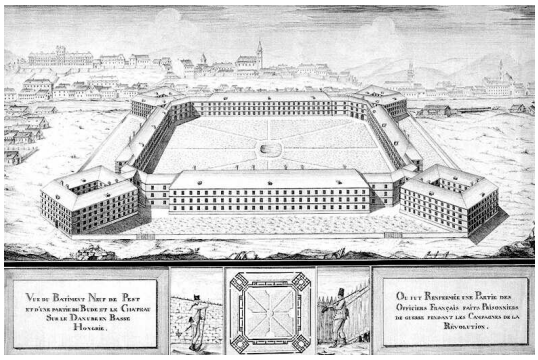
A történeti városrész (*Stadt Pest*) a városfal által védett területnek minősült, ahonnan a mai fontosabb utak sugárút szerűen futnak a város külső területei felé.

A projektterület esetében ebben az időben még javarészt pirossal jelölt épületek álltak, az terület beépítettsége részleges, esetlegesnek mondható.

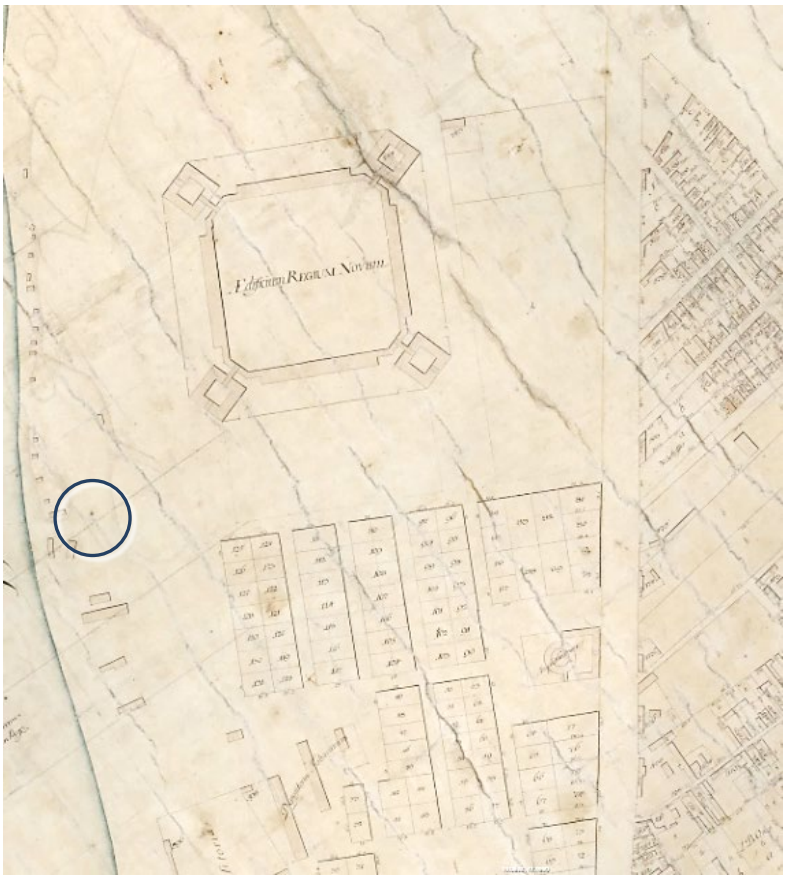
Pest és környékének áttekintő térképe (1775)
forrás: https://maps.arcanum.com/hu/map/pest-1775

Az 1785-ös Pest belterületének kataszteri térképén jól látható a kor egyik legfontosabb épületének terve, 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.

Az alábbi metszeten látható, hogy a Neugebaude épületétől délre még földszintes épületek álltak ekkoriban.



Korabeli ábrázolás a Lipótvárosi Újépületről
forrás: wikipedia.org



Pest belterületének kataszteri térképe (1785)
forrás: https://maps.arcanum.com/hu/map/pest-1785

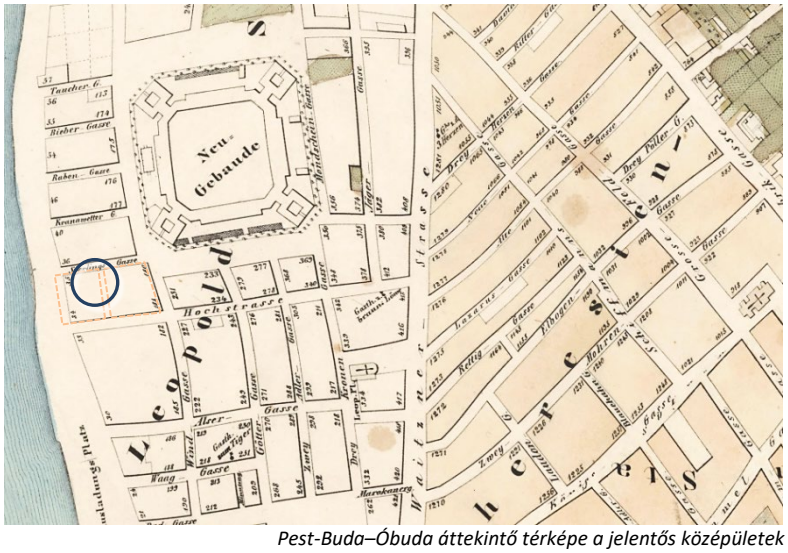
A Széchenyi utcától délre látható felparcellázott terület a mai utcarendszerhez és tömbstruktúrához hasonló képet mutat. A projektterület tömbje ekkor még azonban nem került ábrázolásra a térképen, mivel az akkor még a szabályozatlan Duna partvidékére esett.

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

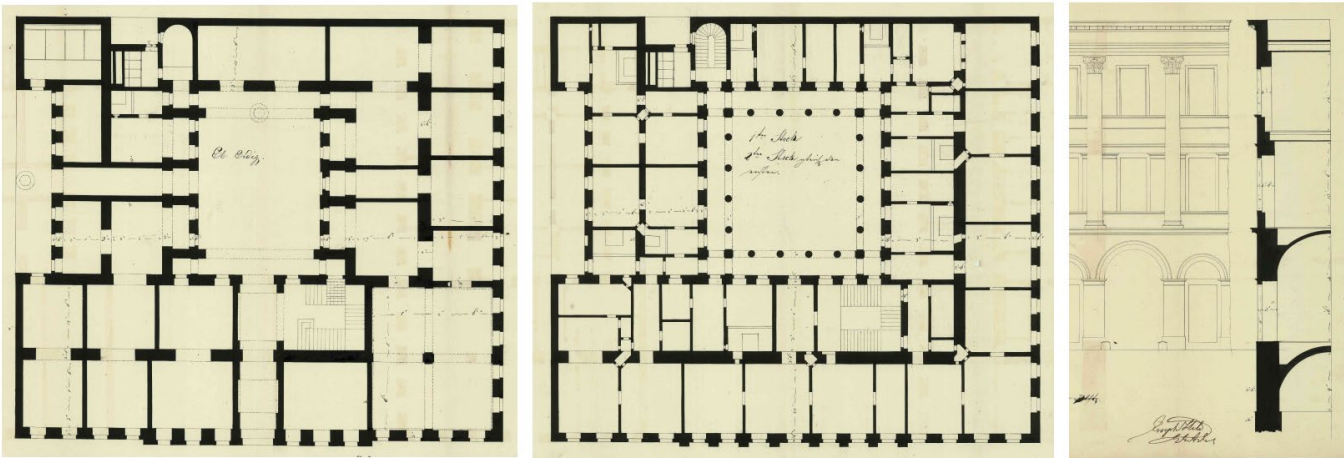
A **Tüköry utca ekkor még nem volt kiszabályozva**, hanem egy nagy tömböt alkotott a szomszédos tömbökhöz hasonlóan.

A projektterület épülete 1839-ben épült*. A Hild József által készített eredeti tervdokumentumokban megfigyelhetőek az épület helyiségkiosztásai és falazatok. Az eredeti tervek szerint 'mezzanine' szinteket hoztak létre, félszint kialakítással, mely a boltozatok alatti terek kihasználhatóságának növelését szolgálta.

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



Pest-Buda–Óbuda áttekintő térképe a jelentős középületek rajzával és látképekkel /Vasquez/ (1837)
forrás: https://maps.arcanum.com/hu/map/budapest-1837

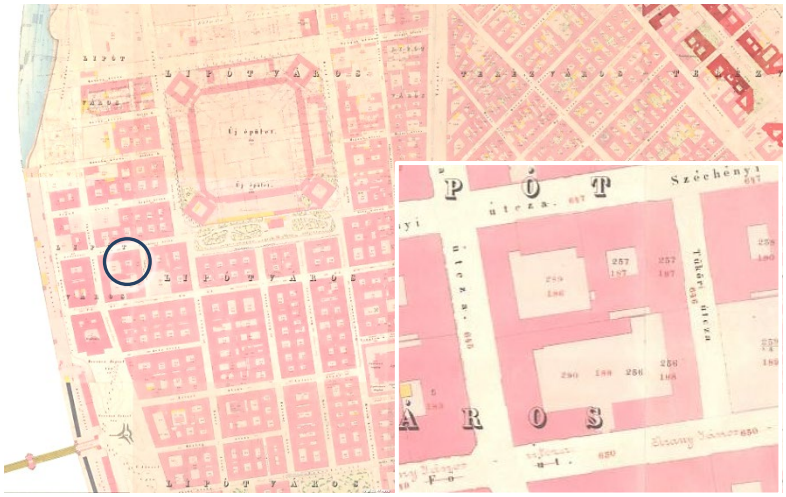


Eredeti tervek 1839-ből Hild József által
forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda koncepcióterve

Az 1872–1920 közötti Pest kataszteri térképsorozatán már megfigyelhető a Tüköry utcával megnyitott új tömbstruktúra és az egyes épületek is. Bár általánosan a zártudvaros beépítésű épületek dominálnak, egyes esetekben megfigyelhetők csatlakozó udvaros beépítések is, melyek által nagyobb egybefüggő belső udvarok jöttek létre. A Tüköry utca épülete és szomszédos Fő út (Arany János utcai) épülete is egy nagy udvarral csatlakoztak egymáshoz.

Ekkoriban már tervben volt az Újépület helyett egy **környezetbe illeszkedő tömbstruktúra kialakítása**, és a Szabadság tér kialakítása, melynek szabályozási vonalai megfigyelhetőek a térképen. Időközben az **Újépület előtt** nyúlt egy promenád/ sétatér, mely végül a Szabadság tér egyik nyúlványává formálódott **organikus vonalvezetésű park**ként.

A projektterület mai állapotának megfelelő épületkontúr megfigyelhető, ebben az időben még a 'Széchényi utcza'-hoz tartozóan, 257-es



Pest kataszteri térképsorozata az 1872–1920 közötti változások utólagos jelölésével (1867-72)
forrás: https://maps.arcanum.com/hu/map/pest-1867-72

helyrajzi számmal. Mindemellett **megjelent a Tüköry utca is, mint közterület**, ezáltal is kettévágva a korábbi nagyobb tömböt a Széchenyi utca mentén.

Az 1882-es topográfiai térképen már két új zártudvaros épület látható az Arany János utcában, melyek által a telekhatáron egybefüggő keskeny légudvar alakult ki, csatlakozva a Tüköry utca 4. légudvarához.

Budapest (1882) • Budapest topográfiai térképsorozata
https://maps.arcanum.com/

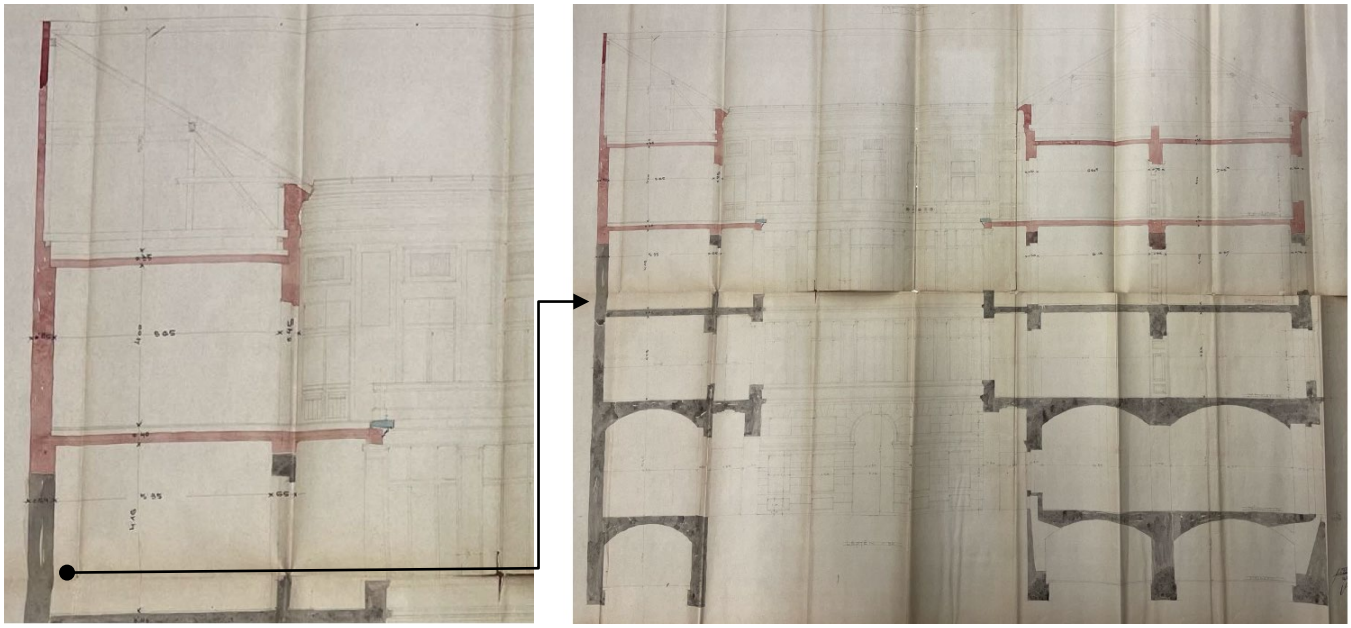
Az 1908-as Budapest közigazgatási térképsorozatán már **megjelennek az első villamos vasútvonalak**, mely részben a mai 2-es villamos nyomvonalát követi - a Duna irányából lévő gőzhajó állomások mentén -, majd eltér kelet felé és a Nyugati pályaudvar irányában kapcsolódik be a többi nyomvonalba.

Az ekkorra már elbontásra került Újépület helyén kiépült a Szabadság tér új épületsávja (Tőzsdepalota, MNB, Postatakarék, Adria palota, stb.) és belső parkosított kialakítása is.

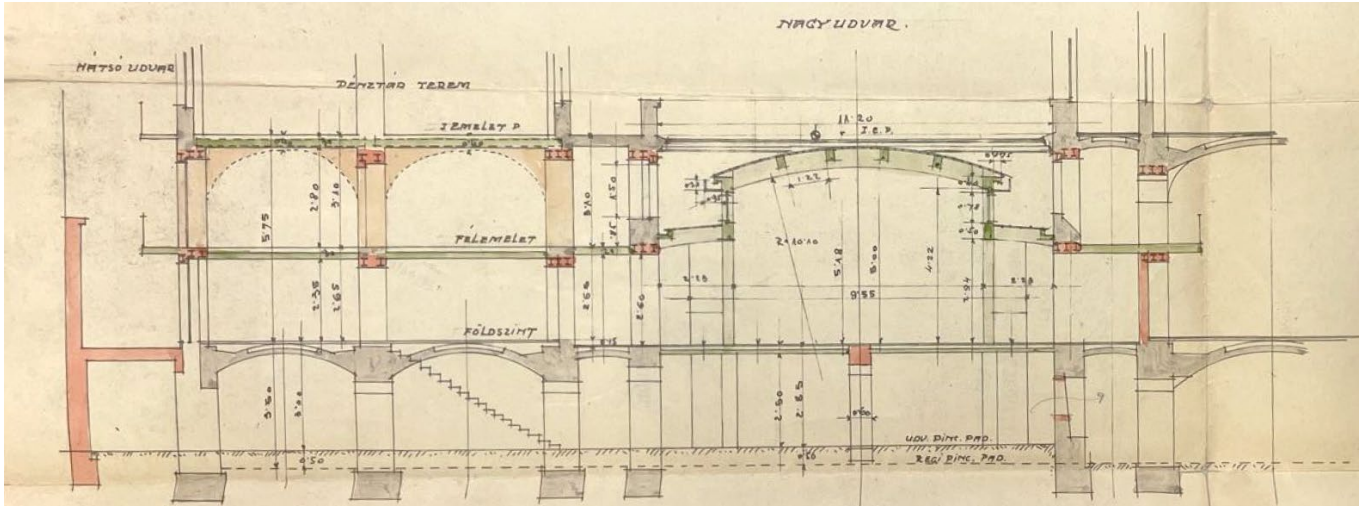
Ezzel lényegében a ma ismert városszövet teljesen kiépült a környéken.

Budapest közigazgatási térképsorozata (1908)
forrás: https://maps.arcanum.com/hu/map/budapest-1908

Ebben az intenzív időszakban a Tüköry utca 4. épülete is egy új emeletráépítéssel bővült, így az eredetileg F+2 szintes, klasszicista jegyeket mutató épület innentől már F+3 szinttel fordult az utca felé, mely ma csak az új felső szint középrizalitjainak homlokzatdíszeiben mutatkozik meg leginkább.



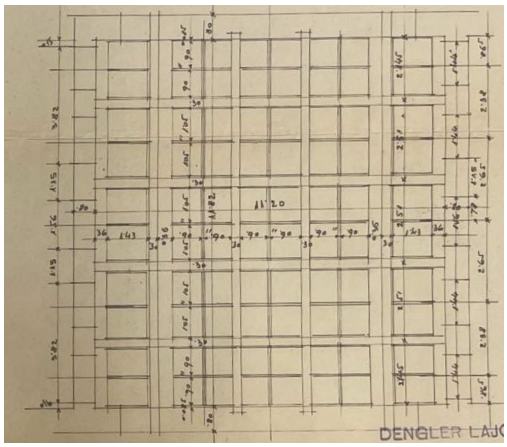
1903-as harmadik emelet koncepcióterve - Fisher Ferenc által
forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda koncepcióterve



„Magyar Takarék Pénztárak Központi Jelzálog Bank – V. kerület tükör utca 4. sz." – Belső udvar lefedési tervek 1923-24-ből Dengler Alajos által
forrás: Bánáti Hartvig Építészíroda koncepcióterve

A Tüköry utca 4. épülete az 1920-as években a Magyar Takarék Pénztárak Központi Jelzálog Bankhoz tartozott. Az 1920-as évek közepén az épület alsó részét jelentősen átépítették. Az eredetileg elegáns, nagy belmagasságú földszinten ekkor hozták létre a félemeleti szinteket. A „hátsó udvar" vagyis a kisudvar pincéje is ekkor került kialakításra.

