

BUDAPEST

V. KERÜLET

BELVÁROS-LIPÓTVÁROS

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

MÓDOSÍTÁS 2.0

2025. április

- *módosító rendelet*
- *alátámasztó javaslat*
- *telepítési tanulmánytervek*
- *terviratok*

véleményezési dokumentum

URBAN-LIS STÚDIÓ KFT.

Liskay Krisztina vezető településtervező
okleveles építészmérnök

TT/1 01-1455



Szczuka Levente okleveles településmérnök
okleveles tervező építészmérnök

TT 01-6111



Krébesz András GIS



MÓDOSÍTÓ RENDELET

Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzata Képviselő-testületének

XX/2025. (XX.XX.) önkormányzati rendelete

Belváros-Lipótváros Kerületi Építési Szabályzatának módosításáról

Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pont felhatalmazása alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. és 6. pont és a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában és (3) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. mellékletében meghatározott államigazgatási és egyéb szervek, továbbá az érintett önkormányzatok véleményének kikérésével és véleményük figyelembevételével és a 419/2021. Korm. rendelet 65. § szerint lefolytatott partnerségi egyeztetés alapján a következőket rendeli el:

1. § Belváros-Lipótváros Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 6/2020. (I.30.) rendelet (a továbbiakban: B-LKÉSZ) **1. §-a** a következő (12) bekezdéssel egészül ki:

„(12) Amennyiben a Szabályozási terv, a XVIII. Fejezet Kiegészítő előírása vagy a 9. melléklet kiegészítő előírása az I.-XVII. Fejezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor a Szabályozási terv, a XVII. Fejezet Kiegészítő előírásának vagy a 9. melléklet egyes telkekre vonatkozó kiegészítő előírásának rendelkezését kell betartani az I.-XVII. Fejezet előírása helyett.”

2. § A B-LKÉSZ **2. melléklete** helyébe az **1. melléklet** lép.

3. § A B-LKÉSZ **9. melléklet 512. sora és a 679. sora** a **2. melléklet** szerint módosul.

4. § A rendelet 2025. június xxxxxx napján lép hatályba.

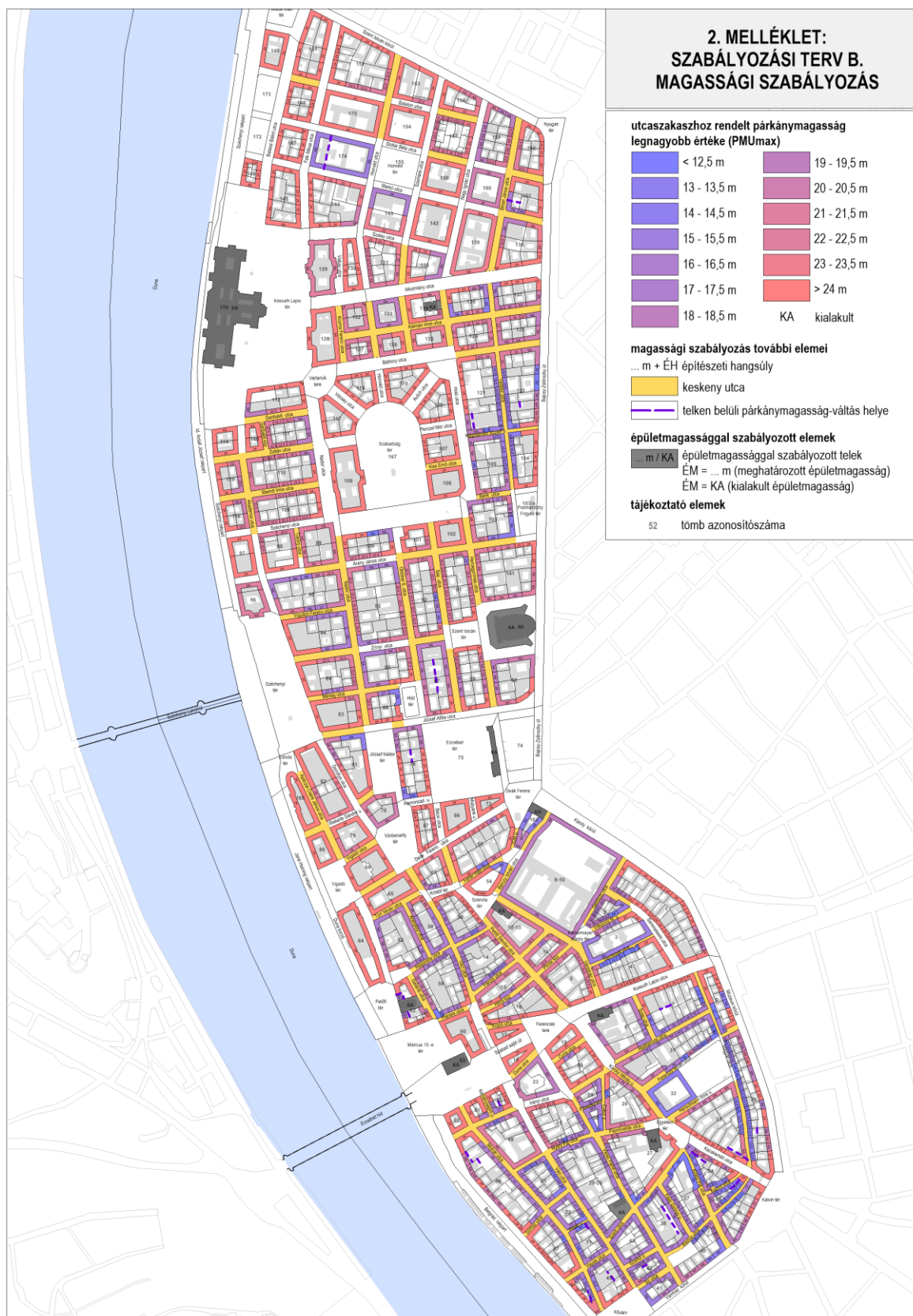
Szentgyörgyvölgyi Péter
polgármester

dr. Tusor Gabriella
jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel 2025. napján kihirdetésre került. A kifüggesztés időtartama 30 nap.

dr. Tusor Gabriella
jegyző



2. melléklet a .../2025. (.....) önkormányzati rendelethez

1.	A	B	C	D	E	F	G	H	I
		tömb szám	HRSZ	többes cím	Meglévő épület magassági bővítésére vonatkozó kiegészítő előírások	Meglévő épület átépítésre vonatkozó kiegészítő előírások	Földszinti kialakításra, árkádra, passzázsra, közhatalra vonatkozó kiegészítő előírások	Udvar kialakítására vonatkozó kiegészítő előírások	Új épület létesítésére vonatkozó kiegészítő előírások
512	ÉB	2	24281	Gerlőczy utca 3, Vitkovics Mihály utca 6				A szomszédos Gerlőczy utca 5. számú épület udvari szintje magasságáig az épület teljes udvara beépíthető az építési hely szerint.	A PMU max értéke a Gerlőczy utca felől 19,5 m, a Vitkovics Mihály utca felől 19,75 m, az Élp 25,0 m, melyet a Gerlőczy utca felőli járdaszinthez igazítva kell mérni. Az eresztvonal, attika, mellvéd, homlokzati sílig kifutó terasz záródódómének vonala a Gerlőczy utca 1. és a Vitkovics Mihály utca 4. számú épület eresztvonalától és gerincmagasságától legfeljebb 0,30 méterrel lehet magasabb, a Gerlőczy utca 5. és a Vitkovics Mihály utca 8. eresztvonalától eltérhet.
679	DB	7	24193	Szép utca 6, Reáltanoda utca 6	Tanúház – bővítés csak az 57.§ szerint. Az utca felőli meglévő párkánymagasság és az utcai tetőszög hajlásszöge megőrzendő. A gerincmagasság legfeljebb 20,0 m-ig növelhető.			A földvár üvegteretével bármely szinten lefedhető a műemléki érték megőrzésének függvényében.	

Általános indokolás

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) eljárási szabályai szerint az Önkormányzat **2025 márciusában elindította a kerületi építési szabályzat módosítására vonatkozó egyszerűsített eljárásrendben történő eljárását.** A kerületi építési szabályzat módosításának célja a Korm. rendelet alapján a Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete által elfogadott két telepítési tanulmánytervben megfogalmazott módosítási igény szakmai értékelést követő átvezetése.

Részletes indokolás

1. § A B-LKÉSZ kiegészítésre kerül azzal a hatályos rendeletben is már több helyen rögzített hivatkozással, miszerint a Szabályozási terv rendelkezései, valamint a XVIII. fejezet előírásai és az egyes telkekre vonatkozó kiegészítő előírásokat tartalmazó 9. melléklet előírásait kell figyelembe venni, ha azok eltérően szabályoznak a Rendelet I-XVII. fejezetéhez képest. A kiegészítő előírások célja, hogy az általános rendelkezések mellett pontosító, illetve a konkrét helyszínhez kötött rendelkezésekkel az adott ingatlan, épület és környezet részletesebb vizsgálatot követő figyelembevételével rögzítsenek további kiegészítő, vagy az általánostól eltérő szabályokat, különös tekintettel a kerület örökségvédelmi szempontból kiemelt helyzetére.
2. § A B-LKÉSZ 2.a szabályozási terv B Magassági szabályozás c. melléklete a párkánymagasság PMU_{max} értékeit tartalmazza, melynek módosítása szükséges a Gerlóczy utca 3 - Vitkovics Mihály utca 6. szám alatti, 24281 helyrajzi számú telek esetében.
3. § A B-LKÉSZ 9. melléklete az egyes telkekre vonatkozó kiegészítő előírásokat rögzíti. Az elfogadott telepítési tanulmányterv pontosító szabályainak meghatározásából adódóan a 9. melléklet 512. és 679. sora a 2. mellékletben foglalt táblázat szerint módosul.
4. § Hatályba léptető rendelkezés.

Hatásvizsgálat

(a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény alapján)

A vizsgált kritériumok	A vizsgálat eredménye
A tervezett rendelet társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai	A rendelet tervezett módosítása a városi (beépítésre szánt) terület növekedést és zöldmezős beruházást nem ösztönöz, ilyen jellegű területek használatba vételét nem tervezi. A magasabb szintű tervekkel és településfejlesztési célokkal összhangban áll. Kerületi szinten a tervezett szabályozási elemek módosítása közvetetten fokozatos környezetállapot javulást eredményezhet. Az önkormányzati költségvetésre a módosításoknak nincs hatása.
A tervezett rendelet környezeti és egészségi következményei	A rendelet tervezett módosítása nem tartalmaz olyan elemet, amely a környezeti elemek olyan mértékű terhelését eredményezné, hogy az káros hatással lenne az emberek életminőségére és egészségére.
A tervezett rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatása	A Rendelet tervezett módosításával adminisztratív tehernövekedés nem várható.
A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei	Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerületi Önkormányzata 2025 márciusában indította el a <i>kerületi építési szabályzat</i> egyszerűsített eljárási rendben történő módosítására vonatkozó eljárását. A rendelet módosításának elmaradása esetén az örökségvédelmi célok és szempontok érvényesülése elmaradna.
A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek	A jogszabály módosításához a személyi, pénzügyi, tárgyi, szervezeti feltételek rendelkezésre állnak.

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

Tartalom

I.	BEVEZETŐ	3
1.	A B-LKÉSZ MÓDOSÍTÁS ELŐZMÉNYEI ÉS A HATÁLYOS RENDELET	3
2.	A MÓDOSÍTÁS ALAPJÁUL SZOLGÁLÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVEK	3
3.	A DOKUMENTÁCIÓ TARTALMA	4
4.	A B-LKÉSZ RENDELETI VÁLTOZÁSAI	5
II.	A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVEK ÖSSZEFOGLALÁSA	6
1.	A SZÉP UTCA 6. – REÁLTANODA UTCA 6. SZÁM ALATTI 24193 HRSZ-Ú TELEKRE ÉS ANNAK TÖMBJÉRE VONATKOZÓ MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT ÖSSZEFOGLALÁSA	6
2.	BUDAPEST V. GERLÓCZY UTCA 3. – VITKOVICS MIHÁLY UTCA 6. 24281. HRSZ TELEKRE VONATKOZÓ MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT ÖSSZEFOGLALÁSA	8
III.	A MÓDOSÍTÁSI JAVASLATOK	10
1.	SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS – 1.§ KIEGÉSZÍTÉSE: ALKALMAZÁSI SZABÁLY	10
2.	SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS – SZÉP UTCA 6 - REÁLTANODA UTCA 6. 24193 HRSZ	11
2.1.	A MÓDOSÍTÁSI IGÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA	11
2.2.	TETŐTÉR ÁTÉPÍTÉSÉRE VONATKOZÓ MÓDOSÍTÁSI IGÉNY ÉS JAVASLAT	12
2.3.	UDVAR LEFEDÉSÉRE VONATKOZÓ MÓDOSÍTÁSI IGÉNY ÉS JAVASLAT	13
2.4.	A 9. MELLÉKLET MÓDOSÍTÁSA	14
2.5.	ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI	14
3.	SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS – GERLÓCZY UTCA 3. ÉS VITKOVICS MIHÁLY UTCA 6. 24281. HRSZ	15
3.1.	A PÁRKÁNYMAGASSÁG MÓDOSÍTÁSÁNAK KONCEPCIÓJ	15
3.2.	AZ FRSZ SZABÁLYÁNAK IGAZOLÁSA	15
3.3.	AZ ÚJ PÁRKÁNYMAGASSÁG MEGÁLLAPÍTÁSA	18
3.4.	A B-LKÉSZ RENDELETI VÁLTOZÁSAI	21
3.1.	ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI	22
MELLÉKLETEK		
1.	BUDAPEST FŐVÁROS V. KERÜLET, BELVÁROS-LIPÓTVÁROS – TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV – A SZÉP UTCA 6. – REÁLTANODA UTCA 6. SZÁM ALATTI 24193 HRSZ-Ú TELEKRE ÉS ANNAK TÖMBJÉRE	
2.	BUDAPEST V. GERLÓCZY UTCA 3. – VITKOVICS MIHÁLY UTCA 6. 24281. HRSZ TELEKRE VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV	

TERVIRATOK

I. BEVEZETŐ

1. A B-LKÉSZ MÓDOSÍTÁS ELŐZMÉNYEI ÉS A HATÁLYOS RENDELET

Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 2020 januárjában fogadta el az új fővárosi szabályozási keretek [Budapest Főváros Településszerkezeti terve (a továbbiakban: TSZT) és a Budapest Főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelete (a továbbiakban: FRSZ)] között kidolgozott új kerületi építési szabályzatát (a továbbiakban: B-LKÉSZ) a 6/2020. (I. 30.) önkormányzati rendeletével. A rendelet 2020. március 15-én lépett hatályba.

A rendelet ez ideig egy esetben került módosításra 2021-ben. A módosítást a 20/2021. (IX.28.) számú önkormányzati rendelettel fogadta el Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzatának Képviselő-testülete.

A kerület közigazgatási területét a B-LKÉSZ nem fedheti le teljes mértékben, hiszen az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 14/B.§ szerinti Duna-parti Építési Szabályzat (a továbbiakban: DÉSZ) hatálya alá tartozó területen a B-LKÉSZ nem rendelkezik. A DÉSZ-t, azaz itt a Duna-part Budapest V., IX. és XXI. kerületi szakaszára vonatkozó Duna-parti építési szabályzatot az 50/2018. (XII. 10.) Főv. Kgy. rendelettel fogadta el a Fővárosi Közgyűlés.

A Magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) szerint megváltozott DÉSZ fogalom szerinti módosítás – azaz, hogy a Duna vízfelületére is a DÉSZ szabályoz – a jelen módosítás nem térhet ki, mivel a DÉSZ és a B-LKÉSZ is még a korábbi Étv. alapján készült. A hatályosság módosítása csak a DÉSZ módosításával párhuzamosan történhet meg annak érdekében, hogy a Duna vízfelülete ne maradjon szabályozatlan.

Mindezek mellett a B-LKÉSZ 4. mellékletén is ábrázolt Kiemelt Nemzeti Emlékhely és településképvédelmi környezetének részét képező ingatlanok, ingatlanrészek tekintetében előírásokat a 19/2018. (II. 14.) Korm. rendeletben és a Kiemelt Nemzeti Emlékhely és Településképvédelmi Környezetének Településképi Arculati Kézikönyvében foglalt eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

A B-LKÉSZ elfogadott tervcsomagja a kidolgozásakor a településrendezési tervek elkészítésének jogszabályban előírt metodikája alapján tartalmazta a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslati munkarészeket, örökségvédelmi hatástanulmányt, a magasabb rendű terveknek való megfelelést (az FRSZ tekintetében telkenkénti számítással igazolva a megfelelést), a környezeti értékelést, OTÉK eltérési kérelem alátámasztását.

A Méptv. felhatalmazása alapján kihirdetett a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 135. § (2) bekezdésének rendelkezése meghatározza, hogy a 2012. augusztus 6-át követően készült és elfogadott településrendezési eszköz 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet átmeneti rendelkezései szerint a fenti besorolás szerinti településrendezési eszköz módosítása esetén a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi követelményeit kell alkalmazni.

2. A MÓDOSÍTÁS ALAPJÁUL SZOLGÁLÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVEK

A jelen B-LKÉSZ módosítás célja két fejlesztés alá vont terület hatályos szabályozásának kismértékű módosítása. A módosítással kapcsolatban az Önkormányzat TRSZ-t, azaz településrendezési szerződést köt az érintett fejlesztőkkel. Ennek alapját telepítési tanulmányterv képezi.

A Telepítési tanulmányterv és a településrendezési szerződés jogszabályi alapját a Méptv. 92. §-a és a 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet határozza meg tartalmi és eljárási tekintetben is.

Az érintett két terület a következő:

- V. kerület Szép utca 6. – Reáltanoda utca 6. szám alatti 24193 hrsz.-ú ingatlan
- V. kerület Gerlóczy utca 3. - Vitkovics Mihály utca 4. szám alatti 24281 hrsz.-ú ingatlan.

Fentiekre vonatkozóan két külön önálló telepítési tanulmányterv készült, melyek a jelen módosítás alapját képezik.

Mindkét dokumentum az érintett telkeket magukba foglaló tömb egészének áttekintésével készült, így a tömbök és környezetük összefüggéseiben értékelik a fejlesztői igényeket.

A telepítési tanulmánytervek készítésére vonatkozóan főépítési feljegyzés készült annak tartalmi elvárásaira, a 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet alapján.

Mivel a két telek esetében az eltérés mértéke a hatályos szabályozáshoz képest a területhasználatot, funkciót nem érinti és a várható terhelés tekintetében nem meghatározó a változás, ezért a telepítési tanulmánytervhez külön szakági munkarészek kidolgozása nem volt indokolt, és a jelen dokumentum összeállításához is szükségtelenek a 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet alapján.

A következő fejezet a két telepítési tanulmányterv összefoglaló kivonatát tartalmazza, egyben mindkét tanulmány a módosítási dokumentum részét képezik mellékletként.

A két tanulmány a következő címet viseli:

1. BUDAPEST FŐVÁROS V. KERÜLET, BELVÁROS-LIPÓTVÁROS – TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV – A SZÉP UTCA 6. – REÁLTANODA UTCA 6. SZÁM ALATTI 24193 HRSZ-Ú TELEKRE ÉS ANNAK TÖMBJÉRE
2. BUDAPEST V. GERLÓCZY UTCA 3. – VITKOVICS MIHÁLY UTCA 6. 24281. HRSZ TELEKRE VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

3. A DOKUMENTÁCIÓ TARTALMA

A jelen módosítás alátámasztására az elfogadott telepítési tanulmánytervek szolgálnak, melyek a jelen dokumentum mellékleteit képezik a fenti sorrendben. Ezért a módosítási feladathoz szükséges megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat külön nem kerül ismételésre, a telepítési tanulmánytervek kivonata mellett azok szabályozási koncepciójában foglaltak kerültek átemelésre szakmai egyeztetés után.

A MÓDOSÍTÁSI DOKUMENTUM	A MELLÉKLET: TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVEK
▪ a módosító rendeletet, ▪ az előzmények összefoglalóját, ▪ a két tanulmányterv összefoglalóját, ▪ a módosítási javaslat alátámasztását tartalmazza.	▪ az ingatlanok szűk környezetének vizsgálatát, ▪ az ingatlanok bemutatását, ▪ a beépítési javaslatot, ▪ a hatályos szabályozást és módosításának igényét, ▪ a szabályozási koncepciót, ▪ az örökségi érték sérülésének lehetőségeire vonatkozó rövid összefoglalót tartalmazza.

4. A B-LKÉSZ RENDELETI VÁLTOZÁSAI

A dokumentációban a **Főépítési Iroda által tett észrevételek** figyelembevételével a telepítési tanulmánytervben elfogadott **módosítások átvezetése történik meg.**

Más területre vonatkozó módosítási igény nem merült fel az önkormányzat részéről.

A NORMASZÖVEG VÁLTOZÁSA

Csak az 1. § egészül ki egy új bekezdéssel, mely a rendelet alkalmazására vonatkozik.

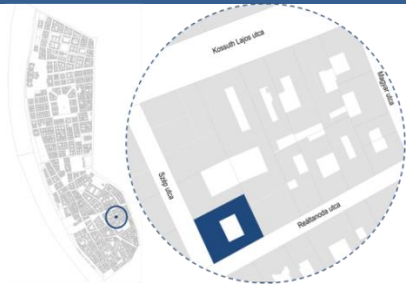
A MELLÉKLETEK VÁLTOZÁSA

1. melléklet:	Szabályozási Terv A. – Szabályozási elemek [M=1:2000]	nincs változás
2. melléklet:	Szabályozási Terv B. – Magassági szabályozás [M=1:5.500]	VAN VÁLTOZÁS
3. melléklet:	Szabályozási Terv C. – Más jogszabály által elrendelt egyes korlátozások, egyéb kijelölések [M=1: 7.000]	nincs változás
4. melléklet:	Szabályozási Terv D. – Más jogszabály által elrendelt egyes védelmek [M=1:8.500]	nincs változás
5. melléklet:	Az építési övezetek és az övezetek szabályozási határértékei – táblázat	nincs változás
6. melléklet:	A személygépjárművek és a kerékpárok telken belüli elhelyezésének általános előírásai	nincs változás
6.a. melléklet:	A személygépjárművekre vonatkozó parkolási kötelezettség és közterületi engedménye – táblázat	nincs változás
6.b. melléklet:	A telken elhelyezendő kerékpártároló férőhelyek számának előírása és közterületi engedménye – táblázat	nincs változás
7. melléklet:	Értelmező ábrák	nincs változás
8. melléklet:	A <i>Rendelet</i> hatálya alá nem tartozó 1.§ (2) bekezdésben foglalt terület lehatárolása	nincs változás
9. melléklet:	Az egyes telkekre vonatkozó kiegészítő előírások	VAN VÁLTOZÁS
10. melléklet:	Elővásárlási joggal érintett telkek jegyzéke	nincs változás

II. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVEK ÖSSZEFOGLALÁSA

1. A SZÉP UTCA 6. – REÁLTANODA UTCA 6. SZÁM ALATTI 24193 HRSZ-Ú TELEKRE ÉS ANNAK TÖMBJÉRE VONATKOZÓ MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT ÖSSZEFOGLALÁSA

1. AZ ALMÁSY/SZAPÁRY-PALOTA



Az V. kerületi Déli-Belváros kerületrészben elhelyezkedő, **Szép utca 6. – Reáltanoda utca 6. szám alatti** saroktelek a Telepítési Tanulmányterv projektterülete – mely a Kossuth Lajos utca – Magyar utca – Reáltanoda utca – Szép utca által határolt tömb építészeti kiemelkedő épülete. A mai kiskörút mentén egykor a pesti városfal nyomvonala húzódott, melyen belül számos történeti szempontból értékes – gyakran műemlék – épület ma is fellelhető.

Ezen értékes épületek sorát gazdagítja a projektterületen álló egykori Almásy-, vagy más néven Szapáry-palota is.

Almásy Ignác megbízásából, Pollack Mihály készítette terveit az **1817-ben megépült** egyemeletes belsőudvaros háznak. A klasszicista palotát már a XX. század elején műemlékjegyzékben tüntették fel, ma is műemléki védelem alatt áll. Az épület jelentős értéket képvisel annak ellenére, hogy története során számos kár érte, több átépítésen esett át. Az egyes átépítések során mindig az adott hasznosítás, funkció vagy tulajdonostól függően kapott új formát az épület. Az 1907-es tűzvész, a köztes félemelet kialakítások az 1910-es években, az 1930-as években létrehozott átjárók, valamint a II. világháborúban elszenvedett sérülések mind hozzájárultak az épület ma ismert képéhez. Mai formája mégis leginkább az 1965-ös átalakításokat tükrözi. Az 1990-es években megszűnt irodai hasznosítása után hosszú évekre használaton kívüli, üres épületté vált – egyrészt már akkor is rossz állapota miatt, másrészt új, méltó hasznosítás híján, így az értékes épület még tovább romlott. Az elmúlt 15 évben csupán állványzatok és építési védőhálók alatt vár a megújulására.

Mindezek ellenére a 2020-ban hatályba lépett Belváros-Lipótváros Kerületi Építési Szabályzat (B-LKÉSZ) építési kora, utcafépítő tömege miatt a tanúházak sorába emelte, felhívva a figyelmet az épület kiemelt jelentőségére.

Az elmúlt évek során több fejlesztési elképzelés is napvilágot látott, melyek rövid távú gazdasági érdekek mentén jelentősebb módosítások árán kívántak az épület átalakításából hasznot húzni, miközben funkcionális és városképi szempontból a belváros számára kevés előnyt nyújtottak volna.

2. A PROJEKT BEMUTATÁSA

Az ingatlan új tulajdonosa a Magyar Vezetőképző Alapítvány ezzel szemben hosszú távban gondolkodik az épület hasznosítása terén, egy építészeti mértéktartó fejlesztést kíván megvalósítani, mely egy egyedülálló képzési központ létrehozását, közösségi funkciók előtérbe helyezését, valamint ezekhez kapcsolódó rendeltetések befogadását célozza.

A Magyar Vezetőképző Alapítvány együttműködési megállapodást kötött a navarrai egyetem IESE Business School karával, annak érdekében, hogy keresztény értékrendű nemzetközi színvonalú üzleti képzések valósuljanak meg Magyarországon. Továbbá a Magyar Vezetőképző Alapítvány létrehozta a Kornis Pedagógiai Továbbképző Központot, amelynek révén hazai pedagógus továbbképzéseket kíván megvalósítani.

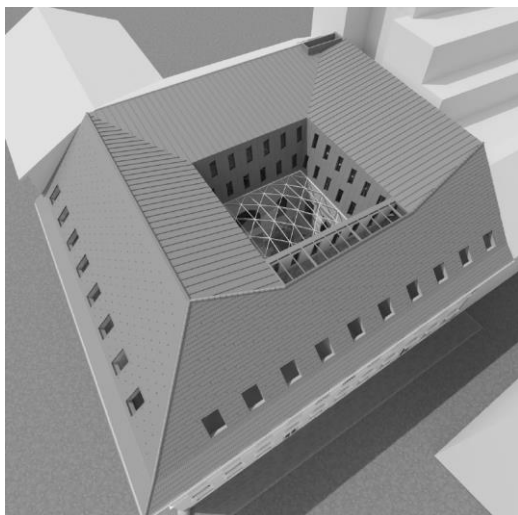
A projekt célja, hogy mindezen kezdeményezések megvalósításához megfelelő helyszínként szolgáljon az ingatlan. Mivel a Magyar Vezetőképző Alapítvány a fent bemutatottak alapján nem csak budapesti, hanem országos, illetve nemzetközi képzések szervezésével is foglalkozik, ezért indokolt, hogy a helyszín megfelelő szálláskapacitással is rendelkezzen az ideutazó hallgatók és esetlegesen oktatók elszállásolására vonatkozóan.

A projekt keretében az ingatlan és a Szép utca - Reáltanoda utca területének bekapcsolása a cél Budapest vérkeringésébe azáltal, hogy a földszinti területek olyan humánértékekhez kapcsolódó tartalommal kerülnek megtöltésre (időszaki kiállítások szervezése, kávézó és bisztró üzemeltetése, kulturális estek tartása) amelyek behívják az érdeklődőket.

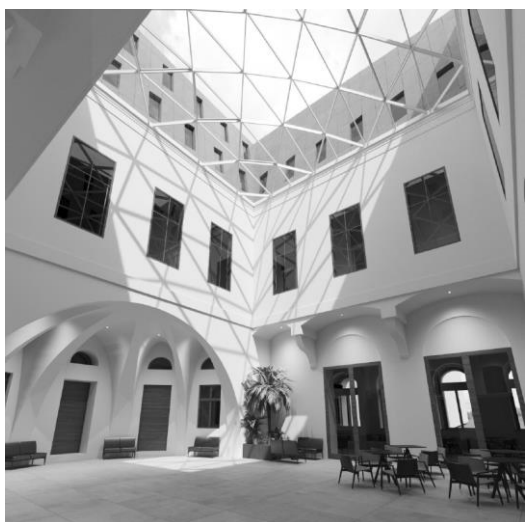
A fejlesztés keretében a teljes épületbelső felújításra kerül, a homlokzatok műemléki felújítást kapnak. Fontos közösségi vonzerő a vendéglátó egységek telepítése, mely az utcával való kapcsolat kialakítását tudja biztosítani. Az épület tetőzete átépítésre kerül, mely a gerincmagasság egységesítését, az udvari tetőzet megnyitását, valamint a belső udvar üvegvetősfedését foglalja magába. Mindezt úgy, hogy az átépítés a kialakult utcaképet nem befolyásolja, az épület utcáról látható tömegét megőrzi, így az épület tanúház jellege nem csorbul.

Az építészeti mértéktartó, funkcionálisan a vegyes városi miliőbe illeszkedő, műemlékvédelmi szempontokat messzemenőig figyelembe vevő **projekt megvalósítását ugyanakkor a B-LKÉSZ értékelvű szabályozása jelenleg nem teszi minden tekintetben lehetővé, ezért a szabályozás kismértékű módosítása vált szükségessé.**

3. A B-LKÉSZ MÓDOSÍTÁSI IGÉNYE



tervezett tetőforma és tetőhéjazatok
forrás: PYXIS NAUTICA



tervezett belső udvar
forrás: PYXIS NAUTICA

A Szép utca 6. műemlék épület a B-LKÉSZ kijelölése alapján tanúház. Tanúházaknak nevezzük az olyan háromszintes vagy annál alacsonyabb házakat, melyek legkésőbb a XIX. század végén épültek. Ezek a házak őrzik a régi Pest karakterét, tanúskodnak a régi városképről, ezért változtatásuk nem, vagy csak külön feltételrendszerhez kötve valósítható meg.

A tanúházakra vonatkozóan a B-LKÉSZ megállapítja, hogy „A Szabályozási Terven jelölt tanúház esetén – a Szabályozási Terven való eltérő jelölés, a XVIII. fejezet, vagy a 9. melléklet szerinti kiegészítő előírások hiányában – csak a meglévő épület padlasterének magasítással nem járó, 55.§ szerinti beépítése, átalakítása lehetséges.”

Az épület tervezése során bebizonyosodott, hogy a padlaster magasítással nem járó beépítése nem biztosítana kellő területet és minőséget az elhelyezendő funkciók számára. A tervezett épület így az 55.§ szerinti előírásoknak nem tud megfelelni, mivel nem csak a padlaster beépítéséről, hanem az épület belső udvara felé a tetőtér „megnyitásával” számol. Tekintve, hogy az épületre kora és építészeti tömegformálása szempontjából is egyaránt kifejezetten igaz a tanúház kijelölés, e kijelöléstől való „megfosztása” nem lenne előremutató. Ugyanakkor a többször átépített tetőzete okán a szigorú szabályok enyhítése indokolt.

A szabályozás módosítása során tisztázandók a létesíthető gerincmagasságok, melyek letisztultabb tetőforma létrehozását teszik lehetővé.

A terv az udvar üvegtetővel való lefedésével is számol, de nem a legfelső építményszint felső magasságában, hanem a tetőtéri szint padlósíkjában, melyet a B-LKÉSZ a létesítendő funkciók esetén jelenleg nem enged, ezért e tekintetben is szükségessé válik a szabályozás enyhítése.

A szabályozás módosítása során az egyes telkekre vonatkozó kiegészítő előírások (9. melléklet) táblázatában indokolt kiegészítő előírásokat meghatározni, melyek:

- lehetővé teszik az épület tetőtérének beépítési terv szerinti mértéktartó átalakítását,
- nem adnak túlzó átalakításra lehetőséget,
- garanciát nyújtanak arra, hogy az épület tömegformálása, utcai városképben érvényesülő kiemelt szerepe nem sérül.

A Pyxis Nautica Építészroda Kft. által készített tervek kellő érzékenységgel nyúlnak hozzá a műemlék épülethez. A szabályozás módosítása során is kiemelt cél a mértéktartó fejlesztési lehetőség megteremtése, illeszkedés biztosítása a történeti városszövethez, megőrizve az épület műemléki és tanúház jellegét.

A Telepítési Tanulmányterv a B-LKÉSZ módosításának kezdeményezése érdekében készült.

A Telepítési Tanulmányterv célja, hogy a történelmi belváros területén elhelyezkedő, világörökségi terület védőövezetét képező, volt Almásy/Szapáry-palota műemlék épülete, a történetéhez méltó, közösségi funkciókat szolgáló helylyé válhasson anélkül, hogy elvesztené „tanúház” jellegét.

A módosítás által megvalósítható az a fejlesztői szándék, mi szerint magas színvonalú, a történelmi belváros karakteréhez és identitásához illeszkedő, korszerű oktatási és közösségi hely jöhhessen létre a Szép utca 6. – Reáltanoda utca 6. számú ingatlan kb. 20 éve üresen álló, romos épületének felújítása által.

A javaslat a B-LKÉSZ az egyes telkekre vonatkozó kiegészítő előírásokat tartalmazó 9. melléklet 679. sorát érinti.

2. BUDAPEST V. GERLÓCZY UTCA 3. – VITKOVICS MIHÁLY UTCA 6. 24281. HRSZ. TELEKRE ÉS ANNAK TÖMBJÉRE VONATKOZÓ MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT ÖSSZEFOGLALÁSA

1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV ELŐZMÉNYEI



A Gerlőczy utca 3. - Vitkovics Mihály utca 6. szám alatti 24281 hrsz. telek régóta látványos foghíja a Belvárosnak. Az eredetileg beépített telek korabeli épülete a II. világháborúban ért sérülések miatt földszintig visszabontásra került, így a telek mindkét oldalán az utca felől zártnak volt tekinthető, azonban ez a szomszédos saroképület magas tűzfalát nem takarta. A Gerlőczy utca 5. szám alatti épület ráépítésével és a szintén avult Vitkovics Mihály utca 8. szám alatti épület elbontásával létrehozott új beépítés dongatetőivel azonban új tűzfalak megjelenését eredményezte.

A projekt A telek beépítése során egy 10 lakásos lakóépület tervezett, gépesített mélygarázzsal és földszinti üzlethelyiségekkel, kapcsolódó belső emeleti szintű udvarral a szomszédos Gerlőczy utca 5. szám felé.

Utcai megengedett legnagyobb párkány-magasság A telekre vonatkozóan építési engedély került kiadásra 2024-ben. Az engedély a hatályos B-LKÉSZ párkánymagassági értékeit betartva került megtervezésre, azonban a fővárosi szabályozás miatti „lenyomott” párkánymagasság a kétoldali tűzfal teljes takarását nem teszi lehetővé.

A telek vonatkozásában tulajdonosváltás következett be, és a GTHREE Property Kft az engedéllyel együtt átvette a projektet. Az új fejlesztő az épület újragondolását határozta el, melynek során ismét anomáliaként jelentkezik a fővárosi rendezési szabályzatból (FRSZ) eredeztetett normatív szabályozási elemként a mindkét utcára meghatározott PMU_{max} értékének betartása.

2. A TANULMÁNYTERV CÉLJA

A Telepítési tanulmányterv célja A Telepítési tanulmányterv célja, hogy megvizsgálja

- megfelelnek-e a magasságok annak a feltételrendszernek, melyet az FRSZ tartalmaz az eltérő szabályok érvényesítéséhez.

Az FRSZ feltételrendszere, hogy

- a tömb épületeinek többsége meghaladja az előírt PMU_{max} értéket, és
- az adott telekre vonatkozó PMU_{max} értékénél a csatlakozó épületek megépült PM párkánymagassága legalább 3,0 méterrel nagyobb legyen.

A Telepítési Tanulmányterv a bemért és a becsült magasságok alapján megállapította, hogy a mai 16,0 méteres PMU_{max} értékhez képest a szomszédos épületek 4 méternél nagyobb mértékben meghaladják az előírt magasságot, tehát az eltérés feltételrendszerének megfelelnek.

Az FRSZ emellett meghatározza azt is, hogy az eltérő épületek közül annak a párkánymagasságnak megfelelő értéket lehet figyelembe venni – a műemléképület kivételével –, ami a legkisebb mértékben haladja meg a ma előírt PMU_{max} értéket.

Javaslat A tömb mindkét oldalát megvizsgálva megállapítható, hogy a legkisebb mértékben a védett saroképület, vagyis a telekkel szomszédos Gerlőczy utca 1. – Vitkovics Mihály utca 4. számú épület párkánymagassága tér el, tehát az új PMU_{max} meghatározásánál ennek magasságát lehet figyelembe venni.

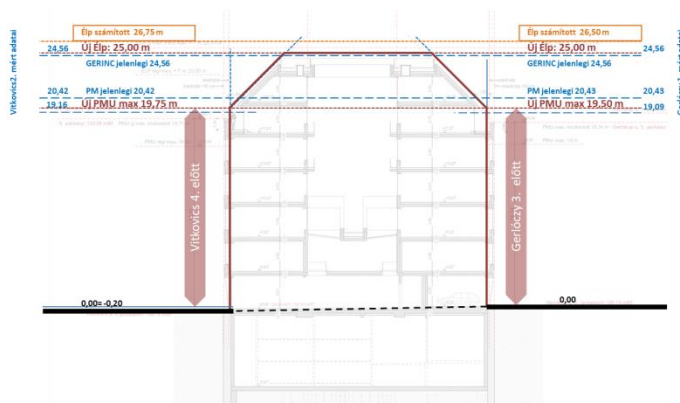
Módosítási javaslat Az FRSZ-ből adódóan a B-LKÉSZ ún. magassági idom szabálya kimondja, hogy a PMU_{max} értékhez képest az épület legmagasabb pontja legfeljebb 7,0 méterrel lehet magasabb, ezt a vízszintes magassági síkot csak meghatározott épületrészek léphetik túl.

Az is megállapításra került, hogy a saroképülethez igazított +7,0 méteres legmagasabb pont kedvezőtlenül túlnőne a csatlakozó épületek tetőgerincénél, így itt visszakorlátozásra van szükség a megengedett eltérési kereten belül is.

Emellett a PMU_{max} értéke is túlzó lenne, tekintettel a mai kortárs modern építészeti részletképzések miatt, ezért az is kismértékben csökkentett értékben kerül meghatározásra.

A két utca járdaszint közötti cca. 20-25 cm-es különbséget is figyelembe véve a javasolt PMU_{max} értéke a Gerlőczy utcában 16 méter helyett 19,5 méter, a Vitkovics Mihály utcában a 19,75 méter, az Élp értékét pedig 25 méterben javasolt meghatározni a Gerlőczy utcai járdaszinttől mérve.

3. A B-LKÉSZ MÓDOSÍTÁSI IGÉNYE



A javaslat megalapozza a B-LKÉSZ módosítását, mely a rendelet

- 2. melléklet: Szabályozási terv B magassági szabályozás c. térképét és
- a 9. melléklet kiegészítő előírásait érinti.