A legjelentősebb változás, hogy a főudvart már ekkor – kb. 100 éve – beépítették egy bazilikális jellegű, dongatetős fedésű tetővel.



A projektterület esetében az 1970-es évekbeli térképen **a mai állapotnak megfelelő épületállomány látható**.

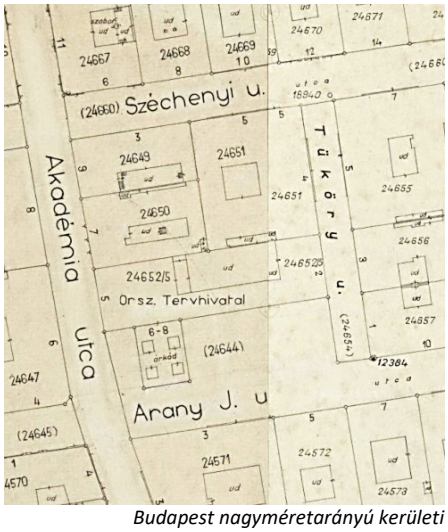
A korábban kiszabályozott Tüköry utca elnyerte mai formáját, az Arany János utcában pedig 1968-ban megépült az Országos Tervhivatal székháza Hóka László tervei alapján.

A Tervhivatal épületének tervezésénél figyelmet fordítottak a szomszédságra is, ezért az épület nagyméretű belső udvarral csatlakozik a Tüköry utca 4. légudvarához.

Érdekessége, hogy az Arany János utca közterületét kibővítették, így a telek előtti közterület, öblösödésként jelenik meg.

2023 januárjában a Fővárosi Önkormányzat részéről felmerült az Országos Tervhivatal épületének fővárosi helyi védelem alá helyezése, de végül ez nem történt meg.

Az Országos Tervhivatal épülete
forrás: https://forum.index.hu/Article/showArticle?go=62936277&t=9008373



Budapest nagyméretarányú kerületi térképsorozata (1944-1986)
forrás: https://maps.arcanum.com/hu/map/budapest-1950

A rendszerváltozás után

A terület szűk környezetét tekintve az ezredforduló után jelentősebb változás nem történt, mai állapotának megfelelő formáját már nagyrészt a ’90-es évek után nyerte el. Az épített környezet tekintetében nagyrészt beálltnak tekinthető a szűk térség az elmúlt évtizedre visszamenőleg, melyet legfeljebb funkcionális változások érintettek.

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

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

Az ezredforduló után

Megújított Arany János utca
forrás: blvf.hu

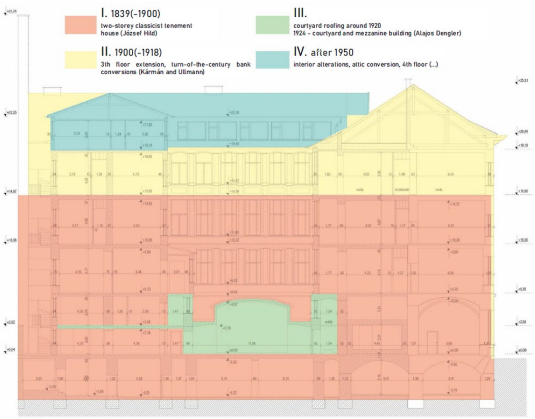
Az ezredforduló utáni időszakot javarészt a meglévő épületek tetőtereinek beépítése, átépítése jellemezte. A kerületen belül számos épület esetében lehet találkozni ezzel a folyamattal, mely egyben az értékes épületállomány megújulásának szinte egyedüli lehetősége. Számos épület esetében az udvar is beépítésre került, vagy üvegtetővel fedték le, mely a földszinti funkciók optimálisabb hasznosítását hozta magával.

Szintén az ezredforduló után kezdődtek meg a jelentősebb köztérmegújítások is a kerületben, melyek kezdetben főként a Belvárosi kerületrészt érintették. A terület környezetében a Széchenyi utcát és az Akadémia utcát a 2010-es években érintette felújítás, ám ez koránt sem olyan jellegű, mint a délebbi városrészekben. A Tüköry utcában nem volt ilyen jellegű felújítás az elmúlt kb. 20 évben.

A Podmaniczky Frigyes tér rehabilitációja 2019-ben fejeződött be, mely komoly változást hozott a környéken. Ezt követően az Arany János utcát 2022-23-ban két ütemben újították fel. Az I. ütem keretében a Széchenyi rakpart és a Tüköry utca közötti szakasz került megújítása, míg a II. ütem a Nádor utcától a Podmaniczky térig tartó szakasz felújítását jelentette.

Építéstörténet

forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda koncepcióterve



Az épület **1839–1840**-ben épült, az 1838-as nagy dunai árvíz után. Építtetője Feszl József, tervezője Hild József volt. A teljes alagsorral, földszinttel és két emeleti szinttel rendelkező épület a korának megfelelő építési módszerekkel készült. Az alagsor és a földszint födémei boltozott szerkezetűek, míg az első és második emelet feletti födémek eredetileg fa gerendás rendszerrel készültek.

Az évtizedek során az épületen számos átalakítás történt. Ezek egy része „rutin" belső felújítás vagy kisebb módosítás volt, de több jelentős szerkezeti és építészeti beavatkozásra is sor került. Az alábbiakban a legfontosabb változtatások összefoglalása olvasható:

- **1871-ben** jelentősebb belső átalakítások történtek.
- **1903-ban** az épület a Magyar Takarékpénztárak tulajdonába került, ekkor egy harmadik emeletet építettek rá. A fennmaradt tervrajzok szerint ekkor bizonyosan kicserélték az eredeti fa tetőszerkezetet acélgerendás födémre. Nem ismert, hogy az első emelet feletti fa födémet pontosan mikor cserélték ki – feltehetően ugyanekkor, 1904-ben.
- **1909-ben** az udvari homlokzatokat átalakították: szegecselt acéloszlopokat és acél áthidalógerendákat építettek be.
- **Az 1920-as évek közepén** jelentős átalakításként lefedték a belső udvart. Ez a szerkezet ma is megvan, ahogyan a félemeleti szinten beépített vasbeton födém is.
- **A második világháború után** – több kisebb belső módosítást követően – egy negyedik emeletet építettek rá. Ekkor helyeztek el egy építészetileg kifogásolható felvonóaknát is az udvarban, és beépítették a harmadik emeleti nyitott folyosót.
- **1996-ban** az épületet privatizálták. Ekkor jelentős szerkezeti módosításokat végeztek a pincei parkolóhelyek kialakítására, valamint személyfelvonót építettek a főlépcsőházban.

Az ezredforduló után

2011 november BUDAPEST

Áll (még) a ház

Ráday Mihály

Az értékek felmutatása, megismertetése nélkülözhetetlen ahhoz, hogy lehetőséget kapjanak a megmaradásra. Csokorba gyűjtjük hát azokat a házakat, amelyek szemmel láthatóan veszélyben forognak: van tulajdonosuk, de az – ki tudhatja pontosan, mire spekulálva – üresen tartja ingatlanát, s fűtetlenül, szellőztetés, folyamatos karbantartás nélkül, lakatlanul adja át a lassú enyészetnek.

(...)

2011 november BUDAPEST

Tüköry – Széchenyi sarok

Bajcsy-Zsilinszky út 1

terveznek, melyhez remekül illenék a számos közösségi funkció helyének megfelelő, még sportpályákat is befogadni képes csarnok. De nem. Úgy tűnik a helye fontosabb a beruházónak, mint az, ami védendő értékként ott áll még.

Üres több ház is azért, mert a befektető, akinek/amelynek a birtokába jutott, kicsinek találja, amit megvett, s ráépítene néhány emeletet, vagy teljesen kibelezné, hogy külső burkát meghagyva újat, nagyot emeljen a díszletfalak közé. Üresen tartják az „ingatlanfejlesztők" az ingatlanukat, s várják (általában eredménnyel) az építési engedélyezési folyamat végét.

Ilyen ma az 1894-re elkészült, *Korb Flóris* és *Giergl Kálmán* tervezte irodaház a Bajcsy-Zsilinszky út és a Stollár Béla utca sarkán, melyben számos folyóirat és más kiadvány készült évtizedekig, mert nyomdák és szerkesztőségek otthona volt, például a Légrádi Testvérek, s mint Zrínyi Nyomda zárta be a kapuit néhány éve.

Ilyen, mint mindenki tudja, a Lipótvárosban, a Bécsi utca, Harminccad utca és Deák Ferenc utca közöttti három épület, s ilyen – ezt kevesebben ismerik –, a Tüköry utca 4., avagy Széchenyi utca 5. számú sarokház, mely 1885 után volt már jelzálogbank, hitelszövetkezet, s legutóbb a Monimpex irodaépülete is. De ez utóbbit – úgy tűnik – egyelőre jó karban tartják.

S ha már legutóbb szót ejtettünk a BUDAPEST-ben a frissen műemlékké nyilvánított budapesti épületekről, említsük meg még a Bajcsy-Zsilinszky út első házát, mely Anker köz 2-4. szám alatt került a jegyzékbe, s előbb földszinti üzletei zártak be, ma pedig már lánc és lakat van a kapuján. Az ablakok egy része tárva-nyitva, a homlokzaton pedig ott a hirdetés: Eladó/kiadó...

Gyűjtsük össze együtt az üres, a gondatlanul, vagy éppen gonddal pusztulásra ítélt budapesti épületeket, és állítsuk őket (s a gazdáikat) pellengérre, legalább annyira, amennyire folyóiratunk nyilvánosságából futja! Számoljunk be újra és újra a sorsukról, bízva abban is, hátha ez segít. Aztán nézzük meg, lehet-e a számítógépeken át is üzenni, talán éppen a Budapesti Városvédő Egyesület honlapjának lehetőségeit is felhasználva elérni mindazokat, akiket sorsukért felelősség terhel. Vagy azokat, akik a kezükben tartják a felelősségre vonás lehetőségeit!

Hogy a városunk ne pusztuljon tovább. Hogy megmaradjon a remény. ●

forrás: Budapest, 2011. (34. évfolyam)11. szám november / Ráday Mihály: Áll (még) a ház

2004-ig az épület a Konzumbank Rt. székházaként működött, valamint egy másik vállalkozás is bérelt irodákat. A Konzumbank Rt. ebben az évben olvadt be az MKB Rt.-be.

Az épületben ezt követően egy ideig még irodák működtek, de több mint 15 éve az ingatlan javarészt üresen áll.

A Tüköry Ház Ingatlanhasznosító Kft. már korábban is szállodává kívánta átalakítani az épületet. A 2009-es tervek szerint az akkor 216 szobásra tervezett szálloda pincéjében gépkocsitároló, a tetőszinten gépészeti berendezések kerültek volna kialakításra. Ehhez 2009-ben bontási-építési engedélyt is kapott a tulajdonos.

2011-ben már Ráday Mihály Budapest folyóiratban megjelent, belvárosi üres épületeket csokorba gyűjtő cikkében is szerepelt a Tüköry utca 4.

Ezt követően 2012–2013-ban újabb felújítási tervek készültek az épület szállodává alakítására, azonban a rekonstrukció akkor sem valósult meg.

Mivel az elmúlt években az épület használaton kívüli volt, az épület állapota folyamatosan leromlott, a felső szinteken több helyen vízbeszivárgás és károsodás történt. Ezek a károk azonban eddig nem okoztak komoly szerkezeti hibákat.

2. A JELENLEGI BEÉPÍTÉS RÖVID ISMERTETÉSE

Telek

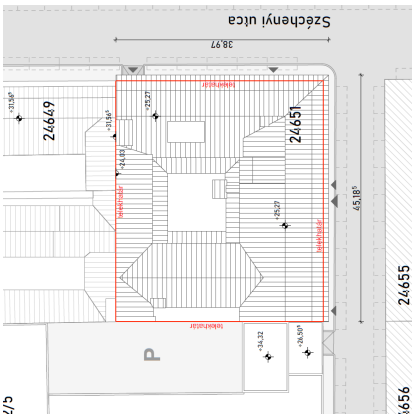
Ingatlan adatok

A projektterület pontos címe a *1054 Budapest V. kerület, Tüköry utca 4.* számú ingatlan, mely a **24651** helyrajzi számon van regisztrálva az ingatlan-nyilvántartásban.

A nyilvántartás szerint a telek területe 1 687 m^2.

Az ingatlan 1/1 tulajdonosa a TÜKÖRY HÁZ Ingatlanhasznosító Kft.

A telek saroktelek, **a 24652/5 hrsz.-ú Arany János utca 6-8. és a 24649 hrsz.-ú Széchenyi utca 3. számú telekkel határos.**



A projektterület tömbje légifelvételen (balra) valamint a projektterület épülete a felmérési terv alapján (jobbra)
forrás: Google Earth Pro felvétel (2023. 08. hó), és Bánáti Hartvig Építésziroda – felmérési terv

Épület

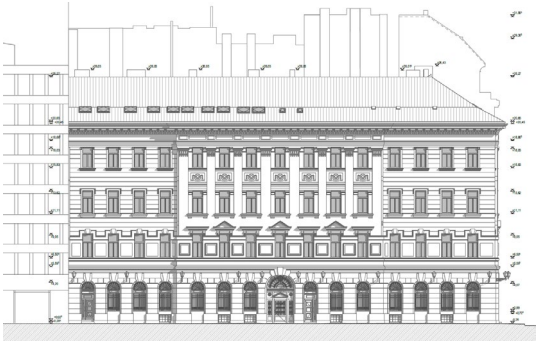
Szintszám

Az épület szintszáma az utólagos belső átépítések miatt vegyesen 5-7 szintet foglal magába (pince + földszint + félemelet + 3 emelet + tetőtér).

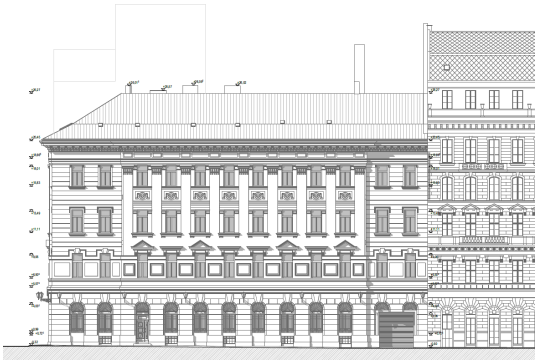
Az eredeti pince + földszint + 2 emeletes épületet Hild József tervezte 1839-ben, mely kiváló példája a korszak klasszicista építészetének. Legjellemzőbb értékei a főhomlokzatok, a főbejárat, a lépcsőház, a földszint boltíves, üvegboltozatos mennyezetei, a főbejárat, valamint a belső udvar homlokzatai.

Az épület több ütemben épült át, mely során további emeletek épültek, az udvart lefedték, galériaszintet (félemeletet) alakítottak ki, és funkcióváltások is történtek.

A 3 emeletes épületrészek a földszinten mezzanine szinttel rendelkeznek, melyeket a magas mennyezetű belső terek kihasználhatósága miatt hoztak létre.



Meglévő épület Tüköry utcai homlokzata



Meglévő épület Széchenyi utcai homlokzata

Meglévő épület Széchenyi utcára merőleges, az udvaron keresztül felvett metszete
forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda – felmérési terv

Beépítettség

A meglévő épület terepszint alatt beépített alapterülete: 1687 m²

A földszinti alapterület összesen 1635 m², így a telek beépítettsége 97%, mivel a főudvar kb. 100 évvel ezelőtt utólag beépítésre került.

Az általános szinteken a telek beépítettsége 87%

Szintterület

A meglévő épület bruttó **szintterülete 8991,62 m²,** melyből:

általános szintterület: 7945,59 m² (SZTMá = 4,7)

parkolási szintterület: 1046 m² (SZTMp = 0,62)

Zöldfelületi mérték

A telken belül nem található zöldfelület, így a zöldfelületi mértéke 0%.

A belső főudvar 1925 körül beépítésre került, és ugyanebben az időben a légudvar is alápincézésre került, így azon zöldfelület létesítésére nem nyílt mód.

Beépítési mód

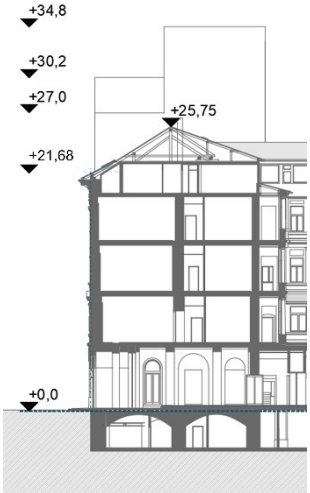
A projektterület telke hagyományos **zártsorú - zártudvaros beépítésű**, mely a légudvarral a szomszédos NEFMI épületének udvarához csatlakozik. Az épület légudvarát tömör, kb. 260 cm magas kerítés választja el a NEFMI udvarán lévő felszíni parkolóktól.

Funkció

Az épület több mint 15 éve üresen áll, korábban irodaházként funkcionált. Az épületen korábban összesen 3380 m² iroda és 279 m² vendéglátás rendeltetésnek adott helyet.

Magasságok

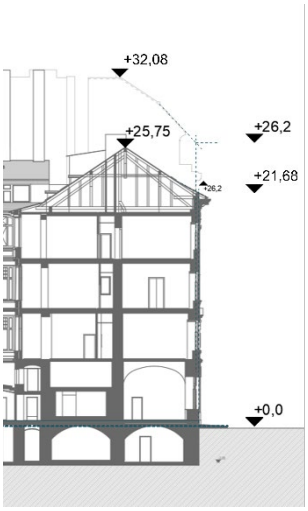
Az utcai párkánymagasság tekintetében ±0,0 alapsíkként a meglévő, alacsonyabban fekvő Széchenyi utcai járda csatlakozó szintje tekintendő. Ez az épület földszinti padlószintjéhez képest 0,5 méterrel alacsonyabban van.



A Tüköry utca 4. meglévő utcai párkánymagassága 21,68 méter.

Az épület meglévő gerincmagassága 25,75 méter.

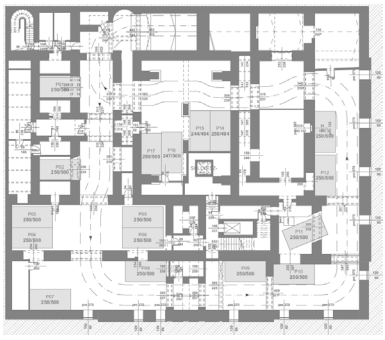
A szomszédos NEFMI lapostetős épületének utcai párkánymagassága a ±0,0 alapsíkhoz képest **27,0 méterrel csatlakozik a Tüköry u. 4. épületéhez**, majd az Arany János utca irányába felugrik 30,2 méterre. Az épület legmagasabb pontja 34,8 méter ±0,0 alapsíktól mérten.