Az utóbbiban rögzíteni javasolt a védett saroképület ereszvonalaának magasságát is, melytől való eltérés legfeljebb 30 cm-ben javasolt, hasonlóan a csatlakozó tetőgerinc jellemző magasságánál is ezt az eltérést lehet a módosítás során majd rögzíteni.

A Telepítési Tanulmányterv a B-LKÉSZ módosításának kezdeményezése érdekében készült.

A javasolt módosítás kapcsán rendeződnek a magassági kérdések, a tervezés véglegesíthető és a tömb elnyerheti végleges beépítését, ezzel a városképet zavaró foghíj megszűnik, az utca térfalai rendeződnek, a magas tűzfalak eltűnnek.

III. A MÓDOSÍTÁSI JAVASLATOK

1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS – 1.§ KIEGÉSZÍTÉSE: ALKALMAZÁSI SZABÁLY

A B-LKÉSZ számos szakaszának rendelkezése rögzíti, hogy azoktól Szabályozási terv, a XVIII. fejezet Kiegészítő rendelkezései és a 9. melléklet egyes telkekre vonatkozó kiegészítő rendelkezései másként is szabályozhatna, ami azt jelenti, hogy akkor az ezekben szereplő rendelkezéseket kell alkalmazni. A módosítás során szükségessé vált ennek az általános előírása, mert ahogy most is, más esetben is előfordulhat, hogy ezek az egyedi helyzeteket a környezet függvényében részletesebben szabályozó kiegészítések más rendelkezések estében is előfordulhatnak. Ezért az 1. § kiegészítése indokolt azzal, hogy

„(12) Amennyiben a Szabályozási terv, a XVIII. Fejezet Kiegészítő előírása vagy a 9. melléklet kiegészítő előírása az I.-XVII. Fejezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor a Szabályozási terv, a XVII. Fejezet Kiegészítő előírásának vagy a 9. melléklet egyes telkekre vonatkozó kiegészítő előírásának rendelkezését kell betartani az I.-XVII. Fejezet előírása helyett.”

2. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS – Szép utca 6. - Reáltanoda utca 6. 24193 HRSZ

2.1. A MÓDOSÍTÁSI IGÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

B-LKÉSZ UDVAROKRA VONATKOZÓ SZABÁLYAI

64. § (6) Az udvart érintő üvegtetővel való teljes lefedés – szálloda, irodaház kivételével – kizárólag a legfelső építményszint felső magasságában létesíthető. Amennyiben az udvarra lakószoba nyílik, az üvegtetőt úgy kell kialakítani, hogy a természetes megvilágítás és szellőzés a lakószobák számára továbbra is biztosított legyen.

A Szabályozási terv meghatározza a szomszédos, egymáshoz csatlakozó udvarok szabályait, azonban csatlakozó udvar nincs a telken, és a szomszédos épületek esetében sincs ilyen a szabályozási terven rögzítve.

A terv az udvar üvegtetővel való lefedésével számol, de nem a legfelső építményszint felső magasságában, hanem a tetőtéri szint padlósíkjában a védett műemléki érték megőrzése érdekében. Tekintve, hogy nem szálloda és nem irodaház létesül, így ez csak a legfelső építményszint felső magasságában lenne megvalósítható.

Az egyes telkekre vonatkozó kiegészítő előírásokat rögzítő 9. melléklet nem tartalmaz erre vonatkozó eltérő előírást.

módosítási igény

A terv az üvegtetővel való lefedés tekintetében nem felel meg a B-LKÉSZ vonatkozó 64.§ (6) szerinti előírásnak. Ezért a terv megvalósításához a szabályozás módosítása válik szükségessé.

TANÚHÁZAKRA VONATKOZÓ SZABÁLYOK

A Szép utca 6. a B-LKÉSZ alapján Tanúháznak számít.

Tanúházaknak nevezzük az olyan háromszintes vagy annál alacsonyabb házakat, melyek legkésőbb a XIX. század végén épültek. Ezek a házak őrzik a régi Pest karakterét, tanúskodnak a régi városképről, ezért változtatásuk nem, vagy csak külön feltételrendszerhez kötve valósítható meg. Tömegük, magasságuk megtartása még kiemelkedő párkánymagasság különbségeknél is indokolt, sőt, így még szembetűnőbbek, jobban észrevehetőek, segítségükkel a szemlélők számára megfogalmazódhat a kérdés: vajon miért maradt ilyen alacsony, hány éves lehet?

Tekintettel arra, hogy a különböző védelmek, így a műemléki védelem és a helyi védelmek, nem szelektálnak ilyen korszakok szerint, ezért fontos hangsúlyozni azt a tényt, hogy a védett épületek egy köre olyan korszakban épült, mely megelőzte a mai belvárosra jellemző historizáló városrész kialakulását.

Az V. kerületben 56 db épület került tanúházként kijelölésre. Ebből mindössze 32 tanúház épült 1870 előtt, ezek közé tartozik az 1817-ben épített Szép utca 6. is. Ennél csupán 8 tanúház épült korábban.

Mindez mutatja, hogy a „tanúházaknak”, mint a múlt és a korabeli Pest épületeinek ezen korszak szerinti kijelölésének kiemelt jelentősége van.

A Tanúházakra vonatkozóan a B-LKÉSZ külön rendelkezik:

A 9. melléklet kiegészítő előírásai ez alól nem adnak felmentést az épület tekintetében, ezért a fentiek alapján tehát az épület átalakításánál nem lehet alkalmazni az B-LKÉSZ 57. § szerinti meglévő épület 1 métert meghaladó udvari magasítással járó tetőtér beépítésére vonatkozó szabályokat.

Az épület tanúház jelölése miatt tehát csak a meglévő épület padlásterének magasítással nem járó, 55.§ szerinti beépítése, átalakítása lehetséges.



„Tanúház” jelöléssel érintett ingatlanok
forrás: saját ábra B-LKÉSZ alapján

„54. § (3) A Szabályozási Terven jelölt „tanúház” esetén – a Szabályozási Terven való eltérő jelölés, a XVIII. fejezet, vagy a 9. melléklet szerinti kiegészítő előírások hiányában – csak a meglévő épület padlásterének magasítással nem járó, 55.§ szerinti beépítése, átalakítása lehetséges.”

módosítási igény

Az épület átalakítására vonatkozó terv az 55.§ szerinti előírásoknak így nem felel meg, ezért a terv megvalósításához a szabályozás módosítása válik szükségessé.

2.2. TETŐTÉR ÁTÉPÍTÉSÉRE VONATKOZÓ MÓDOSÍTÁSI IGÉNY ÉS JAVASLAT**MÓDOSÍTÁSI ELVEK****Tanúház**

54. § (3) A Szabályozási Terven jelölt „tanúház” esetén – a Szabályozási Terven való eltérő jelölés, a XVIII. fejezet, vagy a 9. melléklet szerinti kiegészítő előírások hiányában – csak a meglévő épület padlasterének magasítással nem járó, 55.§ szerinti beépítése, átalakítása lehetséges.

55. § Meglévő épület padlasterének magasítással nem járó beépítése, átalakítása esetén

- az átalakítás csak értékvizsgálati dokumentáció alapján végezhető,
- legfeljebb egy új önálló tetőtéri szint létesíthető, melyen belül galériaszint alakítható ki,
- a kialakított tetőtéri szint önállóan, vagy az alatta lévő legfelső emeleti szint rendeltetési egységeiből is feltárható,
- a lakástól eltérő rendeltetés csak lakóépülettől eltérő funkciójú épület esetén létesíthető,
- az eredeti tetőforma a TKR-ben meghatározottak szerint megtartandó,
- meglévő tetőszerkezet teljes mértékben cserélhető, felújítható az épület építéskori eredeti formájának megtartásával, visszaépítésével.

udvari párkánymagasság növelésének, a tető „felnyitásának” kellően szabályozott megengedése

utcai párkánymagasság megtartása

gerincmagasság értékek rögzítése

A Szép utca 6. műemlék épület a B-LKÉSZ kijelölése alapján tanúház. A 9. melléklet külön nem rendelkezik eltérően az épület tekintetében, csupán annyi szerepel, hogy

„Tanúház – bővítés csak 54.§ (3) szerint.”

Az épület átalakítására vonatkozó terv az 55.§ szerinti előírásoknak így nem felel meg, ezért a terv megvalósításához a szabályozás módosítása válik szükségessé, melyre két fő lehetőség adódik:

- tanúház jelölés levétele
- kiegészítő előírásokban eltérések szerepeltetése.**

Tekintve, hogy az épületre kora és építészeti tömegformálása tekintetében is egyaránt kifejezetten **igaz a tanúház kijelölés, ennek módosítása nem indokolt. Ugyanakkor a többször átépített tetőzete okán a szigorú szabályok enyhítése indokolt.**

Ezért a szabályozás módosítása során az egyes telkekre vonatkozó kiegészítő előírások, azaz a 9. melléklet táblázatában indokolt kiegészítő előírásokat meghatározni, melyek:

- lehetővé teszik az épület tetőterének beépítési terv szerinti mértéktartó átalakítását,
- nem adnak túlzó átalakításra lehetőséget,
- garanciát nyújtanak arra, hogy az épület tömegformálása, utcai városképben érvényesülő kiemelt szerepe nem sérül.

Az udvari homlokzatok esetében a B-LKÉSZ 57.§-ban megfogalmazott, a meglévő épület udvari homlokzatát érintő 1 métert meghaladó udvari párkánymagasság növeléssel járó tetőtérbeépítésre vonatkozó szabályokat indokolt érvényesíteni az épület esetében.

Az utcai homlokzatok esetében **a meglévő párkánymagasság megtartásával számol a terv, ami indokolt is, ezért ennek a kiegészítő előírásokban való rögzítése is indokolt.** Ezzel őrizhető a tanúház jelleg.

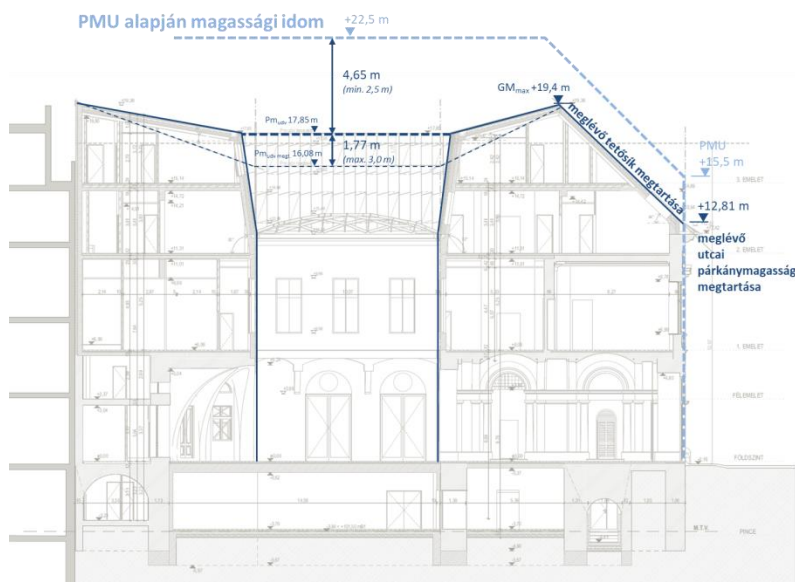
A terv a Réaltanoda utca felé eső épületrész gerincmagasságának kis mértékű emelésével számol. Ennek túlzott növelése nem lenne indokolt, ezért **rögzítendő az egyes gerincmagasságok maximális értéke.**

MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

A B-LKÉSZ 9. melléklet 679. sor E oszlopa az alábbiak szerinti módosítása javasolt:

Meglévő épület magassági bővítésére vonatkozó kiegészítő előírások

„Tanúház – bővítés csak az 57.§ szerint. Az utca felőli meglévő párkánymagasság és az utcai tetősík hajlásszöge megőrzendő. A gerincmagasság legfeljebb 20,0 m-ig növelhető.”



2.3. UDVAR LEFEDÉSÉRE VONATKOZÓ MÓDOSÍTÁSI IGÉNY ÉS JAVASLAT

MÓDOSÍTÁSI ELVEK

64. § (6) Az udvart érintő üvegtetővel való teljes lefedés – szálloda, irodaház kivételével – kizárólag a legfelső építményszint felső magasságában létesíthető. Amennyiben az udvarra lakószoba nyílik, az üvegtetőt úgy kell kialakítani, hogy a természetes megvilágítás és szellőzés a lakószobák számára továbbra is biztosított legyen.

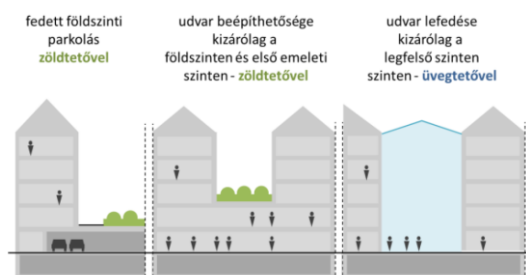
A tervezett épület legfelső emelete padlószintjének magasságában az udvar üvegtetővel kerülne lefedésre. A B-LKÉSZ szerint az udvart érintő üvegtetővel való teljes lefedés kizárólag a legfelső építményszint felső magasságában létesíthető. Ez alól csak szálloda és irodaház esetében adja felmentést.

A terv szerint az épület legfelső szintje az udvartól „visszahúzásra” kerül, és ott tetőteraszok létesülnek, indokolatlan lenne azok lefedése.

A hatályos szabályozás alapvető célja, hogy visszaszorítsa az üvegtetővel való udvarlefedéseket, helyette az udvarok zöldítésére fókuszál. Az üvegtetővel való lefedést ezért csak korlátozottabb formában teszi lehetővé, mint a korábbi BLVSZ.

A B-LKÉSZ alátámasztó munkarésze így fogalmaz:

„Az udvarok üvegtetővel való befedését csak intézményi, irodai funkció esetén érdemes az alsóbb szinteken kialakítani, a karbantartás rendszeressége miatt. Lakó funkció esetén célszerű az udvari párkánymagasság vonalában lefedni az udvarokat, a társasház hőháztartása miatt is.”



Udvarok beépítésének, üvegtetővel való lefedésének elvi sémája

forrás: B-LKÉSZ alátámasztó javaslat

Módosítási lehetőségek

Az üvegtetőre vonatkozó szabály általános feloldása, vagy a rendeltetések körének általános kiterjesztése indokolatlan lenne, mivel az ismét túlzottan kinyitná az üvegtetős lefedések előtt a lehetőséget, ami a zöldfelületek további csökkenéséhez vezetne.

Ezért a szabályozás módosítása során az egyes telkekre vonatkozó kiegészítő előírások, vagyis a 9. melléklet táblázatában indokolt

kiegészítő előírásokat meghatározni, felhívva a figyelmet a műemléki érték megőrzésére is.

MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

A B-LKÉSZ 9. melléklet 679. sor 'H' oszlopa az alábbiak szerinti módosítása javasolt:

Meglévő épület magassági bővítésére vonatkozó kiegészítő előírások

„A főudvar üvegtetővel bármely szinten lefedhető a műemléki érték megőrzésének függvényében.”

2.4. A 9. MELLÉKLET MÓDOSÍTÁSA

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.		tömb szám	HRSZ	többsz. cím	Meglévő épület magassági bővítésére vonatkozó kiegészítő előírások	Meglévő épület átépítésre vonatkozó kiegészítő előírások	Földszinti kialakításra, árkádra, passzázsra, közhasználatra vonatkozó kiegészítő előírások	Udvar kialakítására vonatkozó kiegészítő előírások	Új épület létesítésére vonatkozó kiegészítő előírások
679	DB	7	24193	Szép utca 6, Reáltanoda utca 6	Tanúház – bővítés csak az 57.§ szerint. Az utca felőli meglévő párkánymagasság és az utcai tetősík hajlásszöge megőrzendő. A gerincmagasság legfeljebb 20,0 m-ig növelhető.			A főudvar üvegtetővel bármely szinten lefedhető a műemléki érték megőrzésének függvényében.	

2.5. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

Világörökségi szempontok A módosítással érintett helyszín a világörökségi védőzónájában van a helyszín látványát az átépítés kedvezően fogja befolyásolni, veszélyeztető tényező nincs.

Műemléki szempontok A szomszédos műemléképületre a beruházás nincsen kedvezőtlen hatással, mivel annak rendeltetését nem érinti, az épület érintetlen marad.

A kivitelezés során megfelelő gondossággal mindennemű műemléki érték sérülése megakadályozható.

Környezeti szempontok Környezeti, természeti érték a területen nem lelhető fel.

Összefoglalva Örökségi és környezeti értékek nem veszélyeztetettek.

3. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS – Gerlőczy utca 3. és Vitkovics Mihály utca 6. 24281. HRSZ-ú telekre és annak tömbjére

3.1. A PÁRKÁNYMAGASSÁG MÓDOSÍTÁSÁNAK KONCEPCIÓJA

MÓDOSÍTÁSI ELVEK

utcai párkánymagasság módosítása

A hatályos PMU_{max} , azaz az utcai párkánymagasság legnagyobb megengedett értéke ma 16,0 méterben van meghatározva. Ez az érték jelentősen, több mint 3,0 méterrel alacsonyabb, mint a tömb csatlakozó épületeinek tényleges – OTÉK fogalom szerinti – párkánymagassága.

Ebből adódóan az FRSZ 8.§ (3) és (3a) bekezdés felhatalmazása és szabályai alapján mód van ennek korrekciójára.

A cél: a jelenlegi párkánymagasságok figyelembevételével meghatározni a tömb utolsó foghíjának párkánymagasságát.

FRSZ FELHATALMAZÁS

FRSZ 8. §

(3) Az I. és II. párkánymagassági kategória területén megengedett legnagyobb párkánymagasságtól a (3a) bekezdés figyelembevételével el lehet térni, ha

a) az adott közterület felől - a saroképület kivételével - a meglévő épületek többségének párkánymagassága a megengedett értéket meghaladja, és

b) az adott ingatlannal - ugyanazon közterület felől - közvetlenül szomszédos épületek valamelyikének párkánymagassága a megengedett értéknél legalább 3,0 méterrel nagyobb.

(3a) A (3) bekezdés szerinti esetben az ingatlanon tervezett épület párkánymagassága a (3) bekezdés a) pont szerinti épületek közül a megengedett értéket a legkisebb mértékben meghaladó épület párkánymagassága lehet, a műemlék épületek figyelmen kívül hagyhatók.

Az FRSZ felhatalmazása alapján a teljes utcahossz vizsgálata alapján megállapításra kerülhetnek bizonyos eltérések, meghatározott szabályok alapján

- meg kell állapítani a két utcában lévő épületek párkánymagasságát a tömb teljes hosszában,
- meg kell állapítani a közvetlenül szomszédos épületek párkánymagassági értéke milyen mértékben tér el a PMU_{max} értékétől, és ha az eltérés nagyobb, mint 3,0 méter, azaz ha a szomszédos épületek párkánymagassága legalább $16+3,0=19,00$ méter, akkor lehetséges az eltérési lehetőség alkalmazása,
- meg kell állapítani, hogy az utcahosszon melyik épület tér el a legkisebb mértékben, melynek során jelen esetben a Vitkovics Mihály utca 12. szám alatti épületet és a Semmelweis utca 12.- Vitkovics utca 14. számú saroképületet, mivel műemlékek, nem kell figyelembe venni.

3.2. AZ FRSZ SZABÁLYÁNAK IGAZOLÁSA

A BEMÉRT PÁRKÁNYMAGASSÁG

A következő ábrák a párkánymagasság meghatározásának módját mutatják be.

Gerlőczy utca 1. – Vitkovics Mihály utca 4.

ereszpárkány magassága

A pontfelhős geodézia szépen kirajzolja az épület kontúrjait.

Ebben az esetben pontosan meghatározásra került az **ereszpárkány magassága is, ami 19,09 méter a Gerlőczy utca felől és 19,16 méter a Vitkovics utca felől.**

az OTÉK szerinti párkánymagasság fogalma:

98. Párkánymagasság: az épület homlokzati síkja és a rendezett terepszint metszésvonala, valamint magastetős épület esetében az **épület homlokzati síkja és a tetősík metszésvonala**, lapostetős épület esetében a homlokzati falsík és a legfelső zárófödém felső síkjának metszésvonala közötti függőlegesen mért távolság.

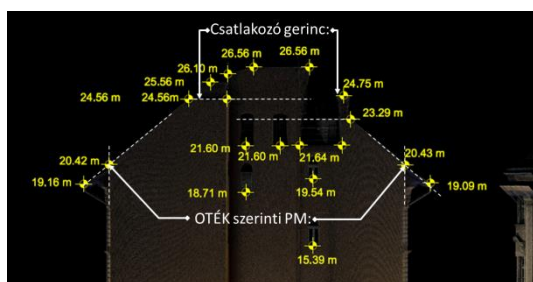
Azért fontos ezt tisztázni, mert az FRSZ és a B-LKÉSZ is ezen fogalmon nyugszik. A PMU_{max} párkánymagasságból adódó szerkesztés szerinti magassági idom tehát ennek a fogalmi meghatározásnak az alapján szerkeszthető fel. Ez a pont, azaz a homlokzati sík és a tetősík – nyilvánvalóan felső sík – határozza meg azt a pontot, melyre a 45 fokos ferde síkot illeszteni kell a 7,0 méterrel magasabban lévő vízszintes síkig.

jelenlegi párkánymagasság

A Gerlőczy utca felől a jelenlegi $PMU = 20,43$ m, a Vitkovics utcai oldalon $20,42$ m. Az ereszpárkányhoz mérten a különbség $1,34$ m és $1,26$ m.

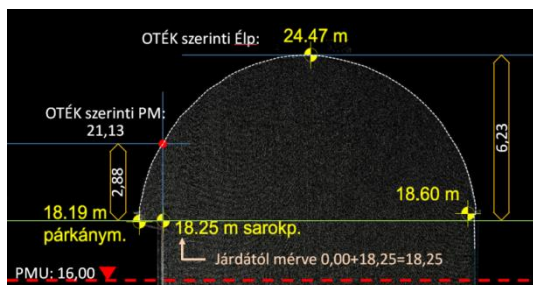
jelenlegi gerincmagasság

A pontfelhős felmérésből megállapítható, hogy a csatlakozó gerinc magassága a Gerlőczy utca felől $24,75$ m, a Vitkovics Mihály utca felől $24,56$ m.



Gerlőczy utca 5. és a Vitkovics Mihály utca 8.

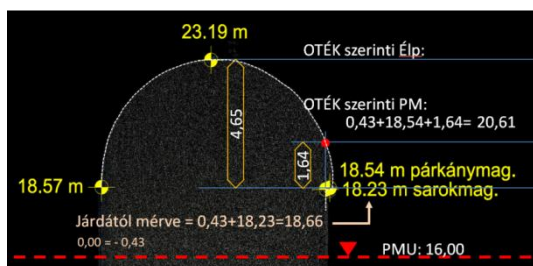
A másik szomszédos épület esetében már problémásabb a párkánymagasság pontos megállapítása, ahhoz az épület konkrét felmérésére volna szükség. Ugyanakkor a pontfelhős geodéziai bemérés segítséget is nyújt ennek megállapítására.



A Gerlőczy utca felől a kinyúló donga „ereszvonala” megtévesztő ebben a tekintetben, mivel az nem azonos a homlokzatsíkkal. A donga forma alapján felszerkeszthető annak és a homlokzat síkjának a metszéspontja. Megállapítható, hogy a kettő között $2,8$ méter körüli eltérés tapasztalható.

A PMU jelenlegi értéke ebből adódóan – OTÉK szerinti értelmezéssel – $21,13$ méter.

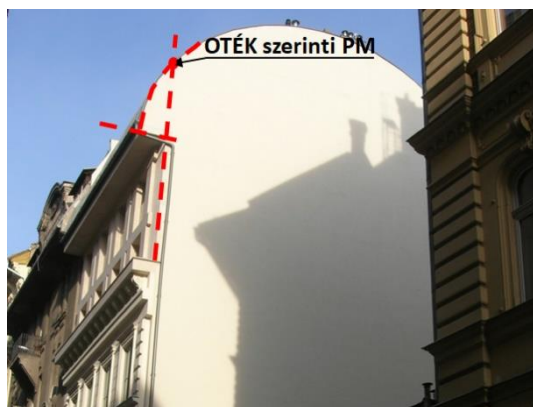
A gerincmagasság – a donga legfelső pontja – $24,47$ m.



A Vitkovics Mihály utca felől kisebb az eltérés. A geodéziai felmérés szerinti járdaszint közötti eltérést is figyelembe véve itt $1,64$ m az eltérés a kvázi ereszpárkány és a tényleges, OTÉK szerinti értelmezett párkánymagasság között.

A PMU jelenlegi OTÉK szerinti értéke $20,61$ m.

A gerincmagasság – a donga legfelső pontja – $23,19$ m.



3.1.

A PÁRKÁNYMAGASSÁG ELTÉRÉSI LEHETŐSÉGÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA AZ FRSZ 8. § (3) BEKEZDÉS ALAPJÁN

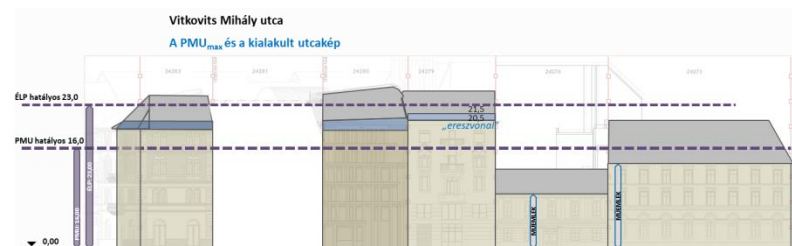
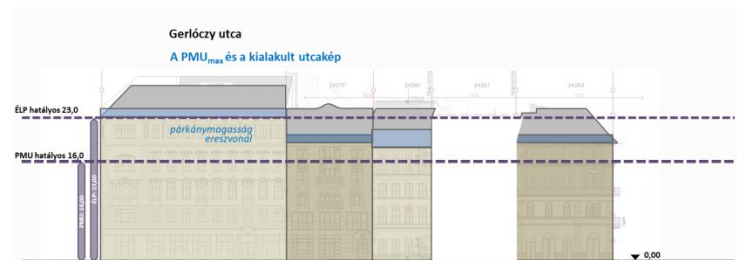
A táblázat mutatja azon különbségek megállapítását, melyek ahhoz szükségesek, hogy az FRSZ eltérő szabálya alkalmazható legyen, és a B-LKÉSZ módosításával egyedi párkánymagasság legyen megállapítható.

Mint látható, az FRSZ 8. § (3) b) pontja szerinti szabály alkalmazható, mivel az eltérés mindkét esetben nagyobb 3 méternél, jellemzően 4,42 méter értéket meghaladóak.

A Gerlőczy utcai oldal homlokzatai az épületek 81 méteres össz-hosszában láthatóan mind meghaladják a PMU_{max} 16 méteres értékét. Ez igaz akkor is, ha a saroképületeket nem vesszük figyelembe, akkor a két beépített egymással összevethető telekre vonatkozóan két épület tekinthető magasabbnak, **tehát az FRSZ 8.§ (3) bekezdés a) pontja teljesül.**

A Vitkovics Mihály utcai épületek is – a 99 méteres össz utcahosszon – lényegében meghaladják a PMU_{max} 16 méteres magasságot. Az FRSZ itt az épületek többségét jelöli meg összevetés alapjául, itt három épület áll szemben a két műemléki épülettel, vagyis a többségre érvényes a „meghaladó” jellemző. Ez akkor is igaz, ha a saroképületeket nem vesszük figyelembe, mivel a három beépített, egymással összevethető telekből két épület tekinthető magasabbnak, **tehát az FRSZ 8.§ (3) bekezdés a) pontja teljesül.**

Gerlőczy utcai homlokzat					
	mért eresztvonal	mért párkánymagasság	hatályos PMU	különbség	
Gerlőczy 1.	19,09	20,43	16,00	4,43	> 3,0
	mért eresztvonal	szekesztett párkánymagasság	hatályos PMU	különbség	
Gerlőczy 5.	18,25	21,13	16,00	5,13	> 3,0
Vitkovics Mihály utcai homlokzat					
	mért eresztvonal	mért párkánymagasság	hatályos PMU	különbség	
Vitkovics 4	19,16	20,42	16,00	4,42	> 3,0
	mért eresztvonal	szekesztett párkánymagasság	hatályos PMU	különbség	
Vitkovics 8	18,66	20,61	16,00	4,61	> 3,0



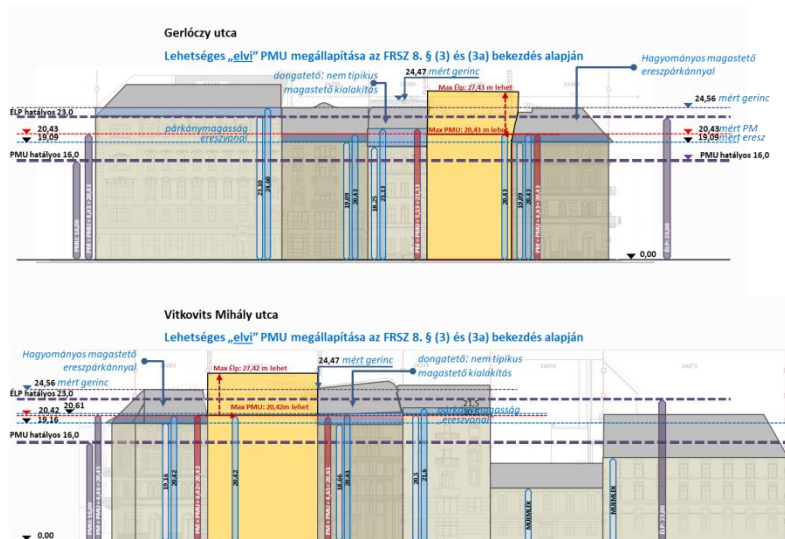
Megállapítható tehát, hogy az FRSZ 8. § (3) bekezdésében foglaltaknak mindkét utca felőli párkánymagassági helyzet megfelel, melynek alapján eltérő párkánymagassági érték állapítható meg a 8. § (3a) bekezdés figyelembevételével.

3.3. AZ ÚJ PÁRKÁNYMAGASSÁG MEGÁLLAPÍTÁSA

Az épületek nem mindenütt rendelkeznek pontos beméréssel, viszont a két szomszédosra megállapításra kerültek a magassági értékek, a többi ahhoz viszonyítható.

Az FRSZ azt is kimondja, hogy az előírt párkánymagasságot meghaladó épületek esetében a PMU értékének megállapításánál **azt az épületet kell figyelembe venni, mely az előírt PMU_{max} értéket a legkisebb mértékben haladja meg, és a műemlék épületeket figyelmen kívül lehet hagyni.**

A Gerlőczy utcában a szomszédos Gerlőczy utca 1. értéke ismert. Ehhez viszonyítva a Gerlőczy utca 7. párkánymagassága azonosnak látszik. A Semmelweis utcai saroképület ennél már sokkal magasabb. A szomszédos Gerlőczy utca 5. számú épületnél a PMU érték magasabb, mint a Gerlőczy utca 1. esetében.



megállapítás

Az FRSZ 8. § (3a) bekezdése szerint feltételek tehát teljesülnek.

Az eltérés nagyobb, mint 3,0 méter és megállapítható, hogy viszonyítási alapként a Gerlőczy utca 1. épülete vehető alapul, mert az tér el az előírttól a legkisebb mértékben, emellett a PMU értéke ismert, pontosan bemérésre került.

A párkánymagasság a mai kortárs tervezésű épületek esetében nagyobb magassági látszathoz vezetne. Ezért indokolt, hogy valahol a két érték, tehát az ereszpárkány magasság és a mért PMU érték között kerüljön meghatározásra a véglegesen figyelembe veendő PMU_{max} értéke.

A javasolt PMU_{max} értéket tehát a Gerlőczy utcai saroképület 20,43 m-es párkánymagasságának és a 19,09 méteres, illetve 19,19 méteres ereszmagasságának átlagában célszerű meghatározni.

Az ábrán jól látszanak ezen értékek alapján meghatározott PMU_{max} vonalak.

A 19,5 méteres magassági érték kismértékben engedi akár egy kinyúló eresszel nem rendelkező épület megvalósulását is, mely esetben az 0,5 méteres különbség nem hatna még zavaróan. Emellett lehetővé tudja tenni a megfelelő szintmagasságok létrejöttét is anélkül, hogy túl magasodna a szomszéd épületeknél. Illeszkedni tud a saroképülethez, és a Gerlőczy utca 5. számú épület nagy tűzfalának zavaró feltárulását is oldani tudja.

A végleges eredményt mutató utcaképen látszik az illeszkedési alkalmasság, a két paraméter egymáshoz való közelítése jobban leképezi és alkalmazkodik a kialakult tetőzetekhez és párkányokhoz.

Az alábbi táblázat mutatja be együtt a jelenlegi állapotot és a javasolt végleges PMU_{max} és Élp értékeket.

Fontos, hogy míg a PMU_{max} 3,5 méterrel, illetve 3,75 méterrel lett növelve, addig az Élp értéke csak 2,0 méterrel. Ezzel a párkányszakaszok illeszkedésében van elegendő játéktér, a tetőgerincek figyelembevételére viszont erősebb az illeszkedés szempontjából.

Az Élp vízszintes síkját a Gerlőczy utcai járdától javasolt mérni.

mért magassági értékek figyelembevétele

Gerlőczy utca felől:

Gerlőczy utca 1.

PM=20,43 m
ereszvonala: 19,09 m
gerincmagasság: 24,75 m (kis szakaszon ennél alacsonyabb)

Gerlőczy utca 5.

PM=21,13 m (becsült OTÉK szerinti)
ereszvonala: 18,25 m
gerincmagasság: 24,47 m

Vitkovics Mihály utca felől:

Vitkovics M. utca 4.

PM=20,42 m
ereszvonala: 19,16 m
csatlakozó gerincmagasság: 24,47 m

Vitkovics M. utca 8.

PM=20,61 m (becsült OTÉK szerinti)
ereszvonala: 18,66 m
csatlakozó gerincmagasság: 23,19 m

PMU értékének megállapítása

Míg a sarokház magassági értékei – ereszvonala és az OTÉK szerinti párkánymagasság mérhető, addig a Gerlőczy utca 5. és Vitkovics utca 8. szám alatti épületek ereszvonala mért érték, de a PM, jelenlegi párkánymagasság OTÉK szerinti értéke becsült érték.

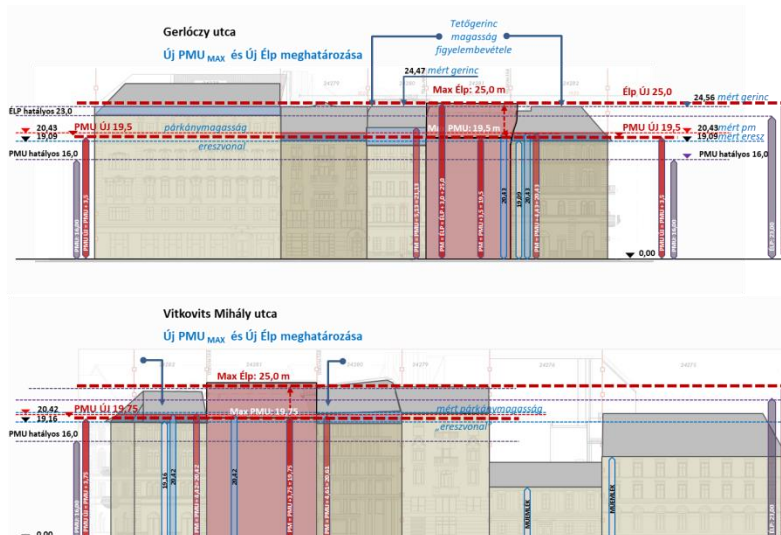
PMU_{max} értékének megállapítása

Az értékek két egymástól jelentősen eltérő építészeti megoldásból adódnak. A sarokház a klasszikus párkánymagassági vonalra illesztett tetősíkkal rendelkezik, és ereszvonala a tetősík meghosszabbítása okán alacsonyabb. A Gerlőczy utca 5. és Vitkovics utca 8. szám alatti épület esetében a dongatető figyelembevételénél az OTÉK szerinti párkánymagasság túl magas eredményre vezetne.

Ezért a mért és becsült PM értékek mellett célszerű figyelembe venni az ereszvonala magasságát is, melynek meghatározó eleme a Gerlőczy utca 1. – Vitkovics utca 4. sarokház kell, hogy legyen.

Ebből adódóan a javasolt PMU_{max} érték:

- Gerlőczy utcában 19,5 m
- Vitkovics Mihály utcában – a két utca eltérő járdaszintjeinek figyelembevételével – 19,75 m.



Élp megállapítása

A gerincmagasságok FRSZ és B-LKÉSZ rendelkezései alapján nem haladhatják meg a $PMU_{max} + 7,0$ méteres értéket. Ebből

- Gerlőczy utcában 26,5 m
- Vitkovics Mihály utcában – az eltérő járdaszintek figyelembevételével – 26,75 m Élp adódna.

Ezek az értékek azonban a két szomszédos épület csatlakozó gerincmagasságainál 2,0 méterrel magasabb értéket adnának, ezért célszerű azokhoz igazodó Élp megállapítása.

Tekintettel arra, hogy jelen esetben egyedi szituáció miatti pontosításról van szó, a gerincmagasságok illeszkedése is javasolt, ezért az Élp értékét 25,0 méterben célszerű megállapítani, mindkét homlokzatnál a Gerlőczy utcai járdától számítva.

kiegészítő szabály

Az új épület befoglaló geometriáját meghatározó magassági értékek alapján szerkeszthető magassági idom mellett javasolt a védett épület gerinc- és ereszmagasságához való igazodási előírása is.

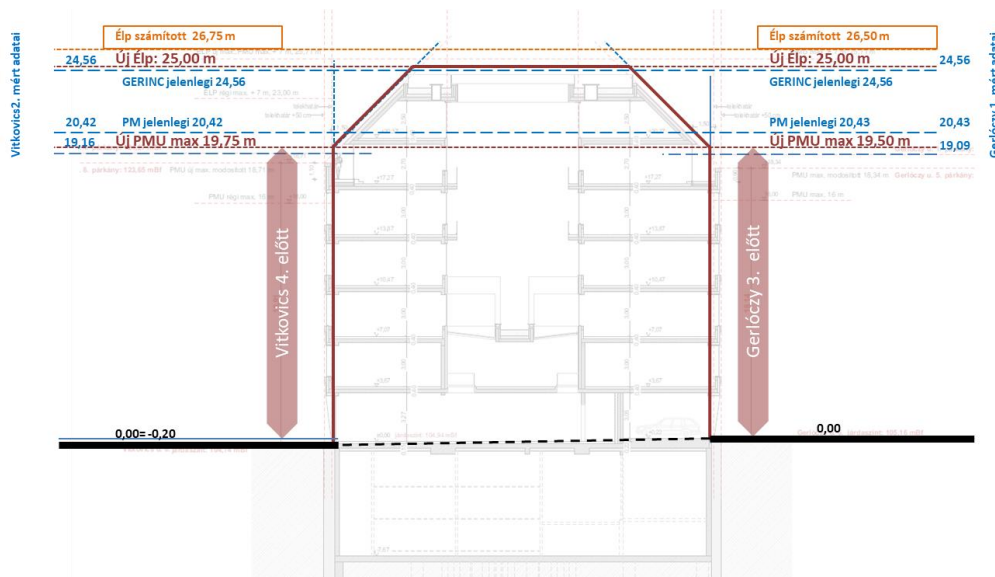
ereszvonál

Ereszvonál, attika, mellvéd, homlokzati síkig kifutó terasz zárófödémének vonala a Gerlőczy utca 1. és a Vitkovics Mihály utca 4. ereszvonaltól legfeljebb 0,30 méterrel térhet el. A Gerlőczy utca 5. és a Vitkovics Mihály utca 8. ereszvonaltól eltérhet.

gerincmagasság

Az új épület gerincmagassága nem haladhatja meg a 25,0 métert és a Gerlőczy 1. és a Vitkovics 4. gerincmagasságától legfeljebb 0,30 m-t térhet el.