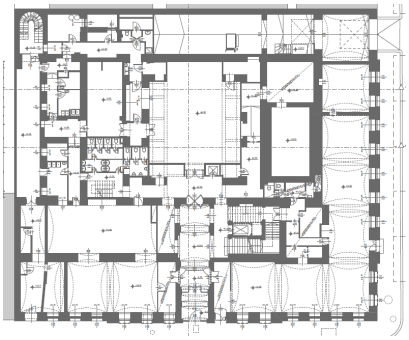
A Széchenyi utca felőli szomszédos épület utcai párkánymagassága 26,2 méter, a főpárkány alsó síkjának magassága 22,65 méter, gerincmagassága 32,08 méter.

forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda – felmérési terv alapján saját mérés

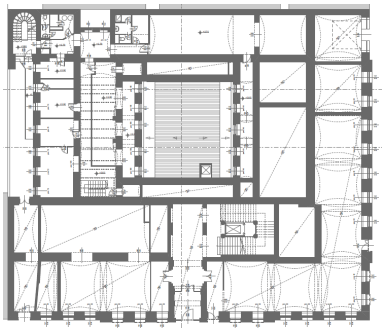
Épületszintek



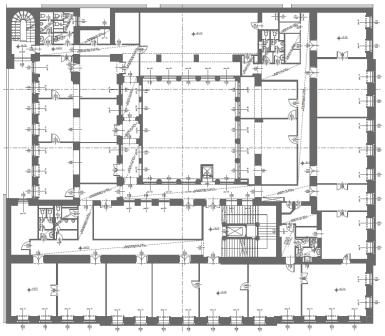
Pince



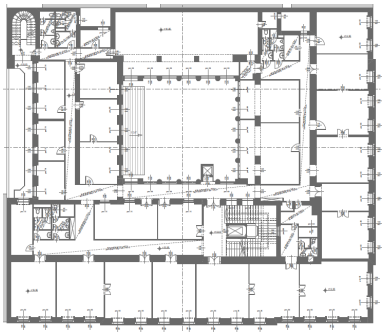
Földszint



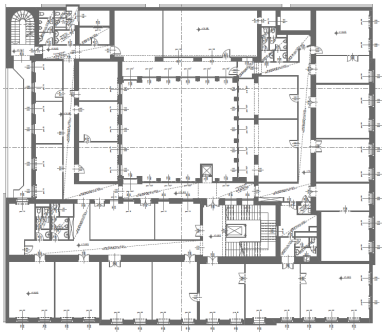
Mezzanin szint



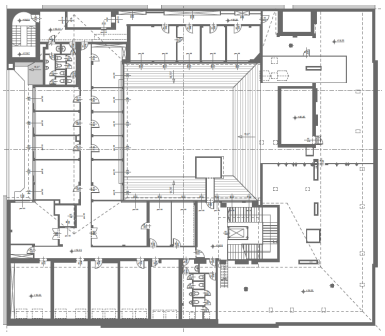
1. emelet



2. emelet



3. emelet



tetőtér

A telek teljes egészében alápincézett. A pinceszint a legutolsó átalakítás során parkolóként került kialakításra. A meglévő adottságokhoz alkalmazkodva összesen 17 db férőhelyet alakítottak ki. Ekkor létesítették az épület Széchenyi utcai frontján két nyílás összenyitásával a garázskaput is, mely jelentős értékvédelmi sérelmet okozott az épületen.

A földszinten korábban iroda és vendéglátás működött. Az épület belső fedett udvara is fogyasztótérként szolgált.

Az emeleti szinteken és a tetőtér arra alkalmas területein is irodahelyiségek kaptak helyet.

Az irodai rendeltetéshez köthető nettó terület 3380 m², a vendéglátáshoz kapcsolódó fogyasztótér nettó mérete 279 m² volt egykor.

forrás: építészeti felmérés

3. FOTÓDOKUMENTÁCIÓ

3.1. A TÁGABB TÉRSÉG FOTÓI

Az Arany János utca és az Október 6. utca kereszteződése

Az Arany János utca déli oldala

Jellemző hangulatkép az Arany János utcában

Nádor utca 21. műemlék épület felújítását hirdető tábla a közterület felől

Járdaszintre emelt kereszteződés az Arany János utca és a Nádor utca sarkán

Aranytíz épület

képek forrása: saját fotók 2025. július

3.2. A VIZSGÁLATI TERÜLET FOTÓI

Az Arany János utca 6-8. számú szomszédos NEFMI Egészségügyért Felelős Államtitkárság épülete

A Tüköry utca déli oldala

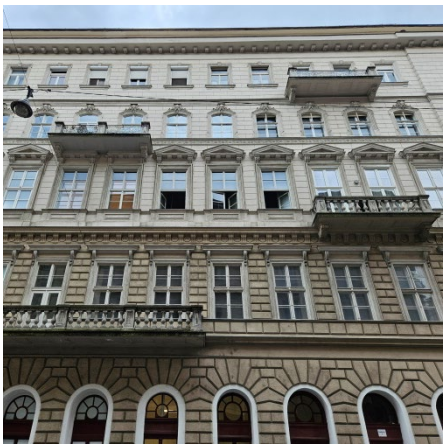
A NEFMI Egészségügyért Felelős Államtitkárság előtti közterületi parkoló

Emléktábla az NEFMI Egészségügyért Felelős Államtitkárság épületén (déli homlokzat)

A Tüköry utca látványa

Tüköry utca - Széchenyi utca kereszteződése

A vizsgálati terület épületei az Akadémia utca felől



Akadémia utca 9. számú ingatlan homlokzati kialakítása

A Széchenyi utca – Akadémia utca sarkán lévő épület földszintje

képek forrása: saját fotók 2025. július

3.3. A PROJEKTTERÜLET FOTÓI

Tüköry utca felőli homlokzat

A projektterület Széchenyi utca felőli homlokzata

Homlokzati kialakítás a Széchenyi utca irányából

Épület feltárulása a Széchenyi utca felől

Utólag kialakított gépjármű behajtó a Széchenyi utca felől

Főbejárat a Tüköry utca 4. számú ingatlanhoz

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

Lépcső orsótérben kialakított lift

korábbi emeletráépítés során létesített épületdíszek

Impozáns belső kialakítás

Az épület belső terei az alsóbb szinteken

Irodai funkció maradványa

Beépített főudvar utólagos tetőfedése

Utólagos lift gépház

Belső udvar utólagos hozzáépítéssel

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

3.4. A PROJEKTTERÜLET ARCHÍV FOTÓI - 2008

Üres, egykori irodaként funkcionált helyiség leszerelt gépészeti berendezésekkel

Üres folyosó megkezdett bontási munkálatokkal

Üres, egykori irodaként funkcionált helyiség

Lift és lépcsőház

Utólagos felépítmények

forrás: archív fotók - 2008

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 magassági viszonyainak rendezése, tervezett tető kialakítással
forrás: Google Earth Pro felvétel

A Tüköry utca 4. szám alatti épületen tervezett fejlesztés az itt lévő ingatlan funkcióváltása mellett annak értéktisztelő megújítását, hasznosítását célozza.

A Széchenyi utca – Akadémia utca – Arany János utca – Tüköry utca által határolt tömbben lévő Tüköry utca 4. már több mint 15 éve használaton kívül, üresen áll – mely méltatlan környezetéhez és történeti múltjához.

Az épület értékeinek tiszteletben tartásával egy 5 csillagos, 105 szobás szálloda tervezett.

Az épület funkcióváltása hozzájárul a városrész megújulásához, élénkíti az utcaképet, és növeli a környék szolgáltatási színvonalát. A fejlesztés az épített örökség értékeinek megtartására és újrafogalmazására is lehetőséget teremt, így hozzájárul a város esztétikai és történeti karakterének megőrzéséhez, miközben korszerű, fenntartható funkciót biztosít a meglévő épület számára.

A tervezett hotel legfőbb külső változása a meglévő tetőzet átépítéséből adódik. A meglévő, részben beépített tetőtér nem biztosít megfelelő lehetőséget a tetőtér kihasználására. A terv szerint az 3. emelet fölött két közel teljesértékű szint tud létrejönni, mindez úgy, hogy az épület illeszkedni tud az utcaképbe. Az új tető kialakítása révén kedvezőbb csatlakozások jönnek létre a szomszédos épületekkel is.

A beruházás keretén belül az épület belső részei is átalakításra kerülnek. Az utólagos mezzanin szintek visszabontásával az eredeti, elegáns belmagasság visszaállításra tud kerülni. A szintén utólagos, mára szerkezetileg és funkcionálisan is elavult belső udvar beépítése helyén elegáns üvegtetős lefedést kap az épület, így természetes megvilágítással rendelkező lounge jön létre, kapcsolódva a Tüköry utcai főbejárathoz.

Almanac brand és funkciók

ALMANAC
HOTELS

A WSF csoport több szállodát üzemeltet az Almanac márkanév alatt (Bécs, Prága, Barcelona). A tervezett épület funkcionális elrendezése tapasztalati és a megrendelői igények alapján készült.

1.1. A PROJEKT FŐ ADATAI

A projekt keretében megvalósításra tervezett beruházás részletei:

Budapest, Tüköry utca 4.		
alap paraméterek		
helyrajzi szám	24651 hrsz.	
telekméret	1687 m²	
beépítési paraméterek	meglévő állapot	tervezett állapot
bruttó általános szintterület	7 945 m²	10 045 m²
általános szintterületi mutató	4,7	5,95
bruttó parkolási szintterület	1 046 m²	0 m²
parkolási szintterületi mutató	0,62	0
bruttó szintterület összesen	8 991 m²	10 045 m²
beépítési mérték terepszint felett	97%	97%
beépítési mérték terepszint alatt	100%	100%
zöldfelületi mérték	0%	0%
kialakítandó funkcionális egységek		
• szállodai szoba	105 db	
• vendéglátás	nettó 184 m²	
• konferencia	nettó 247 m² / 147 fő	
• kiszolgáló iroda	nettó 51,7 m²	

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

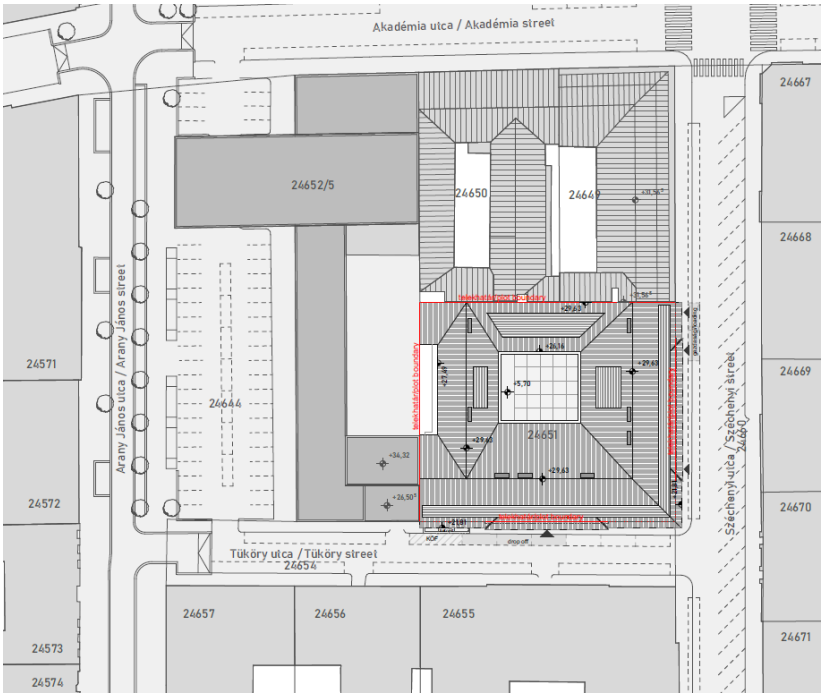
2.1. TELEPÍTÉS ÉS TÖMEGALAKÍTÁS

A Tüköry utca – Széchenyi utca – Akadémia utca – Arany János utca által meghatározott tömbben lévő jellemzően zártsorú zártudvaros beépítésű telkei egy kompakt, összefüggő épülettömeget alkotnak, melyek a közterültek felé zárt térfallal csatlakoznak.

A tervezett fejlesztés a meglévő épület tömegét jelentős változással nem érintik, a tető átépítése által az épület utcai párkánymagassága a meglévő 21,68 méterről 23,5 méterre nő a Széchenyi utcai legalacsonyabb csatlakozó járda szintjéhez képest felvett ±0,0 alapsíktól mérten. A meglévő főpárkány megmarad, a tető attól „ellebegtetve” kerül kialakításra.

Ez a közel két méteres magasság növelés már kellő lehetőséget nyújt az épület optimális hasznosítására. A magasítás által 2 közel teljesértékű szint kerül kialakításra.

A Széchenyi utca felől és a Tüköry utca irányából is a tetőgerinc legmagasabb pontja 30,15 (*földszinti padlószinttől 29,63*) méter lesz, míg az udvari párkánymagasság *(földszinti padlószinttől 26,16)* méterre tervezett.



A tervezett fejlesztés átnézeti helyszínrajza
forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda

	bruttó alapterület
tetőtér	1171,0 m²
5. emelet	1377,75 m²
4. emelet	1377,75 m²
3. emelet	1405,07 m²
2. emelet	1417,32 m²
1. emelet	1416,65 m²
földszint	1593,98 m²
pince	1664,03 m²

Tervezett épület fő magassági méretei - Széchenyi utcai legalacsonyabb csatlakozó járda szintjéhez képest felvett ±0,0 alapsíktól
forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda terveinek felhasználásával saját méretezés

3. ÉPÍTÉSZETI TERVEK BEMUTATÁSA

3.1. FUNKCIÓSÉMA, ALAPRAJZI ELRENDEZÉS

pinceszinti alaprajz

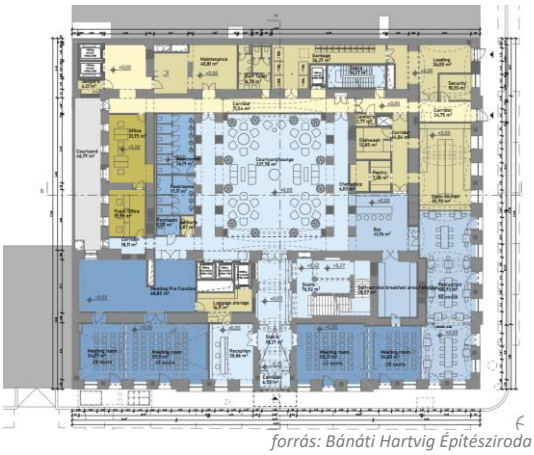
forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda

A tervezett kialakításban a pinceszinten lévő parkolók megszüntetésre kerülnek. Az új kialakítás **nem biztosít parkolást az épületen belül – az épület szerkezete és a vastag teherhordó falak miatt**. A parkolás megszüntetése a kerékpártárolókra is vonatkozik.

A **pinceszint** elsősorban a kiszolgáló (back-of-house) funkciókat tartalmazza: konyha, személyzeti öltözők, mosoda, raktárak, épületgépészeti helyiségek (villamos, sprinkler víztározó, stb.).

A Tüköry utca irányába a wellness funkciókat magába foglaló helyiségek nyílnak, melyek a közös közlekedő területekről közelíthetőek meg. A hotelhez tartozó SPA-fitness vendégforgalmi terei a személyzeti területektől jól elkülönülnek.

földszinti alaprajz



forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda

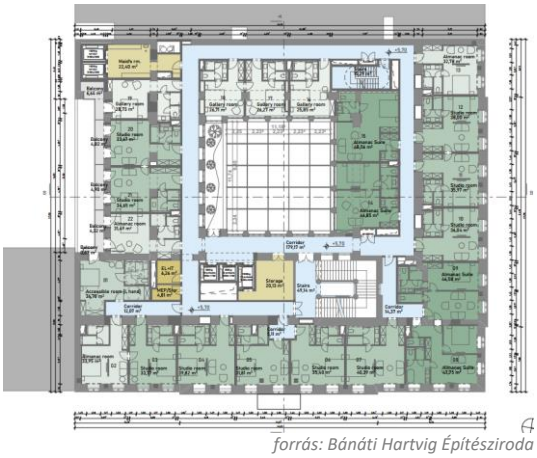
A szálloda főbejárata a Tüköry utcából nyílik. A Tüköry utcai fronton a főbejárati fő folyosóra fűződve a recepció és a konferenciatermek kerülnek kialakításra. Az épület belső udvara felől kerengőszerűen elhelyezett közlekedési területekről közelíthető meg az udvar és az egyes helyiségek.

A **szállodához tartozó bár és étterem** a Széchenyi utca felől közvetlenül is megközelíthető, így ki tudja szolgálni a szállóvendégeket és a külsős vendégeket is.

A **személyzeti bejárat és a szálloda kiszolgáló területei** a Széchenyi utca felől érhetők el ott, ahol korábban a garázskapu volt. Az áruszállítást egy teherlift biztosítja a földszint és a pince között, míg a vendégforgalom kiszolgálására két külön személylift kerül kialakításra.

Az **adminisztrációs irodák** a földszinten, a kisebb méretű légudvarra nézően kapnak helyet.

1. emeleti alaprajz



forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda

A **vendégszobák** az 1-5. emeleteken, az alábbi szobatípus-mix szerint kerültek kialakításra: a Tüköry utca felőli homlokzaton **stúdió szobák** kerülnek kialakításra átlagosan 33-40 m^2 közti nettó területtel, míg a Széchenyi utca felőli homlokzaton stúdió és nagyobb „Almanac” szobák kerülnek elhelyezésre szintúgy 35-48 m^2 közti alapterülettel. Ez alól kivétel a 2. emeleti két hálószobás lakosztály és a 3. szinten kialakításra kerülő két hálóegységes, nappalis **penthouse** lakosztály, mely 138 m^2-es alapterületével jórészt a Tüköry utcai homlokzat felét elfoglalja.

Az **Almanac suit** szobák átlagosan 45-50 m^2 körül mozognak az összes szinten.

A tömbbelső felőli homlokzaton **„galéria szobák”** jellemzően 25-30 m^2 körüli átlagos alapterülettel rendelkeznek.

Az 5. szinten jellemzően kisebb alapterületű vendégszobák kerülnek kialakításra, melyek jellemzőn 25-35 m^2 között mozognak.

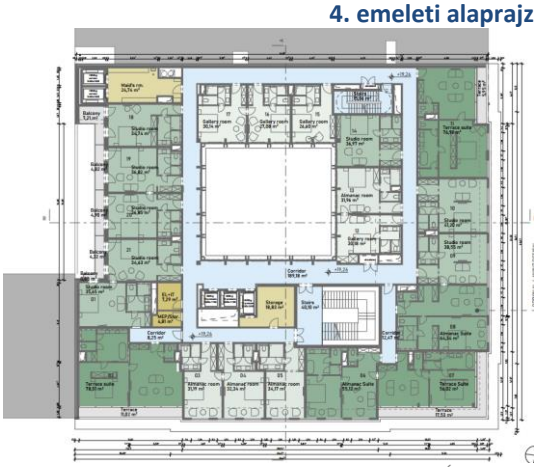
2. emeleti alaprajz

forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda

3. emeleti alaprajz

forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda

4. emeleti alaprajz



forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda

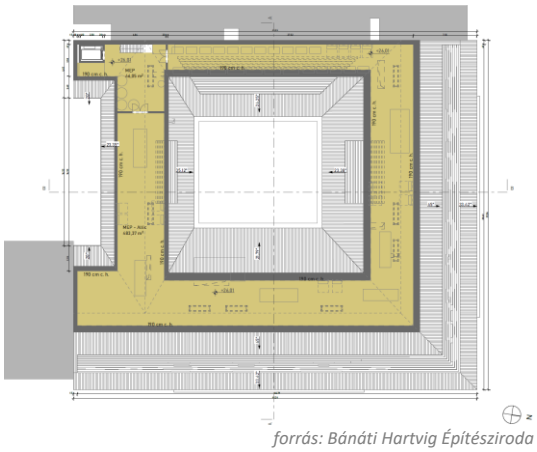
5. emeleti alaprajz

forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda

Jelmagyarázat

- Vendégforgalmi közlekedők
- Vendéglátás
- Konferencia
- Fitnesz/Spa
- Kiszolgáló területek közlekedői
- Kiszolgáló területek
- Gépészet/villamosság
- "Gallery" szoba
- Almanac szoba
- Akadálymentes szoba
- "Studio" szoba
- Junior lakosztály
- Almanac lakosztály
- "Terrace" lakosztály
- Két hálószobás Almanac lakosztály
- "Penthouse"

tetőtéri alaprajz



forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda

Az **épületgépészeti rendszerek** (légkezelők, hűtő-fűtő kültéri egységek) többsége a tetőtérben kap helyet. A tető a szabályoknak megfelelően zártabb kialakítású, de perforált a gépészeti rendszerek szellőzéséhez, így a tetőtér félig nyitott térként működik.

A tetőszint az eredeti tetőformához hasonlóan magastetős kialakítású lesz, melynek legmagasabb pontja (tetőgerinc) az **utcai párkánymagasság +7,0 méter szabályának megfelelően** – összesítve 30,15 méterrel emelkedik a Széchenyi utcai legalacsonyabb pontú csatlakozó járda szintjénél felvett ±0,0 alapsíktól mérten.

3.2. METSZETI KIALAKÍTÁS

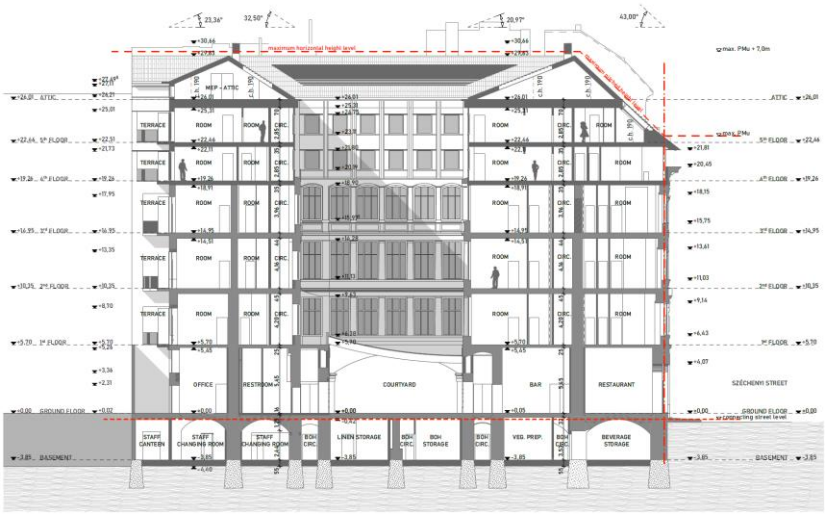
A metszeteken jól látható, hogy alapvető változást a fejlesztés során a tetőtéri szintek kialakítása hoz.

A metszeti ábrán jól elkülönül a teljesértékű 5 emelet, és az újonnan kialakításra kerülő, kettő alacsonyabb belmagasságú tetőszint. A legfelső tetőszint már csak gépészeti térként szolgál. A tető utca felőli oldala 43° alatti hajlásszögben marad, míg a belső udvar felőli tetősík 19,89°-ban törik. Az udvar beépítésének megőrzése (új üvegtetővel való lefedés) által a belső térarányok a belső párkánymagasság emelése ellenére is kedvezőek maradnak.

Az utólagos félemeleti födémek megszüntetése által egységes belmagasságú elegáns belső terek jönnek létre a földszinten, melyhez alkalmazkodik az udvarlefedés is.

A-A metszet
forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda

Látványterv a tető kialakításáról
forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda



B-B metszet
forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda

3.3. HOMLOKZATI KIALAKÍTÁS

A **meglévő épületen** belül kialakításra kerül az új funkció, a lehető legtöbb eredeti épületrészt megtartva és örökségi értékeit kiemelve. A **főhomlokzatok, a főbejárat, a főlépcsőház, az udvari homlokzatok és az utcai oldalon található boltíves helyiségek megtartása,** bemutatása kiemelt szempont, ez megjelenik a tervben is.
A **meglévő neoklasszicista homlokzat** felújításra kerül, mögötte könnyedén elfér az új funkció. A főpárkány elválasztja az új emeleteket, lehetővé téve a régi és az új építészeti elemek különválasztását.

Az új **tető kerámiacseréppel fedett**, amely illeszkedik a környezethez. A kortárs építészeti elemként megjelenő lamellák szintén kerámiából készülnek, hogy jobban beolvadjanak a tető formájába.

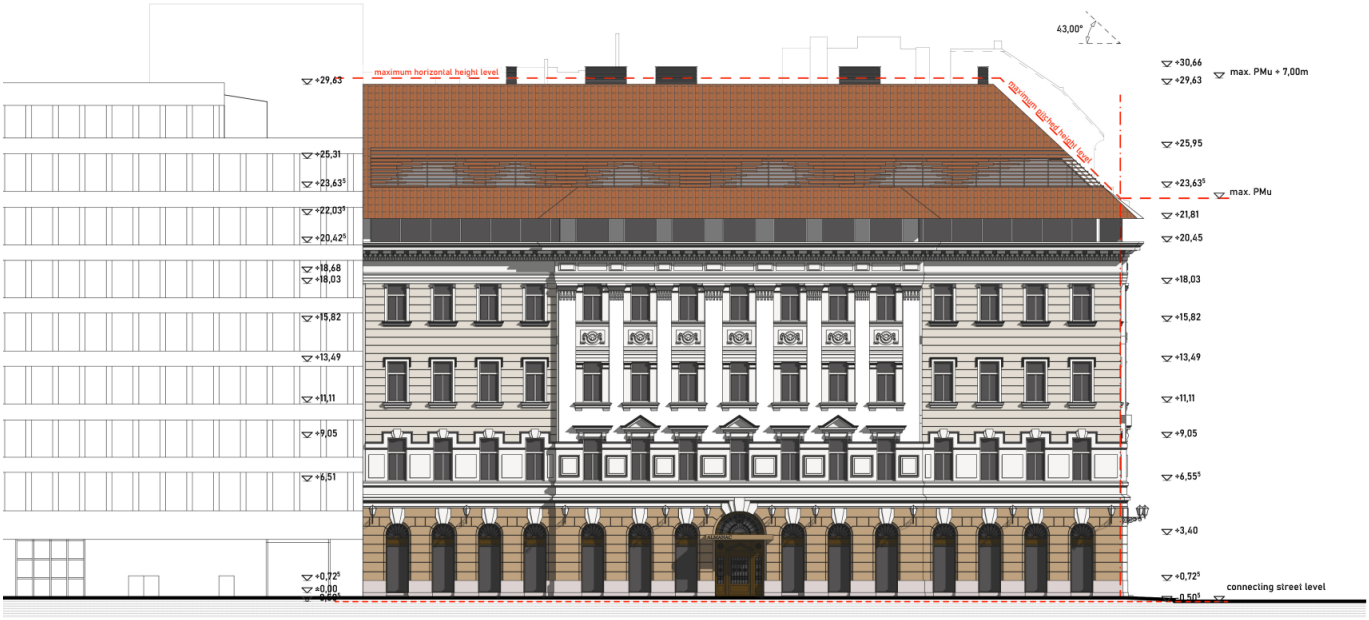
A **földszinti ablakok** parapetfalai elbontásra kerülnek, így nemcsak több fény jut be, és elegánsabbá válik a földszinti homlokzat, de a belső tér és a közterület közötti „kommunikáció” is erősödik.

Új előtető készül a Tüköry utcai főbejárat fölé, amely hangsúlyozza a bejáratot és fogadja a vendégeket.

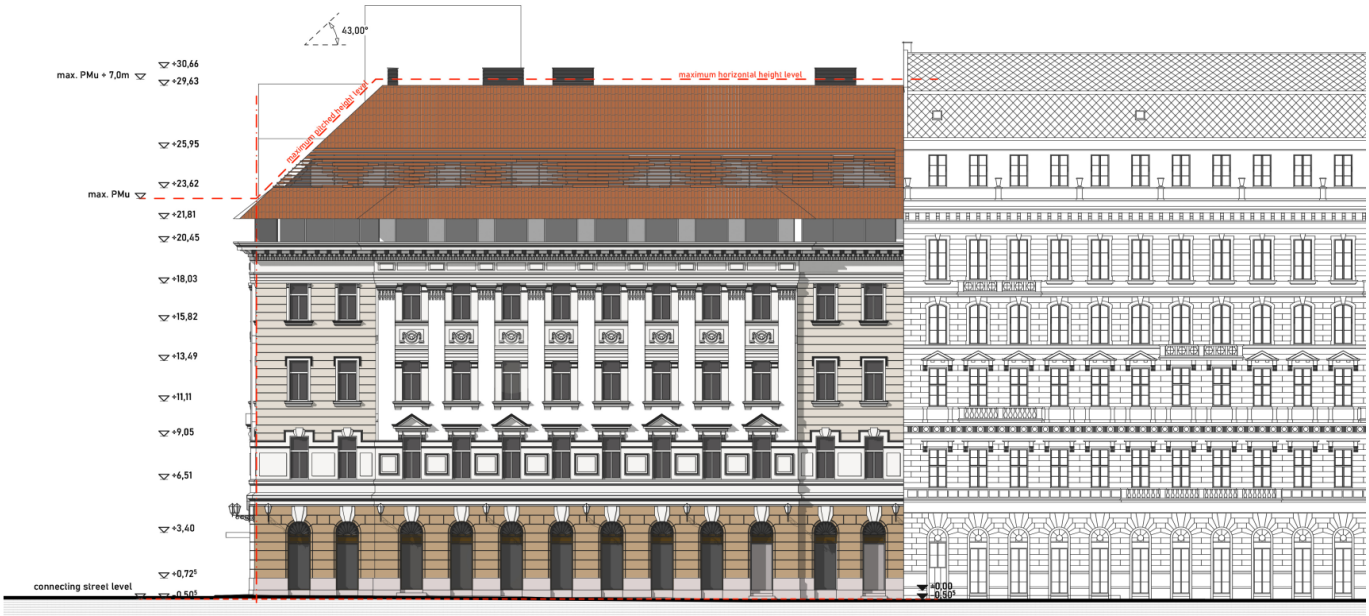
A Széchenyi utcai homlokzatra a ’90-es években utólagosan „ráapplikált” **meglévő garázskapu, mely az épület fő szégyenfoltja** megszüntetésre kerül, visszaállítva az eredeti homlokzati architektúrát és nyílásrendet.

Az alábbi homlokzatokon és metszeteken jól látszik, hogy az épület párkánymagasságának növelése kedvezőbb csatlakozásokat eredményez a szomszédos épületeknél, bár a kialakítandó párkánymagasság még így is jóval a szomszédos épületek párkánymagassága alatt marad. Az épület új gerincmagassága is jobban megközelíti a szomszédos épületek gerincmagasságát, magasabb épületrészeit, de nem éri el azokat.

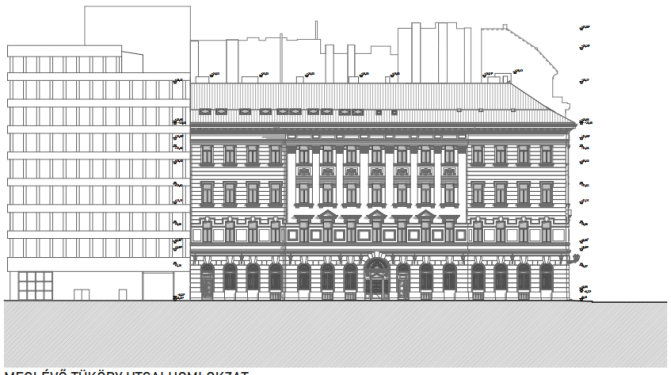
(Az alábbi ábrákon szereplő szintkóták a földszinti padlószinttől mérve kerülnek feltüntetésre)



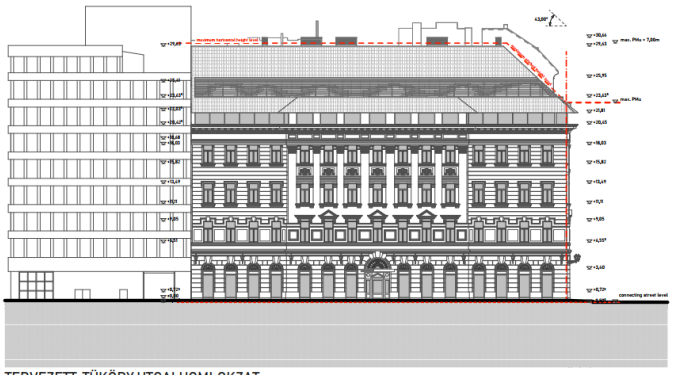
Tüköry utcai homlokzat
forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda



Széchenyi utcai homlokzat
forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda



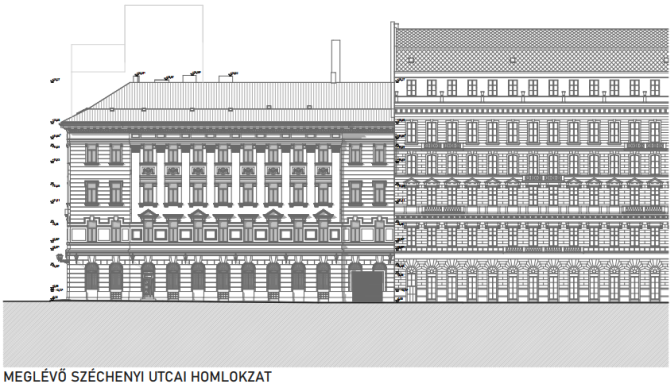
MEGLÉVŐ TÜKÖRY UTCAI HOMLOKZAT



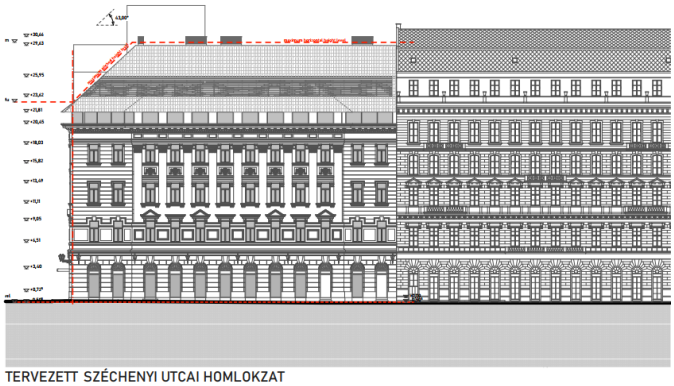
TERVEZETT TÜKÖRY UTCAI HOMLOKZAT

Összehasonlító homlokzati ábra a meglévő és tervezett állapotról a Tüköry utcában

forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda



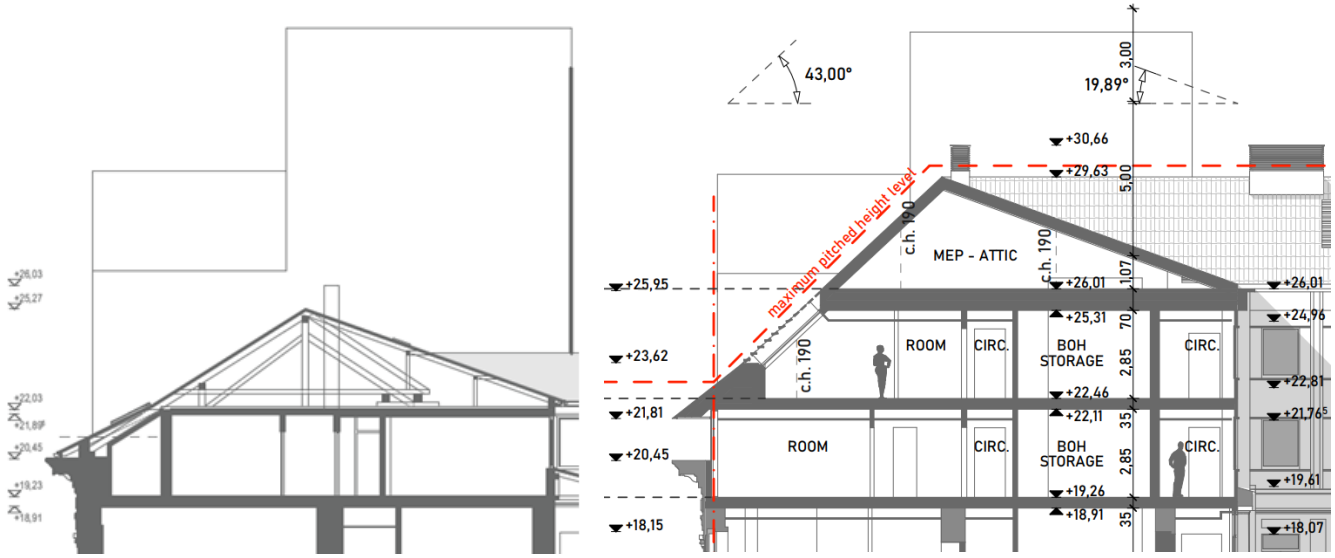
MEGLÉVŐ SZÉCHENYI UTCAI HOMLOKZAT



TERVEZETT SZÉCHENYI UTCAI HOMLOKZAT

Összehasonlító homlokzati ábra a meglévő és tervezett állapotról a Széchenyi utcában

forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda



A jelenlegi és a tervezett tetőforma

forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda

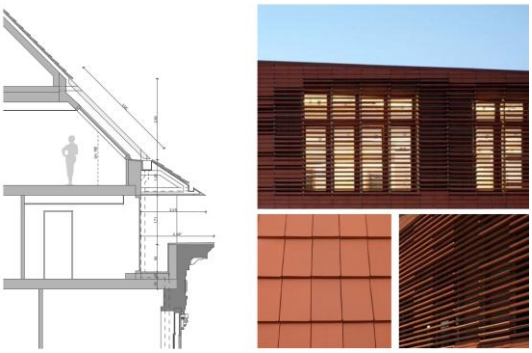
A **belső udvar homlokzatainak** bemutatása, az udvar földszint felett nagy üvegtetővel történő lefedése kiemelt része a tervnek, mely által a vendégek azonnal megcsodálhatják az épület ezen értékes részét. Az udvar új szintjei az eredeti építészeti elemek stilizált folytatásaként jelennek meg.