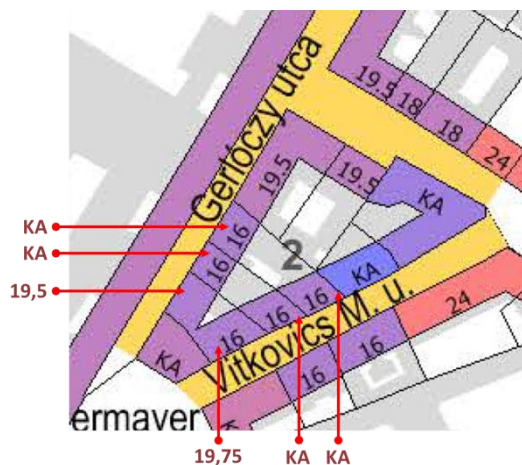
Gerlőczy utcai homlokzat									
	mért ereszvonál	mért párkánymagasság	hatályos PMU	különbség		PMU ÚJ	mért épület legmagasabb pontja	ÉLP ÚJ	
Gerlőczy 1.	19,09	20,43	16,00	4,43	> 3,0	19,5	24,75	25,0	0,25
	mért ereszvonál	szerkesztett párkánymagasság	hatályos PMU	különbség		PMU ÚJ	mért épület legmagasabb pontja		
Gerlőczy 5.	18,25	21,13	16,00	5,13	> 3,0	19,5	24,47	25,0	0,53
Vitkovics Mihály utcai homlokzat									
	mért ereszvonál	mért párkánymagasság	hatályos PMU	különbség		PMU ÚJ	mért épület legmagasabb pontja		
Vitkovics 4	19,16	20,42	16,00	4,42	> 3,0	19,75	24,56	25,0	0,44
	mért ereszvonál	szerkesztett párkánymagasság		különbség			mért épület legmagasabb pontja		
Vitkovics 8	18,66	20,61	16,00	4,61	> 3,0	19,75	23,19	25,0	1,81
új épület	javasolt ereszvonál	PMU	Élp						
Gerlőczy 3	19,10	19,5	25,0						
Vitkovics 6	19,20	19,75	25,0						



Javasolt új PMU_{max} és új Élp meghatározása az előzetes vázlatterv szerinti épületmetszeten
forrás: saját ábra

3.4. A B-LKÉSZ RENDELETI VÁLTOZÁSAI

A 2. MELLÉKLET MÓDOSÍTÁSA



A 2. számú térképi mellékleten ugyanakkor módosítani szükséges a PMU_{max} értékeit a megállapított új magasság rögzítése érdekében.

A projekttelek esetében a konkrét érték rögzítése szükséges, a már meglévő épületek esetében a kialakult állapotot jelző: „KA” érték rögzítése célszerű.

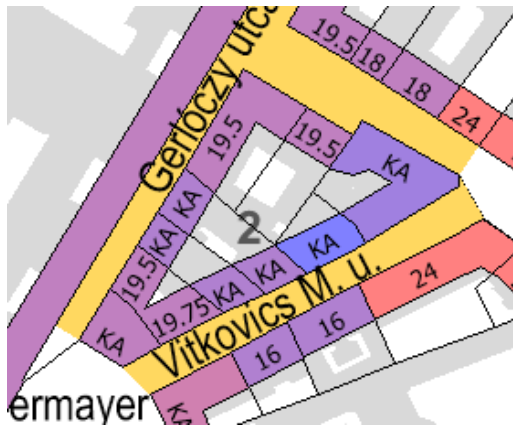
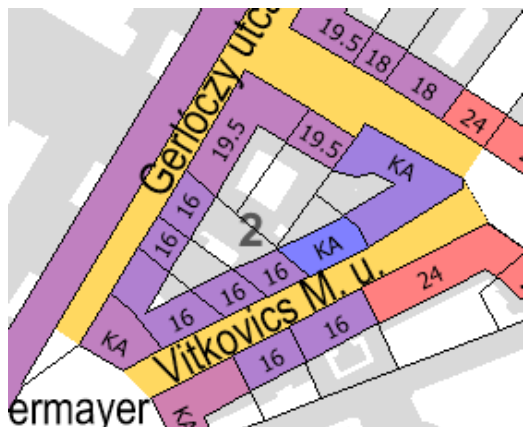
Javasolt:

- a Gerlőczy utca 3. szám esetében: 19,5 m
- a Gerlőczy utca 5. és 7. szám esetében: KA
- a Vitkovics Mihály utca 6. szám esetében: 19,75 m
- a Vitkovics Mihály utca 8. és 10. szám esetében: KA

2. melléklet HATÁLYOS

2. melléklet MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

jelmagyarázat



A 9. MELLÉKLET MÓDOSÍTÁSA

A B-LKÉSZ 9. melléklet 512. sor I. oszlopa az alábbiak szerinti módosítása javasolt:

Meglévő épület magassági bővítésére vonatkozó kiegészítő előírások

A PMU max értéke a Gerlóczy utca felől 19,5 m, a Vitkovics Mihály utca felől 19,75 m, az Élp 25,0 m, melyet a Gerlóczy utca felőli járdaszinthez igazítva kell mérni.

Az ereszvonaltól, attika, mellvéd, homlokzati síkig kifelé terasz zárófödémének vonala a Gerlóczy utca 1. és a Vitkovics Mihály utca 4. számú épület ereszvonaltól és gerincmagasságától legfeljebb 0,30 méterrel lehet magasabb, a Gerlóczy utca 5. és a Vitkovics Mihály utca 8. ereszvonaltól eltérhet.

A 9. melléklet táblázatában az I. oszlop egészül ki a fenti szöveggel, az alábbi táblázati részlet szerint.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.		tömb szám	HRSZ	többs címmel	Meglévő épület magassági bővítésére vonatkozó kiegészítő előírások	Meglévő épület átépítésre vonatkozó kiegészítő előírások	Földszinti kialakításra, árkádra, passzázsra, közhasználatra vonatkozó kiegészítő előírások	Udvar kialakítására vonatkozó kiegészítő előírások	Új épület létesítésére vonatkozó kiegészítő előírások
512	ÉB	2	24281	Gerlóczy utca 3, Vitkovics Mihály utca 6.				A szomszédos Gerlóczy utca 5. számú épület udvari szintje magasságáig az épület teljes udvara beépíthető az építési hely szerint.	A PMU max értéke a Gerlóczy utca felől 19,5 m, a Vitkovics Mihály utca felől 19,75 m, az Élp 25,0 m, melyet a Gerlóczy utca felőli járdaszinthez igazítva kell mérni. Az ereszvonaltól, attika, mellvéd, homlokzati síkig kifelé terasz zárófödémének vonala a Gerlóczy utca 1. és a Vitkovics Mihály utca 4. számú épület ereszvonaltól és gerincmagasságától legfeljebb 0,30 méterrel lehet magasabb, a Gerlóczy utca 5. és a Vitkovics Mihály utca 8. ereszvonaltól eltérhet.

3.1. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

Világörökségi szempontok

Az ingatlan világörökségi helyszín védőzónájában helyezkedik el, annak látványát a foghíj beépítése kedvezően fogja befolyásolni, veszélyeztető tényező nincs.

Védelmi szempontok

A szomszédos védett saroképületre a beruházás nincsen kedvezőtlen hatással, mivel annak rendeltetését nem érinti, az épület érintetlen marad.

A tervezés során a kerületi védelem alatt álló saroképület méretei és építészeti kialakítása alapján kerülnek meghatározásra az új magassági értékek és rendelkezések.

Környezeti szempontok

Környezeti, természeti érték a területen nem lelhető fel.

Összefoglalva

Örökségi és környezeti értékek nem veszélyeztetettek.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVEK

BUDAPEST FŐVÁROS V. KERÜLET, BELVÁROS-LIPÓTVÁROS

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A SZÉP UTCA 6. - REÁLTANODA UTCA 6. SZÁM ALATTI 24193 HRSZ-Ú
TELEKRE ÉS ANNAK TÖMBJÉRE

B-LKÉSZ módosítás kezdeményezéséhez

2024. október

URBANSTÚDIO KFT.
1051. BUDAPEST, KADÓCSA U. 19-21. TEL: +361 242 2057, +361 242 2057



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
Vásárhelyi Kinga	okleveles építészmérnök városépítési-városgazdálkodási szakmérnök	TT 01 – 3723
Fintha Mátyás	okleveles településmérnök	
Lőrinczi Regina	okleveles településmérnök	
Krébesz András	GIS	

Megrendelő



Magyar Vezetőképző Alapítvány

kapcsolattartó:

Dr. Drabos Erik Kasszián

1113 Budapest, Aga utca 6.

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 Pyxis Nautica Építészroda Kft. felmérési tervei és vázlattervei alapján történik, a Magyar Vezetőképző Alapítvány megrendelésére.

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

Tartalomjegyzék

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	3
AZ INGATLAN ÉS SZŰK KÖRNYEZETÉNEK VIZSGÁLATA	5
1. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK JELLEMZŐI	5
2. ÉRTÉKKATASZTER – A TÖMB ÉPÜLETEI	7
3. VÉDETSÉGEK	14
AZ ÉRINTETT INGATLAN BEMUTATÁSA	15
1. A SZÉP UTCA 6. RÖVID ELŐZMÉNYTÖRTÉNETE	15
2. A SZÉP UTCA 6. RÖVID ÉPÍTÉSZETTÖRTÉNETI ISMERTETÉSE	16
3. A SZÉP UTCA 6. JELENLEGI BEÉPÍTÉSÉNEK RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ ISMERTETÉSE	18
4. FOTÓDOKUMENTÁCIÓ - KÖRNYEZET	20
5. FOTÓDOKUMENTÁCIÓ – SZÉP UTCA 6.	23
BEÉPÍTÉSI TERV	27
1. A TERVEZETT ÉPÜLET ÖSSZEFOGLALÓ ISMERTETÉSE	27
2. LEGFŐBB VÁLTOZÁSOK - MEGLÉVŐ ÉS TERVEZETT ÉPÜLETRÉSZEK	28
3. FUNKCIÓSÉMA, ALAPRAJZI KIALAKÍTÁS	29
4. JELLEMZŐ METSZETEK	32
5. HOMLOKZATOK	33
6. AZ ÉPÜLET TÖMEGÉNEK VÁLTOZÁSA, A TETŐFORMA KIALAKÍTÁSA	36
A JAVASOLT BEÉPÍTÉS VÁRHATÓ HATÁSAI	38
1. A VÁLTOZÁS VÁRHATÓ HATÁSAI - ÖSSZEFOGLALÓ	38
A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS ÉS MÓDOSÍTÁSI IGÉNYEK	39
1. ÁLTALÁNOS JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET	39
2. HATÁLYOS FŐVÁROSI SZABÁLYOZÁS	40
3. HATÁLYOS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (B-LKÉSZ)	41
4. HATÁLYOS KERÜLETI TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMEÉRŐL SZÓLÓ RENDELET	47
SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	48
1. TETŐTÉR ÁTÉPÍTÉSÉRE VONATKOZÓ MÓDOSÍTÁSI IGÉNY ÉS JAVASLAT	48
2. UDVAR LEFEDÉSÉRE VONATKOZÓ MÓDOSÍTÁSI IGÉNY ÉS JAVASLAT	49
3. A 9. MELLÉKLET MÓDOSÍTÁSA	50
ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ	51
1. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI	51
MELLÉKLETEK	52
TULAJDONI LAP	
TÉRKÉPMÁSOLAT	

Vezetői összefoglaló

AZ ALMÁSY/SZAPÁRY-PALOTA



Az V. kerületi Déli-Belváros kerületrészben elhelyezkedő, **Szép utca 6. – Reáltanoda utca 6. szám alatti** saroktelek a Telepítési Tanulmányterv projektterülete – mely a Kossuth Lajos utca – Magyar utca – Reáltanoda utca – Szép utca által határolt tömb építészetiileg kiemelkedő épülete. A mai kiskörút mentén egykor a pesti városfal nyomvonala húzódtott, melyen belül számos történeti szempontból értékes – gyakran műemlék – épület ma is fellelhető.

Ezen értékes épületek sorát gazdagítja a projektterületen álló egykori Almásy-, vagy más néven Szapáry-palota is.

Almásy Ignác megbízásából, Pollack Mihály készítette terveit az **1817-ben megépült** egyemeletes belsőudvaros háznak. A klasszicista palotát már a XX. század elején műemlékjegyzékben tüntették fel, ma is műemléki védelem alatt áll. Az épület jelentős értéket képvisel annak ellenére, hogy története során számos kár érte, több átépítésen esett át. Az egyes átépítések során mindig az adott hasznosítás, funkció vagy tulajdonostól függően kapott új formát az épület. Az 1907-es tűzvész, a köztes félemelet kialakítások az 1910-es években, az 1930-as években létrehozott átjárók, valamint a II. világháborúban elszenvedett sérülések mind hozzájárultak az épület ma ismert képéhez. Mai formája mégis leginkább az 1965-ös átalakításokat tükrözi. Az 1990-es években megszűnt irodai hasznosítása után hosszú évekre használaton kívüli, üres szellemházzá vált – egyrészt már akkor is rossz állapota miatt, másrészt új, méltó hasznosítás híján, így az értékes épület még tovább romlott. Az elmúlt 15 évben csupán állványzatok és építési védőhálók alatt vár a megújulására.

Mindezek ellenére a 2020-ban hatályba lépett Belváros-Lipótváros Kerületi Építési Szabályzat (B-LKÉSZ) építési kora, utcaféképi tömege miatt a tanúházak sorába emelte, felhívva a figyelmet az épület kiemelt jelentőségére.

Az elmúlt évek során több fejlesztési elképzelés is napvilágot látott, melyek rövid távú gazdasági érdekek mentén jelentősebb módosítások árán kívántak az épület átalakításából hasznot húzni, miközben funkcionális és városképi szempontból a belváros számára kevés előnyt nyújtottak volna.

A PROJEKT BEMUTATÁSA

Az ingatlan új tulajdonosa a Magyar Vezetőképző Alapítvány ezzel szemben hosszú távban gondolkodik az épület hasznosítása terén. Egy olyan, építészetiileg mértéktartó fejlesztést kíván megvalósítani, mely egy egyedülálló képzési központ létrehozását, közösségi funkciók előtérbe helyezését, valamint ezekhez kapcsolódó rendeltetések befogadását célozza.

A Magyar Vezetőképző Alapítvány együttműködési megállapodást kötött a navarrai egyetem IESE Business School karával, annak érdekében, hogy keresztény értékrendű nemzetközi színvonalú üzleti képzések valósuljanak meg Magyarországon. Továbbá a Magyar Vezetőképző Alapítvány létrehozta a Kornis Pedagógiai Továbbképző Központot, amelynek révén hazai pedagógus továbbképzéseket kíván megvalósítani.

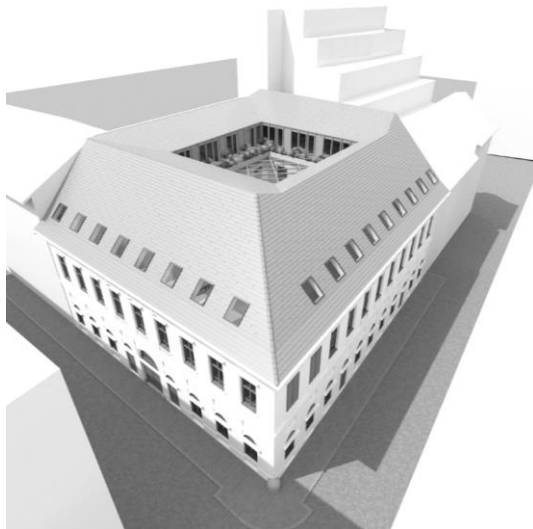
A projekt célja, hogy mindezen kezdeményezések megvalósításához megfelelő helyszínként szolgáljon az ingatlan. Mivel a Magyar Vezetőképző Alapítvány a fent bemutatottak alapján nem csak budapesti, hanem országos, illetve nemzetközi képzések szervezésével is foglalkozik, ezért indokolt, hogy a helyszín megfelelő szálláskapacitással is rendelkezzen az ideutazó hallgatók és esetlegesen oktatók elszállásolására vonatkozóan.

A projekt keretében az ingatlan és a Szép utca - Reáltanoda utca területének bekapcsolása a cél Budapest vérkeringésébe azáltal, hogy a földszinti területek olyan humánértékekhez kapcsolódó tartalommal kerülnek megtöltésre (időszaki kiállítások szervezése, kávézó és bisztró üzemeltetése, kulturális estek tartása) amelyek behívják az érdeklődőket.

A fejlesztés keretében a teljes épületbelső felújításra kerül, a homlokzatok műemléki felújítást kapnak. Fontos közösségi vonzerő a vendéglátó egységek telepítése, mely az utcával való kapcsolat kialakítását tudja biztosítani. Az épület tetőzete átépítésre kerül, mely a gerincmagasság egységesítését, az udvari tetőzet megnyitását, valamint a belső udvar üvegtető fedését foglalja magába. Mindezt úgy, hogy az átépítés a kialakult utcaféképet nem befolyásolja, az épület utcáról látható tömegét megőrzi, így az épület tanúház jellege nem csorbul.

Az építészetiileg mértéktartó, funkcionálisan a vegyes városi miliőbe illeszkedő, műemlékvédelmi szempontokat messzemenőig figyelembe vevő **projekt megvalósítását ugyanakkor a B-LKÉSZ értékelvű szabályozása jelenleg nem teszi minden tekintetben lehetővé, ezért a szabályozás kismértékű módosítása vált szükségessé.**

A B-LKÉSZ MÓDOSÍTÁSA



tervezett tetőforma és tetőhéjazatok
forrás: PYXIS NAUTICA



tervezett belső udvar
forrás: PYXIS NAUTICA

A Szép utca 6. műemlék épület a B-LKÉSZ kijelölése alapján tanúház. Tanúházaknak nevezzük az olyan háromszintes vagy annál alacsonyabb házakat, melyek legkésőbb a XIX. század végén épültek. Ezek a házak őrzik a régi Pest karakterét, tanúskodnak a régi városképről, ezért változtatásuk nem, vagy csak külön feltételrendszerhez kötve valósítható meg.

A tanúházakra vonatkozóan a B-LKÉSZ megállapítja, hogy „A Szabályozási Terven jelölt „tanúház” esetén – a Szabályozási Terven való eltérő jelölés, a XVIII. fejezet, vagy a 9. melléklet szerinti kiegészítő előírások hiányában – csak a meglévő épület padlásterének magasítással nem járó, 55.§ szerinti beépítése, átalakítása lehetséges.”

Az épület tervezése során bebizonyosodott, hogy a padlástér magasítással nem járó beépítése nem biztosítana kellő területet és minőséget az elhelyezendő funkciók számára. A tervezett épület így az 55.§ szerinti előírásoknak nem tud megfelelni, mivel nem csak a padlástér beépítéséről, hanem az épület belső udvara felé a tetőtér „megnyitásával” számol. Tekintve, hogy az épületre kora és építészeti tömegformálása szempontjából is egyaránt kifejezetten igaz a tanúház kijelölés, e kijelöléstől való „megfosztása” nem lenne előremutató. Ugyanakkor a többször átépített tetőzete okán a szigorú szabályok enyhítése indokolt.

A szabályozás módosítása során tisztázandók a létesíthető gerincmagasságok, melyek letisztultabb tetőforma létrehozását teszik lehetővé.

A terv az udvar üvegtetővel való lefedésével is számol, de nem a legfelső építményszint felső magasságában, hanem a tetőtéri szint padló síkjában, melyet a B-LKÉSZ a létesítendő funkciók esetén jelenleg nem enged, ezért e tekintetben is szükségessé válik a szabályozás enyhítése.

A szabályozás módosítása során az egyes telkekre vonatkozó kiegészítő előírások (9. melléklet) táblázatában indokolt kiegészítő előírásokat meghatározni, melyek:

- lehetővé teszik az épület tetőtérének beépítési terv szerinti mértéktartó átalakítását,
- nem adnak túlzó átalakításra lehetőséget,
- garanciát nyújtanak arra, hogy az épület tömegformálása, utcai városképben érvényesülő kiemelt szerepe nem sérül.

A Pyxis Nautica Építésziroda Kft. által készített tervek kellő érzékenységgel nyúlnak hozzá a műemlék épülethez. A szabályozás módosítása során is kiemelt cél a mértéktartó fejlesztési lehetőség megteremtése, illeszkedés biztosítása a történeti városszövethez, megőrizve az épület műemléki és tanúház jellegét.

Jelen Telepítési Tanulmányterv a B-LKÉSZ módosításának kezdeményezése érdekében készült.

A Telepítési Tanulmányterv célja, hogy a történelmi belváros területén elhelyezkedő, világörökségi terület védőövezetét képező, volt Szapáry-palota műemlék épülete, a történetéhez méltó, közösségi funkciókat szolgáló helyé válhasson anélkül, hogy elvesztené tanúház jellegét.

A módosítás által megvalósítható az a fejlesztői szándék, mi szerint magas színvonalú, a történelmi belváros karakteréhez és identitásához illeszkedő, korszerű oktatási és közösségi hely jöhet létre a Szép utca 6. – Reáltanoda utca 6. számú ingatlan kb. 20 éve üresen álló, romos épületének felújítása által.

Az ingatlan és szűk környezetének vizsgálata

1. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK JELLEMZŐI

1.1. FUNKCIONÁLIS SZERKEZET

általános funkcionális összetétel

Hotel Astoria szálloda

ALDI lakóház földszintjén

Exe Budapest Center szálloda

Uniqua Plaza irodaház

Reáltanoda u. 12. használaton kívüli épület

Belvárosi Ferences templom

Szép u. 4 irodaház

PROJEKTERÜLET - használaton kívüli épület

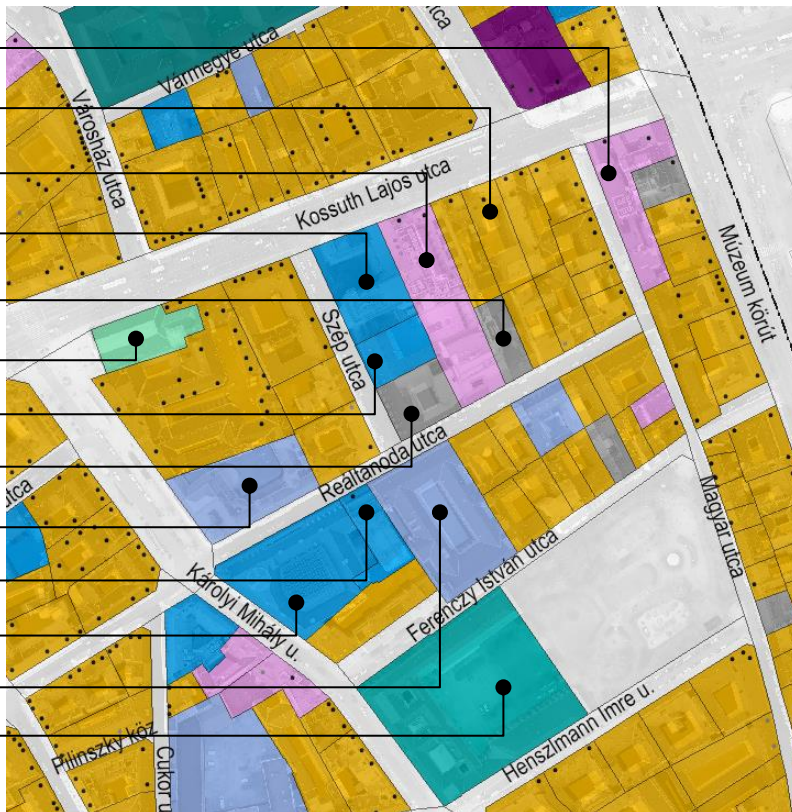
ELTE könyvtár, levéltár

Franklin ház irodaház és parkolóház

Ybl Palota irodaház

Eötvös József Gimnázium

Károlyi Palota Petőfi Irodalmi Múzeum



A terület funkcionális környezete
forrás: KÉSZ alátámasztó munkarész,
Urban-Lis Stúdió

A Szép utca 6. tömbjében a lakófunkció dominál, elsősorban annak keleti oldalán, míg a tömb nyugati oldala irodai és szállás funkciónak ad helyet.

A Kossuth Lajos utca irányába négy lakóház található, melyek földszintjein kereskedelmi és vendéglátó egységek vannak (ruházati üzletek, Living Room szórakozóhely, ALDI). A Kossuth Lajos utca felé meghatározó az Exe Budapest Center épülete és a Szép utca sarkán álló Uniqua Plaza irodaház.

A Magyar utcában lévő lakóházak földszintjein több üzlethelyiség üresen áll. Az utcára a túloldáról az Astoria Hotel étterme és gazdasági bejárata néz.

A Reáltanoda utca funkcionálisan vegyes képet mutat. A vizsgált tömb három épülete nyílik az utcára, de a tömbön belül két használaton kívüli, üres épület is van (Reáltanoda u. 12. és a Szép u. 6), melyek hosszú évek óta építési védőhálójával bevonva várják megújulásukat. A két épület között az Exe Budapest Center hátsó épületrészei néznek, mely First Site irodaházként működik. A Reáltanoda utca meghatározó épülete a Szép utca végén lévő Eötvös József Gimnázium és az Ybl Palota mely irodaházként üzemel.

A Szép utca keleti oldalán meghatározó az irodai funkció. A Kossuth Lajos utcai saroktelken álló Uniqua Plaza irodaház udvara, parkolója nyílik az utcára. A projektterülettel szomszédos Szép utca 4. műemléképületben a TD Vagyongkezelő Kft. által bérbe adott irodák vannak.

Összefoglalva tehát elmondható, hogy a terület szűkebb környezete funkcionálisan igen vegyes képet mutat, ahol a lakófunkció mellett az irodai, szálláshely, oktatás, kultúra és egyházi funkció is egyaránt megtalálható. A tömbön belül két használaton kívüli épület is található, melyek jelentősen leromlott állapota rányomja bélyegét a környezetre is.

1.2. JELLEMZŐ BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK

Környező szintszámok



	F+15
	F+13
	F+12
	F+11
	F+10
	F+9
	F+8
	F+7
	F+6
	F+5
	F+4
	F+3
	F+2
	F+1
	F

A tömbön belül a szintszámok igen változatos képet mutatnak, többségében F+3 – F+4 szintes épületek találhatók, melyet F+5 – F+9 szintszámú épület tarkít. A tömbből kimagaslik a Kossuth Lajos utca 5. F+13 szintes épülete. A tömb Reáltanoda u. és Szép utca felé eső épületei kisebb szintszámmal rendelkeznek.

A Szép utca 6. számú saroképület szintszáma F+1+T. A szomszédos Reáltanoda utca 8-10 számú épület változó szintszáma F+6 a Kossuth Lajos utca felől, a Reáltanoda utca felől a szomszédos épületek szintszámához igazodva F+2+T, amit 4 hátrahúzott tetőemelet egészít ki. A csatlakozásnál az eredeti párkánymagasság megmaradt.

A Szép utca 4 szám alatti épület eredeti magassága őrzi az utca korábbi térarányát. A Szép utca 2. Kossuth Lajos utca 5. szám alatti épület a belváros hangsúlyos modern felfogásban épült épülete, magasház.

Környező beépítési mérték



	90 % felett
	80 - 90 %
	70 - 80 %
	60 - 70 %
	50 - 60 %
	40 - 50 %
	30 - 40 %
	20 - 30 %
	20 % alatt

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

A tömbben csak három telek beépítettsége nem éri el a 70%-ot, egyik a projektépülettel szomszédos Szép utca 4. szám alatt található, mely egyedüli nem zártudvarként beépített telek.

A Szép utca 6. beépítési mértéke az építészeti felmérés alapján 89 %, ami megfelel az általános belvárosi beépítettségnek.

Az körülépített udvar fedetlen, 100 m² szabad alapterületű. A szomszédos Szép utca 4. és Reáltanoda utca 8-10. felé egy hátsó, különálló, az alsó szinteken 11,3 m magasságig beépített udvar nyílik.

Környező szintterületi mutató



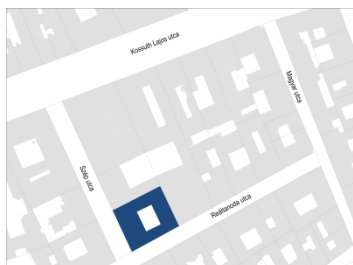
	6,0 felett
	5,5 - 6,0
	5,0 - 5,5
	4,5 - 5,0
	4,0 - 4,5
	3,5 - 4,0
	3,0 - 3,5
	2,5 - 3,0
	2,0 - 2,5
	1,5 - 2,0
	1,0 - 1,5
	0,5 - 1,0
	0,5 alatt

A terület jellemző becsült szintterületi mutatói a terepszint feletti értékeket mutatják és a beépítettség és a szintszámok alapján kerültek számításra. A tömb keleti részén lévő régebbi épületek esetében 4 körüli értékeket mutat.

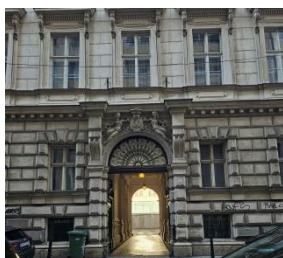
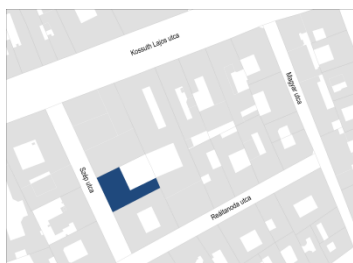
Meghatározó a Kossuth Lajos utcai modern és kortárs épület 5,5 feletti értéket jelző szintterületi mutatója.

A Szép utca 6. számú épület összes szintterülete 3893 m². A szintterületi mutató az építészeti felmérések alapján 4,23. Hasonlóan a Szép utca 2. is alacsony szintterületi mutató értékkel rendelkezik.

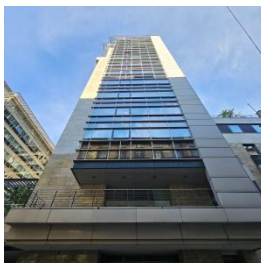
2. ÉRTÉKKATASZTER – A TÖMB ÉPÜLETEI



24193	Szép utca 6.
Építető:	gróf Almásy Ignác
Tervező:	Pollack Mihály
Épült:	1817
Világörökségi védelem:	Budapest - a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út védőövezet [azonosító: 30480]
Műemléki védelem fajtája:	Műemlék; volt Szapáry-palota
Fővárosi védelem:	-
Kerületi védelem:	-
Leírás:	átalakított klasszicista lakás, Egyemeletes, belsőudvaros, belsejében átalakított klasszicista palota. Almásy palotája terveit 1817-ben készítette el Pollack Mihály. Az épület a terv ellenére csak egyemeletesként épült.
Telekterület (m ²):	919
Beépítési %:	85%
becsült SZTM felszín felett:	2,4
becsült SZTM pincével:	3,2
építési övezet	Vt-V/1
Jelenlegi funkció	üres épület
Földszinti funkció:	-
Szintszám	F+1
Tetőforma:	nyeregteretű
Parkolás	-

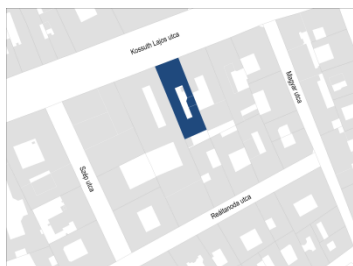


24194	Szép utca 4.
Építető:	gróf György László
Tervező:	Baumgarten Alajos
Épült:	1870
Világörökségi védelem:	Budapest - a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út védőövezet [azonosító: 30480]
Műemléki védelem fajtája:	Műemlék; György Palota
Fővárosi védelem:	-
Kerületi védelem:	-
Leírás:	eklektikus lakás, egykori BAY-HÁZ: Egyemeletes, belsőudvaros palotaépület. A második világháborúban a palota északi és hátsó szárnyát lebombázták.
Telekterület (m ²):	766
Beépítési %:	63%
becsült SZTM felszín felett:	2,1
becsült SZTM pincével:	2,7
építési övezet	Vt-V/1
Jelenlegi funkció	iroda
Földszinti funkció:	-
Szintszám	MF+2
Tetőforma:	nyeregteretű
Parkolás	felszíni parkolás telken belül

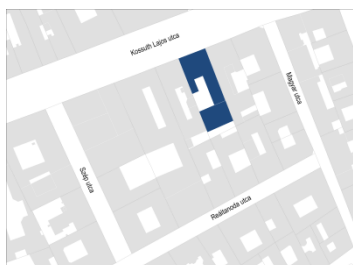


24195	Szép utca 2.
Építető:	-
Tervező:	Puskás Tamás és Pomsár János
Épült:	1967
Világörökségi védelem:	Budapest - a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út védőövezet [azonosító: 30480]
Műemléki védelem fajtája:	műemléki környezet
Fővárosi védelem:	Fővárosi területi védelem
Kerületi védelem:	-
Leírás:	kortársi modern
	0 lakás, Tizenkéteemeletes kortárs modern irodaház. 1990-es években teljes átépítés zajlott le. Helyén korábban a Cziráky-palota, majd a Nemzeti Casino működött.
Telekterület (m ²):	1679
Beépítési %:	100%
becsült SZTM felszín felett:	9,2
becsült SZTM pincével:	10,0
építési övezet	Vt-V/1
Jelenlegi funkció	iroda
Földszinti funkció:	kereskedelmi, szolgáltató
Szintszám	F+4
Tetőforma:	lapostetű
Parkolás	mélygarázs

24196	Kossuth Lajos utca 9.
Építető:	Schmahl, majd Neruda Nándor
Tervező:	Schmahl Henrik
Épült:	1840 (R.u. 8.:1850, R.u. 10.:1790 k.)
Világörökségi védelem:	Budapest - a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út védőövezet [azonosító: 30480]
Műemléki védelem fajtája:	műemléki környezet
Fővárosi védelem:	Fővárosi területi védelem
Kerületi védelem:	-
Leírás:	eklektikus, R.u. 8.: későklasszicista, R.u. 10.: copf
	6 lakás, volt ÚTTÖRŐ ÁRUHÁZ: A Kossuth L. utca felőli épület háromemeletes, melyet a Reáltanodai és Szép utcai épületek tűzfalainak helyenkénti áttörésével kapcsol össze egy épületté.
Telekterület (m ²):	2483
Beépítési %:	83%
becsült SZTM felszín felett:	5,8
becsült SZTM pincével:	6,6
építési övezet	Vt-V/1
Jelenlegi funkció	szállás jellegű
Földszinti funkció:	kereskedelmi, szolgáltató
Szintszám	F+1, F+4
Tetőforma:	lapostetű
Parkolás	mélygarázs a Reáltanoda utca felől



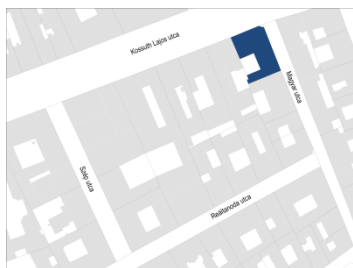
24198	Kossuth Lajos utca 11.
Építető:	Becker Károly
Tervező:	Kauszer József
Épült:	1890
Világörökségi védelem:	Budapest - a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út védőövezet [azonosító: 30480]
Műemléki védelem fajtája:	műemléki környezet
Fővárosi védelem:	Fővárosi területi védelem
Kerületi védelem:	-
Leírás:	11 lakás, BECKER-HÁZ: Háromemeletes, belsőudvaros épület. Az épületet 1937-ben és 1950 után, a ház egyes részeinek a szomszédos házhoz való csatolásnyomán alakították át.
Telekterület (m ²):	826
Beépítési %:	83%
becsült SZTM felszín felett:	3,2
becsült SZTM pincével:	4,0
építési övezet	Vt-V/1
Jelenlegi funkció	lakó
Földszinti funkció:	-
Szintszám	F+3+T
Tetőforma:	nyeregterető
Parkolás	-



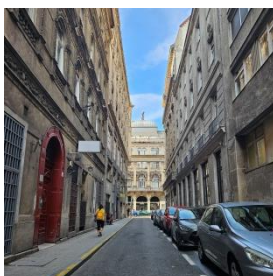
24199	Kossuth Lajos utca 13.
Építető:	Magyar Bertalan és Ungár Albert
Tervező:	Horváth Antal
Épült:	1926
Világörökségi védelem:	Budapest - a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út védőövezet [azonosító: 30480]
Műemléki védelem fajtája:	-
Fővárosi védelem:	Fővárosi területi védelem
Kerületi védelem:	-
Leírás:	28 lakás, Négymeletes, belsőudvaros, modern bérház, zártosorú beépítésben. Az épület helyén korábban álló ház szintén négymeletes, eklektikus bérház volt, mely 1903-ban épült.
Telekterület (m ²):	925
Beépítési %:	75%
becsült SZTM felszín felett:	3,9
becsült SZTM pincével:	4,7
építési övezet	Vt-V/1
Jelenlegi funkció	lakó
Földszinti funkció:	-
Szintszám	F+4+T
Tetőforma:	nyeregterető
Parkolás	-



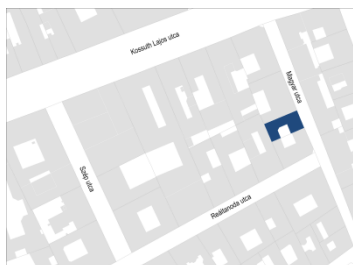
24200	Kossuth Lajos utca 15.
Építető:	Weisz Ábrahám
Tervező:	Kozma Lajos, Forgó Gábor, Kell
Épült:	1905
Világörökségi védelem:	Budapest - a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út védőövezet [azonosító: 30480]
Műemléki védelem fajtája:	-
Fővárosi védelem:	Fővárosi területi védelem
Kerületi védelem:	-
	szecessziós
Leírás:	27 lakás, Négyemeletes, belsőudvaros, szecessziós bérház, zártosult beépítésben. Épület átalakítások közül az 1937-es Münchengratzi Cipőgyár Rt. idején zajlottak.
Telekterület (m ²):	866
Beépítési %:	84%
becsült SZTM felszín felett:	3,9
becsült SZTM pincével:	4,6
építési övezet	Vt-V/1
Jelenlegi funkció	lakó
Földszinti funkció:	kereskedelmi, szolgáltató
Szintszám	F+4+T
Tetőforma:	nyeregteretű
Parkolás	-



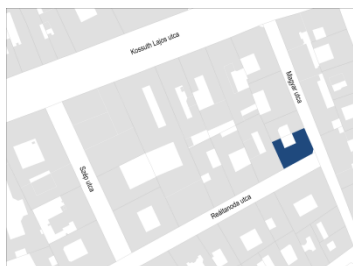
24209	Kossuth Lajos utca 17.
Építető:	Czompó Ede
Tervező:	Flamm Miksa és Zenner Gyula
Épült:	1902
Világörökségi védelem:	Budapest - a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út védőövezet [azonosító: 30480]
Műemléki védelem fajtája:	műemléki környezet
Fővárosi védelem:	Fővárosi területi védelem
Kerületi védelem:	-
	szecessziós jellegű
Leírás:	13 lakás, Ötemeletes, szecessziós jellegű bérház a Kossuth Lajos utca és a Magyar utca sarkán, mely az egykori Astoria üzletház helyén áll.
Telekterület (m ²):	655
Beépítési %:	84%
becsült SZTM felszín felett:	5,2
becsült SZTM pincével:	6,1
építési övezet	Vt-V/1
Jelenlegi funkció	lakó
Földszinti funkció:	kereskedelmi, szolgáltató
Szintszám	F+5
Tetőforma:	nyeregteretű
Parkolás	-