Az **új vendégszobai szintek** egy monolitikus, kontyolt tető alá kerülnek elhelyezésre. A 4. emeletet a meglévő 3. emelet fölé, a főpárkány megemelésével alakította ki a terv, míg az 5. emelet a tetősíkba simul, az utcai ablakok a tetőbe integrálva jelennek meg, kerámia lamellákkal árnyékolva.

A korábbi tervtanácsi konzultáció (OÉT) javaslatára **csökkentésre került a tető tömegének vizuális hatása**: mérsékelt tetőgerinc magasság és 4. emeleti tömeg kerül kialakításra a terv szerint.

A tető utcai hajlásszöge 43%-ra csökken, és a lamellák dőlésszögének változtatásával egységesebbé válnak a tetőfelületek, elkerülve a tető kettészelését.

Gépészeti kürtők kizárólag az udvar felőli tetősíkokra kerülnek, a régi bérházak kéményeinek újraértelmezésével pedig további szellőzőnyílások kerülnek kialakításra.

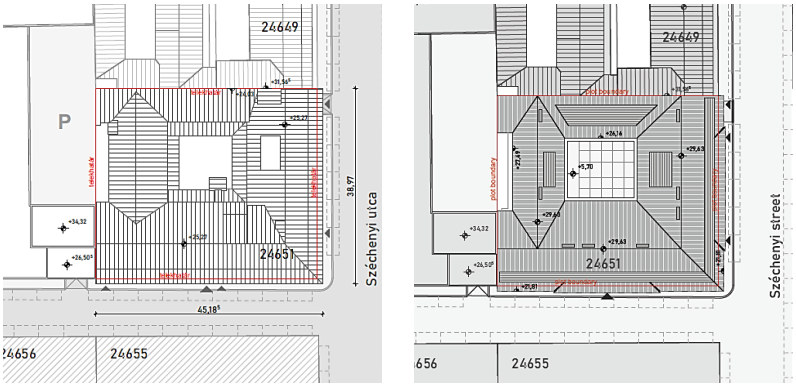


Részmetszet a tetőkialakításról, előkép a tervezett anyaghasználatról
forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda

A korábbi hozzáépítések, toldalékok elbontásra kerülnek, így a tervezett tető kiegyensúlyozott, egyszerűbb, homogénebb megjelenést mutat.

A projektterület adottságait tekintve a zártudvaros beépítés és a 100%-ban már beépített pinceszint ellehetetleníti a zöldfelület telepítési lehetőségeket. Ahogy ma sincs egyáltalán zöldfelület a telken, a terv sem tud zöldfelületek kialakításával számolni. A belső udvari üvegtetős lefedés alatt elhelyezett ültetőládás növényzet elsősorban dekoratív jellegű, a zöldfelület számításánál azok nem játszanak szerepet.

Belső udvar – északi irány
forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda



Jelenlegi és tervezett tetőfelülnézet
forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda

4. A HATÁROLÓ KÖZTERÜLETEK BEMUTATÁSA

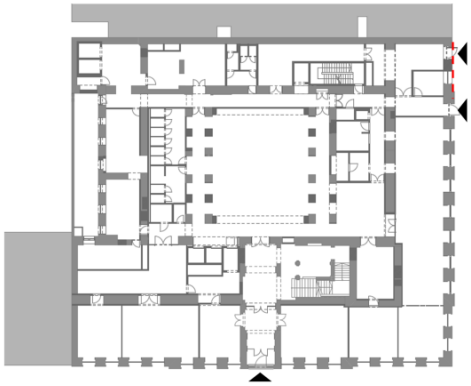
4.1. KÖZTERÜLETEK KIALAKÍTÁSA

környező közterületeken történő beavatkozás

A tervezett kialakítás nem biztosít helyben parkolást – az épület szerkezete és a vastag teherhordó falak miatt, valamint a hátsó üzemeltetési területek elvesztése okán. A **meglévő garázskapu ezért megszüntetésre kerül**, visszaállítva az eredeti homlokzati architektúrát és nyílásrendet. Helyette az eredeti nyílászáró keretek kerülnek visszaállításra, melyek **távlatban gazdasági feltöltőhely és biztonsági szolgálati bejáratként funkcionálnak**. A gazdasági bejárat előtti parkolóhely terület, - mely a garázsbejáró létesítésekor már korábban megszüntetésre került, - az előzetes tervek szerint továbbra is hézagot képez az utcában jellemző párhuzamos parkolóállások között.

A Tüköry utca felől a kialakítandó **transzformátor liftaknáj**a a közterületbe is benyúlik egy 2 m x 8 m széles területsávon belül, lehetővé téve annak közterületről való megközelítését.

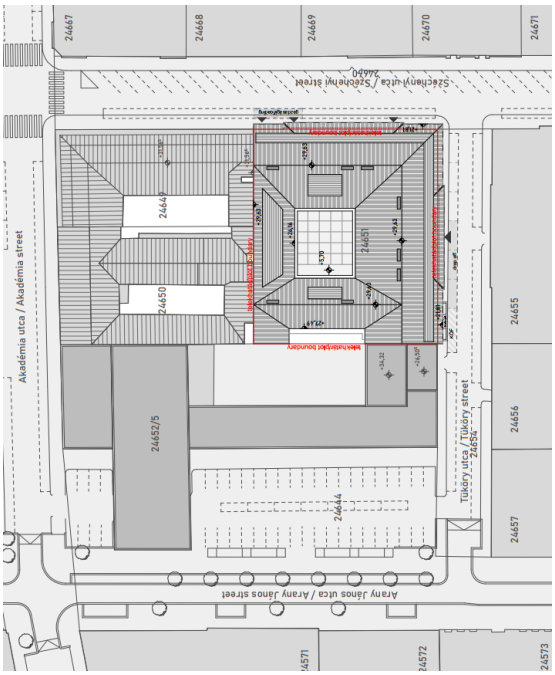
4.2. MEGKÖZELÍTÉS, TERVEZETT FORGALMI REND



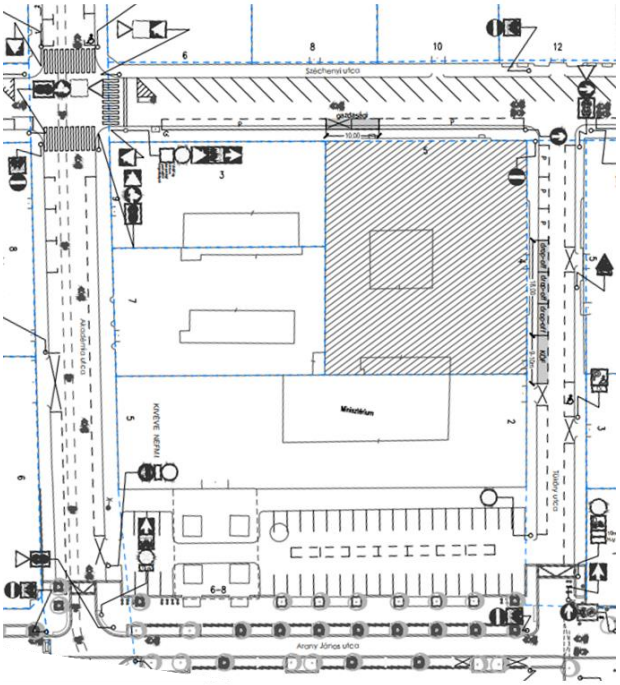
Az épület megközelítése
forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda

Az ábrán pirossal jelölt az a homlokzati sáv, ahol a jelenlegi gépjárműbehajtó felszámolásra kerül a Tüköry utca felől és helyette gazdasági bejárat létesül.

A környező utcák forgalmi rendje alapvetően nem változik. A beruházás során várhatóan összesen 7 db közterületi parkolóhely kerül megszüntetésre. Az egyirányú Széchenyi utcában kétirányú kerékpárforgalom biztosított. Az épület előtti szakaszon meglévő 5 db parkolóhelyből 4 kerül megtartásra az előzetes tervek szerint. A gazdasági bejárónál 10 méter hosszon létesülne a gazdasági megközelítést biztosító koncentrált rakodó 8-16h tartó időkorláttal, így ezen túl lakossági parkolóként tudna továbbra is funkcionálni. A Tüköry utca továbbra is északi irányba egyirányú marad. A hotel előtti szakaszon ma meglévő 9 db parkolóhely helyett várhatóan 3 db kerül megtartásra. A többi területen drop-off létesülne, valamint az ELMŰ számára kerül fenntartásra, mely a KÖF (középfeszültségű) helyiség megközelítését szolgálja.



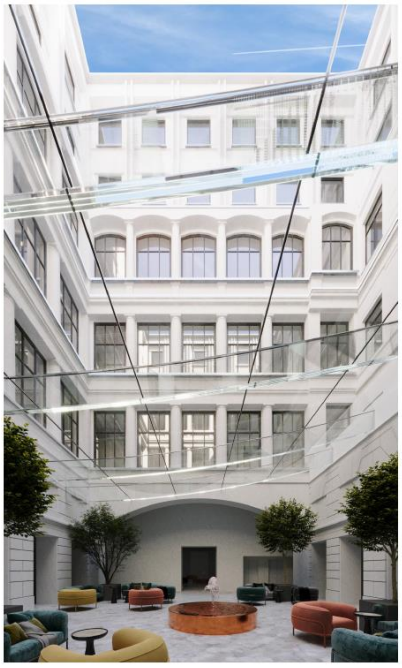
Tömb helyszínrajza
forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda

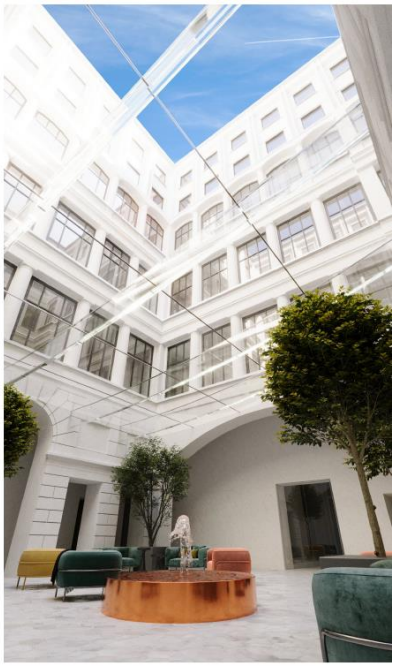


Tervezett forgalmi rend
Rohrer Ádám, Balogh Balázs

5. LÁTVÁNYTERVEK

Új tetőszint csatlakozása a szomszédos épülethez
forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda





Belső udvar és üvegtető kialakítása
forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda

Rálátás a meglévő épületre a Széchenyi utca felől
forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda

Rálátás a tervezett épületre a Széchenyi utca felől
forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda

V. HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS BEMUTATÁSA, ELTÉRÉSI IGÉNYEK

1. ORSZÁGOS JOGSZABÁLYOK

- Az **épített környezet alakításáról és védelméről** szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) helyébe 2024. október 1-ével már teljes terjedelmében a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) lépett.
- a **településtervek tartalmáró**l, 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 (a továbbiakban: OTÉK), helyébe 2025. január 1-ével **a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról** szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) lépett.
  - A TÉKA átmeneti rendelkezései tartalmazzák, hogy az építési engedélyezéshez mely esetekben kell a B-LKÉSZ-t a korábbi OTÉK előírásaival figyelembe venni, és mely esetekben kell a B-LKÉSZ-t a TÉKÁ-val együtt alkalmazni.

2. FŐVÁROSI SZABÁLYOZÁSI KERETEK

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

TSZT

- a fővárosi településszerkezeti terv,

FRSZ

- 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

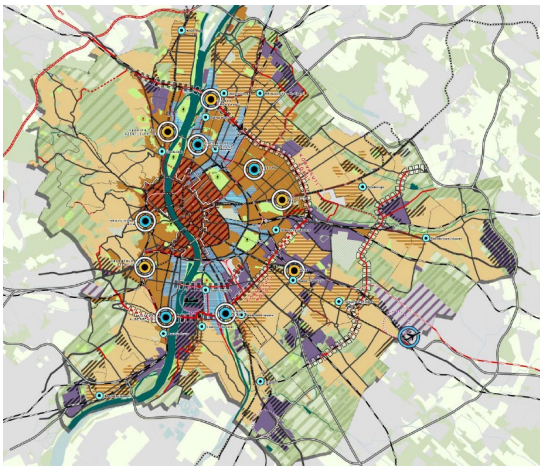
funkcionális szerkezet

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 Tüköry utca 4. számú telket magába foglaló területfelhasználási egység az 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 ELEMEK

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

KÖZPONTRENDSZER

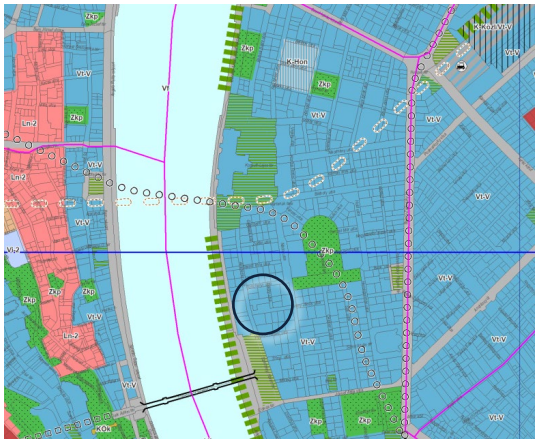
- Kiemelten védendő karakterű, jelentős kiterjedésű terület
- Városközpont - főközpont határa
- Mellékközpont
- Intermodális mellékközpont
- Nemzetközi szerepű intermodális központ
- Kiemelt jelentőségű helyi központ

VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

- Szerkezetalakító fejlesztési céltérség - vegyes használattal
- Jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező területek

Budapest Főváros Településszerkezeti Terve – Funkcionális szerkezet tervlap
forrás: hatályos TSZT-2021 – III. kötet

4.2. SZERKEZETI TERVLAPOK



1. Területfelhasználás
forrás: hatályos TSZT-2021

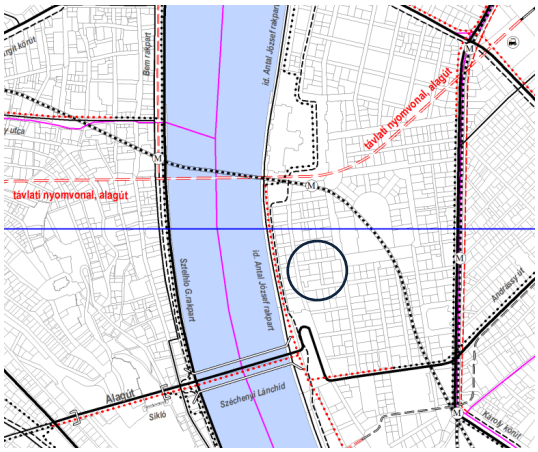
területfelhasználás

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 jelentik – mint pl. az Erzsébet tér, Szabadság tér. A Kossuth Lajos tér és a Széchenyi tér a „zöldfelületi rendszer részét képező városi terek a belső zónában" jelöléssel szerepelnek.

A Dunapart mentén *szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat nyomvonala* került feltüntetésre.

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



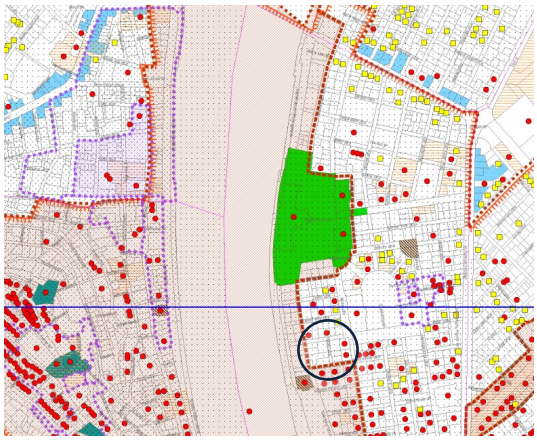
2. Közlekedési infrastruktúra
forrás: hatályos TSZT-2021

közlekedési infrastruktúra

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

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

Közösségi közlekedés szempontjából területhez legközelebbi *gyorsvasúti nyomvonal* az M2 metrónyomvonal, melynek a legközelebb eső megállóhelyei a Kossuth Lajos tér és a Deák Ferenc tér, melyek mindegyike jó átszálló kapcsolatokkal 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, illetve *településszerkezeti jelentőségű tervezett kerékpáros infrastruktúra nyomvonala* is kijelölésre került a Duna-part mentén.



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

más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi szempontból

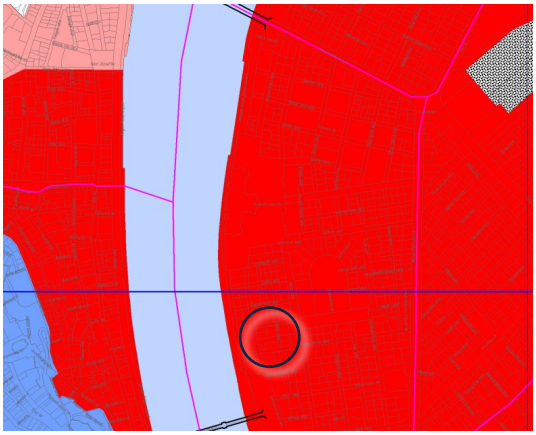
Művi értékvédelem tekintetében fontos megemlíteni a szomszédos területen húzódó világörökségi helyszín területét, és annak határát, mely által **a *projektterület világörökségi helyszín védőövezetének területé*be esik.**

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

A Kossuth Lajos tér környezete *kiemelt nemzeti emlékhely*nek minősül, míg a Báthory utca sarka és az MTA épülete is *„Történelmi emlékhelyként"* jelölt.

A projektterület tömbjét *nyilvántartott régészeti lelőhely* területeként jelölik.

az épített környezet értékeinek védelme

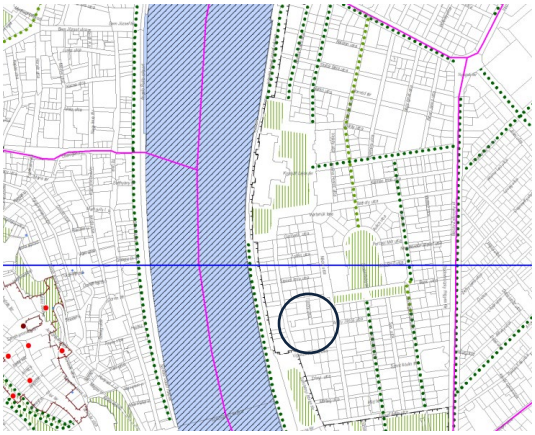


3.b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása
forrás: hatályos TSZT-2021

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

Ez jellemző egész Lipótváros belső területeire.

zöldfelület-, táj- és természetvédelem



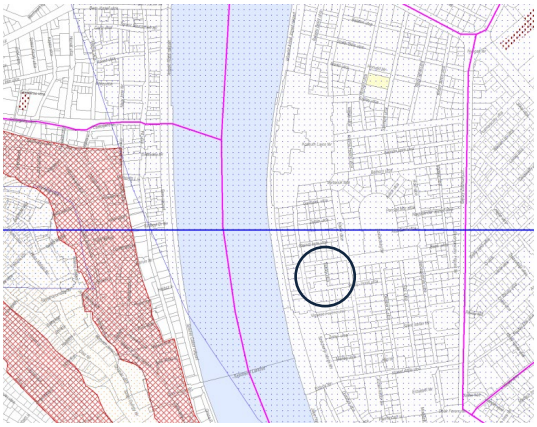
4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem
forrás: hatályos TSZT-2021

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

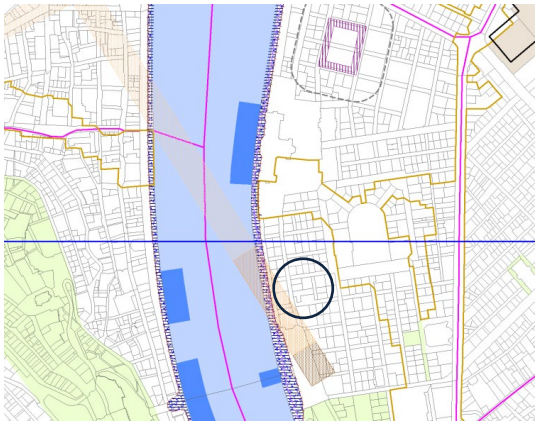


5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek
forrás: hatályos TSZT-2021

A Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek tervlapján **a projektterület *Vízminőségvédelmi terület övezete*ként 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.

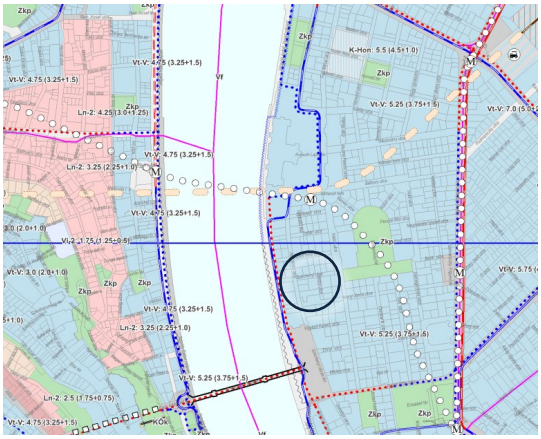
A szomszédságban a *Mikrohullámú összeköttetés*ből adódó magassági korlátozást jelöl 10-30 méter között. A Szabadság tér környezetében a tervlapon *gyorsvasúti vonal térszín alatti szakaszának védelmi zónája* került feltüntetésre, de a projektterület ezzel nem érintett.

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

A terület vonatkozásában a legutóbb 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, Városközpont területe területfelhasználásba sorolt.

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

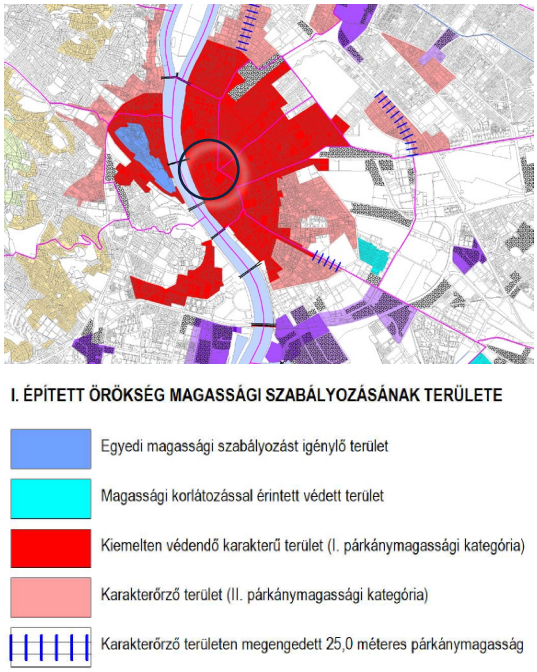
Az FRSZ szerint az **általános beépítési sűrűség (bsá) értéke 3.75**, míg a kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkoló férőhelyek számára igénybe vehető **parkolási sűrűség (bsp) 1.5** értékben rögzített.

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.

Budapest Főváros Rendezési Szabályzata (FRSZ) 3. melléklet –

Egyes területek beépítési magassága és magasépítmények számára kijelölt területek



FRSZ 3. melléklet
forrás: hatályos FRSZ-2021

A TSZT és az FRSZ meghatározza a területen 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 Tüköry utca közterületének szélessége 11,2 méter, mely alapján 17,9 méter lehetne a párkánymagasság, de ezt felülírja a maximálisan megengedett 17,0 méter, mivel az utca szélessége nem éri el a 12 métert.

A Széchenyi utca közterületének szélessége 15,0 méter, ami alapján 22,6 méter lehetne a megengedett legnagyobb párkánymagasság.

Saroktelek esetében a szélesebb utcaszélességhez tartozó párkánymagasságot lehet figyelembe venni, tehát **a telken az FRSZ alapján legfeljebb 22,6 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 síkoktól 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

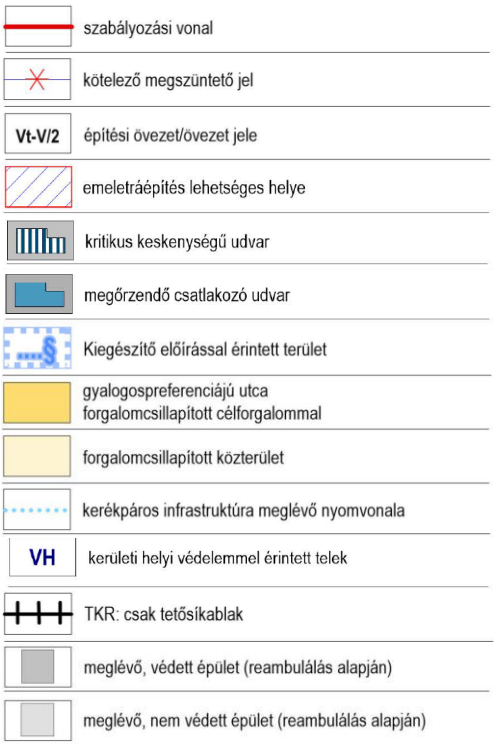
B-LKÉSZ :

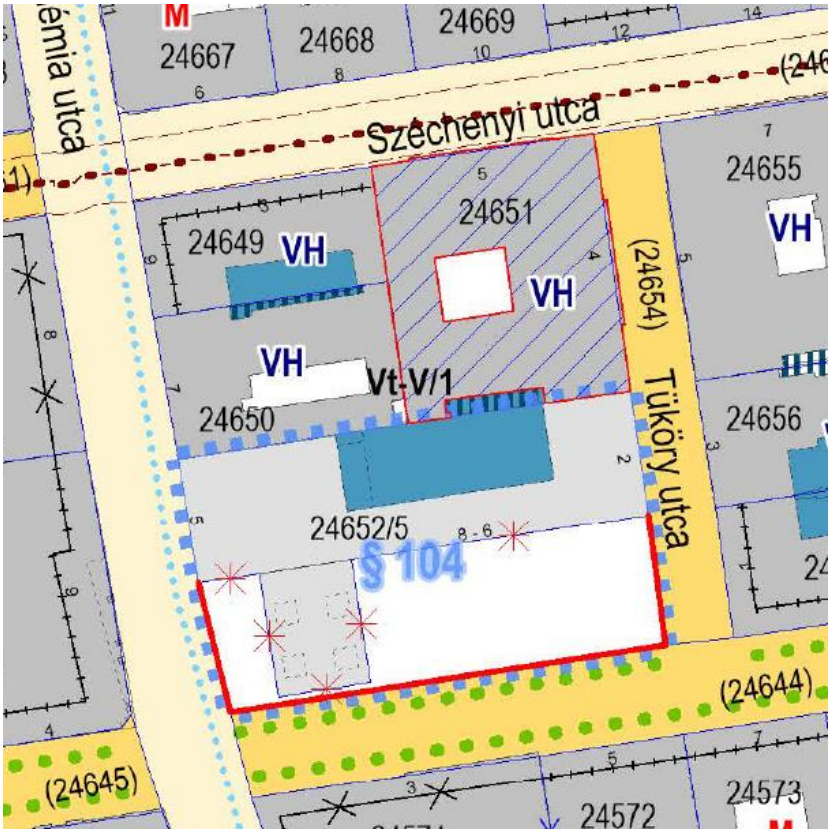
6/2020. (I.30.) számú önkormányzati rendelet

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 Tüköry utca 4. 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





▲ *Szabályozási terv*
forrás: hatályos B-LKÉSZ 1. melléklet

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

A telek vonatkozásában a **„emeletráépítés lehetséges helyét”** tünteti fel a szabályozási terv, mely azt mutatja, hogy az épület mely részén lehet emeletráépítés lehetőségével élni. *(A jelölés nem zárja ki a telek más részeinek, pl. az udvar beépíthetőségét.)*

Ez a jelölés célzottan jelenik meg egyes ingatlanokon. A B-LKÉSZ 58.§ vonatkozik rá:

> *„Meglévő épület utcai homlokzatát is érintő 1 méternél nagyobb utcai párkánymagasság növeléssel járó (térdfalmagasítással vagy teljes építményszinttel való) bővítése a Szabályozási Terven „emeletráépítés lehetséges” jelölés lehatárolt területén belül lehetséges, a Szabályozási Terven, a XVIII. fejezetben, vagy a 9. melléklet szerinti kiegészítő előírásokban megjelölt szintszám és a magassági szabályok együttes betartásával, az értékvizsgálati dokumentációban foglaltak szerint.”*

A B-LKÉSZ további előírásokat a telek vonatkozásában nem fogalmaz meg ezzel kapcsolatban, de a 9. melléklet is megerősíti mindezt, mely szerint *„Magassági bővítés a Szabályozási Terven jelölt helyen lehetséges.”*

Több jelölés vonatkozik az udvarok kialakítására. A telek tekintetében **„kritikus keskenységű udvart”** jelöl a Szabályozási Terv az épület déli mellékudvaránál. A B-LKÉSZ 34.§ (5) bekezdés szerint:

> *„Kritikus keskenységű udvar” Szabályozási Terven szereplő, szomszédos telket érintő jelölése esetén, ha az érintett telekhatár-szakaszon a Rendelet hatálybalépése előtt 10 éven belül az építéssel érintett telken épületrész állt, akkor a kritikus keskenységű udvar felé legfeljebb az eredeti épület kontúrjával megegyezően, legfeljebb azzal megegyező hosszal és magassággal létesíthető új épületrész, vagy átalakítás, bővítés ennek figyelembevételével hajtható végre.”*

A jelölés tehát a szomszédos 24652/5 hrsz-ú telek beépíthetőségét korlátozza, „védi” a meglévő udvart.

A projektterület telkén és a 24652/5 hrsz-ú telken is „**meglévő csatlakozó udvart”** is jelöl a Szabályozási Terv. A B-LKÉSZ 34.§ (3) bekezdése szerint

> *„Megőrzendő csatlakozó udvar” Szabályozási Terven szereplő jelölés esetén a jelölt területen*
>
> *a) a szomszéd telekhez való udvarcsatlakozás megőrzendő és a telekhatáron a meglévő csatlakozás szélességében és legalább 6 méter mélységben fenntartandó,*
>
> *b) az udvar alaprajzi formája megváltoztatható,*
>
> *c) az udvar alapterülete nem csökkenthető 10%-nál, vagy 50 m²-nél nagyobb mértékben,*
>
> *d) a csatlakozó udvar a 64.§ szerint építhető be.”*

A 64.§ (8) bekezdése kifejezetten a csatlakozó udvarok beépítését szabályozza általánosan az alábbiak szerint:

> *64.§ (8) Csatlakozó udvaros beépítés esetén*
>
> *a) a szomszédos udvarhoz csatlakozó udvar földszinti, vagy első emeleti beépítése csak akkor megengedett, ha a szomszédos udvar csatlakozó szélességi mérete legalább 4 m,*
>
> *b) nem beépített szomszédos udvar esetében az udvar a szomszédos udvari járószinttől számított 4,5 m-es magasságig, de legfeljebb az első emelet padlószintjéig építhető be, beleértve a tetőkert termőföldvastagságát is,*
>
> *c) már beépített szomszédos udvarhoz való csatlakozás esetében az udvar a szomszéd udvar tetőkertje udvari járószintjének magasságáig építhető be, biztosítva az udvarok egybenyitásának lehetőségét,*
>
> *d) az udvar üvegtetővel csak a szomszéd udvarral együttesen egységesen kialakított, de szerkezetileg elkülönülő üvegtetővel fedhető le.*

A Szabályozási Terven is látható, hogy a szomszédos 24652/5 hrsz-ú telekre kiegészítő előírásokat tartalmaz a B-LKÉSZ, melyről a 104. § rendelkezik. Ez a fenti általános csatlakozási szabályokat felülírja, hiszen a szabályozás itt egy új épület létesítésével számol. A 104.§ (4) bekezdés szerint tehát:

> *„104.§ (4) A megőrzendő csatlakozó udvarra vonatkozó 34.§ (3) c) pont szerinti előírást nem kell alkalmazni, de a 24651 hrsz-ú épület csatlakozó udvarához csatlakozóan legalább 300 m² alapterületű udvar megtartandó, melynek legalább 50%-a zöldfelületként, vagy félintenzív zöldtetőként alakítandó ki.”*

A fentiek alapján tehát hosszú távon is legalább 300 m² alapterületű, alapvetően zöld udvarral lehet számolni a szomszédos telken.

A szomszédos 24652/5 hrsz-ú telek kibővítésével is számol a szabályozás, melyet szabályozási vonallal és kötelező megszüntető jellel jelöl.

A Szabályozási Terv megkülönböztetetten szabályozza az egyes közterületszakaszok meglévő, vagy távlati kialakítási módját is. Az Arany János utcát és a Tüköry utcát egyaránt ***„gyalogos preferenciájú utca forgalomcsillapított célforgalommal”*** kialakítási módúként határozza meg, míg a Széchenyi utca és az Akadémia utca ennél általánosabb **„forgalomcsillapított közterület”** jelölést kapott. Az Akadémia utcán jelöli a *„kerékpáros infrastruktúra meglévő nyomvonalát”* is a terv.

A TKR alapján a kerületi helyi védelemmel érintett telkeket is mutatja a Szabályozási Terv. A tömbön belül a projektterület 24651 hrsz-ú telke, és a két szomszédos 24649 és 24650 hrsz-ú telkek is kerületi helyi védelem alatt álló épületek.

Szintén a TKR szabályát tünteti fel a Szabályozási Terv, miszerint a szomszédos 24649 hrsz-ú telken (Széchenyi u. 3.) csak tetősíkablak létesítésére nyújt lehetőséget a TKR. Ilyen jellegű rendelkezés a projektterület telkét nem érinti.

Az egyes meghatározó közművek, mint korlátozó elemek szintén szerepelnek a Szabályozási Terven, mely szerint a Széchenyi utcában nagyközépnyomású földgázszállító vezeték található, mely elsősorban a közterület kialakítását határozza meg.

6.3. VT-V/1 ÉPÍTÉSI ÖVEZET

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:

a) *lakás,*
b) igazgatási,
c) iroda,
d) kereskedelmi, szolgáltató,
e) szállás jellegű,
f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
g) kulturális
h) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású
ha) vendéglátó,
hb) sport,
hc) közösségi szórakoztató,
hd) önálló parkolóház, mélygarázs,
he) kézműipari rendeltetés, valamint
hf) 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. **A Vt-V/1** építési övezetre vonatkozó paraméterek az alábbiak:

- az építési övezet beépítési módja zártsorú;
- 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											
		a telek			a telek legnagyobb						a telek legkisebb	az épület legnagyobb	AZ ÖVEZET JELLEMZŐJE
		leg-kisebb területe	leg-nagyobb területe	leg-kisebb széles-sége	beépítési mértéke				szintterületi mutatója		zöldfelületi aránya	Pmu v. Ém	
					terepszint felett			terepszint alatt	általános	parkolási			
		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. mellékle t szerinti PMU_{max}	*Intézmény-domináns vegyes városközponti terület*
Z		zártsorú											
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 megszűntetése 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 mutatón túl 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, csak a meglévő kerül megtartásra.
- környezeti minősítő-rendszer előírásainak való megfelelés után → Az adott beruházás során nem releváns a környezeti minősítő-rendszer alkalmazása.