24208	Magyar utca 3.
Építető:	n.a.
Tervező:	n.a.
Épült:	1896
Világörökségi védelem:	Budapest - a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út védőövezet [azonosító: 30480]
Műemléki védelem fajtája:	-
Fővárosi védelem:	-
Kerületi védelem:	Helyi utcaképi védelem
Leírás:	eklektikus 12 lakás, Háromemeletes, belsőudvaros, eklektikus bérház, zárt sorú beépítésben.
Telekterület (m ²):	586
Beépítési %:	83%
becsült SZTM felszín felett:	3,3
becsült SZTM pincével:	4,1
építési övezet	Vt-V/1
Jelenlegi funkció	lakó
Földszinti funkció:	kereskedelmi, szolgáltató
Szintszám	F+3
Tetőforma:	nyereg tető
Parkolás	-

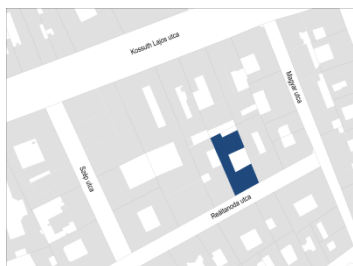


24207	Magyar utca 5.
Építető:	n.a.
Tervező:	n.a.
Épült:	1896
Világörökségi védelem:	Budapest - a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út védőövezet [azonosító: 30480]
Műemléki védelem fajtája:	-
Fővárosi védelem:	-
Kerületi védelem:	-
Leírás:	későeklektikus 10 lakás, Négymeletes, belsőudvaros, későeklektikus bérház, zárt sorú beépítésben.
Telekterület (m ²):	263
Beépítési %:	84%
becsült SZTM felszín felett:	4,2
becsült SZTM pincével:	5,1
építési övezet	Vt-V/1
Jelenlegi funkció	lakó
Földszinti funkció:	kereskedelmi, szolgáltató
Szintszám	F+4
Tetőforma:	nyereg tető
Parkolás	-



24206	Reáltanoda utca 18.
Építető:	Böke Gyula és neje
Tervező:	n.a.
Épült:	1894
Világörökségi védelem:	Budapest - a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út védőövezet [azonosító: 30480]
Műemléki védelem fajtája:	Műemléki környezet
Fővárosi védelem:	-
Kerületi védelem:	Helyi utcaképi védelem
Leírás:	eklektikus 14 lakás, Háromemeletes, belsőudvaros, eklektikus bérház a Reáltanoda és a Magyar uca sarkán.
Telekterület (m ²):	381
Beépítési %:	86%
becsült SZTM felszín felett:	3,5
becsült SZTM pincével:	4,3
építési övezet	Vt-V/1
Jelenlegi funkció	lakó
Földszinti funkció:	kereskedelmi, szolgáltató
Szintszám	MF+3
Tetőforma:	nyeregteretű
Parkolás	-

24205	Reáltanoda utca 16.
Építető:	Bud. Férfiszabók Egyesülete
Tervező:	Vágó testvérek
Épült:	1912
Világörökségi védelem:	Budapest - a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út védőövezet [azonosító: 30480]
Műemléki védelem fajtája:	Műemléki környezet
Fővárosi védelem:	-
Kerületi védelem:	Helyi utcaképi védelem
Leírás:	modern 16 lakás, Négymeletes, „U” alakú modernépület, zártosorú beépítésben. Az épület helyén álló korábbi ház kétemeletes eklektikus bérház volt.
Telekterület (m ²):	638
Beépítési %:	91%
becsült SZTM felszín felett:	3,7
becsült SZTM pincével:	4,5
építési övezet	Vt-V/1
Jelenlegi funkció	lakó
Földszinti funkció:	vendéglátás
Szintszám	MF+3+T
Tetőforma:	nyeregteretű
Parkolás	-



24204	Reáltanoda utca 14.
Építető:	Hoepfner Ármin
Tervező:	Dötzer Ferenc
Épült:	1871
Világörökségi védelem:	Budapest - a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út védőövezet [azonosító: 30480]
Műemléki védelem fajtája:	Műemléki környezet
Fővárosi védelem:	-
Kerületi védelem:	Helyi utcaképi védelem
	eklektikus
Leírás:	16 lakás, Háromemeletes, belsőudvaros, koraeklektikus bérház, zártosult beépítésben. Az épület több átalakításon ment keresztül 1870 és 1964 között.
Telekterület (m ²):	664
Beépítési %:	77%
becsült SZTM felszín felett:	4,2
becsült SZTM pincével:	5,0
építési övezet	Vt-V/1
Jelenlegi funkció	lakó
Földszinti funkció:	-
Szintszám	MF+3
Tetőforma:	nyeregteretű
Parkolás	-



24203	Reáltanoda utca 12.
Építető:	Blaskovics Ernő
Tervező:	Bukovics Gyula
Épült:	1878
Világörökségi védelem:	Budapest - a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út védőövezet [azonosító: 30480]
Műemléki védelem fajtája:	Műemlék; volt Blaskovich-palota
Fővárosi védelem:	-
Kerületi védelem:	-
	neoreneszánsz
Leírás:	15 lakás, Egyemeletes, belsőudvaros, neoreneszánsz városi palota, zártosult beépítésben. Blaskovics Ernő a Kincsem nyereményeiből építette e házat. Az épület belsejét többször átalakították.
Telekterület (m ²):	585
Beépítési %:	85%
becsült SZTM felszín felett:	1,7
becsült SZTM pincével:	2,5
építési övezet	Vt-V/1
Jelenlegi funkció	üres épület
Földszinti funkció:	-
Szintszám	MF+1
Tetőforma:	nyeregteretű
Parkolás	-

3. VÉDETTSÉGEK

3.1. VILÁGÖRÖKSÉG

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

3.2. RÉGÉSZETI VÉDELEM

A telek a „középkori Pest és környezete” nevű 66 154 azonosítószámú régészeti lelőhely része.

3.3. MŰEMLÉKI VÉDELEM

A Szép utca 6. számú épület – a volt Szapáry-palota – műemléki védelem alatt áll 15463 törzsszámon, 627 azonosítószámon. Hasonlóan a szomszédos Szép utca 4. szám alatti épület is egyedi műemléki védeltséget élvez.

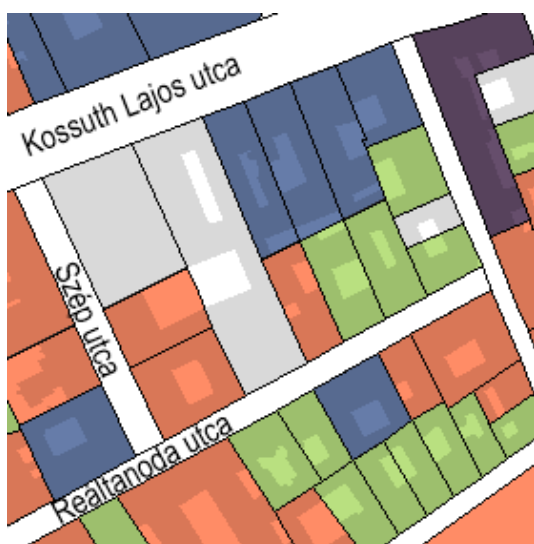
3.4. HELYI VÉDELEM

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

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

A tömb nagy része – a modern beépítés és átépítéssel nem érintett Szép utca 2. Kossuth Lajos u. 5, valamint a Kossuth Lajos utca 7-9 és Reáltanoda u. 8-10., valamint a Magyar utca 5 kivételével.

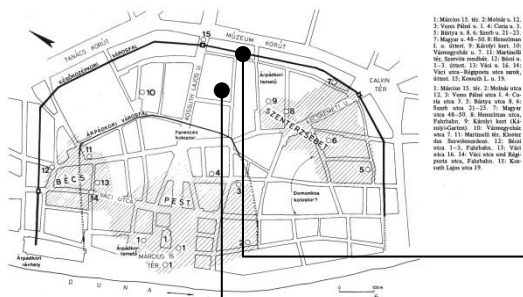
Ezek közül a Kossuth Lajos utcai épületek fővárosi helyi védeltséget, a többi épület a Magyar utcában és a Reáltanoda utcában helyi védelem alatt állnak.



	Fővárosi és műemléki védettség
	Fővárosi védettség
	Kerületi védettség
	Műemléki védettség

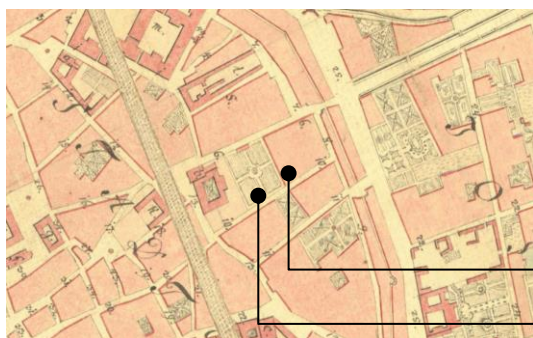
Az érintett ingatlan bemutatása

1. A SZÉP UTCA 6. RÖVID ELŐZMÉNYTÖRTÉNETE



Pesti városfalak

<https://varlexikon.hu/pest-varosfalak>



Pest-Buda-Óbuda beépített területének
várostérképe (1793) - a **botanikus kert** közepén

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

A projektterület és környezete mozgalmas múltra tekint vissza.

A mai Múzeum körút mentén húzódott az egykori középkori városfal, mely a XV. században épült, majd a XVIII. században kezdtek elbontani.

A projektterület közvetlenül az egykori *Hatvani-kapu* közelében helyezkedett el, mely fontos kereskedelmi útvonalnak számított akkoriban.

középkori városfal nyomvonala

Projektterület – Szép u. 6.

A mai Eötvös Lóránd Tudományegyetem elődje, - a Pázmány Péter által 1635-ben alapított Nagyszombati Egyetem 1780-ban Budára költözött. Mindemellé az ismert kémikus és botanikus, Winterl József Jakab növényeket hozatott a magyar hegyekből, mely által az egyetem a pesti Kossuth Lajos utca- Reáltanoda utca – Szép utca területére költözött **1784-ben**, és **megnyitott az első pesti botanikus kert**.

Projektterület – Szép u. 6.

Botanikus kert

az árverezés után megépült háromszintes ház (Szép utca 3.)

Projektterület – Szép u. 6.



Pest-Buda beépített területének várostérképe (1830)
- a **projektterület és a környező telkek alakulása**

<https://maps.arcanum.com/hu/map/budapest-1830>

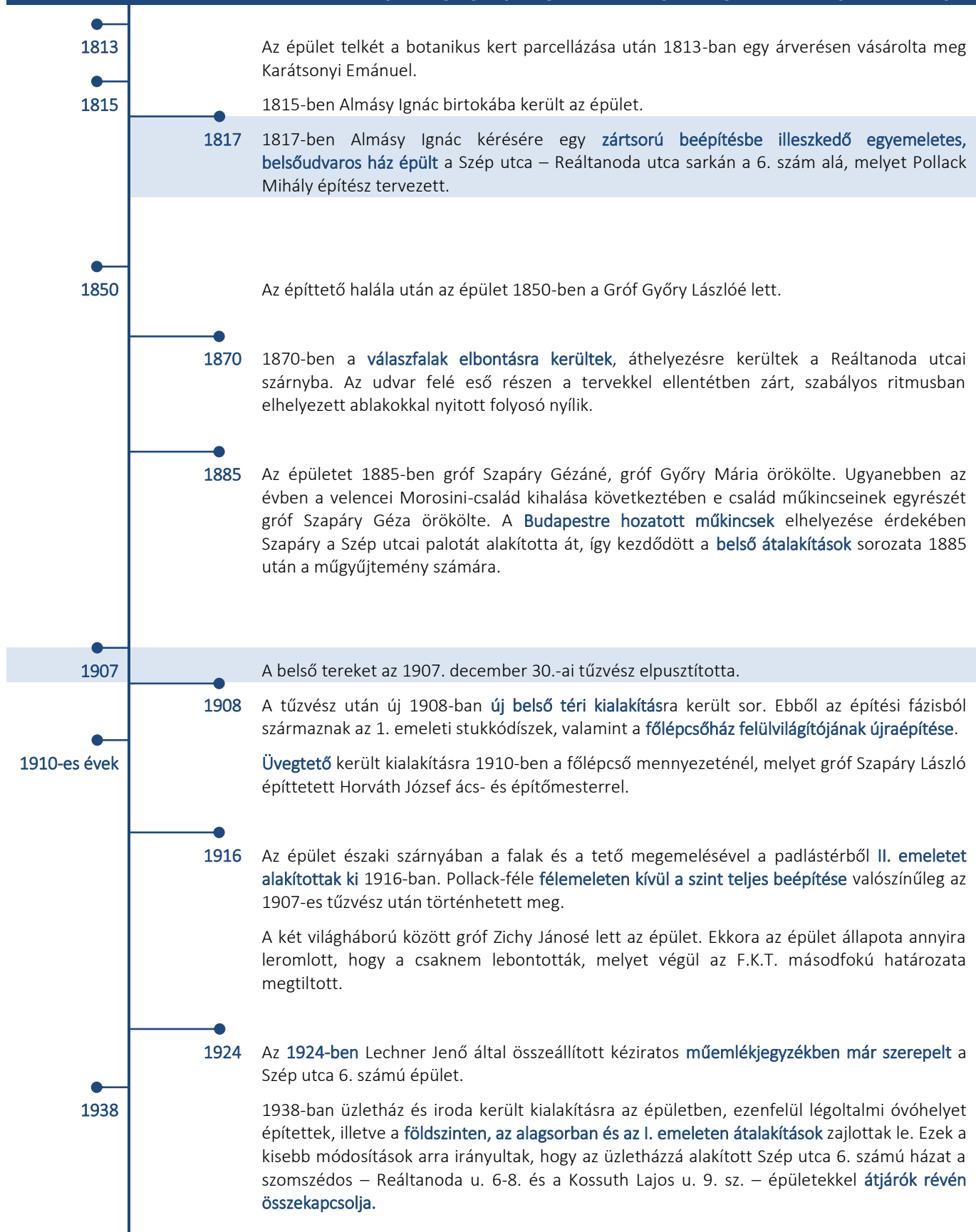
A kert ezután elköltözött a Múzeum körútra, majd a mai területére, egykori helyét pedig Grassalkovich Antal herceg a városnak adományozta Múzeum építés céljából. Anyagi gondok miatt azonban nem valósulhatott meg, így telket nyolc részre osztották, majd **elárverezték 1812-ben**.

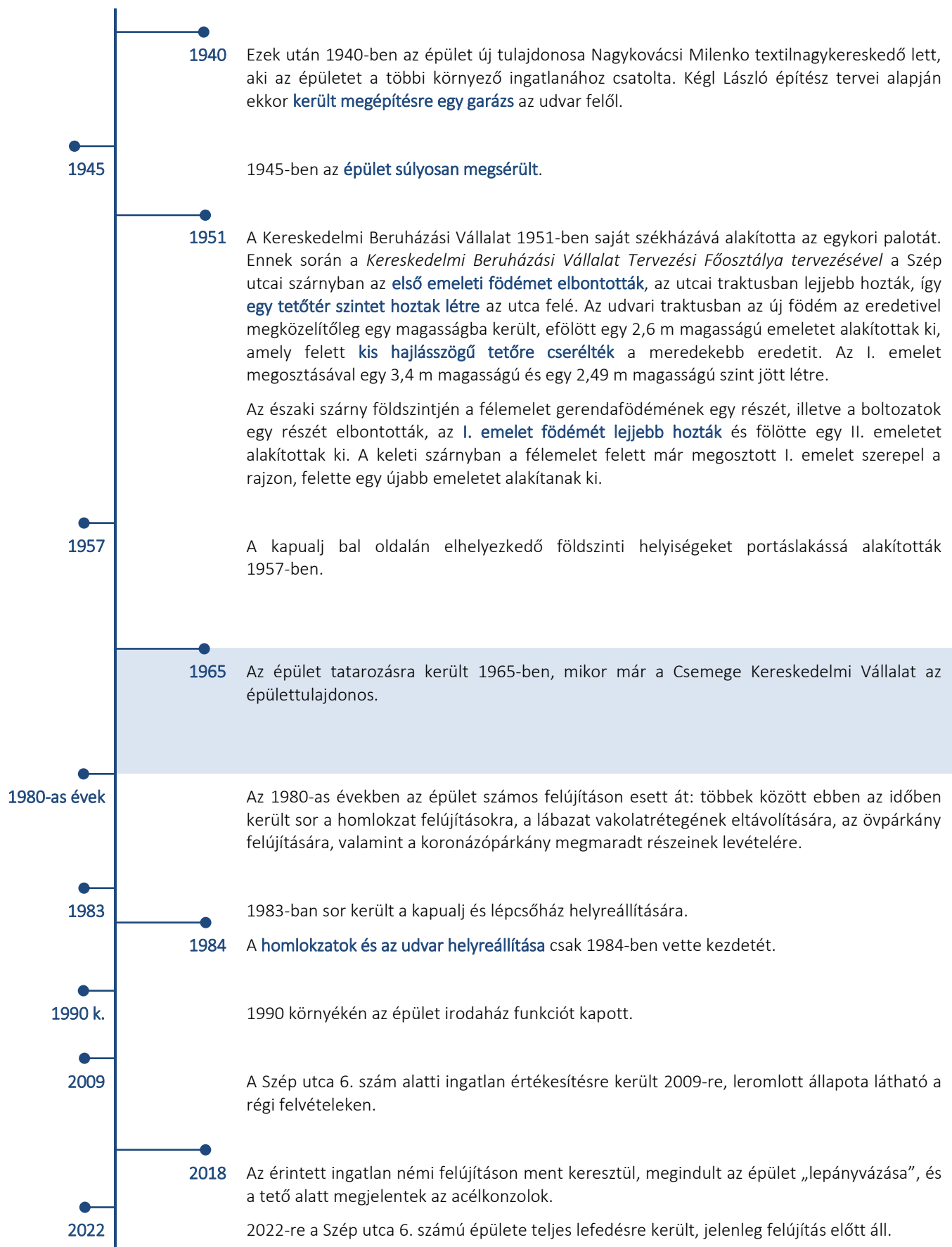
A felszabadult telkek közül kettőt Szentgyörgyi Horváth József császári és királyi kamarás vásárolt meg, és **megbízta Pollack Mihályt egy háromszintes ház építésével**.

Az utcában több épületet is Pollack tervezett, így **gróf Almásy Ignác számára a Szép utca 6.-ot is**.

forrás: <https://24.hu/belfold/2016/04/12/ismeretlen-budapest-erintetlen-modernizmus-a-varos-sziveben/>

2. A SZÉP UTCA 6. RÖVID ÉPÍTÉSZETTÖRTÉNETI ISMERTETÉSE





3. A SZÉP UTCA 6. JELENLEGI BEÉPÍTÉSÉNEK RÖVID ÖSSZFOGLALÓ ISMERTETÉSE

3.1. A TELEK

Tulajdon

A Szép utca 6. – Reáltanoda u. 6. számú épület telke a 24193 helyrajzi számon van regisztrálva az ingatlan-nyilvántartásban.

A nyilvántartás szerint a telek területe 919 m².

Az ingatlan 1/1 tulajdonosa a Magyar Vezetőképző Alapítvány.

A telek saroktelek, a 24194 hrsz.-ú Szép utca 4. és a 24196 hrsz.-ú Reáltanoda utca 8-10. számú telekkel határos, mely utóbbi átmenő telek a Reáltanoda utca és a Kossuth Lajos utca között.

3.2. BEÉPÍTÉSI MÓD

A telek a területen hagyományos zárt sorú - zártudvaros beépítésű, de a szomszédos telkek felé egy önálló kisebb alsó szinteken beépített udvar is található, mely a földhivatali térképen nem került feltüntetésre, csak a helyszíni bejárás, épületfelmérés és a légifelvétel igazolja.

A szomszédos telkek felé ezen kisebbik udvar tűzfalain nyílászárók találhatók, a járható udvari beépítés üvegtetővel fedett.

Az épület a telekhatárok többi részén zárt sorúan csatlakozik a szomszédos két épülethez.

A kisebbik beépített udvarhoz a Szép utca 4. számú ház és a Reáltanoda utca 8-10. számú épület is egy-egy légaknával csatlakozik.

3.3. SZINTSZÁM

A helyszíni bejárás során az épület homlokzata az ott lévő építési háló miatt nem volt fotózható. Az építészeti folyóiratban található fotó mutatja a még takaratlan homlokzati képét, melyen jól látszik az épület sajnálatosan leromlott állapota.

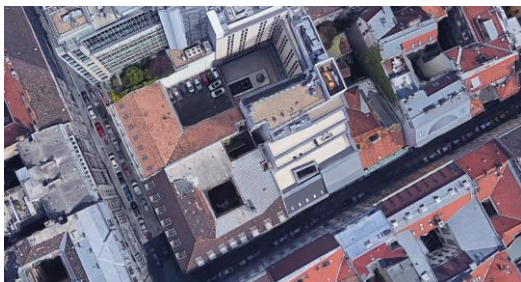
Az Almássy palota eredetileg pince + földszint + 1 emeletes kialakítású volt. Az épület többszöri átalakításon esett át, melynek során épületrészekkel is megtoldották, mikor a Szapáry család birtokolta. A későbbi átépítések során több belső szinttel gyarapodott, részben félemeletes kialakításokkal. Így az eredetileg egyemeletes épület

- a Szép utca felé F+1+tetőtéri, udvari traktusa a közbenső szintekkel F+3 szintes
- a Reáltanoda utca 8-10. számhoz csatlakozó udvari szárnya F+3 szintes, kisebb részén padlástérrel
- a Reáltanoda utcai traktusa F+1+ tetőtér
- a Szép utca 4 felé eső udvari szárny F+2+padlás

kialakításúvá vált.

A 3 emeletes épületrészek az I. emelet felett félemelettel rendelkeznek.

1951-től a Kereskedelmi Beruházási Vállalat használatába került, ekkor történtek a legnagyobb szerkezeti átalakítások. Az emeleti födém elbontásával lehetővé vált a padlástér tetőtérként való kialakítása, így az eredeti belső formája és külső tetőzeti homlokzata is megváltozott. A későbbi Csemege Kereskedelmi Vállalat már csak kisebb alakításokat, helyreállításokat végzett.



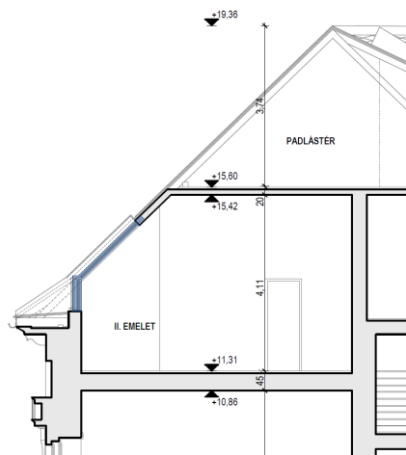
forrás: <https://www.octogon.hu/epiteszet/palotak-aranykora/>

3.4. TETŐZET

Az épület tetőteres kialakítása során a tetősíkba részben bevágott tetősík jellegű tetőablakokat alakítottak ki az irodák számára.

A Szép utcai szárny még cseréppel fedett, ahogy a Reáltanoda utca felé eső szárny utcai oldalának tetősíkja is. A többi, a belsőudvar felé lejtők tetők részben fémlemezfedésűek, részben palatető jellemzi. Egy helyen a fölépcső felett üvegtető volt, melynek jelenlegi állapota nem kielégítő. Ez is mutatja, hogy az eredeti palota mivolta nagyon sok változáson, nem örökségvédelmi szemléletű beavatkozáson esett már át, így az eredeti tetőzet vonatkozásában nincsenek kielégítő információk.

A tetőzet gerincmagasságai eltérőek. A Szép utca felőli gerinc 19,36 méter magas, a Reáltanoda utcai keskenyebb traktusnál ez 16,81 méterre csökken, majd a szomszédos csatlakozásnál a félnyeregterető gerince 19,76 méter. A Szép utca 4. felé 19,36 a gerincmagasság, melyhez a szomszéd épület félnyeregteretője kismértékű eltéréssel csatlakozik.

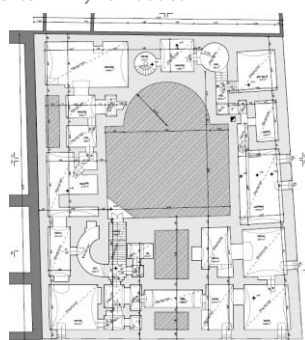


Jellemző metszet Szép utca

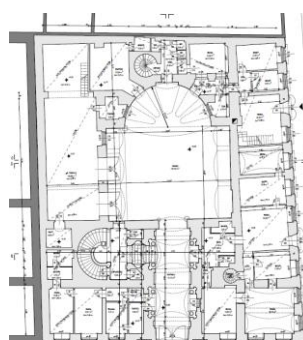
forrás: felmérési terv – Pyxis Nautica



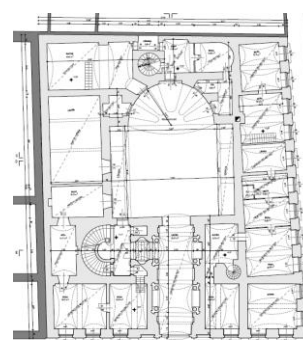
helyszínrajz



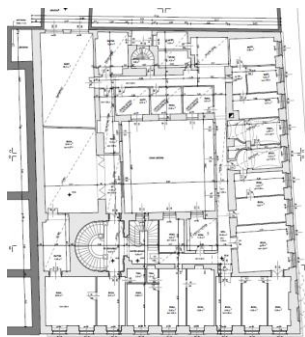
pince



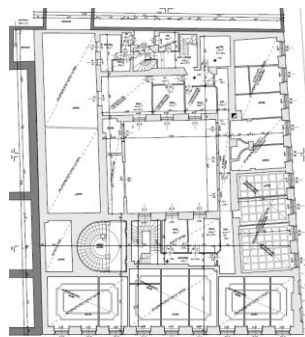
földszint



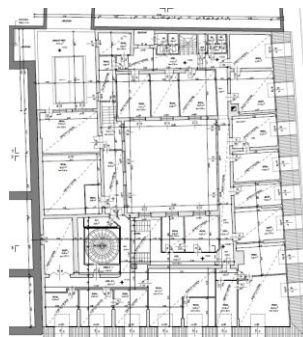
földszint + félemelet



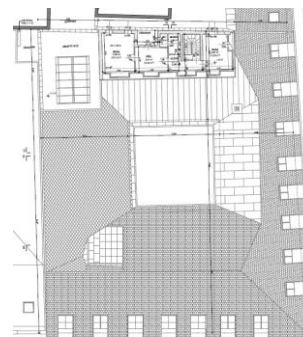
emelet



1 emelet + félemelet



2. (fő)emelet



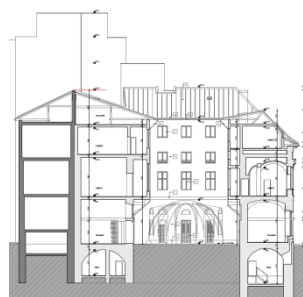
3. emelet+tetőzet



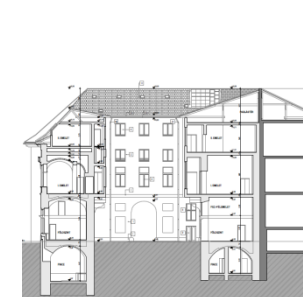
A metszet



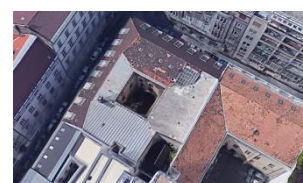
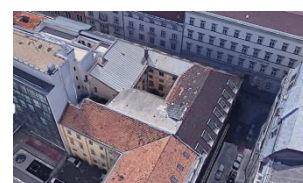
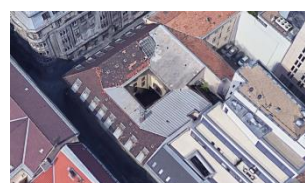
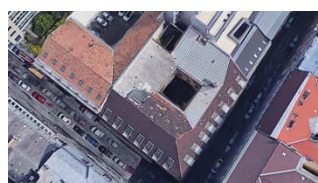
B metszet



C metszet



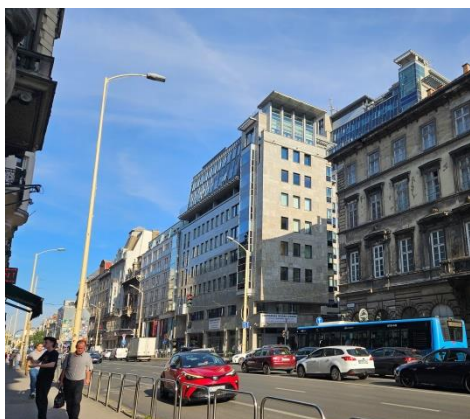
D metszet



A tetőzet légifotón

forrás: Google Earth

4. FOTÓDOKUMENTÁCIÓ - KÖRNYEZET



A 12 emeletes irodaház látványa a Kossuth Lajos utca felől
(forrás: saját fotó)



A Szép utca tengelye
(forrás: saját fotó)



Kossuth Lajos utca 11. szám alatti,
alacsonyabb épület (forrás: saját fotó)



Kossuth Lajos utca látképe (forrás: saját fotó)



Szépet utca (forrás: saját fotó)



Kossuth Lajos utca – Magyar utca sarka,
háttérben az Astora látható
(forrás: saját fotó)



A Magyar utca tengelye
(forrás: saját fotó)



Magyar utca 1.-3. épülete
(forrás: saját fotó)



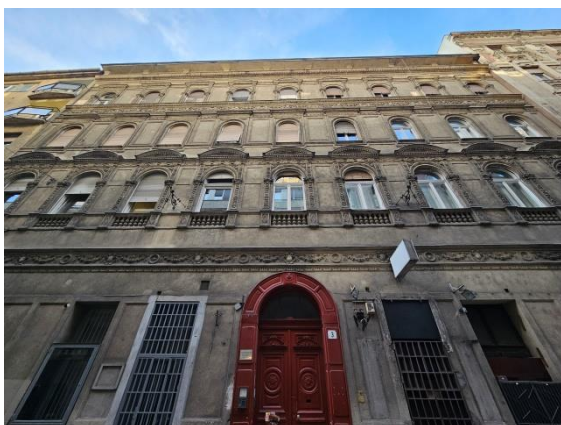
*Magyar utca 1. és a Kossuth Lajos utca látképe
(forrás: saját fotó)*



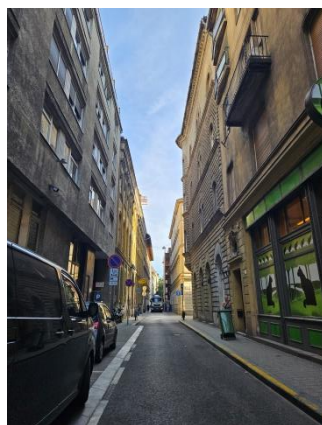
*A keskeny térarányú Magyar utca
(forrás: saját fotó)*



*Magyar utca 3. kapuzat
(forrás: saját fotó)*



*Eklektikus homlokzat – Magyar utca 3.
(forrás: saját fotó)*



*Magyar utca tengelye
déli irányban
(forrás: saját fotó)*



*A Magyar utca túlsó oldala,
háttérben a Kossuth Lajos utca
(forrás: saját fotó)*



*Magyar utca – Reáltanoda utca sarka
(forrás: saját fotó)*



*Reáltanoda utca 18. – mögötte az nyitott udvaros épülettel
(forrás: saját fotó)*



*Reáltanoda utca látképe a Magyar utca felé
(forrás: saját fotó)*



*Reáltanoda utca 16. épülete
(forrás: saját fotó)*



*Reáltanoda utca 12.
(forrás: saját fotó)*



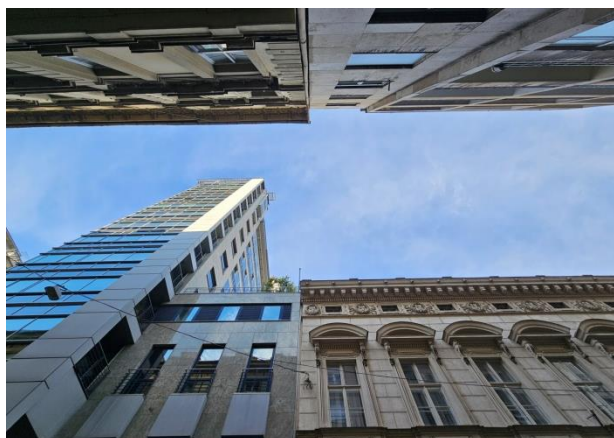
*Reáltanoda utca – Szép utca sarkán lévő épület látványa
(forrás: saját fotó)*



*Reáltanoda utca 8-10.
(forrás: saját fotó)*



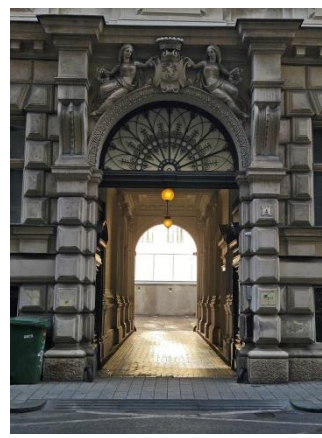
*A Szép utca tengelye
(forrás: saját fotó)*



*Szép utcai homlokzatok (Szép utca 2. a bal oldalon és a Szép utca 4. jobb oldalon)
(forrás: saját fotó)*



*A 12 emeletes irodaház a Szép utca felől
(forrás: saját fotó)*



*Kapubejáró a Szép utca 4. felől
(forrás: saját fotó)*

5. FOTÓDOKUMENTÁCIÓ – SZÉP UTCA 6.



*Szép utca tengelye – 2020
(forrás: Pyxis Nautica)*



*Szép utca 6. – 2020-as felvétel a homokzatról
(forrás: Pyxis Nautica)*



*Szép utca 6. és 4. számú épület, háttérben a
12 emeletes irodaházzal
(forrás: saját fotó)*



*Szép utca 6. szám alatti épület látványa
(forrás: saját fotó)*



*Boltíves átjáró a Szép utca 6.-nál
(forrás: Pyxis Nautica)*



*Szép utca 6. déli szárny udvari
homlokzata
(forrás: Pyxis Nautica)*



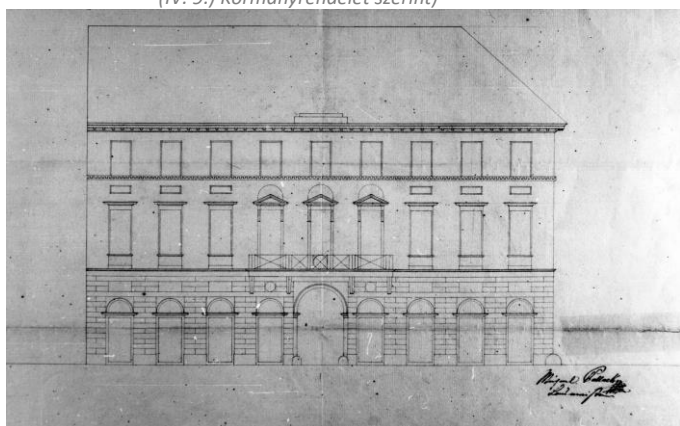
*Szép utca 6. déli szárny udvari
homlokzata
(forrás: Pyxis Nautica)*



Szép utca 6. - A concha déli része
(forrás: Bp. V., Szép utca 6. Értékleltár a 68/2018 (IV. 9.) Kormányrendelet szerint)



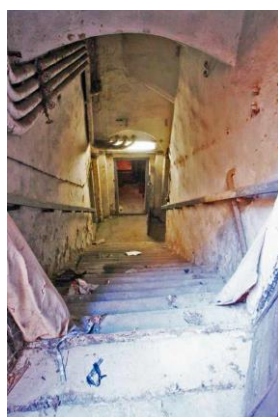
Szép utca 6. - A concha összképe
(forrás: Bp. V., Szép utca 6. Értékleltár a 68/2018 (IV. 9.) Kormányrendelet szerint)



Főhomlokzat, Pollack Mihály terve, a Szép utca 6.-ról (1817)
(forrás: Bp. V., Szép utca 6. Műemléki Tudományos Dokumentáció -2011.)



Szép utca 6. utcai homlokzat részlete (1910)
(forrás: Bp. V., Szép utca 6. Műemléki Tudományos Dokumentáció -2011.)



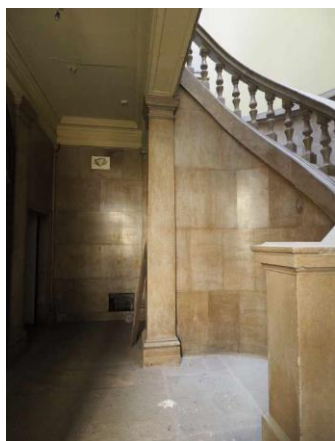
Nyugati szárny, udvari traktus, pinceszint - Szép utca 6.
(forrás: Bp. V., Szép utca 6. Értékleltár a 68/2018 (IV. 9.) Kormányrendelet szerint)



Keleti szárny, pinceszint - Szép utca 6.
(forrás: Bp. V., Szép utca 6. Értékleltár a 68/2018 (IV. 9.) Kormányrendelet szerint)



Nyugati szárny, középtengely, utcai-udvari traktus, földszint - Szép utca 6.
(forrás: Bp. V., Szép utca 6. Értékleltár a 68/2018 (IV. 9.) Kormányrendelet szerint)



Nyugati szárny, udvari traktus, földszinti képek- Szép utca 6.

(forrás: Bp. V., Szép utca 6. Értékleltár a 68/2018 (IV. 9.) Kormányrendelet szerint)



Északi szárny, egykori függőfolyosó, I. emeleti előtér és iroda- Szép utca 6.

(forrás: Bp. V., Szép utca 6. Értékleltár a 68/2018 (IV. 9.) Kormányrendelet szerint)



Kapualj és az udvar részlete, (1925. k.)

(forrás: Bp. V., Szép utca 6. Értékleltár a 68/2018 (IV. 9.) Kormányrendelet szerint)



Reáltanoda utcai homlokzat, (1950 k.)

(forrás: Bp. V., Szép utca 6. Értékleltár a 68/2018 (IV. 9.) Kormányrendelet szerint)

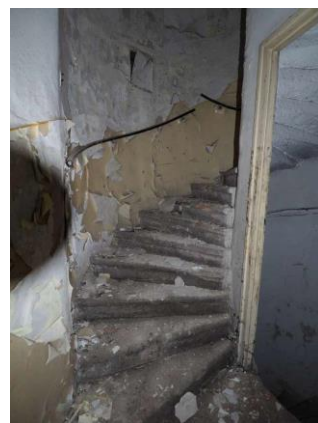


Főhomlokzat (1981)

(forrás: Bp. V., Szép utca 6. Értékleltár a 68/2018 (IV. 9.) Kormányrendelet szerint)



Keleti szárny, külső traktus, földszint – irodahelyiség és előtér
(forrás: Bp. V., Szép utca 6. Értékleltár a 68/2018 (IV. 9.) Kormányrendelet szerint)



Keleti szárny, külső traktus, földszint I. - másfél emelet – melléklépcsőház
(forrás: Bp. V., Szép utca 6. Értékleltár a 68/2018 (IV. 9.) Kormányrendelet szerint)



É-i szárny, földszint – gépkocsi tároló
(forrás: Bp. V., Szép utca 6. Értékleltár a 68/2018 (IV. 9.) Kormányrendelet szerint)



Nyugati szárny, utcai traktus, félemelet – iroda
(forrás: Bp. V., Szép utca 6. Értékleltár a 68/2018 (IV. 9.) Kormányrendelet szerint)



Déli szárny, félemelet – iroda
(forrás: Bp. V., Szép utca 6. Értékleltár a 68/2018 (IV. 9.) Kormányrendelet szerint)



Utcai homlokzatok, Seidner Zoltán, 1959. k.
(forrás: Bp. V., Szép utca 6. Műemléki Tudományos Dokumentáció -2011.)