- épület hosszan tartó kihasználatlansága, vagy beépítetlen telek után → **Az épület jelentős része 2019. január 1 előtt több, mint 10 éve használaton kívüli áll, így a kedvezmény érvényesíthető** *(ld. alább).*
- 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:

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	együttes alkalmazás esetén összesen legfeljebb **0,5**	együttes alkalmazás esetén összesen legfeljebb **1,5**
• 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 m²-t eléri	legfeljebb **0,3**	a kedvezmény alkalmazható		
• 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		
• 2019. január 1 előtt legalább 10 éve használaton kívüli	legfeljebb **0,5**		együttes alkalmazás esetén összesen legfeljebb **0,75**	
• 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

ÉRVÉNYESÍTENDŐ KEDVEZMÉNY

Épület hosszan tartó kihasználatlansága utáni általános szintterületi mutató kedvezmény

A B-LKÉSZ 45.§ (10) az alábbiak szerint határozza meg az épület hosszan tartó kihasználatlansága szerinti szintterületi mutató kedvezményt:

> *(10) Épület hosszan tartó kihasználatlansága, vagy beépítetlen telek után érvényesíthető általános szintterületi mutató kedvezmény 0,5 lehet,*
>
> *a) ha a telek 2016. január 1 előtt legalább 15 éve beépítetlen és 5 éven belül írásos megállapodás vagy településrendezési szerződés szerint beépítésre kerül, vagy*
>
> *b) ha az épület alapvető jellegét megváltoztató átépítés esetén, a telken lévő főépület terepszint feletti általános szintterületének több mint 60%-a 2019. január 1 előtt legalább 10 éve használaton kívüli és az utcai homlokzata – az erről szóló írásos megállapodás vagy településrendezési szerződés alapján – 5 éven belül felújításra kerül, ami további 0,25 értékkel növelhető, ha a telek meglévő gyalogos utca mentén helyezkedik el.*

TRSZ !

A fentiek szerint tehát településrendezési szerződésbe kell foglalni a szintterületi mutató kedvezményét, mely **fixen 0,5 értékű**. A telek nem beépítetlen és nem is meglévő gyalogos utca mentén helyezkedik el, így az erre vonatkozó rendelkezések nem relevánsak.

A b) pont szerint tehát azt kell bemutatni, hogy a főépület terepszint feletti általános szintterületének több mint 60%-a 2019. január 1 előtt legalább 10 éve, (tehát 2009. január 1-től kezdődően) használaton kívülinek kell lennie. E bemutatásnak a formája nem meghatározott. A Tüköry utca 4. esetében tulajdonosi nyilatkozat és külön dokumentum kerül erről benyújtásra.

A településrendezési szerződésbe, vagy más írásos megállapodásba kell foglalni, hogy az épület utcai homlokzata 5 éven belül felújításra kerül.

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

A B-LKÉSZ 47-48.§-a rendelkezik a zöldfelület legkisebb arányával és az egyes zöldfelületi elemek számítási és műszaki követelményeivel. Ennek eges 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 a 48.§-ban meghatározottak alapján udvar utólagos üvegtetővel való teljes lefedése esetén a telekre előírt zöldfelületi arányt nem kell alkalmazni. Ennek némiképp ellentmond az utólagosan bevezetett és 2025.07.01-től figyelembe veendő TÉKA 49.§ (1) bekezdésének első mondata, mi szerint:

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

A két szabály értelmezése ellentmondásokkal terhelt, mely az engedélyeztetés során tisztázást igényelhet.

Az épület főudvarán az 1900-as évek elején utólagosan létesített földszinti beépítés üvegtetőre lesz cserélve, a mellékudvar mintegy 46 m²-es területe pedig alápincézett, így nincs lehetőség érdemi zöldfelület kialakítására.

!

A tervezett beruházás során <u>kialakult állapotnak tekinthető</u> a meglévő beépítésből adódó 0%-os zöldfelületi mérték, mely az átépítés által nem csökken, azonban nem is nyílik mód annak növelésére, így a TÉKA szerint előirányzott 10%-nyi zöldfelület kialakítás sem.

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 168,6 m² lenne, melynek 30%-át, tehát 50,6 m²-t teljes értékű zöldfelületként kellene kialakítani a TÉKA alapján.

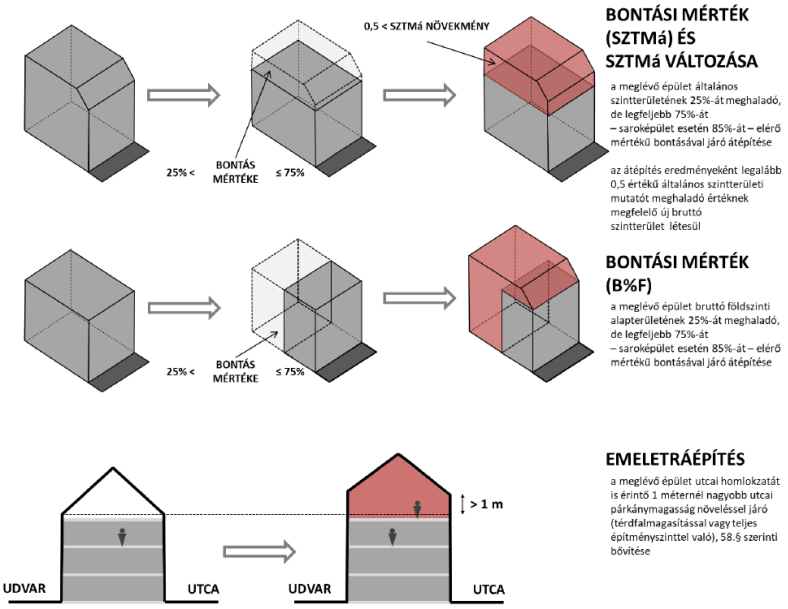
! **Jelen projekt tekintetében kialakult állapotnak tekinthető, hogy a telek terepszint alatt 100%-ban be van építve és a főudvar is kb. 100 éve be van építve, így a TÉKA 49.§ (2) bekezdésében foglalt teljes értékű zöldfelületre vonatkozó előírást nem kell teljesíteni.**

6.7. B-LKÉSZ MEGLÉVŐ ÉPÜLET ÁTÉPÍTÉSÉRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEI

az átépítés mértékének meghatározása

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

A tervezett beruházás a tervezett emeletráépítés miatt „meglévő épület alapvető jellegét megváltoztató átépítésnek” számít.



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 m²,

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

Bár sem a Szabályozási Terv, sem a XVIII. fejezet, vagy a 9. melléklet szerinti kiegészítő előírások nem utalnak rá kifejezetten, hogy az udvar beépíthető lenne, a (2) bekezdésben felsoroltak együttesen teljesülnek, így az udvar beépíthető, üvegtetővel lefedhető.

Övezeti paraméterek értelmezése és eltérések üvegtetővel való lefedés esetén

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

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

Bár a B-LKÉSZ 48.§-ban meghatározottak alapján udvar utólagos üvegtetővel való teljes lefedése esetén a telekre előírt zöldfelületi arányt nem kell alkalmazni, ezt a TÉKA 49.§-ban foglalt előírás felülírja. A jelen kialakult állapotban az udvar eleve beépített.

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 (PMUmax) és az 52.§ csatlakozási szabályai alapján megállapított utcai párkánymagasság vonala (PMU), vagy

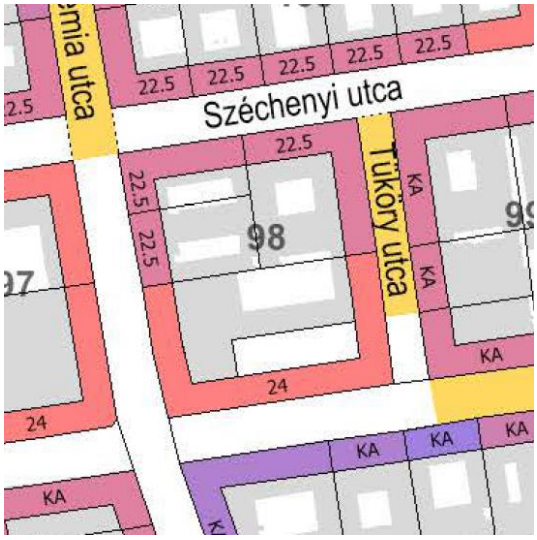
b) a 2. mellékletben meghatározott megengedett legnagyobb épületmagasság (Ém).

az utcaszakaszhoz rendelt párkánymagasság legnagyobb értéke (PMUmax)

A kerületben 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 PMUmax, azaz az utcai párkánymagasság maximális értéke a Széchenyi utca – Tüköry utca esetében legfeljebb 22,6 méter is lehetne a B-LKÉSZ-ben ennél minimálisan (10 cm-rel) kisebb – szigorúbb – **22,5 méteres érték került rögzítésre.**

Ez azt jelenti, hogy a 22,5 m párkánymagassághoz hozzáadódó 7,0 méteres, épület legmagasabb pontjára illesztett sík figyelembevételével a tetőgerinc 22,5+7,0= 29,5 méterig magasodhatna.



B-LKÉSZ 2. melléklet – magassági szabályozás

A B-LKÉSZ-ben meghatározott csatlakozási szabályok jelen esetben nem csökkentik a PMU értékét. Az Akadémia utcában szintén 22,5 méteres a PMUmax értéke, mely teljes mértékben kihasználja az FRSZ szerinti közterület szélességhez rendelt értéket. A 24652/5 hrsz-ú telken 24 méterben került meghatározásra a PMUmax értéke.

A tervezett épület párkánymagassága 23,5 méter a Széchenyi utcai legalacsonyabb csatlakozó járda szintjéhez képest felvett ±0,0 alapsíktól mérve. Amennyiben a TÉKA 4.§ szerinti egyedi eltérést a beépítési magasság tekintetében a tervezett beruházás megkapja, úgy megfelel az utcai párkánymagasság követelményeinek.

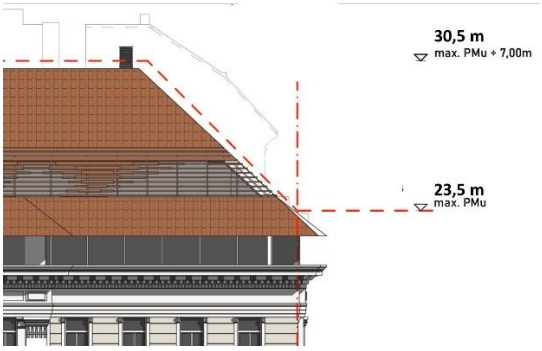
TÉKA 4. § **!**

A TÉKA 4.§-a az építési engedélyeztetés során lehetőséget biztosít a helyi építési szabályzatban meghatározott egyes beépítési határértékektől való egyedi eltérésre, ezen belül a helyi építési szabályzatban meghatározott beépítési magasság legnagyobb mértékénél legfeljebb 1,00 méterrel való növelésére, mely a projekt megvalósítása érdekében szükségessé válik.

A projektterület telkén a beépítési magasságot utcai párkánymagasságként határozza meg a B-LKÉSZ.

Mivel az egyes magassági részletszabályok az utcai párkánymagasság értékén alapulnak, a TÉKA 4.§ szerinti egyedi eltérés esetén tehát az összes utcai párkánymagasságon alapuló részletszabály is érdemben változik.

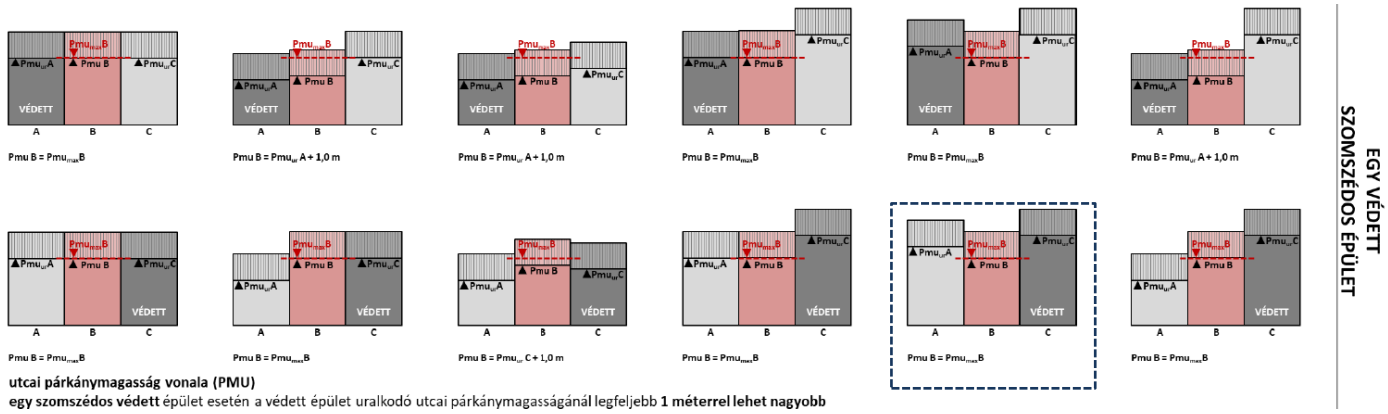
utcai párkánymagasság vonala (PMU)



Az utcaszakaszhoz rendelt párkánymagasság legnagyobb értéke (PMUmax) figyelembevételével az 50.§-ban meghatározottak szerint kell megállapítani az utcai párkánymagasság vonalát (PMU). A szomszédos épület uralkodó párkánymagassága (tehát nem a főpárkány magassága) ~ +25,5 méter.

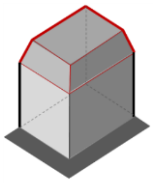
A telekre a B-LKÉSZ-ben meghatározott 22,5 m-es utcai párkánymagasságnak egyedi eltérés alapján +1,0 méterrel való növelése esetén is kisebb párkánymagasság adódik a szomszédos Széchenyi utca 3. sz. alatti védett épület utcai párkánymagasságánál, és az Arany János utcai épület párkánymagasságánál.

Az utcai párkánymagasság vonalának (PMU) értékét tehát a szomszédsági viszonyok nem korlátozzák, így a TÉKA 4.§ szerinti egyedi eltérés érvényesítése esetében az elérheti a meghatározott 22,5+1,0=23,5 méteres értéket.



utcai párkánymagasság vonala (PMU)
egy szomszédos védett épület esetén a védett épület uralkodó utcai párkánymagasságánál legfeljebb **1 méterrel lehet nagyobb**

magassági idom

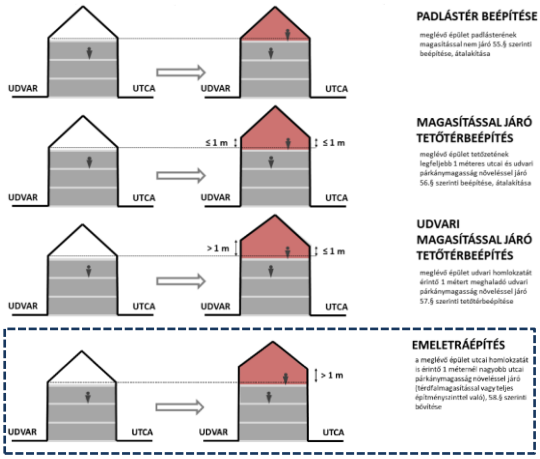


Saroktelek
– egységes Pmu

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 ferde sík metszése és a vízszintes sík határozza meg. Az épület a magassági idomon csak bizonyos esetekben nyúlhat túl.

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 padlásterének 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 negyedik kategóriáról, tehát az emeletráépítésről beszélhetünk. Ennek értelmében a B-LKÉSZ 55-57.§-ban foglaltakat nem kell érvényesíteni a tervezés során.

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 számra 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 járműelhelyezést 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 pótlásról 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, rendeltetésmódosítása 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,	TÉKA előírásaival nem ellentétes
d) védett épület meglévő kapubejárója nem teszi lehetővé gépjárművel való bejutást, és annak átalakítására nincs mód,	TÉKA előírásaival nem ellentétes
e) egyéb műszaki adottságok, régészeti érték, vagy védett épület, épületrész, értékes növényzet miatt az elhelyezés nem lehetséges.	TÉKA előírásaival nem ellentétes
(10) A (9) bekezdésben felsorolt esetekben a parkolási kötelezettség – a külön rendeletben foglaltak betartásával –	
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 bruttó alapterületnél kisebb kereskedelmi-szolgáltató rendeltetési egység esetén, valamint	
c) a telken belüli megállásra és rakodásra nem alkalmas méretű telek esetén	
melyek 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 a 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 termőréteg 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 közműszolgáltatók 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 épülettraktusban, vagy közterületi telekhatártól mért legalább 5 méterén belül üzlethelyiséget kell kialakítani a személybejárat és kapubehajtón túl fennmaradó teljes homlokzatszélességben.

(8) A zártsorú 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 kapubehajtón 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 garázst 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.	helyette a TÉKA 5. mellékletében szereplő számokat kell alkalmazni
(2) Meglévő épület kismértékű átépítése esetén	a projekt esetében nem releváns
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,	ellentétes a TÉKA előírásaival, a TÉKA 5. mellékletben szereplő férőhelyeket ki kell alakítani meglévő épület átalakítása esetén is.
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	ellentétes a TÉKA előírásaival, a TÉKA 5. mellékletben szereplő összes férőhelyeket ki kell alakítani meglévő épület átalakítása esetén is
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.	a projekt esetében nem releváns
(5) Kerékpártároló férőhelyeket az épület földszintjén, vagy -1 pinceszintjén közösségi kerékpártároló helyiségben kell kialakítani úgy, hogy az használói számára megközelíthető, és a kerékpár szintben, rámpán, vagy felvonóval biztonságosan szállítható legyen.	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 B-LKÉSZ számára megadja a lehetőséget a 4. és 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, reálisabb 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 bérlési 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, melyek az alábbiak:

GÉPJÁRMŰVEK ELHELYEZÉSE

tervezett 105 szoba → 6 db

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

tervezett 184 m² vendéglátás → 10 db

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

tervezett 51,7 m² iroda → 2 db

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

ÖSSZESEN → 18 db

A B-LKÉSZ alapján tehát összesen 18 db parkoló biztosítására lenne szükség.

KERÉKPÁROK ELHELYEZÉSE

tervezett 105 szoba → 14 db

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

tervezett 184 m² vendéglátás → 6 db

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

tervezett 51,7 m² iroda → 1 db

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

ÖSSZESEN → 21 db

A B-LKÉSZ alapján tehát összesen 21 db kerékpár tároló férőhely biztosítására lenne szükség.

7.4. TÉKA PARKOLÓSZÁMOKRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEI

2025. június 30-át követően induló építési engedélyezések során már a TÉKA 4. és 5. mellékletében foglalt férőhelyszámokat kell alkalmazni a gépjárművek elhelyezése és a kerékpár és motorkerékpár várakozóhelyek számának megállapításakor, mely az alábbiakat tartalmazza:

GÉPJÁRMŰVEK ELHELYEZÉSE

tervezett 105 szoba → 53 db

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

tervezett 184 m² vendéglátás → 19 db

- 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,

tervezett 51,7 m² iroda → 3 db

- 1 db személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani **szállás jellegű önálló rendeltetési egység** huzamos tartózkodás céljára szolgáló irodai helyiségeinek minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után.

ÖSSZESEN → 75 db

A TÉKA alapján tehát összesen 75 db parkoló biztosítása szükséges.

KERÉKPÁROK ELHELYEZÉSE

tervezett 105 szoba → 22 db

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

tervezett 184 m² vendéglátás → 6 db

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

tervezett 51,7 m² iroda → 2 db

- 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.

ÖSSZESEN → 30 db

A TÉKA alapján tehát összesen 30 db kerékpár tároló férőhely biztosítása szükséges.

7.5. B-LKÉSZ ÉS TÉKA PARKOLÓSZÁMAINAK ÖSSZEVETÉSE

A fenti eredményekből szembetűnő, hogy a TÉKA bár az OTÉK-nál kedvezőbb értékeket határozott meg országos szinten, Budapest belvárosának közepén esetenként nagyságrendi különbségek adódnak a kialakítandó férőhelyek tekintetében.

Míg a B-LKÉSZ alapján összesen 18 db személygépjármű parkolót kellene biztosítani, a TÉKA szerint már 75 db-ot.

A B-LKÉSZ alapján 21 db kerékpártárolót kellene létesíteni, melyet 100%-ban a közterületen is kialakíthatók, úgy a TÉKA szerint 30 db kerékpártároló létesítése válna szükségessé.

7.6. MEGLÉVŐ ÉS TERVEZETT PARKOLÁSI KÖTELEZETTSÉG ÖSSZEVETÉSE A TÉKA ALAPJÁN

TÉKA 59.§

A TÉKA hasonlóan fogalmaz a meglévő épületek átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében, mint az OTÉK, vagy a B-LKÉSZ:

> *„59.§ (2) **Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében** – a 4. melléklet 3. pontja kivételével – **csak a bővítésből, az átalakításból, az új rendeltetésből vagy a rendeltetési egységek számának változásából eredő <u>többlet gépjármű elhelyezéséről kell gondoskodni</u>, a meglévők megtartása mellett.** (…)”*

Ugyan a TÉKA lehetőséget biztosít arra, hogy műemlékek és helyi emlékek – jelen esetben a kerületi helyi védelem alatt álló épület – esetében nem kell többlet gépjármű elhelyezést biztosítani, ez csak a bővítéssel nem járó átalakítás és rendeltetésmódosítás esetét illeti, a projekt keretén belül pedig bővítés van, tehát így ez az „engedmény” nem tud érvényesülni.

> *„(…) Műemlék – ideértve a helyi emléket is – bővítéssel nem járó átalakítása, rendeltetésmódosítása esetében – a 4. melléklet 3. pontja kivételével – nem kell többlet gépjármű elhelyezési lehetőségét biztosítani.”*

! A fentiek alapján tehát megelőző parkolási igényhez képest számított **többlet gépjárművek elhelyezéséről kell gondoskodni**, amellett, hogy a meglévő parkolók megtartásra kerülnek.

A meglévő épület rendeltetései esetében (3380 m² iroda, 279 m² vendéglátás) **az elvi létesítendő gépjármű várakozóhelyek száma összesen 198 db** a TÉKA 4. melléklete szerint kalkulálva. Ez tekinthető kiindulópontnak abban az esetben is, ha ez a telken belül nem valósult meg valójában.

A tervezett rendeltetések alapján (tervezett 105 szoba, tervezett 184 m² vendéglátás, 51,7 m² iroda) **összesen 75 db parkoló biztosítása válna szükségessé** a TÉKA 4. melléklete szerint kalkulálva.

! **Az épület bővítése és a rendeltetésmódosítás által tehát kevesebb gépjármű várakozóhely kialakítása szükséges, mint a megelőző állapotban, így <u>a gépjármű várakozóhelyek tekintetében bővítési igény nem jelentkezik.</u>**

A telken belül kialakított parkolószám összesen 17 db, mely ugyanakkor a terv alapján megszüntetésre kerül. Tekintve, hogy a TÉKA 59.§ (2) bekezdése úgy fogalmaz, hogy ***„(…) a meglévők megtartása mellett. (…)”*** amennyiben a meglévő parkolóhelyek nem kerülnek megtartásra, úgy azok pótlásáról / megváltásáról gondoskodni kell.

! **Az épület pinceszintjén lévő meglévő 17 db parkolóhely megszüntetése után tehát 17 db gépjármű férőhelynyi parkolóhely elhelyezéséről, vagy külön jogszabály szerinti megváltásáról gondoskodni kell.**

TÉKA 4. § / MEGVÁLTÁS

! Tekintve, hogy a tervezett épületen belül nincs mód ennyi férőhely létesítésére, így szükségessé válhat a TÉKA 4.§ szerinti egyedi eltérés igénylése, **vagy a 17 db gépjármű várakozóhelyet meg kell váltani az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges személygépkocsi- és kerékpár elhelyezési kötelezettségről szóló 8/2020. (III. 13.) önkormányzati rendelete szerint.**

7.7. MEGLÉVŐ ÉS TERVEZETT KERÉKPÁRTÁROLÓ LÉTESÍTÉSI KÖTELEZETTSÉG ÖSSZEVETÉSE A TÉKA ALAPJÁN

TÉKA 59.§

Bár a TÉKA a gépjárművek tekintetében kimondja, hogy megelőző parkolási igényhez képest számított többlet gépjárművek elhelyezéséről kell csak gondoskodni, ez a kerékpárok elhelyezésére nem vonatkozik, mivel azok nem szerepelnek az 59.§ (2) bekezdésében, csak a gépjárművek.

> *„59.§ (2) **Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében** – a 4. melléklet 3. pontja kivételével – **csak a bővítésből, az átalakításból, az új rendeltetésből vagy a rendeltetési egységek számának változásából eredő <u>többlet gépjármű elhelyezéséről kell gondoskodni</u>, a meglévők megtartása mellett.** (…)”*

!

A kerékpárok elhelyezése tekintetében tehát nem csak a többlet biztosítandó, hanem a TÉKA 5. melléklete szerint kalkulált összes kerékpártároló.

A TÉKA alapján összesen 30 db kerékpár tároló férőhely biztosítása szükséges telken belül.

TÉKA 4. § / MEGVÁLTÁS

!

Tekintve, hogy a tervezett épületen belül nincs mód ennyi kerékpártároló férőhely létesítésére, így szükségessé válhat a TÉKA 4.§ szerinti egyedi eltérés igénylése, **vagy a 30 db kerékpártárolót meg kell váltani az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges személygépkocsi- és kerékpár elhelyezési kötelezettségről szóló 8/2020. (III. 13.) önkormányzati rendelete szerint.**

8. TELEPÜLÉSKÉPI 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 Tüköry utca 4. épület kerületi egyedi védelem alatt áll a TKR alapján.

A Tüköry utca 4. számú épület vonatkozásában a legfontosabb meghatározások a következő kérdésköröket érintik (nem teljes körűen):

anyaghasználat

- 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

- 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 nem tartalmaz külön megkötéseket

meglévő épületre vonatkozó általános rendelkezések

- 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

- 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

9. ELTÉRÉSI, MÓDOSÍTÁSI IGÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

9.1. FŐVÁROSI SZABÁLYOZÁSTÓL VALÓ ELTÉRÉSI IGÉNYEK

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

9.2. B-LKÉSZ SZABÁLYAITÓL VALÓ ELTÉRÉSI IGÉNYEK

A tervezett beruházás alapvetően megfelel a B-LKÉSZ előírásainak, **a B-LKÉSZ módosítására vonatkozó igény nem jelentkezik.**

Épület hosszan tartó kihasználatlansága utáni általános szintterületi mutató kedvezmény érvényesítése

A B-LKÉSZ 45.§ (10) rendelkezik az épület hosszan tartó kihasználatlansága szerinti szintterületi mutató kedvezményről. Eszerint az épület hosszan tartó kihasználatlansága után érvényesíthető általános szintterületi mutató kedvezmény 0,5 lehet, ha az épület alapvető jellegét megváltoztató átépítés esetén, a telken lévő főépület terepszint feletti általános szintterületének több mint 60%-a 2019. január 1 előtt legalább 10 éve használaton kívüli és az utcai homlokzata – az erről szóló írásos megállapodás vagy településrendezési szerződés alapján – 5 éven belül felújításra kerül.

A fentieknek a Tüköry utca 4. épülete megfelel, mivel az épület legnagyobb része legalább 2009. január 1. óta használaton kívül áll.

TRSZ
szintterületi mutató kedvezmény + 0,5

A B-LKÉSZ alapján településrendezési szerződésbe kell foglalni a szintterületi mutató kedvezményét, mely **fixen 0,5 értékű**. A településrendezési szerződésbe, vagy más írásos megállapodásba kell foglalni, hogy az épület utcai homlokzata 5 éven belül felújításra kerül.

A kerületi Képviselő-testületnek kizárólag ebben a témakörben kell döntenie.

9.1. ELTÉRÉSI IGÉNYEK (TÉKA 4. §)

Az alábbiakban bemutatásra kerülő egyedi eltérésekről az OÉT dönt, a kerületi főépítész véleményének figyelembevételével a TÉKA 4.§-ban meghatározottak szerint.

beépítési magasság

A párkánymagasság tekintetében az FRSZ-ben meghatározott szabályokat kell a B-LKÉSZ-ben figyelembe venni, mely alapján **22,5 méteres párkánymagasság létesíthető a telken. Ennek a tervezett épület nem felel meg.**

A párkánymagasság értéke a B-LKÉSZ módosítása által mindössze 10 cm-rel lenne növelhető az FRSZ-ben megfogalmazott utcai térarány követelmények miatt. A tervezett épület ezzel a 10 cm-es párkánymagasság emeléssel sem felelne meg a szabályoknak.

A TÉKA 4.§-ban szereplő egyedi eltérés lehetőséget biztosít ugyanakkor a beépítési magasság 1,0 méterrel való növelésére. Ezt az épület kedvezőbb településképi illeszkedése (kedvezőbb csatlakozások a szomszédos magasabb épületekhez) indokolja.

TÉKA 4. §
1. eltérési igény
beépítési magasság +1,0 m

Javasolt, hogy a TÉKA 4.§ szerinti egyedi eltérés érvényesítése során <u>a beépítési magasság a telek tekintetében +1,0 méterrel kerüljön növelésre.</u>

Ezáltal az utcai párkánymagasság elérheti a 22,5+1,0=23,5 méteres értéket, mely kellő lehetőséget biztosít az épület kedvezőbb településképi illeszkedésének megteremtésére.

zöldfelületi mérték

A TÉKA felülírja a B-LKÉSZ 48.§-ban meghatározott engedményét, miszerint az udvar utólagos üvegtetővel való teljes lefedése esetén a telekre előírt zöldfelületi arányt nem kell alkalmazni. A TÉKA 49.§ (1) bekezdésének első mondata, ugyanis így fogalmaz:

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

A településközponti vegyes területek esetében TÉKA az 1. mellékletében 10%-ban állapítja meg a telken belül kialakítandó zöldfelület arányát. A meglévő udvarlefedés átépítésre kerül, így nem tekinthető új udvarbeépítésnek, a mellékudvar mintegy 46 m²-es területe pedig alápincézett, így nincs lehetőség 10%-nyi zöldfelület (168,6 m²) kialakítására.

TÉKA 4. §
2. eltérési igény
zöldfelületi mérték 5%

Tekintve, hogy a tervezett beruházás során a kialakult állapot (védett épület, a telek terepszint alatt 100%-ban beépített) és az udvarlefedés megtartása miatt nem nyílik lehetőség 10%-nyi zöldfelület kialakítására, így szükségessé válhat a TÉKA 4.§ szerinti egyedi eltérés igénylése az építési engedélyezés fázisában a zöldfelületi mérték 5 százalékpontos csökkentésére.

gépjármű várakozóhelyek

Bár a B-LKÉSZ az OTÉK-hoz képest reálisabb, a gyalogos centrikus belvárosi helyszínre optimalizált elvárásokat fogalmazott meg a parkolás és kerékpártárolás tekintetében, ezeket ma már nem lehet figyelembe venni, mivel e témákban a 2025. június 30-át követően induló építési engedélyezések során már a TÉKA előírásai alkalmazandók.

A TÉKA általános, az ország egészére vonatkozó szabályaitól csak az új fővárosi településterven alapuló új kerületi építési szabályzat készítésekor lehet majd eltérni *(mely várhatóan 2027 nyarán lép csak hatályba),* addig azonban a B-LKÉSZ 6. melléklete helyett a TÉKA 4. és 5. mellékletében foglalt férőhelyszámokat kell alkalmazni a gépjárművek elhelyezése, valamint a kerékpárok és motorkerékpárok együttes várakozóhelyeinek számának megállapításakor, továbbá egyes részletszabályokat is felülírt a TÉKA.

Mindez jelentős többlet parkolási és kerékpártároló létesítési kötelezettséget ró a beruházásra – fölöslegesen és indokolatlanul, szembe menve a fenntartható mobilitás szemléletével és a gyalogos belváros eszméjével, valamint a reálisan várható használattal *(különösen a kerékpárok esetében)*. Szükségesnek látszik tehát a TÉKA 4.§ általi egyedi eltéréssel élni a parkolás és kerékpártároló létesítés tekintetében is.

TÉKA 4. §
+1. eltérési igény
gépjármű várakozóhely = 0 db

Javasolt, hogy a TÉKA 4.§ szerinti egyedi eltérés érvényesítése során a meglévő 17 db gépjármű várakozóhely megszüntetéséből adódó pótlást ne kelljen megvalósítani. Mindezt a kiváló közösségi közlekedési ellátottság, a lokáció és maga a funkció is indokolja.

TÉKA 4. §
+2. eltérési igény
kerékpártárolók = 21 db

Javasolt, hogy a TÉKA 4.§ szerinti egyedi eltérés érvényesítése során a kerékpár és motorkerékpár várakozóhelyek együttes számára vonatkozó értéket a TÉKA 5. melléklete helyett a hatályos B-LKÉSZ 6.b. melléklete szerinti értéket kelljen figyelembe venni.

Ezáltal a TÉKA szerinti 30 db helyett csak 21 db kerékpár várakozóhely létesítése kapcsolódna a tervezett funkciókhoz, melyek megválthatók a vonatkozó 8/2020. (III. 13.) önkormányzati rendelet alapján.

9.2. TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET - TKR

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

VI. 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 Tüköry utca 4. számú ingatlan a településkép védelméről szóló Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2020. (I. 30.) önkormányzati rendelete (TKR) alapján VH427 azonosítószámon kerületi helyi védelem alatt áll.

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

*A tetőzetek magassági kialakítására vonatkozó általános szabályok fejezetében is előírja, hogy **<u>„az átalakítás csak értékvizsgálati dokumentáció alapján végezhető"</u>**.*

Az udvarok beépítésére, lefedésére vonatkozó fejezet szintén kiköti, hogy

*„64.§ (1)Az udvar a földszinten és az első emeleti szinten – meglévő védett épület esetében **<u>az értékvizsgálati dokumentációban foglalt megállapítások alapján</u>** – 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 beruházással kapcsolatosan a B-LKÉSZ nem kerül módosításra. A TÉKA 4.§ szerinti egyedi eltérés alkalmazása környezeti érték sérülését nem okozza.

VII. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ HATÁSAI (KÖRNYEZETI ÉS INFRASTRUKTURÁLIS)

1. KÖRNYEZETI ÉS INFRASTRUKTURÁLIS HATÁSOK

A tervezett beruházás célja a helyi védelem alatt álló, közel 185 éves épület teljes körű felújítása és funkcióváltása, melynek eredményeként egy korszerű, magas színvonalú, 105 szobás szálloda jöhet létre a Széchenyi utcában, félúton a Szabadság tér és a Duna között.

A fejlesztés során az épület tetőzete a terv szerint átalakításra kerül, a belső udvar elavult beépítése helyén elegáns üvegtetős lefedés tervezett. 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 homlokzatok megújítása során helyreállításra kerülhet az eredeti nyílásrend, megszűnik az utólagos garázskapu, kortárs eszközökkel az épület nyitottabbá válik az utca irányába.

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 közepén épült, karakteres épület eredeti értékei ne csupán megmaradjanak, hanem a munkálatoknak köszönhetően még hangsúlyosabban jelenjenek meg. A tető magasítása és teljes cseréje az utcai párkánymagasság 1,0 méterrel való megemelése mellett 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, az épület gépészeti rendszerei korszerű, energiahatékony megoldásokkal készülnek, a víztakarékos szerelvények és az esővíz-hasznosítás tovább csökkentik az üzemeltetés környezeti terhelését.

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, várhatóan 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 szállodaberuházás kapcsán jelentős infrastrukturális változásokkal nem kell számolni. Az sok éve üresen álló épület értékőrző megújulása hozzájárul az építészeti örökség megőrzéséhez.

VIII. A SZÜKSÉGES KÖZFEJLESZTÉSEK KÖRE ÉS ELŐZETES KÖLTSÉGBECSLÉSE - MÉPTV 92. § (3) BEKEZDÉSE ALAPJÁN

1. KÖZMŰVEKKEL KAPCSOLATOS FEJLESZTÉSI IGÉNYEK

Méptv.

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 válhatnak szükségessé, tehát melyek a szabályváltozás által megvalósításra kerülő projekthez köthetők. Tekintve, hogy a tárgyi projekt tekintetében nincs szó szabályváltozásról, így e fejezet nem kötelező része a telepítési tanulmánytervnek. A tanulmánytervben ennek ellenére a várhatóan megvalósításra kerülő közfejlesztések bemutatásra kerülnek az alábbiak szerint.

A tervezett beruházással kapcsolatos szintterületi mutató kedvezmény megadása, valamint a TÉKA 4.§ szerinti egyedi eltérések lehetővé teszik 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.

Az alábbiakban kizárólag a projekt megvalósításához köthető, várható fejlesztési és helyreállítási igények kerülnek bemutatásra. Ezek a további egyeztetések és a tervezés előrehaladása során változhatnak.

közművek fejlesztésével összefüggő fejlesztési igények és költségek

Mivel az épület hosszú évek óta használaton kívüli, a közmű bekötések elavultak, valamint a tervezett fejlesztés funkcióváltással is együtt jár, szükségszerű lehet közfejlesztéseket is eszközölni a működés érdekében. A közművek fejlesztése előzetes nagyságrendi becslés szerint összesen 30 millió forintot tesz ki, további 30 millió forint közműfejlesztési, hálózatcsatlakozási díjak formájában adódik.

közterületekkel kapcsolatos fejlesztési igények és költségek

A közterületek megújításánál alapvetően az építési beruházáshoz kapcsolódó helyreállításokkal lehet jelenleg kalkulálni. A közműcsatlakozások kiépítése utáni, valamint a toronydaru letalpalási helyénél a közterületi helyreállítások előzetes nagyságrendi becslés alapján 5-5 millió forintos összegre rúghatnak, míg a forgalomkorlátozás és területfoglalás további 30 millió forintos tétel.

összefoglalás

Így a közfejlesztések becsült közelítő összege összesen 100 millió Forint + ÁFA.*

**forrás: az előzetes nagyságrendi becslés a TOMLIN Kft. számításai alapján kerül bemutatásra*