Nyugati szárny udvari homlokzata
(forrás: Bp. V., Szép utca 6. Műemléki Tudományos Dokumentáció -2011.)



Déli szárny udvari homlokzata I-III. emelet
(forrás: Bp. V., Szép utca 6. Műemléki Tudományos Dokumentáció -2011.)

Beépítési terv

1. A TERVEZETT ÉPÜLET ÖSSZEFOGLALÓ ISMERTETÉSE

1.1. TERVEZETT FUNKCIÓK



forrás: PYXIS NAUTICA

A Szép utca 6. műemléki felújítása során közösségi funkciókat kap. A fejlesztés célja egy olyan oktatási központ létrehozása, melyben magas színvonalú képzéseket lehet tartani elsősorban vidéki és külföldi hallgatók számára.

Az épület tehát elsődlegesen oktatási funkciót tölt be, melyet ahhoz kapcsolódó rendeltetések egészítenek ki. Ezek közé sorolhatók az irodatermek, tárgyalók, melegítőkonyha és számos közösségi tér. A több napos oktatásokra, tréningekre érkezőket két szinten létesülő kétszobás vendégszobákban lehet majd elszállásolni. A hosszú távú gazdasági fenntarthatóság érdekében a vendégszobák az oktatási időpontokon kívül szálláshelyként tudnak működni.

Kiemelt cél, hogy az épület ne befelé forduljon, hanem az utcával is aktívan kommunikáljon, ezért az utcafronti épületrészekben vendéglátási funkciók kapnak helyet.

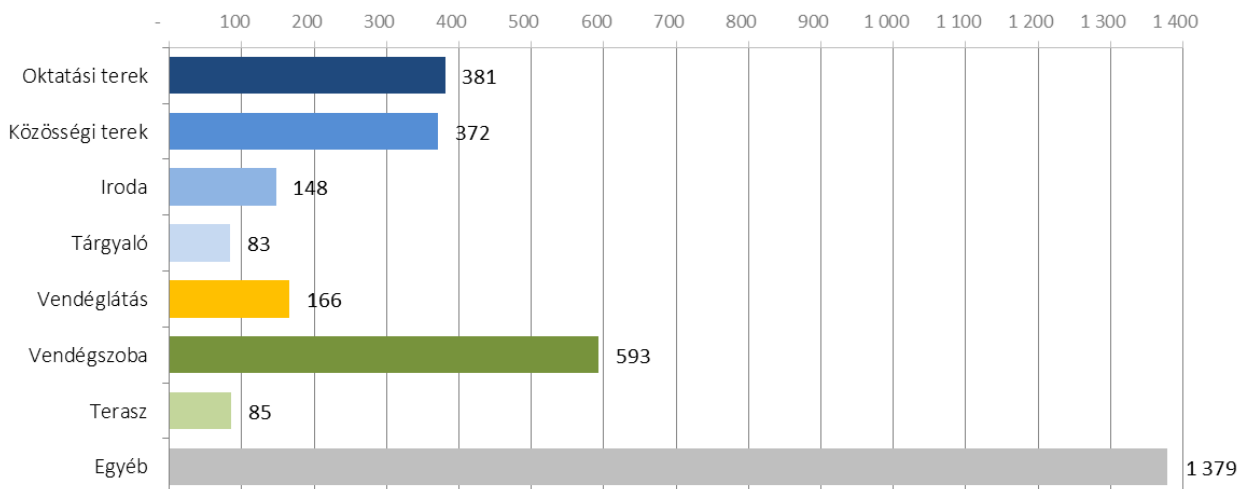
Az épület pincszintjén és első emeletén létesülnek az oktatási termek, előadótermek. A tervezett épület nettó alapterületének több, mint 30%-át az oktatási terek, közösségi terek, irodák, tárgyalók adják.

A közel 400 m²-nyi oktatási terület nagyságrendileg 200-250 vendég számára tud részvételt biztosítani egyidejűleg négy helyiségben. Mindehhez közel ugyanennyi közösségi tér is biztosított. Az épület felső szintjein 30 db. vendégszoba kerül kialakításra, így kb. 60 fő résztvevő számára lehet majd szállást nyújtani épületen belül.

Az épületben létesülő irodák és a hozzájuk tartozó tárgyalók összesen kb. 230 m²-t foglalnak el. Az irodák alapvetően az oktatás-szervezés számára szolgálnak, tervezetten nem bérirodaként fognak üzemelni. Így nagyságrendileg 20-25 fő irodai dolgozóval lehet számolni.

A földszinten a Reáltanoda utcai szárnyban bisztró jellegű étterem, a Szép utcai utcafronton cukrászda kaphat helyet.

A tervezett épület bruttó szintterülete 4035 m², általános szintterületi mutatója így 4,39.



tervezett funkciók összetétele (nettó m²)
forrás: saját ábra Pyxis Nautica tervei alapján

2. LEGFŐBB VÁLTOZÁSOK - MEGLÉVŐ ÉS TERVEZETT ÉPÜLETRÉSZEK

Főpárkány helyreállítása

Homlokzati díszek helyreállítása

Díszes kapuzat főbejáratként

Párkánymagasság megtartása

Az épület főhomlokzatainak műemléki felújítása során helyreállításra kerül a főpárkányzat, az épületdíszek, nyílászárók egyaránt. Az épület utcai párkánymagassága nem változik. Az épület főbejárata a Szép utcából nyílik, ahonnan megközelíthető a belső udvar. A Reáltanoda utca felőli két bejárat szintén megtartásra, felújításra kerül. Ezeken keresztül a földszinti étterem lesz megközelíthető.



forrás: PYXIS NAUTICA

Gerincmagasság egységesítése

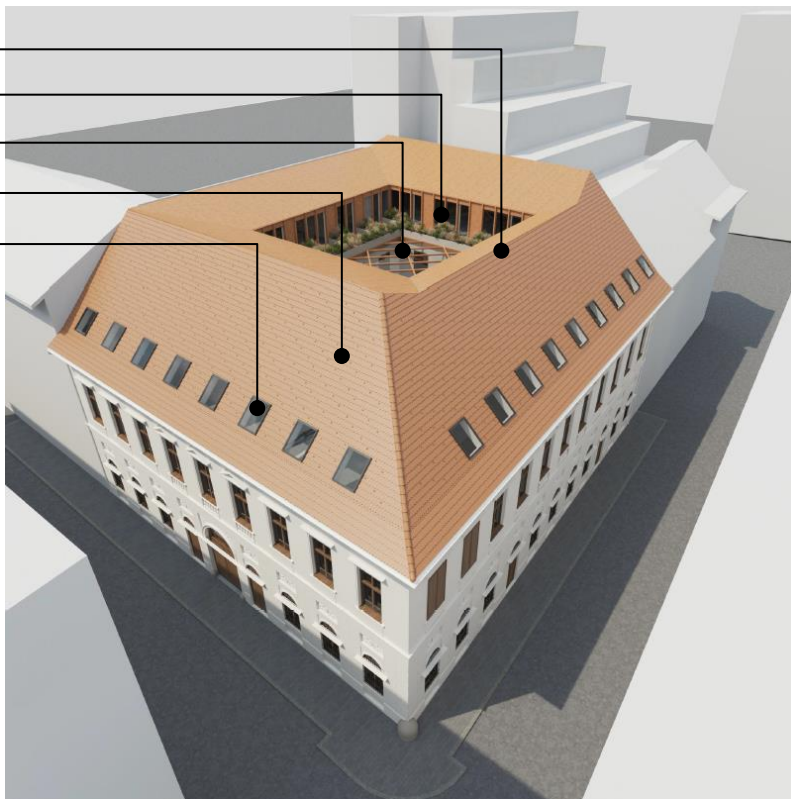
Belső udvar felé felnyitott tetőtéri szobák

Belső udvar üvegtetős lefedése

Nyugodt tetőfelület

Egy sor tetősík ablak

Az épület tetőzete teljes mértékben átépítésre kerül, mely ez az utca irányából nem lesz érzékelhető, a tető hajlásszöge és fő formája megmarad. Elsődleges cél a nyugodt forma létesítése, ezért egy sorba rendezett, a tetősíkba helyezett nyílászárók létesülnek. A Reáltanoda utcai tetőgerinc középső része minimálisan emelésre kerül, de a többi gerinc változatlan magasságú marad. A belső udvar felé a tetőtéri vendégszobák teraszai tekintek, így a tető jelenlegi formája itt kis mértékben megváltozik. Az udvar üvegtetős lefedést kap, ezáltal az időjárástól védett belső közösségi tér alakul ki.



forrás: PYXIS NAUTICA

3. FUNKCIÓSÉMA, ALAPRAJZI KIALAKÍTÁS

3.1. PINCESZINTI ALAPRAJZ

Mosdók

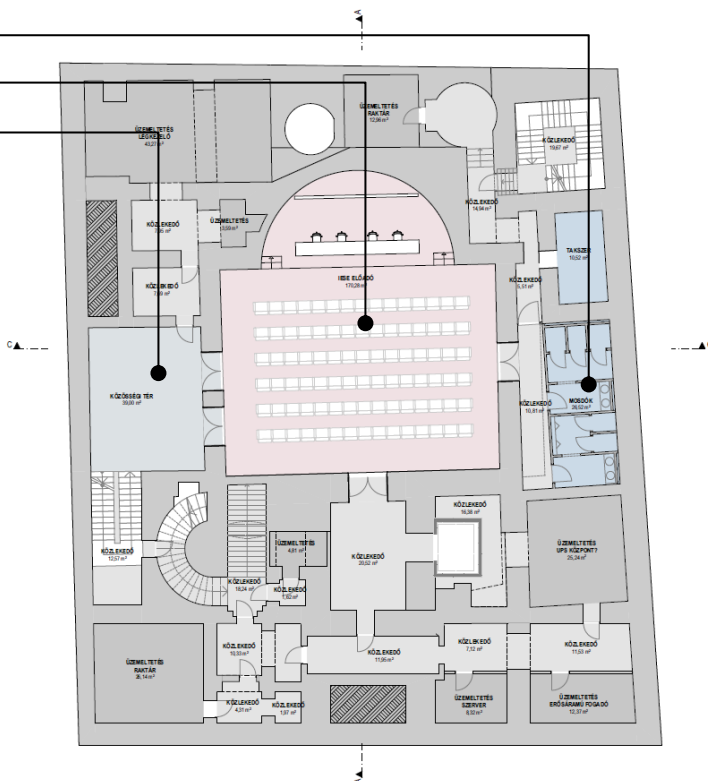
Előadó terem

Közösségi tér

A pincszinten 170 m²-es, 90 férőhelyes előadóterem kap helyet, mely a Szép utca felőli főbejárat irányából lifttel és díszlépcsőn keresztül közelíthető meg.

Az előadóteremhez külön közösségi tér és mosdó blokk kapcsolódik, így önálló előadások – rendezvények tartására is alkalmas.

Az épület pincszintjén emellett javarészt az épület üzemeltetéséhez kapcsolódó helyiségek kapnak helyet (gépészet, raktár, szerverszoba, erőszármű fogadó, stb.)



forrás: PYXIS NAUTICA

3.2. FÖLDSZINTI ALAPRAJZ

Mosdók

Melegítőkonyha

Étterem/Kávézó

Közösségi tér

Tárgyalók

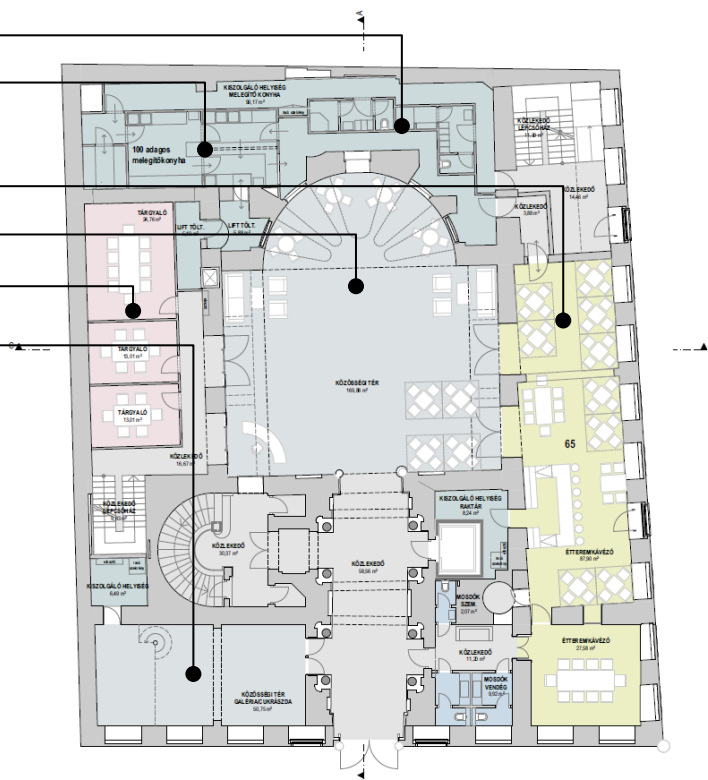
Galéria/cukrászda

A földszinten lévő 170 m²-es közösségi tér a Szép utca felől az épület főtengelyében lévő díszes bejáraton keresztül közelíthető meg.

A közösségi térből tárgyalók és a Reáltanoda utca felé is nyíló 115 m²-es étterem/kávézó nyílik.

A főbejáratától balkézre egy kisebb, 50 m²-es galéria/cukrászda is az utcával való kapcsolattartást szolgálja.

Az épület hátsó traktusában a rendezvényeket szolgáló melegítőkonyha kap helyet



forrás: PYXIS NAUTICA

3.3. FÉLEMELET

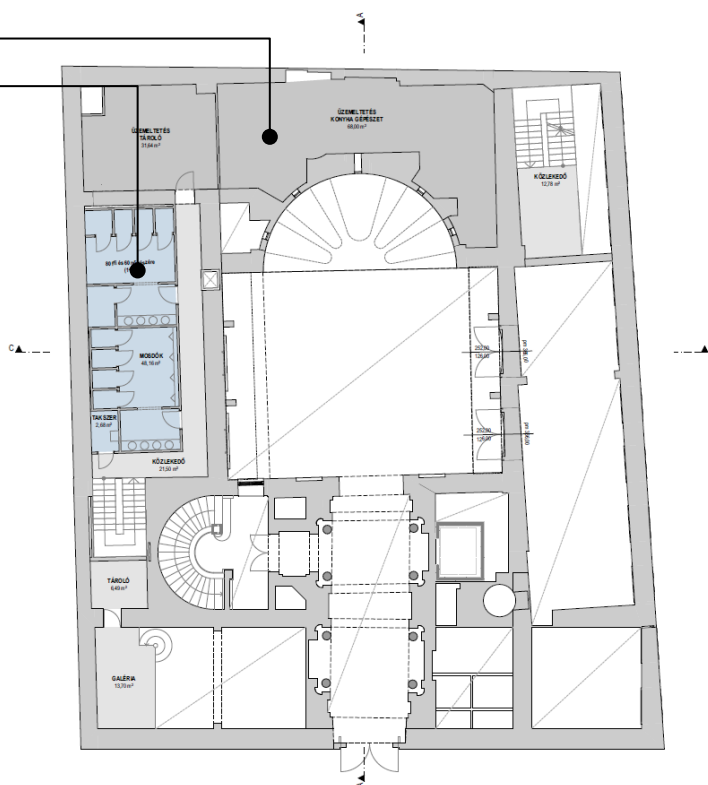
Üzemeltetés

Mosdó

A földszint 5,55 méteres belmagassága lehetőséget ad galériaszint kialakítására.

Ezt kizárólag hátsó traktusokban indokolt kihasználni. A tárgyalók fölött az emeleti szintet és a földszintet is kiszolgáló mosdóhelyiségek kapnak helyet, a melegítőkonyha fölötti részekén gépészeti és üzemeltetési helyiségek, tárolók kapnak helyet.

Az utcafronti épületraktusokban a nagy belmagasság megtartása a cél, így az épület elegáns terekkel fordul az utca felé.



forrás: PYXIS NAUTICA

3.4. 1. EMELET

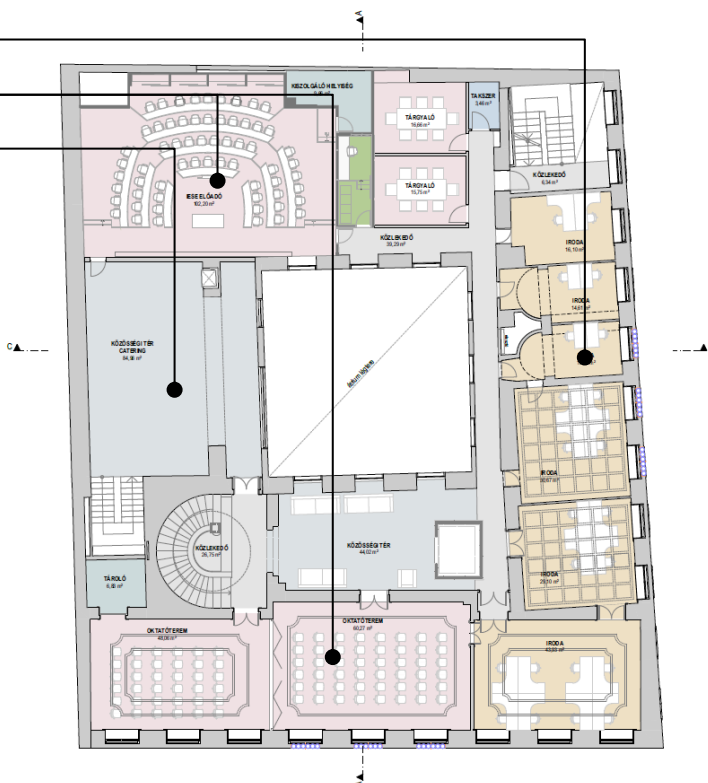
Irodák

Előadó

Közösségi tér

Az 1. emelet elsődlegesen oktatási funkciónak ad helyet. Az épület belső sarkánál lévő 100 m²-es nagyelőadó 60-65 fő befogadására alkalmas, a Szép utca felőli épületrészben lévő oktatótermek további 80-100 fő fogadására alkalmas széksorosan. E két terem összenyitható, így nagyobb lélekszámú előadások tartása is elképzelhető. A belső udvar felé közösségi terek nyílnak, ahol catering biztosítható az oktatásokon résztvevők számára.

A Reáltanoda utcai épületrészben 147 m²-en irodahelyiségek kapnak helyet.



forrás: PYXIS NAUTICA

3.5. 2. EMELET

Vendégszobák

Üzemeltetés, kiszolgáló funkciók

A 2. emeleten javarészt az oktatásokon, rendezvényeken résztvevők számára szolgáló vendégszobák kapnak helyet. 409 m²-en 20 db. főként kétágyas szoba kerülhet kialakításra, melyek egy része össze is nyitható. A fennmaradó területet elegáns, nagyméretű, az átriumra nyíló közlekedő, valamint az üzemeltetéshez szükséges funkciók teszik ki.



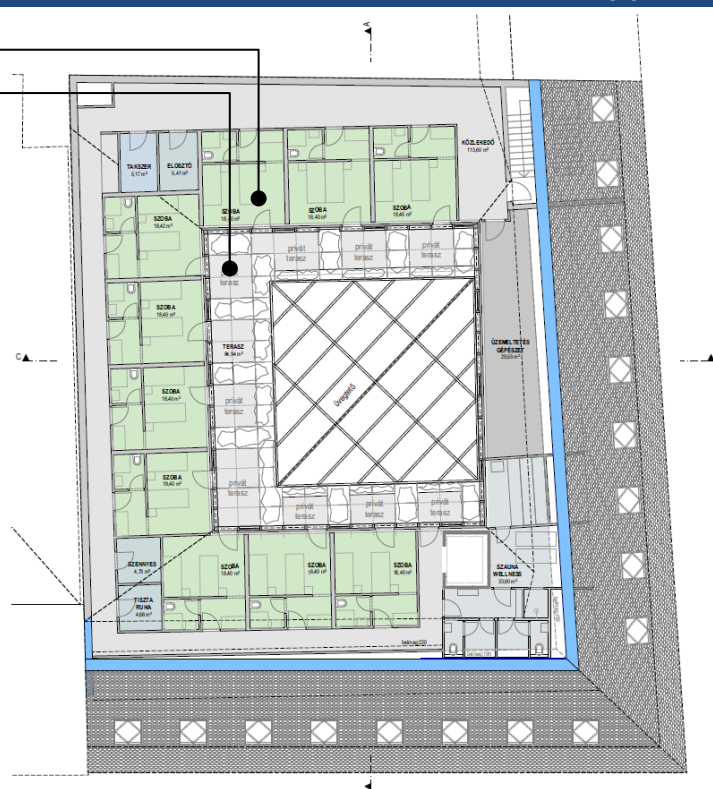
forrás: PYXIS NAUTICA

3.6. TETŐTÉR

Vendégszobák

Privát terasz

A tetőtéri szinten, mely már részben a tetőtérnek felel meg, vendégszobák kapnak helyet. 184 m²-en 10 db. kétágyas szoba kap helyet. Az egyes szobákhoz privát terasz tartozik, melyeket zöldfelületek választanak el egymástól. Az udvar üvegteretől fedett terétől szintén zöldfelületek választják el az itt vendégeskedőket. A Reáltanoda utcai épületszárnnyban üzemeltetés és gépészeti helyiség, valamint szauna kerülhet.



forrás: PYXIS NAUTICA

4. JELLEMZŐ METSZETEK

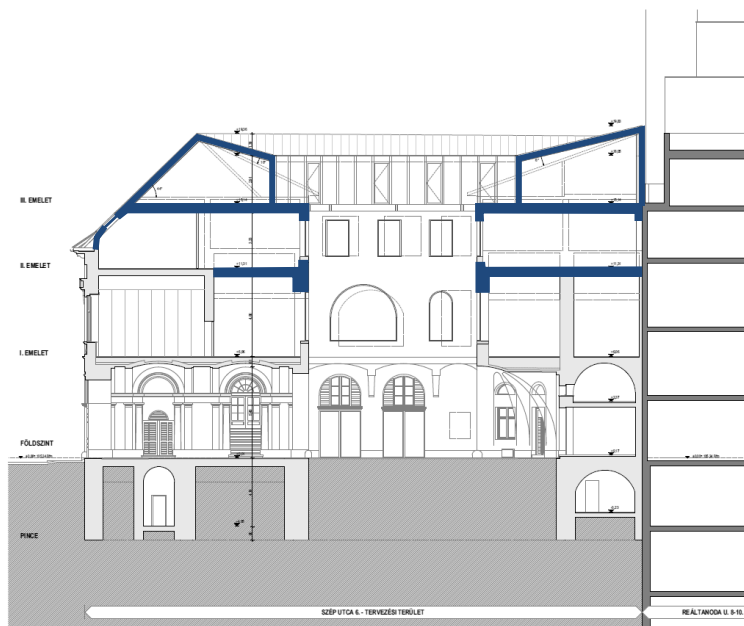
4.1. A-A METSZET

Az épület részben belső szerkezeti átalakításon esik át.

A Szép utcai épületszárny belső udvar felé eső traktusa a földszint fölött három kis belmagasságú részből áll. Ehelyett az első emelet fölötti födém magasságához csatlakozóan új födém kerül kialakításra, így a három helyett két elegáns, kedvező belmagasságú szint jön létre.

A Reáltanoda utca 8-10-hez csatlakozó keleti épületszárny hasonlóan kerül átalakításra, a három szint helyett két közbelső szint kap helyet.

A tetőtér minimálisan átalakításra kerül (ld. a *tetőszint módosítása fejezet*).



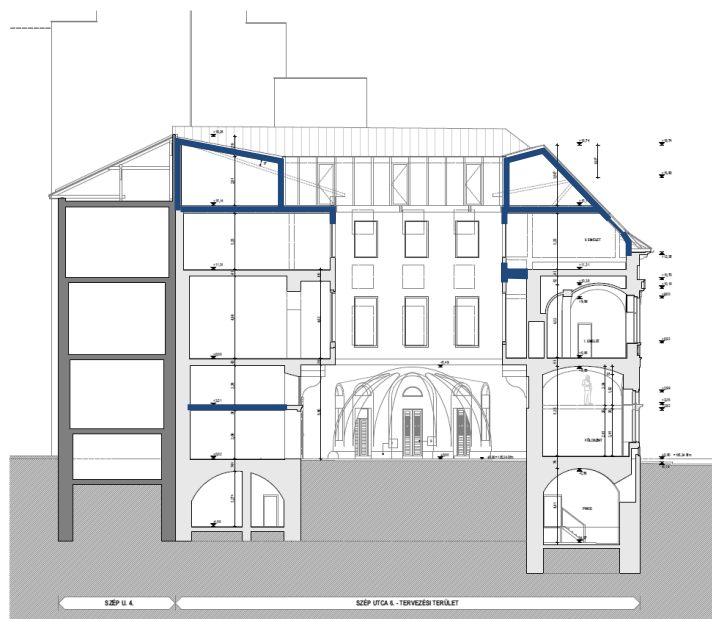
forrás: PYXIS NAUTICA, saját feldolgozással

4.2. C-C METSZET

A Reáltanoda utcai épületszárny esetében kisebb átalakításokról lehet beszélni. Az első emelet fölötti dupla födémről a felső elbontásra kerül, míg az alsó az udvar irányába meghosszabbításra kerül. A tetőtéri – műszaki szempontból nem megfelelő – födém azonos magasságban kicserélésre kerül.

A Szép utca 4-hez csatlakozó északi épületszárny esetében földszint és első emelet közötti födém műszaki okok miatt kerül kicserélésre a meglévővel azonos magasságban. A 2. emelet és a tetőtér közötti födém szintén azonos magasságban kerül cserére műszaki okokból.

A tetőtér minimálisan átalakításra kerül (ld. a *tetőszint módosítása fejezet*).



forrás: PYXIS NAUTICA, saját feldolgozással

4.3. METSZETI VÁLTOZÁSOK

Az egyes metszeti változások az épület műszaki állapota, másrészt a használhatóság miatt is indokoltak. A korábbi kis belmagasságú szintek újraosztásával elegáns, kedvező belmagasságú terek jönnek létre az épületen belül.

Az átalakítások az épület utcai megjelenését nem befolyásolják. A belső homlokzatok esetében értelemszerűen a nyílaskiosztások változnak, melyek az épület javát szolgálják (ld. *belső homlokzatok*).

5. HOMLOKZATOK

5.1. SZÉP UTCAI MEGLÉVŐ HOMLOKZAT



forrás: PYXIS NAUTICA, saját feldolgozással

5.2. SZÉP UTCAI TERVEZETT HOMLOKZAT



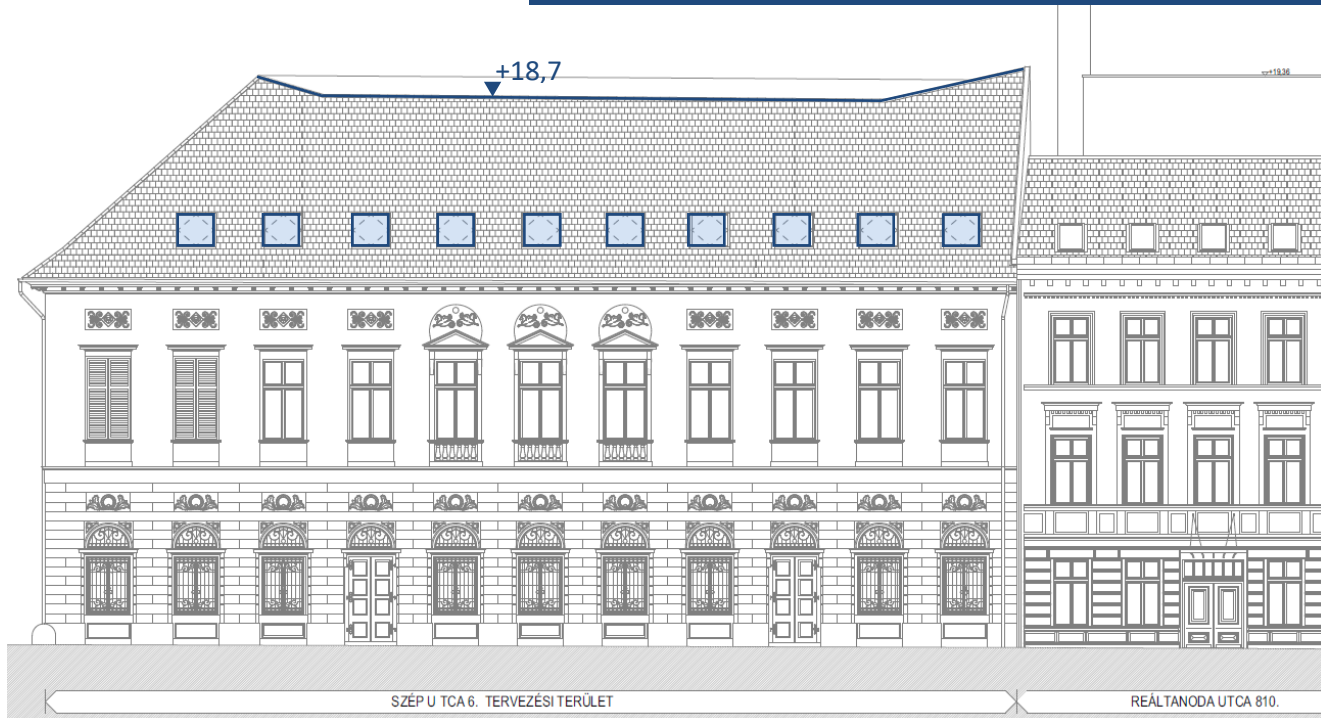
forrás: PYXIS NAUTICA, saját feldolgozással

5.3. RÉÁLTANODA UTCAI MEGLÉVŐ HOMLOKZAT



forrás: PYXIS NAUTICA, saját feldolgozással

5.4. RÉÁLTANODA UTCAI TERVEZETT HOMLOKZAT



forrás: PYXIS NAUTICA, saját feldolgozással

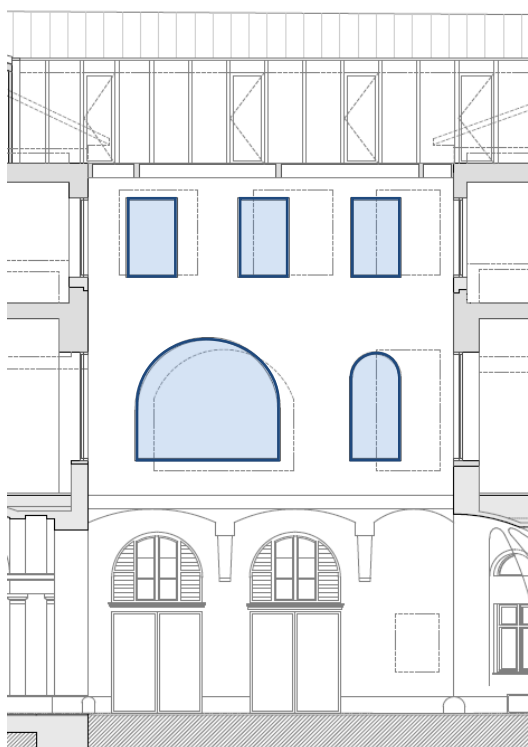
5.5. UTCAI HOMLOKZATI VÁLTOZÁSOK

A Szép utcai homlokzaton a tetőablakok kialakításában van eltérés. A korábbi 7 db. bevágott, nagy méretű tetőablak helyett a tetőn 8 db. kisebb méretű, tetősíklablak kap helyet ami nyugodtabb képet kölcsönöz az épületnek.

A Réáltanoda utcai homlokzat tekintetében szintén a tetőt érintően történik érdemi változás. A korábbi 8 db. bevágott, nagy méretű, ad-hoc kiosztású tetőablak helyett 10 db. kisebb méretű, tetősíklablak kap helyet egyenletes elrendezés mellett.

E homlokzaton (mely a valóságban így nem látható) érhető tetten a tető gerincének változtatása, mely által kiegyensúlyozottabb formát kap az épület tetőzete. A gerinc középső része 190 cm-rel megemelésre kerül, 16,8 méterről 18,7 méterre változik. A külső homlokzati falak eredeti formájukban kerülnek helyreállításra.

5.6. BELSŐ UDVARI HOMLOKZATI VÁLTOZÁSOK



Északi szárny udvari homlokzata



Keleti szárny udvari homlokzata

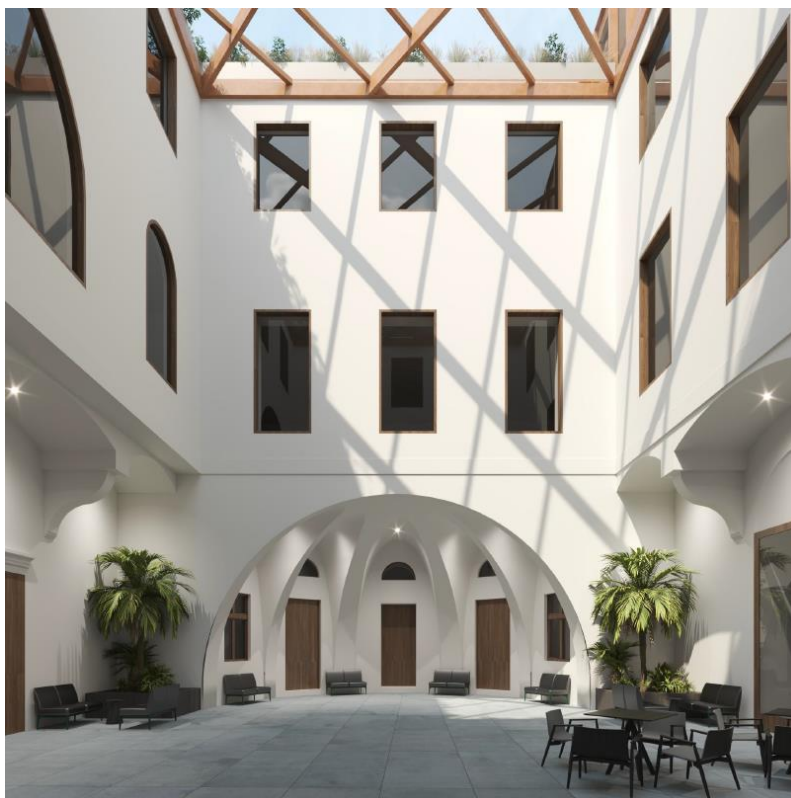
forrás: PYXIS NAUTICA, saját feldolgozással

Az épület belső udvari homlokzatai a metszeti átalakítások okán értelemszerűen változnak. A meglévő belső udvari homlokzatok értékvédelmi szempontból nem képviselnek építészeti értéket, egyszerű, a korábbi átalakításokat magukon hordozó nyílásszárók. A nyíláskialakítások átalakításával az épület visszanyerheti elegáns belső udvarát.



Belső udvari homlokzatok jelenlegi állapota

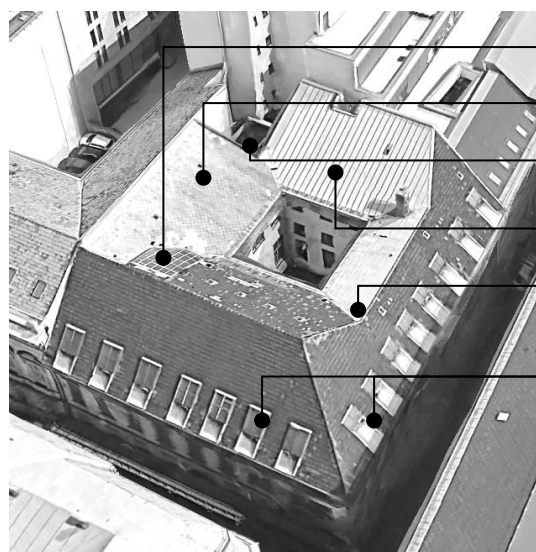
forrás: PYXIS NAUTICA



Belső udvari homlokzatok tervezett állapota

forrás: PYXIS NAUTICA

6. AZ ÉPÜLET TÖMEGÉNEK VÁLTOZÁSA, A TETŐFORMA KIALAKÍTÁSA



jelenlegi tetőforma és tetőhéjazatok
forrás: Google Maps

Szép utcai szárny belső oldal – üveg tető betét

Északi szárny – pala fedés

Alacsony, légaknához csatlakozó lapostetős épületrész

Keleti szárny – fémlemez fedés

Reáltanoda utcai szárny belső oldal – bádoggal fedés

Szép utcai és Reáltanoda utcai szárnyak utcai oldalai:
– cserép fedés bevágott tetőablakkal

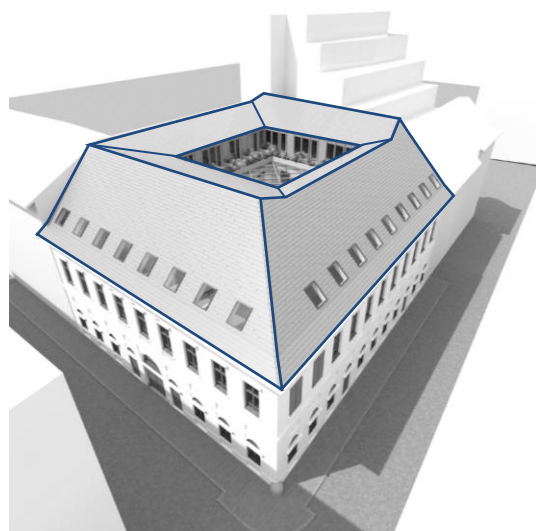
Az épület jelenlegi tetőzete többszöri átalakításon esett át, jól mutatja ezt az egyes héjazat anyagának változatossága is. E tekintetben a Szép utca és a Reáltanoda utca felé eső tetőfelületek anyaghasználatát tekinthető hagyományosnak, bár mindkét tetőrész esetén bevágott tetőablakok találhatók, melyek csorbítják a képet. Fontos megjegyezni, hogy az utca irányából a tetőzetre csak minimálisan nyílik.

Az épülettömeg tekintetében a tervezett átalakítás során a tetőzet minimális mértékben változik, **cél a nyugodt tetőforma kialakítása.**

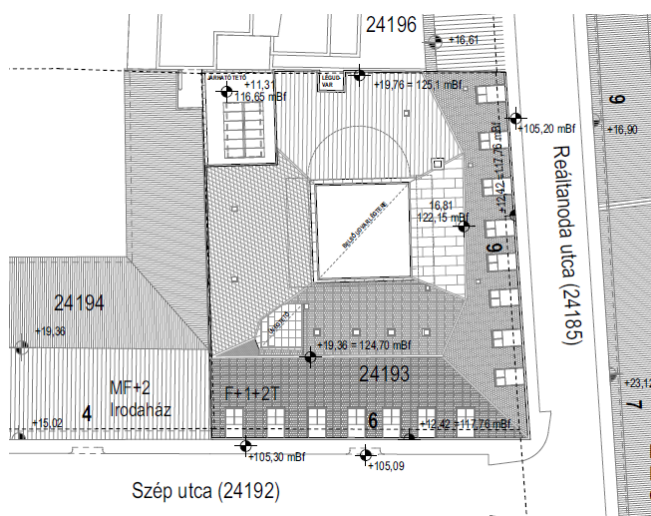
Az északi és keleti szárny találkozásánál jelenleg 11,3 méter magasságú, alacsony lapostetős épületrész található bevilágítóval. Ez az alacsony épületrész a szomszédos Szép utca 4. épület légaknájához, valamint a Reáltanoda utca 8-10 épület légaknájához tűzfalasan csatlakozik. A tető átalakítása során itt az épület megemelésre kerül, a szomszéd légakna felé a tetőgerincek 19,26 – 19,7 méteres magasságával fog csatlakozni az épület, vagyis kb. 8 méterrel lesz magasabb a jelenleginél. A három telek sarkánál ezzel együtt légakna kerül kialakításra.

A Szép utca felé eső utcai tetőfelület **tömegében nem változik.** Az új tetősíkba illesztett tetőablakok sorolása egyenletes, az épülettől idegen korábbi bevágások megszüntetésre kerülnek.

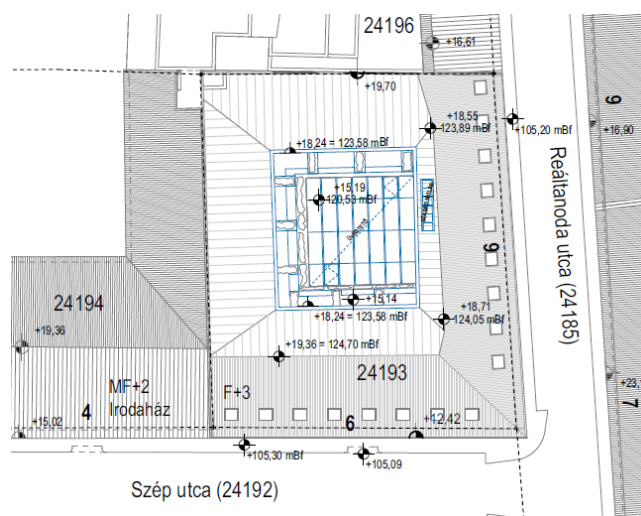
A Reáltanoda utca felőli utcai tetőfelület fő tömegét tekintve **kis mértékben változik** csak. A meglévő hajlásszög megőrzése mellett a **tető középso szakaszán a gerinc kb. 2 méterrel megemelésre kerül.**



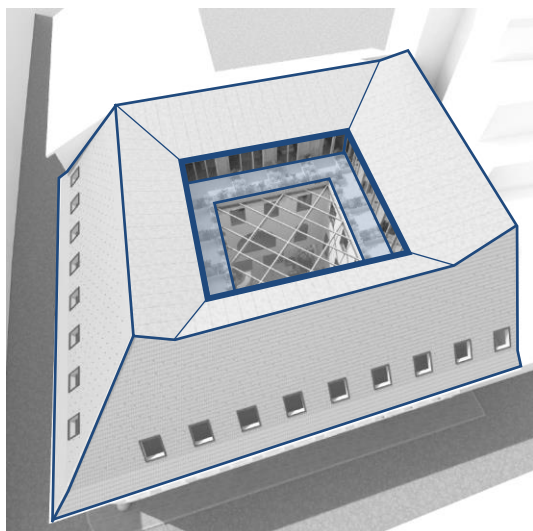
tervezett tetőforma és tetőhéjazatok
forrás: PYXIS NAUTICA, saját feldolgozással



jelenlegi tetőfelülnézet
forrás: PYXIS NAUTICA



tervezett tetőfelülnézet
forrás: PYXIS NAUTICA

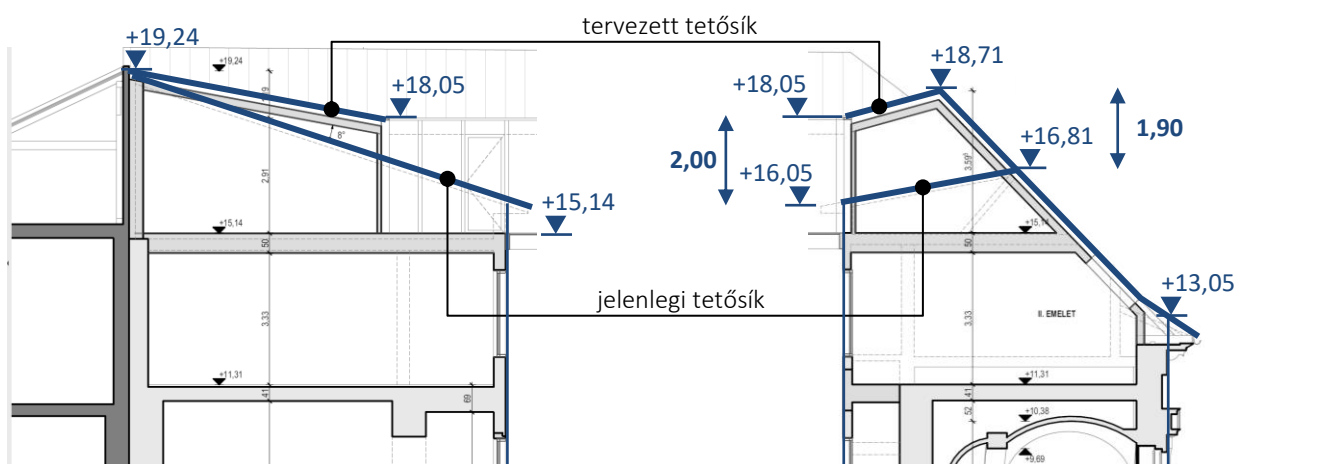


A tetőzet tekintetében a legjelentősebb változás az épület udvara felé néző tetőfelületek esetében jelentkezik. A legfelső szint megfelelő hasznosítása érdekében a belső udvar felé a tetők „felnyitásával” számol a terv. Mindezzel úgy lehet két szintes tetőtérter létesíteni, hogy az utca felől csak egy sor tetőtéri ablak látható. A tetőtérben a szobákhoz tartozó teraszok három oldalról ölelik körbe az udvart. **E három oldalon az udvari párkánymagasság nem növekszik.**

A Reáltanoda utcai épületszárny esetében a tetőtérben rejtett gépészet és egyéb kiszolgáló helyiségek kapnak helyet, így ezen az oldalon nem teraszok csatlakoznak az udvarhoz. **E szakaszon az udvari párkánymagasság 2 méterrel növekszik, így 18,05 méter lesz.**

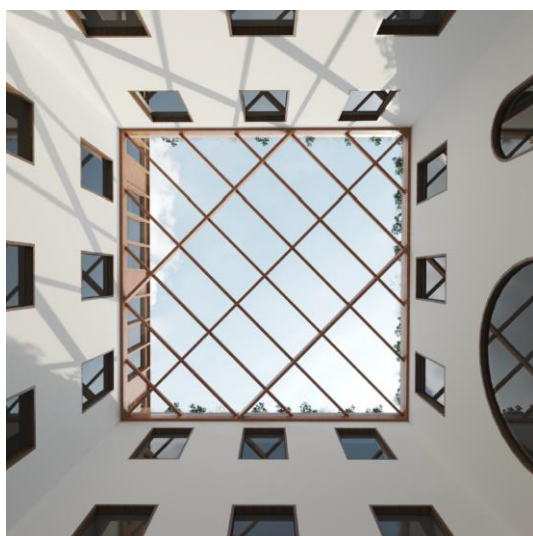
◀ Tervezett tetőkialakítás

forrás: PYXIS NAUTICA saját feldolgozással



Tervezett tetőkialakítás metszete

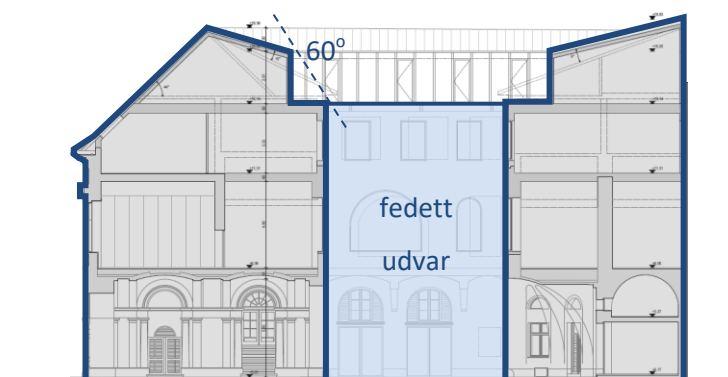
forrás: PYXIS NAUTICA, saját feldolgozással



Tervezett üvegteret látványterve

forrás: PYXIS NAUTICA

A belső udvar kialakításának fontos eleme az udvar üvegteretével való lefedése. Ezáltal időjárástól függetlenül használható elegáns belső közösségi tér alakul ki a földszinten. Az üvegteret lefedés a 2. emelet fölött kerül elhelyezésre. A visszahúzott emeleti szintek a belső párkányra illesztett 60° alatt maradnak.



Tervezett üvegteret elvi sémája

forrás: PYXIS NAUTICA, saját feldolgozással

A javasolt beépítés várható hatásai

1. A VÁLTOZÁS VÁRTHATÓ HATÁSAI - ÖSSZEFOGLALÓ

Városi jelentőségű hatások

- A Belváros városfalon belüli egyik legrégebbi tanúháza (1817) megújulásával a Szép utca – Reáltanoda utca – Magyar utca – Kossuth Lajos utca által határolt tömb megújulásának következő állomásával a környezet is megszépül, az épület hosszú ideje tartó üressége, szellemház jellege megszűnik.
- Az épület rendeltetése a korábbi csak irodai funkcióhoz képest megváltozik, oktatási és azzal kapcsolatos irodai, szállás és éttermi funkciók kerülnek az épületbe, ami jól illeszkedik a Belváros városközponti szerepéhez, hozzájárul a belváros funkcionális vegyességéhez.

Városképi hatás

- A klasszicista épület homlokzatának és ma rendezetlen tetőzetének megújulása régóta várat magára. Az megújítás a kedvezőtlen városképet rontó megjelenés megszűnésével jár.
- Az épület tetőzete megújul, a jelenlegi rendezetlen tetősíkok komplex átépítése egységes tetőzet megvalósulásával a magasabb épületekről való rálátást javítani fogják. Az ún. ötödik homlokzat jelentőségéhez mérten kerül átalakításra.
- Az épületen nem jelenik meg gépészeti berendezés, így a világörökségi védelmi zóna területén városképi szempontból kedvező látványt nyújt a magasabb nézőpontokból.

Szép utcára kifejtett hatás

- A Szép utca felé az épületnek korábban sem voltak közvetlen helyiségekapsolatai, a korábbi klasszicista lakóház jellemzőit megtartó földszinti kialakítás megmarad.
- A keskeny Szép utca felé nem létesülnek teraszok, a beruházás keretében az épület előtti félig „elparkolt” járda helyzete is rendeződhet.

Udvarokra kifejtett hatás

- A belső udvar funkciót kap az üvegtetős lefedéssel, ami mint közösségi tér, az épület hasznosításának egyik fontos tényezőjévé, központi szervező elemévé válik.
- A kisebbik járható tetős beépítésű udvar az épület teljes magasságáig beépül. Ezzel nem hat negatívan a légaknával csatlakozó szomszédos épületekre.

Parkolás

- A telek mérete, a pincszint vastag falazatai nem alkalmasak utólagos parkolók kialakítására. Tekintettel arra, hogy az épület szintterülete lényegében nem növekszik, funkciója részben a korábbihoz hasonló azzal, hogy a használók számára egyben szállást is nyújt, így az irodai használatához képest várhatóan kisebb parkolási igénnyel jár.
- A telek közösségi közlekedéssel az egyik legjobban elérhető területen található, két metróállomás között, 5 percre a budai kapcsolattal is rendelkező 47-49-es villamosvonalától. Emellett számos buszviszonylat található szintén pár perces gyaloglási távolságra. A metróval a vasútállomások (Nyugati, Keleti, Déli pályaudvarok) is 15 perc alatt elérhetők.

Környezeti hatások

- Az épület környezeti paraméterei mindenképpen javulni fognak az átépítés és megújítás során, emellett jó példát fog mutatni a meglévő épületek átalakításához is.

Közmű infrastruktúrára kifejtett hatás

- A terület teljes közművel ellátott, amit a jelenlegi rendszer ki tud majd szolgálni.

Közlekedési infrastruktúrára kifejtett hatás

- A terület terhelése alapvetően nem fog növekedni a korábbi irodai használatához képest.

Multiplikátor hatás

- A fenti változások várhatóan kedvező multiplikátor hatást fejtenek majd ki a környező, még rossz állapotban lévő épületek átalakításának megkezdéséhez.

A hatályos szabályozás és módosítási igények

1. ÁLTALÁNOS JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET

1.1. ORSZÁGOS JOGSZABÁLYOK

- az országos jogszabályok
- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv), melynek helyébe 2024. október 1-ével már teljes terjedelmében a magyar építészetéről 2023. évi C. törvény lép.
 - a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (Tktvtv)
 - az országos településrendezési és építési követelményekről szóló, 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK), melynek helyébe 2025. január 1-ével új kormányrendelet (TÉKA) lép. Ennek átmeneti rendelkezéseiben várhatóan kezelve lesz, hogy az építési engedélyezéshez a B-LKÉSZ és a korábbi OTÉK előírásait kell alkalmazni.

1.2. FŐVÁROSI TERVHIERARCHIA (FŐVÁROS – KERÜLET)

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

- | | |
|---------|--|
| TSZT | • a fővárosi településszerkezeti terv, |
| FRSZ | • a fővárosi rendezési szabályzat, |
| B-LKÉSZ | • a fővárosi kerületi önkormányzat által a fővárosi településszerkezeti tervvel, a fővárosi rendezési szabályzattal összhangban a kerület területére megállapított kerületi építési szabályzat, a B-LKÉSZ. |

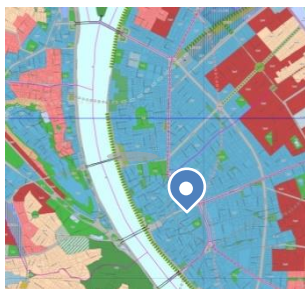
1.3. KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI KERETEK

- B-LKÉSZ** 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.
- 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).

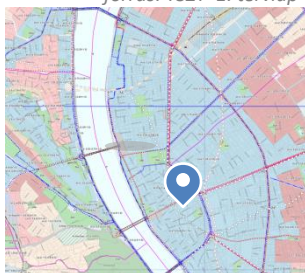
2. HATÁLYOS FŐVÁROSI SZABÁLYOZÁS

2.1. FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT – FRSZ

A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek



forrás: TSZT 1. tervlap



forrás: FRSZ 1. melléklet

Vt-V	
beépítési sűrűség	6,0
általános beépítési sűrűség	4,25
parkolási beépítési sűrűség	1,75

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 Szép utca 6. számú telket magába foglaló egység a Déli-belváros területének egészét magába foglalja, melybe a Zkp, közpark 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 jelű településközponti területfelhasználási kategóriába** sorolt.

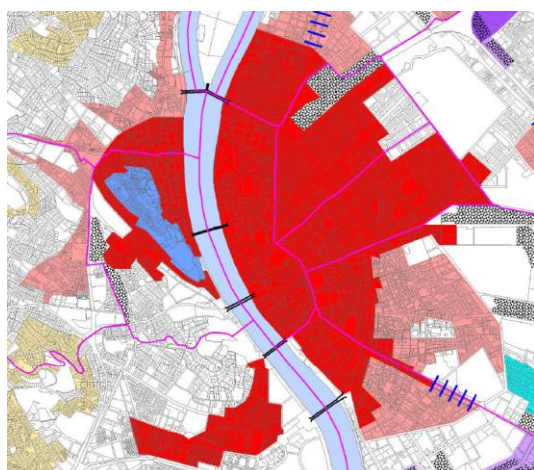
2.2. TSZT-BEN ÉS AZ FRSZ-BEN IS RÖGZÍTETT PÁRKÁNYMAGASSÁGI SZABÁLYOZÁS

A TSZT és az FRSZ meghatározza a területen a létesíthető **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



I. ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁSÁNAK TERÜLETE

	Egyedi magassági szabályozást igénylő terület
	Magassági korlátozással érintett védett terület
	Kiemelten védendő karakterű terület (I. párkánymagassági kategória)
	Karakterőrző terület (II. párkánymagassági kategória)
	Karakterőrző területen megengedett 25,0 méteres párkánymagasság

FRSZ 3. Melléklet: Egyes területek beépítési magassága és magasepítmények számára kijelölt területek

Az FRSZ alapján a tömb körüli közterület-szélességek alapján a PMU_{max} , azaz az utcai párkánymagasság maximális értéke a Szép utca esetében legfeljebb 17 méter, míg a Reáltanoda utcában 16 méter lehetne.

A Szép utca 6. esetében ennél kisebb – szigorúbb – 15,5 méteres értéket rögzített a B-LKÉSZ. Ennek alapján szerkeszthető fel az ún. magassági idom, melynek szerkesztési módját az FRSZ alapján a B-LKÉSZ rögzíti.

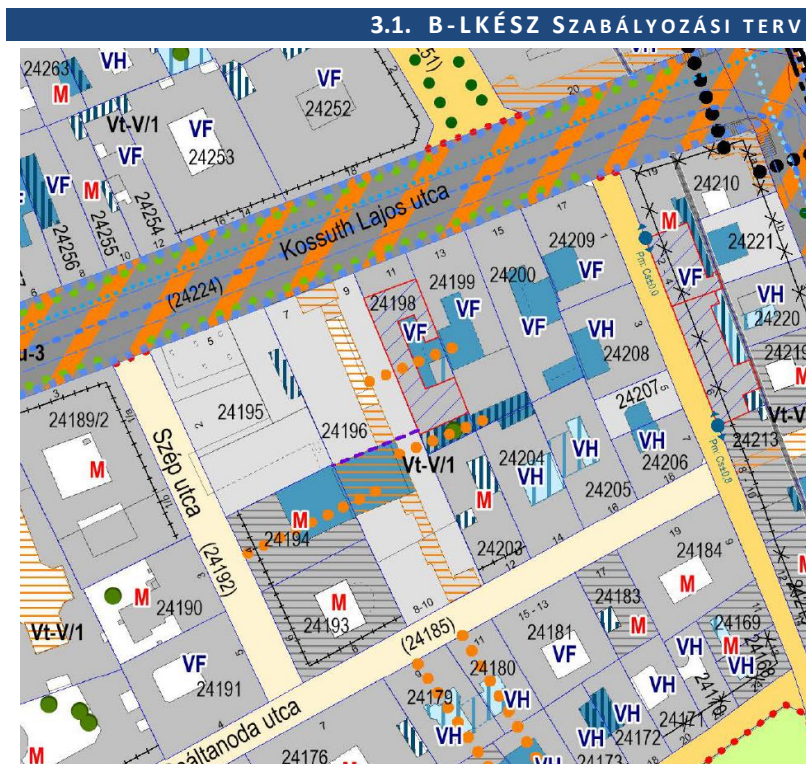
Az FRSZ ugyanakkor lehetővé teszi meghatározott feltételek mellett, hogy ezen magassági síkuktól eltérően a szomszédos tetőgerincekhez illeszkedni lehessen az építés során.

Ezen szabályokat már a kerületi építési szabályzat bontja le, és részletezi, meghatározva azokat a feltételeket, melyek mentén ez lehetséges.

3. HATÁLYOS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (B-LKÉSZ)

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 egy ízben került módosításra 2021-ben. A rendelet a fővárosi TSZT-vel és az FRSZ rendeletével összhangban van. A Szép utca 6. szám alatti épület átépítését a következő fő rendelkezések határozzák meg.

	emeletráépítés lehetséges helye
	megőrzendő csatlakozó udvar
	udvarcsatlakozás helye
	kritikus keskenységű udvar
	megtartandó, vagy kialakításra javasolt közhasználatú gyalogos kapcsolat
	már közhasználatú terület, vagy közhasználatú területnek javasolt terület
	telepítendő fasor
	kiemelt gyalogospreferenciájú főút, gyűjtőút
	tanúház
	telken belüli párkánymagasság-váltás helye
	műemlék
	fővárosi helyi védettségű építmény
	kerületi helyi védelemmel érintett telek
	TKR: csak tetősíkkabla



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

Több jelölés vonatkozik az udvarok kialakítására, melyek nem érintik az adott telket szomszédsági alapon sem.

A tömb területén több helyen kialakításra javasolt közhasználatú gyalogos kapcsolatot jelöl a terv, így pl. a szomszédos Szép u. 4. udvarán keresztül is, rákötve azt a Hotel Budapest Center – Regus telken átvezető meglévő passzázsra. Utóbbi közhasználatú területként jelöli (már közhasználatú terület, vagy közhasználatú területnek javasolt terület).

Építési hely külön a tömb területén nem jelenik meg, a Kossuth Lajos utca 11. számú épülete esetén jelzi az emeletráépítés lehetséges helyét a szabályozás.

A Szép utca 6. telkét érintően az „M” jelölés mutatja a műemléki védelmet, ahogy a szomszédos Szép utca 4. esetében is.

Mindkettő épületet „Tanúház” jelölés érinti.

Szintén mindkettő épület esetében jelzi a szabályozási terv is a TKR-ben előírt tetőzet kialakításra vonatkozó rendelkezést, miszerint csak tetősíkkabla helyezhető el a tetőzet utcafronti részén.

3.2. VT-V/1 ÉPÍTÉSI ÖVEZET

Rendeltetés

A TSZT-ben Vt 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.



Övezeti paraméterek

A B-LKÉSZ 5. sz. mellékletének táblázata tartalmazza az építési övezetre vonatkozó paramétereket.

Az **Vt-V/1** építési övezetre vonatkozó paraméterek az alábbiak:

- az építési övezet beépítési módja **zárt** sorú;
- a legkisebb kialakítható **telekterület 800 m²**, – az érintett telket telekalakítás nem érinti.
- a beépítési mérték
 - **terepszint felett** általános szinten: **80 %**,
 - **I. emeleti szinten**: **100 %**,
 - **terepszint felett** általános szinten: **100 %**,
 - **terepszint alatt** **100 %**;
- az építési övezetben meghatározott általános szintterületi mutató értéke általános esetben **5,5**,
- a parkolási szintterületi mutató a nem védett épület esetében **3,0** értékben rögzített;
- a **zöldfelületi arány minimum 10 %-os** kell, hogy legyen a telken;
- magassági szabályok az eltérő magasságú szomszédos védett épületek és a jelentős átépítésre kerülő meglévő épület kialakult magassági értékei miatt speciálisan határozzák meg az épület csatlakozási magasságait, mely külön pontban kerül bemutatásra.

eltérések

A B-LKÉSZ 46. § (4) bekezdése szerint nem számít be a beépítési mértékbe az udvar üvegtetővel való lefedése.

A B-LKÉSZ 47. § (3) bekezdése szerint a meglévő zöldfelület csökkentését elrendelő tilalom az udvar üvegtetővel való lefedése esetén nem vonatkozik.

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

az átépítés mértékének meghatározása

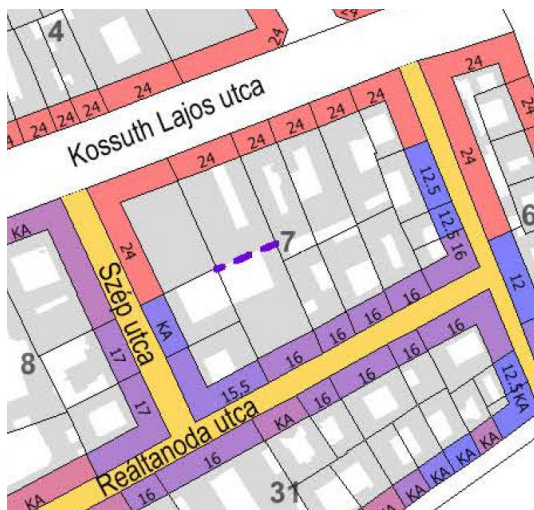
3.4. B-LKÉSZ MEGLÉVŐ ÉPÜLET ÁTÉPÍTÉSÉRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEI

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, és egyes szabályait erre a megkülönböztetésre alapozza.

A tervezett átépítés alapvetően kismértékű átépítésnek számít, annak ellenére, hogy az udvar lefedésre kerül, és ezzel a beépítési mérték elvben növekszik, de ez nem számít 10 m²-es alapterületű építményrészre való bővítésnek.

zöldfelületi mérték

A B-LKÉSZ 48.§-ban meghatározottak alapján udvar utólagos üvegtetővel való teljes lefedése esetén a telekre előírt zöldfelületi arányt nem kell alkalmazni.



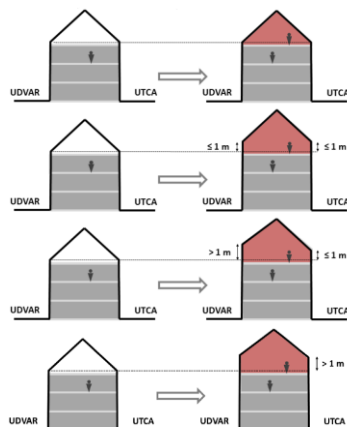
3.5. B-LKÉSZ MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁSA

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

Bár az FRSZ alapján a tömb körüli közterület-szélességek alapján a PMU_{max}, azaz az utcai párkánymagasság maximális értéke a Szép utca 6. esetében legfeljebb 17 méter is lehetne a B-LKÉSZ-ben ennél kisebb – szigorúbb – 15,5 méteres érték került rögzítésre. A B-LKÉSZ-ben meghatározott csatlakozási szabályok jelen esetben nem csökkentik a PMU értékét.

Ez azt jelenti, hogy a 15,5 m párkánymagassághoz hozzáadódó 7,0 méteres, épület legmagasabb pontjára illesztett sík figyelembevételével a tetőgerinc 15,5+7,0= 22,5 méterig magasodhatna.

A tervezett épület párkánymagassága 15,5 méter alatt marad, és 22,5 méteres vízszintes magassági síkon sem nyúlik túl.



PADLÁSTERE BEÉPÍTÉSE
meglévő épület padlástérének magasságát nem járó 56.§ szerinti beépítés, átalakítás

MAGASÍTÁSSAL JÁRO TETŐTERBEÉPÍTÉS
meglévő épület tetőterének legfeljebb 1 méteres utcai és udvari párkánymagasság növeléssel járó 56.§ szerinti beépítés, átalakítás

UDVARI MAGASÍTÁSSAL JÁRO TETŐTERBEÉPÍTÉS
meglévő épület udvari homlokzatát érintő 1 métert meghaladó udvari párkánymagasság növeléssel járó 57.§ szerinti beépítés

EMELETRÁÉPÍTÉS
a meglévő épület utcai homlokzatát érintő 1 méternél nagyobb utcai párkánymagasság növeléssel járó (terelőmagasságú vagy teljes építménymagasságú) új, 56.§ szerinti beépítés

3.6. B-LKÉSZ TETŐTÉR SZABÁLYOZÁSA

A B-LKÉSZ a meglévő épületek tetőzetének átépítésére és az emeletráépítésekre külön szabályokat határozott meg, melyen belül alapvetően három kategória különböztet meg:

- meglévő épület padlástérének 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 terv a meglévő tetőzetet az udvar irányába „megnyitja”, tehát nem tud teljesülni a meglévő padlástér magasítással nem járó beépítése.

Az udvari párkánymagasság több, mint 1 méterrel növekszik, így a második kategóriába sem esik a terv.

Az utcai párkánymagasság változatlan marad, így emeletráépítésnek sem tekinthető.

A tervezett épület tekintetében a harmadik, tehát a meglévő épület udvari homlokzatát érintő 1 métert meghaladó udvari párkánymagasság növeléssel járó tetőtérbeépítéssel beszélhetünk.

3.7. MEGLÉVŐ ÉPÜLET 1 MÉTERT MEGHALADÓ UDVARI MAGASÍTÁSSAL JÁRO TETŐTÉRBEÉPÍTÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK- 57. §

B-LKÉSZ 57. §

A B-LKÉSZ a meglévő épület udvari homlokzatát érintő 1 métert meghaladó udvari párkánymagasság növeléssel járó tetőtérbeépítésre vonatkozóan a következő szabályokat fogalmazza meg:

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

MEGFELEL - az épület tervei az értékvizsgálati dokumentációban foglaltakat figyelembe veszi.

MEGFELEL - az udvari párkánymagasság legfeljebb 2 méterrel növekszik.

MEGFELEL - az udvarmagasság eltérése sehol nem éri el a 3,0 métert

MEGFELEL - a meglévő utcai párkánymagasság megtartása mellett (13,05 m) is a PMU-t kell figyelembe venni a vízszintes magassági sík meghatározásánál, így az 22,5 méter. Az udvari párkánymagasság így csak 20,0 méter lehetne. A terv szerint a tervezett udvari párkánymagasság a Reáltanoda utcai épületrész esetében 18,05 méter, így az előírásnak megfelelne.

MEGFELEL - az udvari párkánymagasság és a zárófödém magasságának különbsége 4,5 méternél mindenütt kisebb



„Tanúház” jelöléssel érintett ingatlanok
forrás: saját ábra B-LKÉSZ alapján

3.8. TANÚHÁZAKRA VONATKOZÓ SZABÁLYOK

A Szép utca 6. a B-LKÉSZ alapján Tanúháznak számít.

Tanúházaknak nevezzük az olyan háromszintes vagy annál alacsonyabb házakat, melyek legkésőbb a XIX. század végén épültek. Ezek a házak őrzik a régi Pest karakterét, tanúskodnak a régi városképről, ezért változtatásuk nem, vagy csak külön feltételrendszerhez kötve valósítható meg. Tömegük, magasságuk megtartása még kiemelkedő párkánymagasság különbségeknél is indokolt, sőt, így még szembetűnőbbek, jobban észrevehetőek, segítségükkel a szemlélők számára megfogalmazódhat a kérdés: vajon miért maradt ilyen alacsony, hány éves lehet?

Tekintettel arra, hogy a különböző védelmek, így a műemléki védelem és a helyi védelmek, nem szelektálnak ilyen korszakok szerint, ezért fontos hangsúlyozni azt a tényt, hogy a védett épületek egy köre olyan korszakban épült, mely megelőzte a mai belvárosra jellemző historizáló városrész kialakulását.

Az V. kerületben 56 db épület került tanúházként kijelölésre. Ebből mindössze 32 tanúház épült 1870 előtt, ezek közé tartozik az 1817-ben épített Szép utca 6. is. Ennél csupán 8 tanúház épült korábban.

Mindez mutatja, hogy a „tanúházaknak”, mint a múlt és a korabeli Pest épületeinek ezen korszak szerinti kijelölésének kiemelt jelentősége van.

A Tanúházakra vonatkozóan a B-LKÉSZ a következők szerint rendelkezik:

„A Szabályozási Terven jelölt „tanúház” esetén – a Szabályozási Terven való eltérő jelölés, a XVIII. fejezet, vagy a 9. melléklet szerinti kiegészítő előírások hiányában – csak a meglévő épület padlásterének magasítással nem járó, 55.§ szerinti beépítése, átalakítása lehetséges.”

A 9. melléklet kiegészítő előírásai ez alól nem adnak felmentést az épület tekintetében, ezért a fentiek alapján tehát az épület átalakításánál nem lehet alkalmazni az B-LKÉSZ 57. § szerinti meglévő épület 1 métert meghaladó udvari magasítással járó tetőtérbeépítésére vonatkozó szabályokat.

Az épület tanúház jelölése miatt tehát csak a meglévő épület padlásterének magasítással nem járó, 55.§ szerinti beépítése, átalakítása lehetséges.

módosítási igény

Az épület átalakítására vonatkozó terv az 55.§ szerinti előírásoknak így nem felel meg, ezért a terv megvalósításához a szabályozás módosítása válik szükségessé.

3.9. KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSOK

Kiegészítő előírások

A B-LKÉSZ XVIII. számú, az egyes részterületekre vonatkozó kiegészítő előírások fejezete nem tartalmaz rendelkezést a területre vonatkozóan.

Az egyes telkekre vonatkozó kiegészítő előírások (9. melléklet) a telek tekintetében megerősíti, hogy tanúház kijelölése okán meglévő épület magassági bővítése csak az 54.§ (3) bekezdés szerint lehetséges.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.		tömb szám	HRSZ	többsz cím	Meglévő épület magassági bővítésére vonatkozó kiegészítő előírások	Meglévő épület átépítésre vonatkozó kiegészítő előírások	Földszinti kialakításra, árkádra, passzázsra, közhatalra vonatkozó kiegészítő előírások	Udvar kialakítására vonatkozó kiegészítő előírások	Új épület létesítésére vonatkozó kiegészítő előírások
679	DB	7	24193	Szép utca 6, Reáltanoda utca 6	Tanúház – bővítés csak 54.§ (3) szerint.				

3.10.A CSATLAKOZÁSI SZABÁLYOK

tetőgerinc magasságok

A B-LKÉSZ 52. § -a az épületek magassági csatlakozási szabályait rögzíti.

A magassági idom alkalmazásának szabályai finomodnak a szomszédos csatlakozó épület magasságának és annak védettségének figyelembevételével. A tervezett épület esetében egy védett (Szép u. 4) és egy nem védett (Reáltanoda u. 8-10) épület csatlakozik. A Szép u. 4. számú épület csatlakozó párkánymagassága kismértékben magasabb a saroképületénél, a Reáltanoda utca 8-10 épület pedig lényegesen magasabb. Tekintettel arra, hogy a Szép u. 6. épületének gerincmagassága a csatlakozásoknál nem változik, és nem éri el a vízszintes magassági sík szerint 22,5 méteres értéket, a csatlakozás szabályait nem szükséges kifejteni, mivel azok a tervezett állapotra nem vonatkoztathatók.

3.11.UTCAI PÁRKÁNYMAGASSÁG NÖVELÉSÉT ÉRINTŐ SZABÁLYOK

Utcai párkánymagasság

Az utcai párkánymagasság nem növekszik, így a B-LKÉSZ erre vonatkozó rendelkezései nem relevánsak.

3.12.B-LKÉSZ UDVAROKRA VONATKOZÓ SZABÁLYAI

- Az udvart érintő üvegtetővel való teljes lefedés – szálloda, irodaház kivételével – kizárólag a legfelső építményszint felső magasságában létesíthető. Amennyiben az udvarra lakószoba nyílik, az üvegtetőt úgy kell kialakítani, hogy a természetes megvilágítás és szellőzés a lakószobák számára továbbra is biztosított legyen.

A Szabályozási terv meghatározza a szomszédos, egymáshoz csatlakozó udvarok szabályait, azonban csatlakozó udvar nincs a telken, és a szomszédos épületek esetében sincs ilyen a szabályozási terven rögzítve.

A terv az udvar üvegtetővel való lefedésével számol, de nem a legfelső építményszint felső magasságában, hanem a tetőtéri szint padlósíkjában. Tekintve, hogy nem szálloda és nem irodaház létesül, így ez csak a legfelső építményszint felső magasságában lenne megvalósítható.

Az egyes telkekre vonatkozó kiegészítő előírások (9. melléklet) nem tartalmaz erre vonatkozó eltérő előírást.

módosítási igény

A terv az üvegtetővel való lefedés tekintetében nem felel meg a B-LKÉSZ vonatkozó 64.§ (6) szerinti előírásnak. Ezért a terv megvalósításához a szabályozás módosítása válik szükségessé.

3.13.JÁRMŰVEK ELHELYEZÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

A gépjárművek tekintetében közterületi engedményt a B-LKÉSZ a Vt-V/1 építési övezetben nem nyújt. Kerékpárok tekintetében a közterületi kedvezmény alapján a funkciók függvényében meghatározott arány helyezhető el közterületen.

A telken belüli elhelyezés helyett az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges személygépkocsi- és kerékpár elhelyezési kötelezettségről szóló Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2020. (III.13.) önkormányzati rendeletét lehet alkalmazni, tekintettel az épület műemléki védettségére, tanúházi kijelöltségére, továbbá arra, hogy a telken fizikailag utólag parkolóhelyek és kerékpártárolók nem alakíthatók ki.

A vonatkozó rendelet értelmében annak 6. §-a ad lehetőséget a telken kívül, más telken megvalósuló férőhelyek kialakítására, vagy pedig a személygépkocsi- és kerékpár elhelyezési kötelezettség pénzbeli megváltásának lehetőségére, ami gépkocsinként 4.5 millió, kerékpáronként 200 ezer forint. A befolyt összeget az önkormányzat a rendelet szerint a kerületi lakosok felszín alatti parkolásának támogatására, a személygépkocsi tárolóhelyek és férőhelyek működtetésére, fenntartására, karbantartására, korszerűsítésére és kialakítására, a kerület parkolási adottságait javító fejlesztésekre fordítja.

4. HATÁLYOS KERÜLETI TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMEÉRŐL SZÓLÓ 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 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 rendelet teljes szövege itt érhető el:

<https://or.njt.hu/eli/735683/r/2020/5>

A Szép utca 6. számú épület vonatkozásában a legfontosabb meghatározások a következő kérdésköröket érintik:

- 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 lehet, szükség esetén alkalmazható fém és üveg.

- tömegformálás**
- meglévő épület tömegének, látványának megváltoztatása esetén biztosítani kell a környezethez való illeszkedést
 - egyszerű, hagyományos formák használata
 - 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 - ez jelenleg tetősíki ablakként került meghatározásra
 - tetőablak-nyitási tilalom nem vonatkozik a tetőkibúvók létesítésére és a történeti épületek eredeti, védendő értéket képviselő, időközben megsemmisült tetőfelépítményeinek, tetőablakainak korhű helyreállítására, visszaépítésére

**meglévő épületre vonatkozó
általános rendelkezések**

figyelembe kell venni az épület eredeti terveit az átalakítások során

- 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 arcúlatához
- több sorban elhelyezett tetőablak nem alkalmazható

homlokzat kialakítása

- 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

**5. melléklet. Tetőablak-
nyitásra vonatkozó
korlátozások**

A Szép utca 6. szám alatti épület esetében kizárólag tetősíki ablakok alkalmazhatók.

Szabályozási koncepció

1. TETŐTÉR ÁTÉPÍTÉSÉRE VONATKOZÓ MÓDOSÍTÁSI IGÉNY ÉS JAVASLAT

1.1. MÓDOSÍTÁSI ELVEK

A Szép utca 6. műemlék épület a B-LKÉSZ kijelölése alapján tanúház. A tanúházakra vonatkozóan a B-LKÉSZ megállapítja, hogy „A Szabályozási Terven jelölt „tanúház” esetén – a Szabályozási Terven való eltérő jelölés, a XVIII. fejezet, vagy a 9. melléklet szerinti kiegészítő előírások hiányában – csak a meglévő épület padlásterének magasítással nem járó, 55.§ szerinti beépítése, átalakítása lehetséges.”

Az épület átalakítására vonatkozó terv az 55.§ szerinti előírásoknak így nem felel meg, ezért a terv megvalósításához a szabályozás módosítása válik szükségessé, melyre két fő lehetőség adódik:

- tanúház jelölés levétele
- kiegészítő előírásokban eltérések szerepeltetése.

Tekintve, hogy az épületre kora és építészeti tömegformálása tekintetében is egyaránt kifejezetten igaz a tanúház kijelölés, ennek módosítása nem indokolt. Ugyanakkor a többször átépített tetőzete okán a szigorú szabályok enyhítése indokolt.

Ezért a szabályozás módosítása során az egyes telkekre vonatkozó kiegészítő előírások (9. melléklet) táblázatában indokolt kiegészítő előírásokat meghatározni, melyek:

- lehetővé teszik az épület tetőterének beépítési terv szerinti mértéktartó átalakítását,
- nem adnak túlzó átalakításra lehetőséget,
- garanciát nyújtanak arra, hogy az épület tömegformálása, utcai városképben érvényesülő kiemelt szerepe nem sérül.

udvari párkánymagasság növelésének, a tető „felnyitásának” kellően szabályozott megengedése

Az udvari homlokzatok esetében a B-LKÉSZ 57.§-ban megfogalmazott, a meglévő épület udvari homlokzatát érintő 1 métert meghaladó udvari párkánymagasság növeléssel járó tetőtérbeépítésre vonatkozó szabályokat indokolt érvényesíteni az épület esetében.

utcai párkánymagasság megtartása

Az utcai homlokzatok esetében a meglévő párkánymagasság megtartásával számol a terv, ami indokolt is, ezért ennek a kiegészítő előírásokban való rögzítése is indokolt. Ezzel őrizhető a tanúház jelleg.

gerincmagasság értékek rögzítése

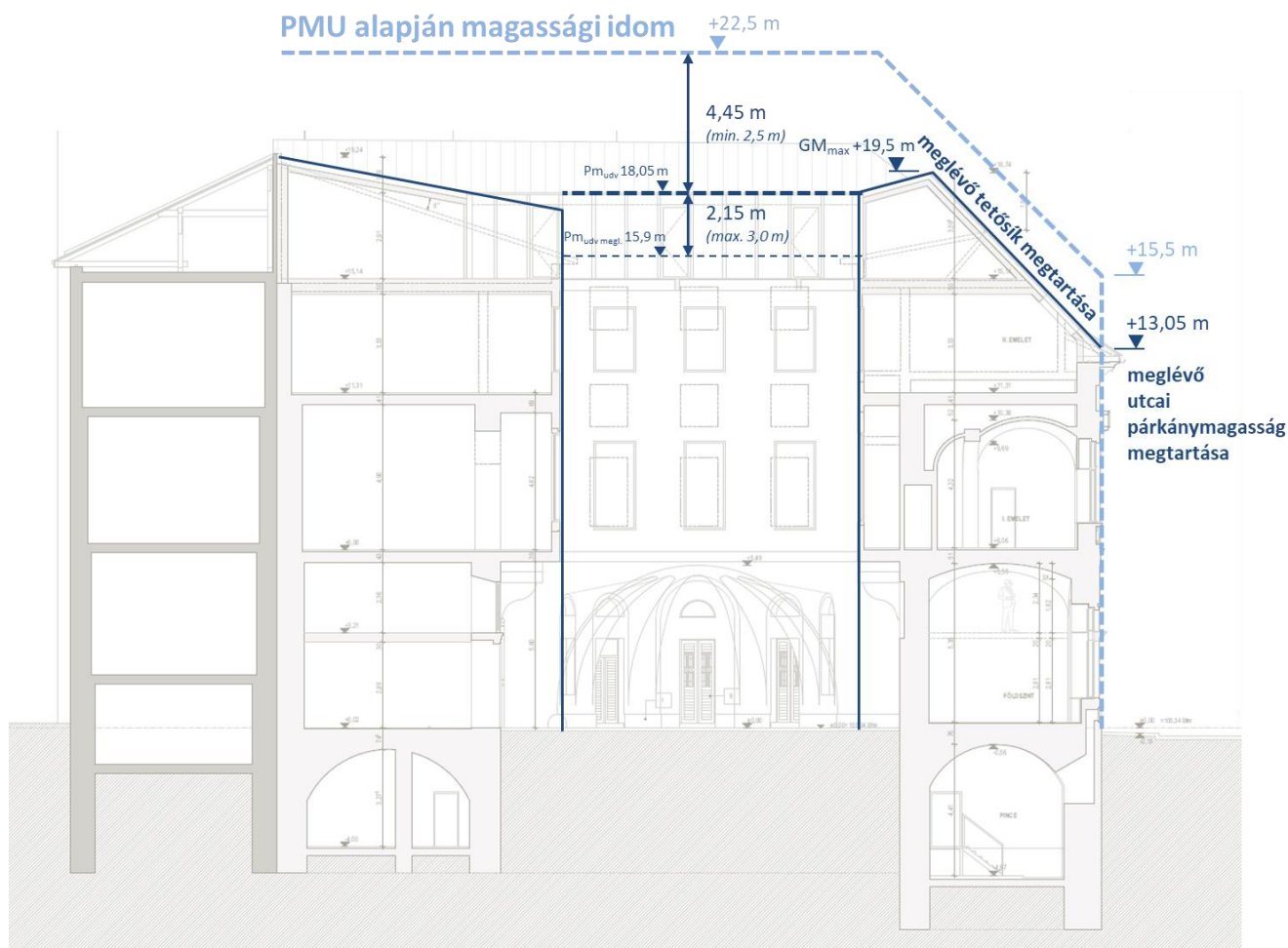
A terv a Reáltanoda utca felé eső épületrész gerincmagasságának kis mértékű emelésével számol. Ennek túlzott növelése nem lenne indokolt, ezért rögzítendő az egyes gerincmagasságok maximális értéke.

1.2. MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

A B-LKÉSZ 9. melléklet 679. sor E oszlopa az alábbiak szerinti módosítása javasolt:

Meglévő épület magassági bővítésére vonatkozó kiegészítő előírások

„Tanúház – bővítés csak az 57.§ szerint. A PMU figyelembevétele mellett az utca felőli meglévő párkánymagasság nem növelhető, az utcai tetősík hajlásszöge megőrzendő. A gerincmagasság legfeljebb 20,0 m-ig növelhető.”



Javasolt B-LKÉSZ 57.§ szerinti előírások teljesülése
forrás: saját ábra

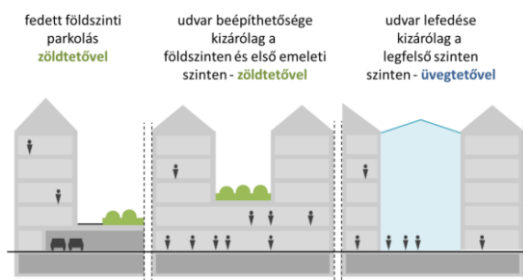
2. UDVAR LEFEDÉSÉRE VONATKOZÓ MÓDOSÍTÁSI IGÉNY ÉS JAVASLAT

2.1. MÓDOSÍTÁSI ELVEK

A tervezett épület legfelső emeletének padlószintjének magasságában az udvar üvegtetővel kerülne lefedésre. A B-LKÉSZ szerint az udvart érintő üvegtetővel való teljes lefedés kizárólag a legfelső építményszint felső magasságában létesíthető. Ez alól csak szálloda és irodaház esetében adja felmentést.

A terv szerint az épület legfelső szintje az udvartól „visszahúzásra” kerül, és ott tetőteraszok létesülnek, indokolatlan lenne azok lefedése.

A terv így az üvegtetővel való lefedés tekintetében nem felel meg a B-LKÉSZ vonatkozó 64.§ (6) szerinti előírásnak. Ezért a terv megvalósításához a szabályozás módosítása válik szükségessé.



Udvarok beépítésének, üvegtetővel való lefedésének elvi sémája

forrás: B-LKÉSZ alátámasztó javaslat

Módosítási lehetőségek

A szabályozás alapvető célja, hogy visszaszorítsa az üvegtetővel való udvarlefedéseket, helyette az udvarok zöldítésére fókuszál. Az üvegtetővel való lefedést ezért csak korlátozottabb formában teszi lehetővé, mint a korábbi BLVSZ.

A B-LKÉSZ alátámasztó munkarésze így fogalmaz:

„Az udvarok üvegtetővel való befedését csak intézményi, irodai funkció esetén érdemes az alsóbb szinteken kialakítani, a karbantartás rendszeressége miatt. Lakó funkció esetén célszerű az udvari párkánymagasság vonalában lefedni az udvarokat, a társasház hőháztartása miatt is.”

Az üvegtetőre vonatkozó szabály általános feloldása, vagy a rendeltetések körének általános kiterjesztése indokolatlan lenne, mivel az ismét túlzottan kinyitná az üvegtetős lefedések előtt a lehetőséget, ami a zöldfelületek további csökkenéséhez vezetne.

Ezért a szabályozás módosítása során az egyes telkekre vonatkozó kiegészítő előírások (9. melléklet) táblázatában indokolt kiegészítő előírásokat meghatározni.

2.2. MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

A B-LKÉSZ 9. melléklet 679. sor 'H' oszlopa az alábbiak szerinti módosítása javasolt:

Meglévő épület magassági bővítésére vonatkozó kiegészítő előírások

„Főudvar üvegtetővel lefedhető, mely lakórendeltetéstől eltérő rendeltetés esetén a legfelső építményszint padlószintjének magasságában is létesíthető.”

3. A 9. MELLÉKLET MÓDOSÍTÁSA

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.		tömb szám	HRSZ	többes cím	Meglévő épület magassági bővítésére vonatkozó kiegészítő előírások	Meglévő épület átépítésre vonatkozó kiegészítő előírások	Földszinti kialakításra, árkádra, passzázsra, közhatalra vonatkozó kiegészítő előírások	Udvar kialakítására vonatkozó kiegészítő előírások	Új épület létesítésére vonatkozó kiegészítő előírások
679	DB	7	24193	Szép utca 6, Reáltanoda utca 6	Tanúház – bővítés csak az 57.§ szerint. A PMU figyelembevétele mellett az utca felőli meglévő párkánymagasság nem növelhető, az utcai tetősík hajlásszöge megőrzendő. A gerincmagasság legfeljebb 20,0 m-ig növelhető.			Főudvar üvegtetővel lefedhető, mely lakórendeltetéstől eltérő rendeltetés esetén a legfelső építményszint padlószintjének magasságában is létesíthető.	

Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló

1. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

Világörökségi szempontok	A világörökségi védőzónájában van a helyszín látványát az átépítés kedvezően fogja befolyásolni, veszélyeztető tényező nincs.
Műemléki szempontok	A szomszédos műemléképületre a beruházás nincsen kedvezőtlen hatással, mivel annak rendeltetését nem érinti, az épület érintetlen marad. A kivitelezés során megfelelő gondossággal mindenféle műemléki érték sérülése megakadályozható.
Környezeti szempontok	Környezeti, természeti érték a területen nem lelhető fel.
Összefoglalva	Örökségi és környezeti értékek nem veszélyeztetettek.

Mellékletek



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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 2031195/6/2024

2024.09.09

BUDAPEST V.KER.

Szektor: 45

Belterület 24193 helyrajzi szám

1053 BUDAPEST V.KER. Szép utca 6.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv ha m2 k.fill

Kivett irodaház	0	919	0.00
-----------------	---	-----	------

2. bejegyző határozat: 34250/1994/94.01.17
Műemlék

3. bejegyző határozat: 75541/1/2009/08.03.06
Műemléki környezet
7/2005. (III.1.) NKÖM számú rendelete alapján.

II. RÉSZ

12. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 326451/4/2024/24.03.14
jogcím: vétel
utalás: II /11.
jogállás: tulajdonos
név: MAGYAR VEZETŐKÉPZŐ ALAPÍTVÁNY
cím: 1113 BUDAPEST XI.KER. Aga utca 6.

III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 79824/2/2010/10.11.12
VezetékJog
10 m2 területre, VMB-160/2010.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 72741132
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út -

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 85288/2/2012/12.05.22
VezetékJog
25 m2 területre, a VMB-14/2012 számú vezetékJogi engedély alapján.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 72741132
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2024.09.09 08:54:46

Helyrajzi szám: BUDAPEST V.KER. belterület 24193

Megrendelés szám: 2031221/6/2024

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

BUDAPEST V.
GERLÓCZY UTCA 3. – VITKOVICS MIHÁLY UTCA 6.
24281. HRSZ
TELEKRE VONATKOZÓ

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

VÉGLEGESÍTETT DOKUMENTÁCIÓ

2025. FEBRUÁR

URBAN  STÚDIÓ KFT
1031. BUDAPEST, KADÓCSA U. 19-21. • TEL.: +36 1 2422057, +36 1 2422257



Szerzők

VÁROSRENDEZÉS		URBAN-LIS STÚDIÓ KFT.
Liskay Krisztina	vezető településtervező okleveles építészmérnök	TT/1 01 – 1455
Szczuka Levente	okleveles településmérnök, okleveles tervező építészmérnök	TT 01 – 6111
Vásárhelyi Kinga	okleveles építészmérnök városépítési-városgazdálkodási szakmérnök	TT 01 – 3723
Fintha Mátyás	okleveles településmérnök	
Lőrinczi Regina	okleveles településmérnök	
Krébesz András	GIS	

Megrendelő

GTHREE

GTHREE Property Kft

kapcsolattartó:

Vass Viktor

1054 Budapest
Szemere utca 17.

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 tervezett épületek bemutatása a Földes és Társai Építésziroda Kft. és előzménytervként a RASS-DESIGN KFT adatszolgáltatásként adott tervei és vázlattervei alapján történik, a GTHREE Property Kft megrendelésére.

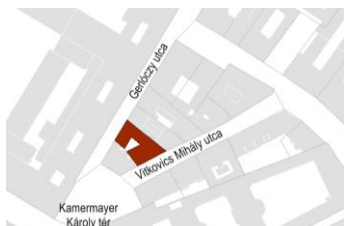
A mű szerzői vagyoni jogainak jogosultja az Urban-Lis Stúdió Kft. vagy vele megállapodásban álló harmadik személy.

Tartalomjegyzék

I.	VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	3
	1.A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV ELŐZMÉNYEI	3
	2.A TANULMÁNYTERV CÉLJA	3
	2.1.A B-LKÉSZ MÓDOSÍTÁSA	4
II.	AZ INGATLAN ÉS SZŰK KÖRNYEZETÉNEK VIZSGÁLATA	5
	1.A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK JELLEMZŐI	5
	1.1.JELENLEGI FUNKCIÓK A TÖMBBEN.....	5
	1.2.JELLEMZŐ BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK A B-LKÉSZ VIZSGÁLATI TÉRKÉPEIN.....	6
	2.ÉRTÉKKATASZTER – A TÖMB ÉPÜLETEI	7
	3.VÉDETSÉGEK.....	12
	3.1.VILÁGÖRÖKSÉG	12
	3.2.RÉGÉSZETI VÉDELEM.....	12
	3.3.MŰEMLEKI VÉDELEM.....	12
	3.4.HELYI VÉDELEM	12
III.	A TÖMB MÚLTJA ÉS JELENE.....	13
	2.FOTÓDOKUMENTÁCIÓ - KÖRNYEZET	14
IV.	BEÉPÍTÉSI TERV	15
	1.A TERVEZETT ÉPÜLET ÖSSZEFOGLALÓ ISMERTETÉSE	15
	1.1.AZ ENGEDÉLYEZETT ÉPÜLET	15
V.	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS VÁRHATÓ HATÁSAI.....	18
	1.A VÁLTOZÁS VÁRHATÓ HATÁSAI - ÖSSZEFOGLALÓ.....	18
VI.	A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS ÉS MÓDOSÍTÁSI IGÉNYEK	19
	2.ÁLTALÁNOS JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET	19
	2.1.ORSZÁGOS JOGSZABÁLYOK.....	19
	2.2.FŐVÁROSI TERVHIERARCHIA (FŐVÁROS – KERÜLET)	19
	2.3.KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI KERETEK	19
	3.HATÁLYOS FŐVÁROSI SZABÁLYOZÁS.....	20
	3.1.FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT – FRSZ.....	20
	3.2.TSZT-BEN ÉS AZ FRSZ-BEN IS RÖGZÍTETT PÁRKÁNYMAGASSÁGI SZABÁLYOZÁS.....	20
	4.HATÁLYOS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (B-LKÉSZ).....	21
	4.1.B-LKÉSZ SZABÁLYOZÁSI TERV	21
	4.2.VT-V/1 ÉPÍTÉSI ÖVEZET	22
	4.3.BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK	22
	4.4.B-LKÉSZ MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁSA	23
	5.A MAGASSÁG SZABÁLYAINAK PONTOSÍTÁSA	24
	5.1.AZ FRSZ SZABÁLYAI ALAPJÁN MEGALKOTOTT B-LKÉSZ MAGASSÁGI SZABÁLYAI.....	24
VII.	A PÁRKÁNYMAGASSÁG PONTOSÍTÁSA	28
	1.AZ ELTÉRÉS LEHETŐSÉGE.....	28
	1.1.SZABÁLYOZÁSI ELŐZMÉNYEKELŐZMÉNYEK	28
	1.2.A PÁRKÁNYMAGASSÁG DILEMMÁI.....	28
	1.3.FRSZ FELHATALMAZÁS	28
	1.4.A BEMÉRT PÁRKÁNYMAGASSÁG	29
	1.5.KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSOK.....	32
	1.6.A CSATLAKOZÁSI SZABÁLYOK.....	33
	1.7.B-LKÉSZ UDVAROKRA VONATKOZÓ SZABÁLYAI	33
	4.HATÁLYOS KERÜLETI TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMEÉRŐL SZÓLÓ RENDELET	34
VIII.	SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	35
	1.A PÁRKÁNYMAGASSÁG MÓDOSÍTÁSÁNAK KONCEPCIÓJA.....	35
	1.1.MÓDOSÍTÁSI ELVEK	35
	1.2.MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT	36
	2.A 2. MELLÉKLET MÓDOSÍTÁSA	37
	3.A 9. MELLÉKLET MÓDOSÍTÁSA	37
IX.	ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ	38
X.	KÖZCÉLÚ FEJLESZTÉSEK BEMUTATÁSA	38
XI.	MELLÉKLETEK.....	39

I. Vezetői összefoglaló

1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV ELŐZMÉNYEI



A Gerlóczy utca 3. - Vitkovics Mihály utca 6. szám alatti 24281 hrsz. telek régóta látványos foghíja a Belvárosnak. Az eredetileg beépített telek korabeli épülete a II. világháborúban ért sérülések miatt földszintig visszabontásra került, így a telek mindkét oldalán az utca felől zártnak volt tekinthető, azonban ez a szomszédos saroképület magas tűzfalát nem takarta. A Gerlóczy utca 5. szám alatti épület ráépítésével és a szintén avult Vitkovics Mihály utca 8. szám alatti épület elbontásával létrehozott új beépítés dongatetőivel azonban új tűzfalak megjelenését eredményezte.

A projekt A telek beépítése során egy 10 lakásos lakóépület tervezett, gépesített mélygarázzsal és földszinti üzlethelyiségekkel, kapcsolódó belső emeleti szintű udvarral a szomszédos Gerlóczy utca 5. szám felé.

Utcai megengedett legnagyobb párkány-magasság A telekre vonatkozóan építési engedély került kiadásra 2024-ben. Az engedély a hatályos B-LKÉSZ párkánymagassági értékeit betartva került megtervezésre, azonban a fővárosi szabályozás miatti „lenyomott” párkánymagasság a kétoldali tűzfal teljes takarását nem teszi lehetővé.

A telek vonatkozásában tulajdonosváltás következett be, és a GTHREE Property Kft az engedéllyel együtt átvette a projektet. Az új fejlesztő az épület újragondolását határozta el, melynek során ismét anomáliaként jelentkezik a fővárosi rendezési szabályzatból (FRSZ) eredeztetett normatív szabályozási elemként a mindkét utcára meghatározott PMU_{max} értékének betartása.

2. A TANULMÁNYTERV CÉLJA

A Telepítési tanulmányterv célja A jelen Telepítési tanulmányterv célja, hogy megvizsgálja

- megfelelnek-e a magasságok annak a feltételrendszernek, melyet az FRSZ tartalmaz az eltérő szabályok érvényesítéséhez.

Az FRSZ feltételrendszere, hogy

- a tömb épületeinek többsége meghaladja az előírt PMU_{max} értéket, és
- az adott telekre vonatkozó PMU_{max} értékénél a csatlakozó épületek megépült PM párkánymagassága legalább 3,0 méterrel nagyobb legyen.

A Telepítési tanulmányterv a bemért és a becsült magasságok alapján megállapította, hogy a mai 16,0 méteres PMU_{max} értékhez képest a szomszédos épületek 4 méternél nagyobb mértékben meghaladják az előírt magasságot, tehát az eltérés feltételrendszerének megfelelnek.

Az FRSZ emellett meghatározza azt is, hogy az eltérő épületek közül annak a párkánymagasságnak megfelelő értéket lehet figyelembe venni – a műemléképület kivételével –, ami a legkisebb mértékben haladja meg a mai előírt PMU_{max} értéket.

Javaslat A tömb mindkét oldalát megvizsgálva megállapítható, hogy a legkisebb mértékben a védett saroképület, vagyis a telekkel szomszédos Gerlóczy utca 1. – Vitkovics Mihály utca 4. számú épület párkánymagassága tér el, tehát az új PMU_{max} meghatározásánál ennek magasságát lehet figyelembe venni.

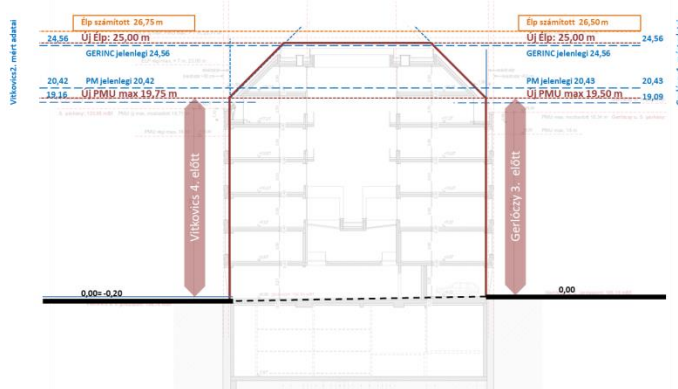
Módosítási javaslat Az FRSZ-ből adódóan a B-LKÉSZ ún. magassági idom szabálya kimondja, hogy a PMU_{max} értékhez képest az épület legmagasabb pontja legfeljebb 7,0 méterrel lehet magasabb, ezt a vízszintes magassági síkot csak meghatározott épületrészek léphetik túl.

Az is megállapításra került, hogy a saroképülethez igazított +7,0 méteres legmagasabb pont kedvezőtlenül túlnőne a csatlakozó épületek tetőgerincénél, így itt visszakorlátozásra van szükség a megengedett eltérési kereten belül is.

Emellett a PMU_{max} értéke is túlzó lenne, tekintettel a mai kortárs modern építészeti részletképzések miatt, ezért az is kismértékben csökkentett értékben kerül meghatározásra.

A két utca járdaszint közötti cca. 20-25 cm-es különbséget is figyelembe véve a javasolt PMU_{max} értéke a Gerlóczy utcában 16 méter helyett 19,5 méter, a Vitkovics Mihály utcában a 19,75 méter, az Élp értékét pedig 25 méterben javasolt meghatározni a Gerlóczy utcai járdaszinttől mérve.

2.1. A B-LKÉSZ MÓDOSÍTÁSA



A javaslat megalapozza a B-LKÉSZ módosítását, mely a rendelet

- 2. számú térképi mellékletét és
- a 9. számú táblázat kiegészítő előírásait érinti.

Az utóbbiban rögzíteni javasolt a védett saroképület ereszvonalaának magasságát is, melytől való eltérés legfeljebb 30 cm-ben javasolt, hasonlóan a csatlakozó tetőgerinc jellemző magasságánál is ezt az eltérést lehet a módosítás során majd rögzíteni.

Jelen Telepítési Tanulmányterv a B-LKÉSZ módosításának kezdeményezése érdekében készült.

A javasolt módosítás kapcsán rendeződnek a magassági kérdések, a tervezés véglegesíthető és a tömb elnyerheti végleges beépítését, ezzel a városképet zavaró foghíj megszűnik, az utca térfalai rendeződnek, a magas tűzfalak eltűnnek.

II. Az ingatlan és szűk környezetének vizsgálata

1. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK JELLEMZŐI

1.1. JELENLEGI FUNKCIÓK A TÖMBBEN



*A terület funkcionális környezete
forrás: KÉSZ alátámasztó munkarész,
Urban-Lis Stúdió*

A tömb jelenlegi funkciói megfelelnek a belvárosban tapasztalható vegyes funkcióknak megfelelően.

A Kamermayer Károly téri sarokház szállásfunkciót és vendéglátást tartalmaz, a Semmelweis utcai saroképületben a Bartók Konzervatórium, majd a Liszt Ferenc Zeneművészeti Egyetem Budapesti Tanárképző Intézete működik. A Vitékovich utca 12. szám alatt kulturális funkciók találhatók. A többi épület lakóház, esetenként a földszinten az utcára nyíló szolgáltatás, kereskedelem található.

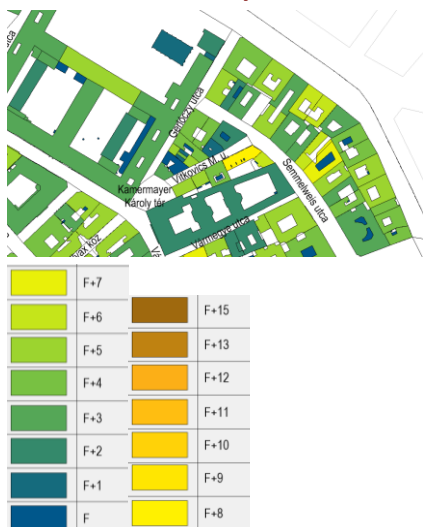
A 24281 hrsz. projekttelek jelenleg beépítetlen.



*A tömb légifotója, még a meglévő épülettel a Gerlőczy utca 3. szám alatt.
forrás: Google Earth*

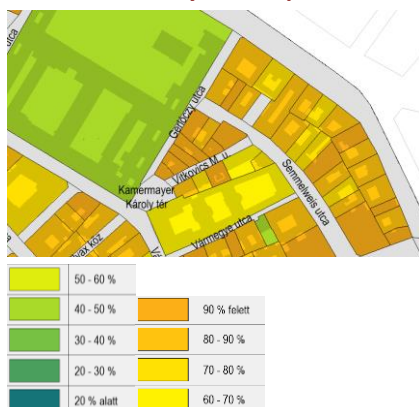
1.2. JELLEMZŐ BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK A B-LKÉSZ VIZSGÁLATI TÉRKÉPEIN

Környező szintszámok



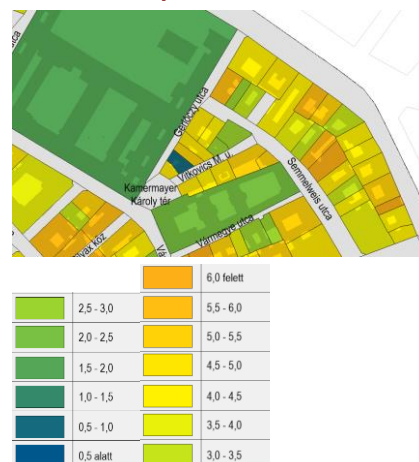
A tömbön belül a szintszámok jellemzően F+3 – F+5 között váltakoznak. A Vitkovics utca 12. szám alatti épület F+1, tanúház.

Környező beépítési mérték



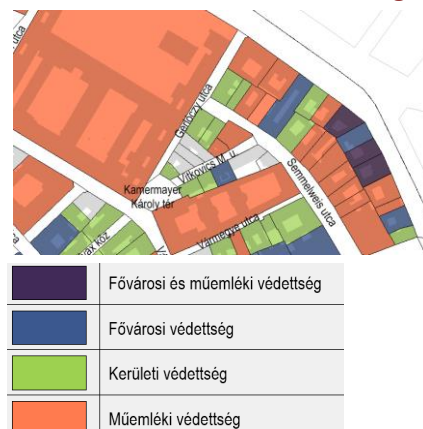
A tömb és környezetének beépítettsége a korabeli építéskori állapotoknak megfelelően igen magas, jellemzően 80-90%, esetenként afeletti.

Környező szintterületi mutató



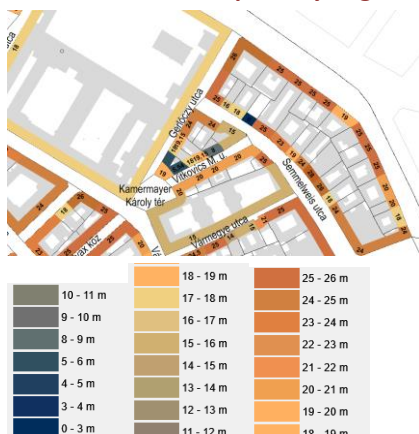
A terület jellemző becsült szintterületi mutatói a terepszint feletti értékeket mutatják és a beépítettség és a szintszámok alapján kerültek számításra.

védettségek



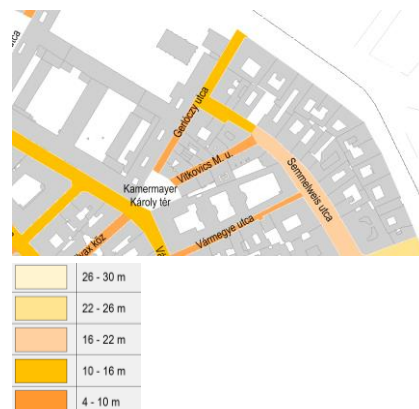
A tömbben két műemlék található és két kerületi védelemmel érintett épület található.

becsült párkánymagasság



A jelenlegi párkánymagasságok becsült értékeit mutatja a térkép, ami 18-24 méter között váltakozik. A konkrét értékek későbbi fejezetben kerülnek bemutatásra.

utcaszélesség



Az utcaszélességeket bemutató térképen jól látható, hogy a tömböt határoló két utca szélessége 10 méter alatti, tehát a belvárosi szélességek közül a legkeskenyebb.

A tömb jelenlegi beépítettségi adatai

hrs.	utca	hsz.	telekterület	szintszám	beépítettség	szma	szmá+szmp
24282	Gerlóczy utca	1	212	P+FG+3+T	97%	4,59	5,56
24281	Gerlóczy utca	3	340	F	90%	0,90	0,9
24280	Gerlóczy utca	5	320	F+5+T	100%	5,39	5,39
24279	Gerlóczy utca	7	446	F+4+T	92%	4,73	4,73
24275	Semmelweis utca	12	598	P+MF+2	100%	2,81	3,71
24276	Vitkovics Mihály utca	12	262	P+F+1+T	98%	2,68	3,66
24277	Semmelweis utca	14/a	444	P+FG+4+T	80%	4,13	4,93
24278	Semmelweis utca	14/b	550	P+FG+4	91%	4,55	5,45

2. ÉRTÉKKATASZTER – A TÖMB ÉPÜLETEI



Gerlóczy utca 1. Vitkovics 4.

24282

Építető:

Tervező:

Épült:

Világörökségi

védelem:

Műemléki védelem

fajtája:

Fővárosi védelem:

Kerületi védelem:

Leírás:

Telekterület (m²):

Beépítési %:

becsült SZTM

felszín felett:

becsült SZTM

pincével:

építési övezet

Jelenlegi funkció

Földszinti funkció:

Szintszám

Tetőforma:

Parkolás

Réthy Károly

Schannen Ernő

1891

Budapest - a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út védőövezet [azonosító: 30480]

-

-

Kerületi egyedi védett érték

Zártsorú beépítéshez csatlakozó, utcavonalon álló, háromemeletes historizáló (eklektikus) bérház. Az alsó két szint vakolt, a felső szinteken a falmezők téglaburkolatosak; vakolat-architektúra. A Gerlóczy u. felől díszes kapuzat.

212

97%

4,59

5,56

Vt-V/1

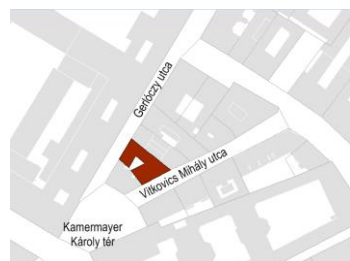
Boutik Hotel

vendéglátás

FG+3

nyeregtető

-



korábbi állapot

Gerlóczy utca 3 – Vitkovics Mihály utca 6.

24281

Építető:

Tervező:

Épült:

Világörökségi

védelem:

Műemléki védelem

fajtája:

Fővárosi védelem:

Kerületi védelem:

Nagyné Kunsch Emilia

Pán József

1870

Budapest - a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út védőövezet [azonosító: 30480]

-

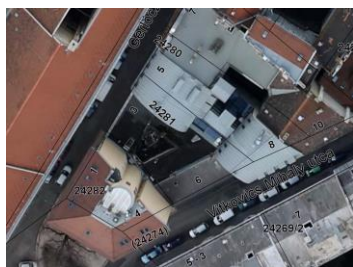
-



korábbi állapot fotó Német Dániel
<https://magyarnarancs.hu>



korábbi állapot fotó Német Dániel
<https://magyarnarancs.hu>



	eklektikus
Leírás:	Zárt sorú beépítésben, utcavonalon álló, eredetileg kétemeletes, földszintig visszabontott, belső udvaros, két utcára néző romantikus épület átalakított.
Telekterület (m ²):	340
Beépítési %:	0
becsült SZTM felszín felett:	0
becsült SZTM pincével:	0,9
építési övezet	Vt-V/1
Jelenlegi funkció	beépítetlen telek
Földszinti funkció:	-
Szintszám	-
Tetőforma:	-
Parkolás	-



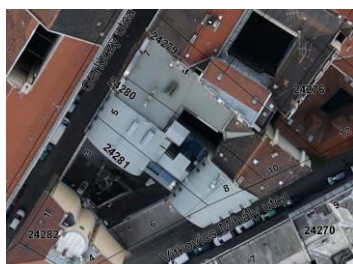
korábbi állapot



mai állapot



fotó Német Dániel
<https://magyarnarancs.hu>



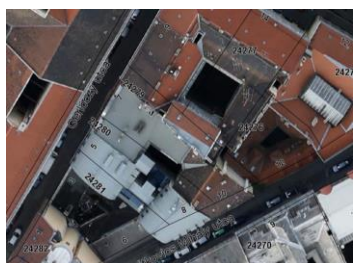
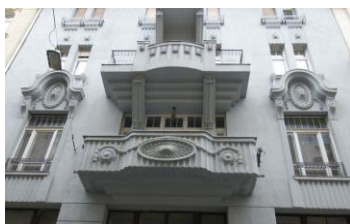
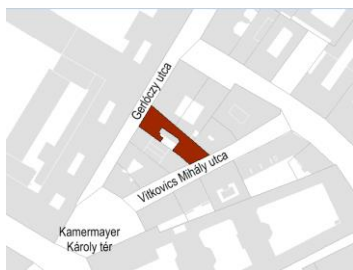
Gerlőczy utca 5. – Vitkovics Mihály utca 8.

24280

Építettő:	n.a
Tervező:	n.a – új épület: Koller és társa
Épült:	(1875 körül, 1904) + 2011 után
Világörökségi védelem:	Budapest - a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út védőövezet [azonosító: 30480]
Műemléki védelem fajtája:	
Fővárosi védelem:	
Kerületi védelem:	

eklektikus + kortársi modern

Leírás:	Zárt sorú beépítésben, utcavonalon álló, eredetileg kétemeletes, körülépített udvaros, historizáló épület. A ház 1875 körül egyemeletesre épült, majd 1904-ben emeletek rá második emeletet. Mai formájában a régi homlokzat befedve egy új, két emelettel magasabb épületbe, amelynek másik szárnya a Vitkovics M. utcára néz.
Telekterület (m ²):	320
Beépítési %:	100%
becsült SZTM felszín felett:	5,39
becsült SZTM pincével:	5,39
építési övezet	Vt-V/1
Jelenlegi funkció	lakó
Földszinti funkció:	kereskedelmi, szolgáltató
Szintszám	F+5+T
Tetőforma:	lapostető
Parkolás	mélygarázs



24279

Gerlóczy utca 7. –
Vitkovics Mihály utca 10.

Építtető:

Füzesséry Géznáné

Tervező:

Hajós és Villányi

Épült:

1910-1911

Világörökségi
védelem:

Budapest - a Duna-partok, a Budai
Várnegyed és az Andrássy út **védőövezet**
[azonosító: 30480]

Műemléki védelem

fajtája:

Fővárosi védelem:

Kerületi védelem:

Kerületi egyedi védett érték

Leírás:

szecessziós
Zárt sorú beépítésben, utcavonalon álló,
szecessziós épület.

Telekterület (m²):

446

Beépítési %:

92%

becsült SZTM

4,73

felszín felett:

4,73

becsült SZTM

4,73

pincével:

Vt-V/1

építési övezet

Jelenlegi funkció

lakó

Földszinti funkció:

-

Szintszám

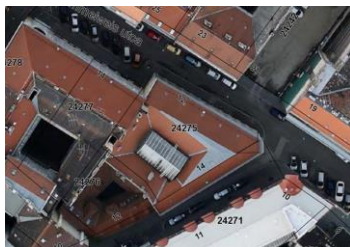
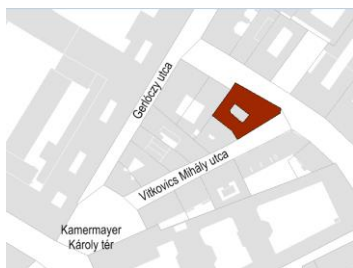
F+4+T

Tetőforma:

nyeregvető

Parkolás

-



24275

Semmelweis utca 12 –
Vitkovics Mihály utca 14.

Építtető:

Schaffer János

Tervező:

Kassalik Ferenc

Épült:

1838-1839.

Világörökségi
védelem:

Budapest - a Duna-partok, a Budai
Várnegyed és az Andrássy út **védőövezet**
[azonosító: 30480]

Műemléki védelem

fajtája:

Fővárosi védelem:

Kerületi védelem:

Műemléki védelem

Leírás:

Zárt sorú beépítésben, utcavonalon álló,
kétemeletes, fedett belsőudvaros, két
utcára néző, klasszicista sarokház. Egykori
Nemzeti Zenede. Az egykori bérház 1949-
től a mai Bartók Konzervatóriumnak, majd
a Liszt Ferenc Zeneművészeti Egyetem
Budapesti Tanárképző Intézetének adott
otthont

Telekterület (m²):

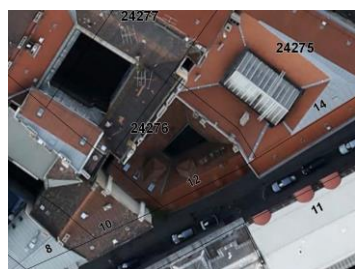
598

Beépítési %:

100%



becsült SZTM felszín felett:	2,81
becsült SZTM pincével:	3,71
építési övezet	Vt-V/1
Jelenlegi funkció	felsőfokú oktatás
Földszinti funkció:	-
Szintszám	P+MF+2
Tetőforma:	nyeregtető
Parkolás	-



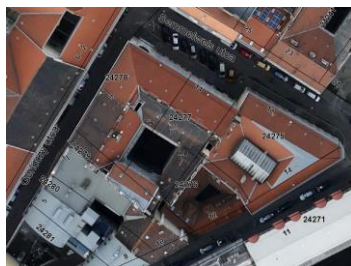
24276 Vitkovics Mihály u. 12

Építető:	Schaffer János
Tervező:	Kassalik Ferenc
Épült:	1800 körül
Világörökségi védelem:	Budapest - a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út védőövezet [azonosító: 30480]
Műemléki védelem fajtája:	Műemléki védelem
Fővárosi védelem:	
Kerületi védelem:	tanúház
Leírás:	kora klasszicista Zárt sorú beépítésben, utcavonalon álló, egyemeletes, zárt udvaros, kora klasszicista lakóház, copf homlokzattal, barokk belsővel.
Telekterület (m ²):	262
Beépítési %:	98%
becsült SZTM felszín felett:	2,68
becsült SZTM pincével:	3,66
építési övezet	Vt-V/1
Jelenlegi funkció	kulturális
Földszinti funkció:	kereskedelmi, szolgáltató
Szintszám	P+F+1+T
Tetőforma:	nyeregtető
Parkolás	-



24277 Semmelweis utca 14/a

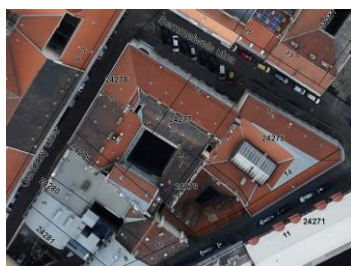
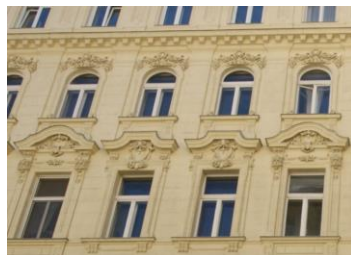
Építető:	Magyarzsákosi Hegedüs Sándor
Tervező:	Weil Lipót
Épült:	1904
Világörökségi védelem:	Budapest - a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út védőövezet [azonosító: 30480]
Műemléki védelem fajtája:	
Fővárosi védelem:	-
Kerületi védelem:	Kerületi egyedi védett érték



Leírás:

Telekterület (m²): 444
 Beépítési %: 98%
 becsült SZTM felszín felett: 2,68
 becsült SZTM pincével: 3,66
 építési övezet: Vt-V/1

Jelenlegi funkció: lakó
 Földszinti funkció: kereskedelmi, szolgáltató
 Szintszám: P+F+1+T
 Tetőforma: nyeregtető
 Parkolás: -



24278

Simmelweis u. 14/b –
Gerlóczy utca 9.

Építtető: Magyarzsákosdi Hegedüs Sándor
 Tervező: Weil Lipót
 Épült: 1904

Világörökségi védelem: Budapest - a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út **védőövezet** [azonosító: 30480]

Műemléki védelem: -
 fajta: -
 Fővárosi védelem: -
 Kerületi védelem: -

Kerületi egyedi védett érték
eklektikus

Leírás:

Telekterület (m²): 550
 Beépítési %: 91%
 becsült SZTM felszín felett: 4,55
 becsült SZTM pincével: 5,45
 építési övezet: Vt-V/1

Jelenlegi funkció: lakó
 Földszinti funkció: kereskedelmi, szolgáltató
 Szintszám: P+FG+4
 Tetőforma: nyeregtető

Parkolás

3. VÉDETTSÉGEK

3.1. VILÁGÖRÖKSÉG

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

3.2. RÉGÉSZETI VÉDELEM

A telek a „középkori Pest és környezete” nevű 66 154 azonosítószámú régészeti lelőhely része.

3.3. MŰEMLÉKI VÉDELEM

A tömbben két telek élvez műemléki védelmet:

- Semmelweis utca 12. – Vitkovics Mihály utca 14.
- Vitkovics Mihály utca 12.

3.4. HELYI VÉDELEM

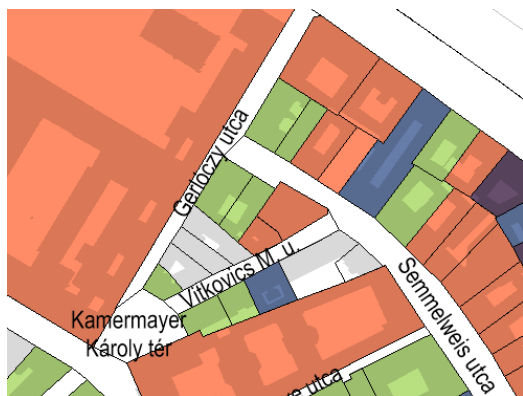
A helyi védelem tekintetében fővárosi és kerületi szintű védelmet különböztetünk meg Budapesten, mely tekintetében két rendeletet kell figyelembe venni:

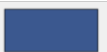
- Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 30/2017. (IX. 29.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről
- Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2020. (I. 30.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről

A tömbben fővárosi védett épület nincs, viszont kerület védelmet élveznek a következők.

- 24282 Gerlóczy utca 1.
- 24278 Semmelweis utca 14/b, Gerlóczy utca 9
- 24277 Semmelweis utca 14/a

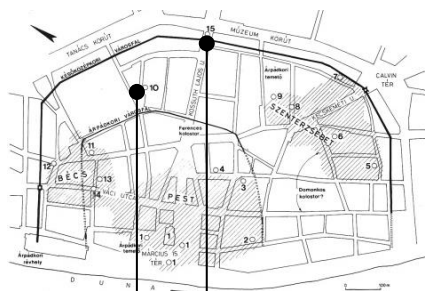
Az V. kerület teljes közigazgatási területe kerületi területi védelem alatt álló terület.



	Fővárosi védettség
	Kerületi védettség
	Műemléki védettség

III. A tömb múltja és jelene

1. VÁROSTÖRTÉNETI KIALAKULÁS



1. Mátyás 12. sz. 2. Mátyás 12.
3. Városház 1. sz. 4. Csütő 1.
5. Városház 1. sz. 6. Csütő 1.
7. Magyar 1. sz. 8. Csütő 1.
9. Csütő 1. sz. 10. Csütő 1.
11. Csütő 1. sz. 12. Csütő 1.
13. Csütő 1. sz. 14. Csütő 1.
15. Csütő 1. sz. 16. Csütő 1.
17. Csütő 1. sz. 18. Csütő 1.
19. Csütő 1. sz. 20. Csütő 1.
21. Csütő 1. sz. 22. Csütő 1.
23. Csütő 1. sz. 24. Csütő 1.
25. Csütő 1. sz. 26. Csütő 1.
27. Csütő 1. sz. 28. Csütő 1.
29. Csütő 1. sz. 30. Csütő 1.
31. Csütő 1. sz. 32. Csütő 1.
33. Csütő 1. sz. 34. Csütő 1.
35. Csütő 1. sz. 36. Csütő 1.
37. Csütő 1. sz. 38. Csütő 1.
39. Csütő 1. sz. 40. Csütő 1.
41. Csütő 1. sz. 42. Csütő 1.
43. Csütő 1. sz. 44. Csütő 1.
45. Csütő 1. sz. 46. Csütő 1.
47. Csütő 1. sz. 48. Csütő 1.
49. Csütő 1. sz. 50. Csütő 1.
51. Csütő 1. sz. 52. Csütő 1.
53. Csütő 1. sz. 54. Csütő 1.
55. Csütő 1. sz. 56. Csütő 1.
57. Csütő 1. sz. 58. Csütő 1.
59. Csütő 1. sz. 60. Csütő 1.
61. Csütő 1. sz. 62. Csütő 1.
63. Csütő 1. sz. 64. Csütő 1.
65. Csütő 1. sz. 66. Csütő 1.
67. Csütő 1. sz. 68. Csütő 1.
69. Csütő 1. sz. 70. Csütő 1.
71. Csütő 1. sz. 72. Csütő 1.
73. Csütő 1. sz. 74. Csütő 1.
75. Csütő 1. sz. 76. Csütő 1.
77. Csütő 1. sz. 78. Csütő 1.
79. Csütő 1. sz. 80. Csütő 1.
81. Csütő 1. sz. 82. Csütő 1.
83. Csütő 1. sz. 84. Csütő 1.
85. Csütő 1. sz. 86. Csütő 1.
87. Csütő 1. sz. 88. Csütő 1.
89. Csütő 1. sz. 90. Csütő 1.
91. Csütő 1. sz. 92. Csütő 1.
93. Csütő 1. sz. 94. Csütő 1.
95. Csütő 1. sz. 96. Csütő 1.
97. Csütő 1. sz. 98. Csütő 1.
99. Csütő 1. sz. 100. Csütő 1.

városfalak

<https://varlexikon.hu/pest-varosfalak>

A projektterület és környezete mozgalmas múltra tekint vissza.

A mai Múzeum körút – Károly körút mentén húzódott az egykori középkori városfal, mely a XV. században épült, majd a XVIII. században kezdtek elbontani.

A szomszédságában van az 1700-as években Martinelli terve (1739) szerint épült **Invalidus-ház**, más néven Károly-kaszárnya. A korábbi kórház ma a Fővárosi Önkormányzat épülete, miután 1894-ben a Székesfőváros tulajdonába került.

középkori városfal nyomvonala

Projektterület – Gerlóczy u. 3 – Vitkovics M. u. 6.



Pest belterületének kataszteri térképe

forrás: <https://maps.arcanum.com/hu/map/pest-1785>

A tömb már a korabeli térképeken is fellelhető, és telkeinek kialakulása a későbbi térképeken nyomon követhető.

Az 1785 évi kataszteri térkép megközelítőleg a mai telekállapotot mutatja, de a Vitkovics utca 12. számú telek még nem alakult ki és a mai Semmelweis utca 12. is még két telekből áll. Ezeket a későbbiekben alakították át a mai formájukra és építették be, ahogy a későbbi, 1867-es térkép is mutatja.

A lenti szabályozási rajz az utca és a Kammermayer Károly tér közterületi kialakításának lépéseit mutatja 1868-ból.

Projektterület – Gerlóczy u. 3 – Vitkovics M. u. 6.

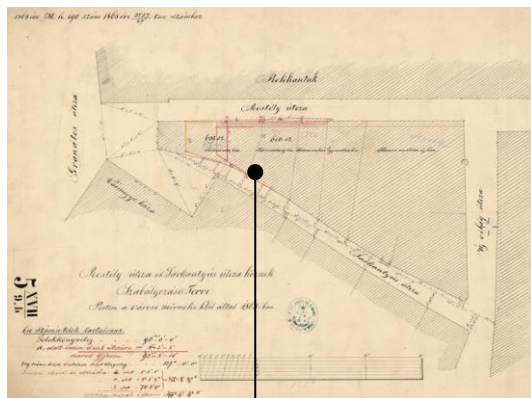
Projektterület – Gerlóczy u. 3 – Vitkovics M. u. 6.



Budapest (1867-72) • Pest kataszteri térképsorozata az 1872–1920 közötti változások utólagos jelölésével

Budapest

forrás: <https://maps.arcanum.com/hu/map/pest-1867-72>



1868 évi szabályozás terve

A Gerlóczy utca neve korábban Rostély utca volt, a Vitkovics Mihály utca a Sarkantyús utca nevet viselte.

Projektterület – Gerlóczy u. 3 – Vitkovics M. u. 6.



1937) • Budapest közigazgatási térképsorozata

forrás: <https://maps.arcanum.com/hu/map/budapest-1937>

Az 1937-es közigazgatási térkép már a végleges telekállapotokat mutatja a ma ismert helyrajzi számokkal. Az utcák neve - a Vitkovics Mihály utca kivételével – már a ma ismertek szerint van feltüntetve.

Projektterület – Gerlóczy u. 3 – Vitkovics M. u. 6.

2. FOTÓDOKUMENTÁCIÓ - KÖRNYEZET



Vitkovics Mihály utca a Kammermayer K. tér felé
(forrás: Földes Architects fotó)



Gerlóczy utca a Kammermayer K. tér felé
(forrás: Földes Architects fotó)



Gerlóczy utcai foghíj
(forrás: Földes Architects fotó)



a megüresedett telek a Gerlóczy utca felől
(forrás: Földes Architects fotó)



Gerlóczy utca 5. tűzfalai
(forrás: Földes Architects fotó)



Gerlóczy utca 1. tűzfalai
(forrás: Földes Architects fotó)



Gerlóczy utca 5. tűzfalai
(forrás: Földes Architects fotó)



Vitkovics Mihály utca 8. tűzfalai
(forrás: Földes Architects fotó)



Vitkovics Mihály utca 8.
(forrás: Földes Architects fotó)



Gerlóczy utca 5. és 7. homlokzata
(forrás: Földes Architects fotó)



Gerlóczy utca 9. homlokzata
(forrás: Földes Architects fotó)



Gerlóczy utca 5. a Vitkovics utca felől még a régi beépítéssel
(forrás: saját fotó)

IV. Beépítési terv

1. A TERVEZETT ÉPÜLET ÖSSZEFOGLALÓ ISMERTETÉSE

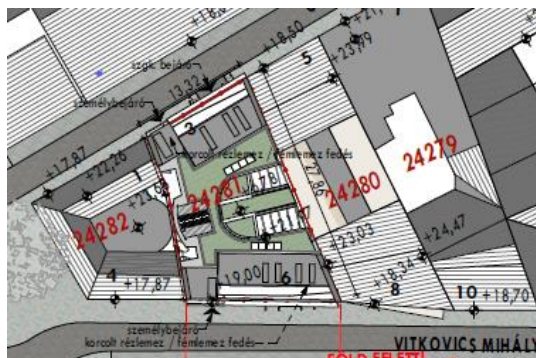
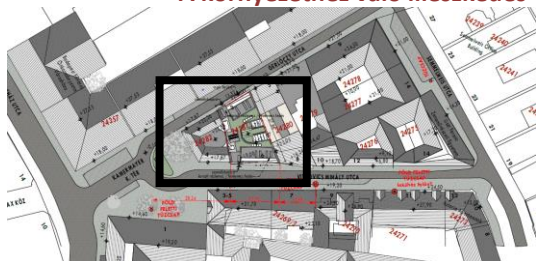
1.1. AZ ENGEDÉLYEZETT ÉPÜLET

Tekintettel arra, hogy a Telepítési tanulmányterv célja a magassági kérdések felülvizsgálata, az eltérési lehetőségek tisztázása, a tömb egészére vonatkozóan nem készül a beépítést bemutató terv. A tanulmányterv arra koncentrálna, hogy bemutassa a tervezett projektet és a magasságok tekintetében végezze el a szükséges elemzéseket és értékeléseket

korábbi épület

A telken álló korábbi épületmaradványként hasznosított földszintes épület mindkét utca felől elbontásra került.

A környezethez való illeszkedés



A tervezett épület az engedélyezési terv szerint
forrás: RASS Építésziroda Kft 2024.

A telek a régi belváros történeti helyszínén található, részben műemléki környezetben, a világörökség védőzónájában. A pesti városfalon belül elhelyezkedő tömböt két oldalról – még a régi utcákhoz képest is – igen keskeny két utca határolja, melyek alapvetően meghatározzák a tömb beépítését. Az átmenő telek két határán magas tűzfalak vannak, melyhez való igazodás a szabályok alapján nehézkes. Emellett kifejezetten nehéz építészeti feladat a Gerlóczy 5. és Vitkovics Mihály utca 8. számú épület, környezettől idegen formájú dongatetőjéhez igazodni.

A telekre a 2022-ben megkezdett tervezési folyamat eredményeként 2024-ben építési engedély lett kiadva, tervező RASS Építésziroda Kft. Tulajdonosváltás okán az építési engedély módosítása, vagy új terv készítése és engedélyeztetése a cél.

Jelen Telepítési tanulmányterv alapvető célja, hogy vizsgálja meg a mai 16 méterben meghatározott utcai párkánymagasság (PMU_{max}) eltérési lehetőségeit. Emellett a terv ajánlásokat fogalmaz meg a megismert és már engedélyezett építészeti kialakítás vonatkozásában is.

Az építési engedéllyel rendelkező terv

Budapest, Gerlóczy u 3. (Irv.: 24281)		MEGENGEDETT		TERVEZETT	
MEGNEVEZÉS+A2-G27		jelenlegi beépítés		beépítési terv szerint	
Övezet		V-V/I		V-V/I	
Megengedett beépítési mód (B)		Z		Z	
Minimális telek terület (T)		800		339,749	
Maximális telek terület (T _{max})		2000 (4000 BFT)		m ²	
Minimális telek szélesség (T _{sz})		18		13,32 (17,73)	
Minimális telek mélység (T _m)		-		m	
Megengedett legnagyobb beépítettség ÁLT SZINT (B%ÁLT)		80		76,40	
Megengedett legnagyobb beépítettség		271,80		259,58	
Megengedett legnagyobb beépítettség EM (B%EM)		100		97,70	
Megengedett legnagyobb beépítettség		339,75		331,95	
Megengedett legnagyobb beépítettség FSZ (B%FS)		100		100,00	
Megengedett legnagyobb beépítettség		339,75		339,75	
Terepszint alatti max. beépítés (B%, TA)		100,00		100%	
Terepszint alatti max. beépítés		339,75		339,75	
Megengedett legnagyobb szintterület sűrűség ÁLTALÁNOS (SZTM, a)		5,5		5,27	
Megengedett legnagyobb szintterület sűrűség		1868,6195		1789,64	
Megengedett legnagyobb szintterület sűrűség PARKOLÁS (SZTM, p)		3		0,922	
Megengedett legnagyobb szintterület sűrűség		1019,247		313,27	
Telek legkisebb zöldfelületi aránya (Z%)		10		11,91	
Telek legkisebb zöldfelületi aránya		33,97		40,45	
Épületmagasság max. (Em)		-		-	
Homlokzatmagasság max. (Pmu)		16		16	
Épület legmagasabb pontja (Élp) Pmu + 7m		23		23	
Telek terület		339,749		339,749	

A beépítési paraméterek igazolása az engedélyezési tervben
forrás: RASS Építésziroda Kft 2024.

Új vagy módosított terv

A tervezett épület 1 szint mélygarázs és földszint + 5 emelet + tetőtér szintszámmal 10 lakásos társasházat, hozzá 20 beállásos mélygarázst és üzlethelyiséget foglal magába.

A gépjárműves megközelítés és elhagyás a Gerlóczy utca felől történik. A személyi bejáratok mindkét utcáról adóttak. (A korábbi közhasználatú passzázs gondolata az egyeztetések során elhagyásra került.)

A parkolást parkológép biztosítja, tekintettel a telek igen kis méretére és geometriájára. A mélyszint beépítettsége kihasználja a megengedett 100%-os terepszint alatti beépítési mértéket. A földszintről fordítóköröngös autólifttel lehet az autókat a garázsszintre juttatni.

Az épület földszintjén a Gerlóczy utcai autólift melletti bejáratot követően üzlethelyiség tervezett. A lépcsőház erről a bejáratról közelíthető meg, de a Vitkovics Mihály utca felől is adott a személybejárat a lépcsőházhoz. A Vitkovics Mihály utca felől két üzlethelyiség került elhelyezésre a tervben, a nagyobbik kétszintes, galériás kialakítású.

Az emeleteken szintenként két-két lakás kerül elhelyezésre, melyek egyenként valamelyik utcára nyílnak ablakaikkal.

A földszinti üzlethelyiség galériaszintje az épület igen szűk udvara alatt helyezkedik el.

A 2. emeleten az udvar felett zöldtető és üvegtető kerül kialakításra az üzlethelyiség galériaszintje felett. Az udvar a 3. emeletről felfelé bővül, mely területen szintén zöldtető kerül kialakításra.

A 3. és 4. szint alaprajzilag lényegében azonos, eltérés az 5. szinten jelentkezik. A szomszédhoz való illeszkedés nehéz, mivel az FRSZ-ből levezetett, utcaszélességből számolt PMU_{max} érték 16,0 méterben van meghatározva a B-LKÉSZ-ben. Az ebből adódó párkánymagassági méretezésre az 5. és 6. emeleten a magassági síknak megfelelő visszaugratással válaszol a terv. Ebből adódóan az 5.-6. emelet kétszintes lakásokat eredményez.

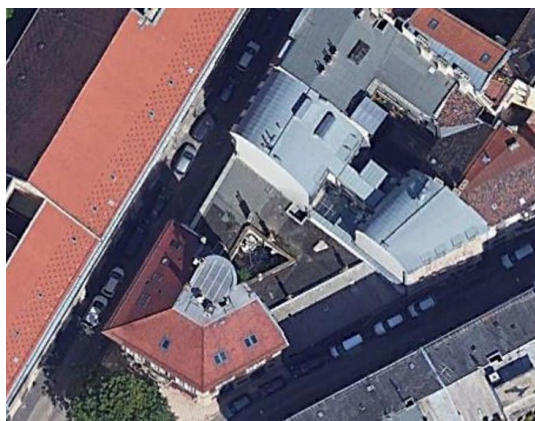
A tetőszint az utca felé nagy hosszú visszaugrásból adódó teraszt, az utcák felé lejtő magastetőt tartalmaz. A magastetők gerincélét vízszintes zárófödém köti össze az 6. szint felett, melyen zöldtető szintén létesül.

A lakások jellemzően 2-3 szobások.

a szomszéd épülethez való csatlakozások

A Gerlóczy utca 1. épülethez, annak megközelítőleg ereszvonalaiban csatlakozik a terv. Ez megfelel a B-LKÉSZ csatlakozó párkánymagassági szabályának, bár a magassági idom fölé nyúlik egy kis szakaszon, mely csatlakozást a B-LKÉSZ előírja.

szomszédos légakna és légudvari csatlakozás



A Gerlóczy utca 1. számú épület íves lépcsőháza által határolt 2 légakna található. Ezt a terv figyelembe veszi, és légaknával csatlakozik hozzájuk.

A Gerlóczy utca 5. és Vitkovics Mihály utca 8. közé létesített épület földszintje és első emelete 100 %-ban beépített. Az efeletti emeleti udvarrészhez csatlakozik az 1. emeletről üvegtetővel, felette zöldtetővel fedett udvarrész, mely a 3. emeletről teljes méretében fut felfelé, tehát a kialakult légudvarhoz való csatlakozás biztosított az emeleti szintek nem szabályos, inkább trapéz alakú udvara által.

Az épületcsatlakozásnál a terv tartja a telekhatártól mért 1,5 méteren belüli azonos homlokzatsíkot, azonban a többi szakaszon 0,5-es túlnyúlást hoz létre a 2. emeletről felfelé.

Ez a B-LKÉSZ szabályainak nem felel meg teljes mértékben, mivel a keskeny utcákra vonatkozóan valóban megengedett 0,5 méteres túlnyúlás a közterület fölé, azonban az engedély kizárólag erkélyre, egyéb – nevesített épületrészre pl. előtetőre, főpárkányra, tetőszerkezeti túlnyúlásra – vonatkozik, még zárterkély sem létesíthető.

közterület fölé való nyúlás

B-LKÉSZ 38. § (6) bekezdés

„A homlokzat kiugrásra adott 50 cm lehetőségét kihasználva finom kidöntéssel jelezzük a történeti építészettől való korbéli különbséget, de a kiugratás mértéke és aránya nem töri meg az utcában tapasztalható jelleget, sőt átveszi a környezet finom tördeltségét.”

forrás: részlet az „Építész műszaki leírás Gerlóczy 3/Vitkovics 6 (g3v6)” 10 lakásos társasház, üzlethelyiségek / 20 beállásos mélygarázs c. módosított építési engedélyezési tervből

TKR szabályai

26. § (1) A településképi védelme érdekében **csak a történeti városképhez illeszkedő anyaghasználat megengedett, idegen anyaghasználati megoldások nem alkalmazhatóak.**

A Gerlóczy utca átlagos szélessége 7,0 méter, a Vitkovics Mihály utcáé 9,0-10,5 méter között változik, ezért a B-LKÉSZ 38. § (6) bekezdés szerinti 12 méternél keskenyebb utcákra vonatkozó szabályokat kell figyelembe venni. Ezt a 0,5 méteres kinyúlást csak erkély esetén tesz lehetővé a teljes homlokzatszélesség legfeljebb 1/3-án (összesített méretként) és már zárterkély sem létesíthető. A főpárkány, tetőzet eresszel együttes túlnyúlása is csak 0,5 méter lehet. Ebből a szabályból, mely az utcák légtérének további csökkentését kívánják megakadályozni, nem következik a homlokzat jelentős részének – mint épületrésznek – a túlnyúlási lehetősége.

Nem ismert, miből adódott a félreértelmezés, de az áttekintésnél ezt figyelembe kell majd venni.

A homlokzati kialakítás kortárs modern jellemzőket követ, ugyanakkor nem tartja teljes mértékben tiszteltetben a környező, historizáló épületeket. Bár a Jelen Telepítési tanulmányterv a B-LKÉSZ módosításának kezdeményezését kívánja megalapozni, fel kell hívni a figyelmet a Településképi rendelet egy fontos szabályára is.

(2) A homlokzatok kialakításakor **a környezetben már alkalmazott anyagokhoz, homlokzati felületekhez illeszkedni kell.** A világörökségi területen színdinamikai vizsgálattal igazolt színeket és homlokzati felületeket kell alkalmazni.

Megfontolandó a szomszédos védett épület mellett az idegen anyaghasználat olyan mértékben, ahogy azt a terv tartalmazza. Tekintettel arra, hogy mindkét homlokzat függönyfalas megoldást alkalmaz a belvárosi történeti területre, az építészeti célját illetően újragondolást igényel.

Összefoglalva

Az építészeti koncepció vonatkozásában megfontolást igényelnek a következők

- A közterület fölé való túlnyúlás során a *B-LKÉSZ 38. § (6) bekezdés figyelembevétele*
- A homlokzatképzésnél a TKR 26. § (1) és (2) bekezdésének figyelembevétele.

V. A javasolt beépítés várható hatásai

1. A VÁLTOZÁS VÁRHATÓ HATÁSAI - ÖSSZEFOGLALÓ

Városi jelentőségű hatások	A Belvárosi városfalon belüli keskeny utcákra néző épületsor mindkét utca irányából már régóta „provizórikus foghíjnak” látszik. A korabeli épület maradványa a két földszintes épület, mint тұrt állapot sokszor funkciót is váltott, azonban a belvárosi minőséget mindig penetrálta a befejezetlenség, a kétoldali magas tűzfalak látványa
Városképi hatás	- A két utcára átmenő telken lévő épület földszintes maradványait már elbontották az építés első fázisaként. Most még inkább látszik a „foghíj” kedvezőtlen hatása. - A telken új épület beépítése a megfelelő méretek és arányok betartásával befejezetté teheti a tömböt, mindkét utca felől. Fontos tényező a Telepítési tanulmánytervben javasolt illeszkedési pontosítás, melynek eredményeként módosítható B-LKÉSZ vonatkozó rendelkezése.
Gerlóczy utcára kifejtett hatás	Az igen kedvezőtlen magas tűzfal főként a Gerlóczy 5. számú épület eredményeként táru fel. Ennek lezárásával az utcakép megújul és kedvezőbb kialakításúvá válik.
Vitkovics Mihály utcára kifejtett hatás	Ebből az utcából is a Vitkovics u. 8. számú épület magas tűzfala hat zavaróan, befejezetlen hatást idézve elő. Itt is igaz, mint ami a másik utcánál, hogy véglegesen kialakult utcakép városi hatása mindenképpen pozitív változás lesz a területen.
Udvarokra kifejtett hatás	A szomszédos udvarokra a szabályok betartásával – légudvar és légakna – nem lesz kedvezőtlen hatású az új épület, a Gerlóczy 1. szám alatti épület tűzfalainak takarásával, de a nyílászárókkal rendelkező oldalfalak felé légaknával fordulhat.
Parkolás	A telek kis mérete ellenére gépesített mélyparkolóval a 10 lakáshoz tartozó parkolás biztosítható.
Környezeti hatások	Az utca tekintetében kedvező a telek beépítése, a jelenlegi és a korábbi amortizált használat, ezáltal a porszennyezés is megszűnik. A zöldtetők – még ha nem is teljesértékű zöldek – mind vizuális, mind biológiai tekintetben pozitív változást hoznak magukkal.
Közmű infrastruktúrára kifejtett hatás	A terület teljes közművel ellátott, amit a jelenlegi rendszer ki tud majd szolgálni.
Közlekedési infrastruktúrára kifejtett hatás	A terület terhelése a kevés elhelyezhető lakásszám miatt nem indukál jelentősebb forgalmat.

VI. A hatályos szabályozás és módosítási igények

2. ÁLTALÁNOS JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET

2.1. ORSZÁGOS JOGSZABÁLYOK

az országos jogszabályok

- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.), melynek helyébe 2024. október 1-ével már teljes terjedelmében a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) lépett;
- a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet;
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló, 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK), melynek helyébe 2025. január 1-ével új kormányrendelet (TÉKA) lép. Ennek átmeneti rendelkezései tartalmazzák, hogy az építési engedélyezéshez mely esetekben kell a B-LKÉSZ-t a korábbi OTÉK előírásaival figyelembe venni, és mely esetekben kell az építészeti terveket a TÉKA alapján kidolgozni.

2.2. FŐVÁROSI TERVHIERARCHIA

Az korábbi Étv. és az új Méptv. értelmében a fővárosi településrendezési eszközök jelenleg még:

- TSZT** • a fővárosi településszerkezeti terv (TSZT),
- FRSZ** • a fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ),
- fővárosi TKR** • a **településkép védelméről** szóló Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 30/2017. (IX. 29.) önkormányzati rendelete - mely az értékkataszter egyik alapjaként szolgált.

2.3. KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI KERETEK

B-LKÉSZ 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.

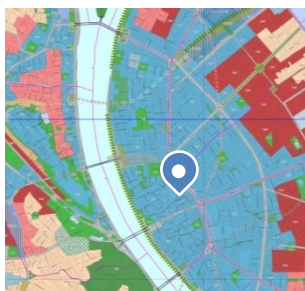
kerületi TAK és TKR A településképi törvény alapján az V. kerület önkormányzata **Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. Kerület Önkormányzat Képviselő-testülete** 2020-ban alkotta meg a **településkép védelméről** szóló 5/2020. (I. 30.) **önkormányzati rendeletét** (a továbbiakban: TKR) melyet a 2017-ben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

3. HATÁLYOS FŐVÁROSI SZABÁLYOZÁS

3.1. FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT – FRSZ

A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek

	Vt-V
beépítési sűrűség	6,0
általános beépítési sűrűség	4,25
parkolási beépítési sűrűség	1,75



forrás: FRSZ 1. melléklet

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 Gerlőczy utca 3. számú telket magába foglaló tömb az Északi-Belváros területének egészét magába foglalja. 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 jelű településközponti területfelhasználási kategóriába** sorolt.

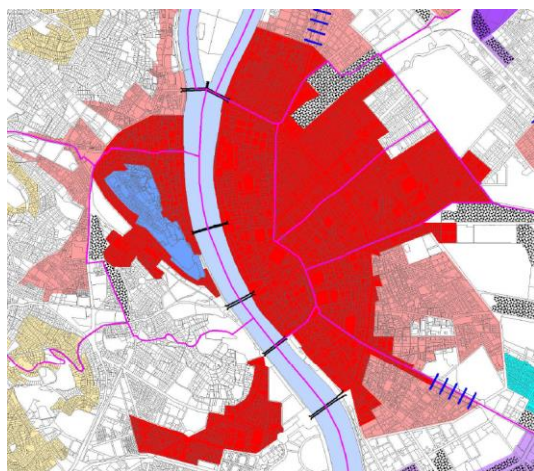
3.2. TSZT-BEN ÉS AZ FRSZ-BEN IS RÖGZÍTETT PÁRKÁNYMAGASSÁGI SZABÁLYOZÁS

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

Az V. kerület egésze I. párkánymagassági kategóriába tartozik, ahol az átlagos közterület szélesség alapján a B-LKÉSZ számszerűen 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



I. ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁSÁNAK TERÜLETE

	Egyedi magassági szabályozást igénylő terület
	Magassági korlátozással érintett védett terület
	Kiemelten védendő karakterű terület (I. párkánymagassági kategória)
	Karakterőrző terület (II. párkánymagassági kategória)
	Karakterőrző területen megengedett 25,0 méteres párkánymagasság

FRSZ 3. Melléklet: Egyes területek beépítési magassága és magasepítmények számára kijelölt területek

Az FRSZ alapján a tömb körüli közterület-szélességek alapján a PMU_{max} azaz az utcai párkánymagasság maximális értéke mindkét utca esetében legfeljebb 16 méter.

Az FRSZ ugyanakkor lehetővé teszi meghatározott feltételek mellett, hogy ezen magassági síktól eltérően a szomszédos tetőgerincekhez illeszkedni lehessen az építés során.

Ezen szabályokat már a kerületi építési szabályzat bontja le, és részletezi, meghatározva azokat a feltételeket, melyek mentén ez lehetséges.

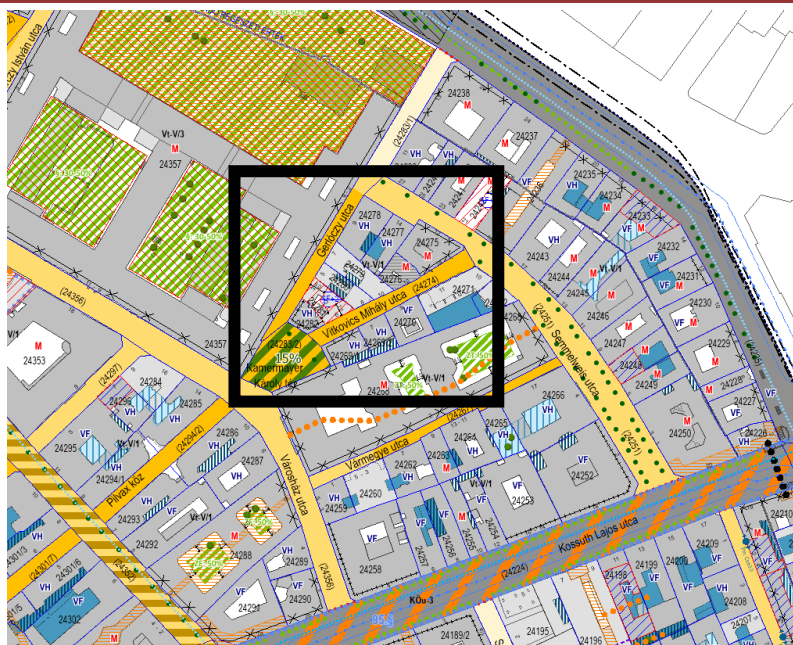
Az FRSZ 8. § (3a) bekezdése meghatározott feltételek mellett eltérési lehetőséget ad, de ehhez mindkét utca párkánymagasságainak ismerete szükséges. Jelen Telepítési tanulmányterv ezek figyelembevételével tesz javaslatot a pontosításra. Ennek kifejtését lásd később.

4. HATÁLYOS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (B-LKÉSZ)

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 egy ízben került módosításra 2021-ben. A rendelet a fővárosi TSZT-vel és az FRSZ rendeletével összhangban van. A Gerlóczy utca 3. szám alatti telekre vonatkozó beépítési lehetőségeket a következő fő rendelkezések határozzák meg.

4.1. B-LKÉSZ SZABÁLYOZÁSI TERV

	építési hely terepszint felett is beépíthető része
	megőrzendő csatlakozó udvar
	udvarcsatlakozás helye
	kritikus keskenységű udvar
	megtartandó, vagy kialakításra javasolt közhasználatú gyalogos kapcsolat
	már közhasználatú terület, vagy közhasználatú területnek javasolt terület
	telepítendő fasor
	kiemelt gyalogospreferenciájú főút, gyűjtőút
	telken belüli párkánymagasság-váltás helye
	műemlék
	fővárosi helyi védettségű építmény
	kerületi helyi védelemmel érintett telek
	TKR: csak tetősíklablak
	zöldfelületi rendszer részét képező városi tér
	zöldfelületként megtartandó / kialakítandó terület építési telken
	ZF: ...% teljes értékű zöldfelületként
	ZT: ...% legalább félintenzív zöldtetőként



- A B-LKÉSZ szabályozási terve a tömb területén számos szabályozási elemet jelöl.
- Több jelölés vonatkozik az udvarok kialakítására, melyek nem érintik az adott telket szomszédsági alapon sem.
- Építési hely egyedül ezen a Gerlóczy utca. szám alatti telken jelölt.
- A Szabályozási terv „M” jelöléssel mutatja a műemléki védelmet, mely a Vitkovics Mihály utca 12. és 14. számú házat érinti. A 12. szám alatti épület egyben „Tanúház” is. A kerületi védelem a szomszédos Gerlóczy utca 1. számú épületet érinti, és a Semmelweis utca 14a-b épületeket.
- A Gerlóczy utca 1. szám alatti épület esetében csak fekvő tetősík ablak létesíthető, a műemléki épületeken nem nyitható nyílászáró a tetőzeten.

4.2. VT-V/1 ÉPÍTÉSI ÖVEZET

Rendeltetés

A TSZT-ben Vt 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.



4.3. BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK

Övezeti paraméterek

A B-LKÉSZ 5. sz. mellékletének táblázata tartalmazza az építési övezetre vonatkozó paramétereket.

Az Vt-V/1 építési övezetre vonatkozó paraméterek az alábbiak:

- az építési övezet beépítési módja **zárt** sorú;
- a legkisebb kialakítható **telekterület 800 m²**, – az érintett telket telekalakítás nem érinti.
- a beépítési mérték
- **terepszint felett** általános szinten: **80 %**,
- **I. emeleti szinten: 100 %**,
- **földszinten: 100 %**,
- **terepszint alatt 100 %**;
- az építési övezetben meghatározott **általános szintterületi mutató** értéke általános esetben **5,5**,
- a **parkolási szintterületi mutató** a nem védett épület esetében **3,0** értékben rögzített;
- a **zöldfelületi arány minimum 10 %-os** kell, hogy legyen a telken – amibe az OTÉK előírása szerint zöldtető is beleszámítható;
- magassági szabályok jelenleg a PMU_{max} értékből vezethetők le, azaz PMU max 16,0 méter, Élp 23,0 méter.

eltérések

A B-LKÉSZ 46. § (4) bekezdése szerint nem számít be a beépítési mértékbe az udvar üvegtetővel való lefedése.

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

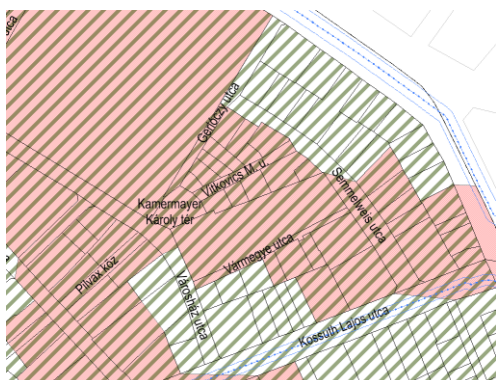
B-LVÉSZ 5. számú melléklet: Az építési övezetek és az övezetek szabályozási határértékei – táblázat – (csak az érintett övezet)

4.4. B-LKÉSZ MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁSA

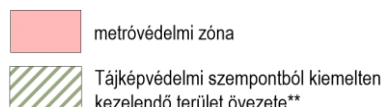


PMU max értékek a tömbben

forrás: B-LKÉSZ 2. melléklet



Májszorgaság által elrendelt egyes korlátozások, egyéb kijelölések



A területet érinti a metró védelmi zónája. A mélyépítési tervezés során figyelemmel kell erre lenni, és egyeztetni szükséges a metró üzemeltetőjével.

forrás: B-LKÉSZ 3. melléklet

5. A MAGASSÁG SZABÁLYAINAK PONTOSÍTÁSA

5.1. AZ FRSZ SZABÁLYAI ALAPJÁN MEGALKOTOTT B-LKÉSZ MAGASSÁGI SZABÁLYAI

FRSZ

B-LKÉSZ

Az I-II. párkánymagassági kategória területei

6. § (1) Az I-II. párkánymagassági kategóriájú terület rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a 8. § kiegészítő rendelkezéseivel.

(4) Az utcai légtérarányt és a megengedett legnagyobb párkánymagasság értékét a közterület átlagos szélességének függvényében a 6. melléklet rögzíti, amelynek keretein belül a KÉSZ meghatározza a megengedett legnagyobb párkánymagasság értékét.

(5) A megengedett legnagyobb párkánymagasságot arra az utcára kell vonatkoztatni, amely felé az adott épület homlokzata tekint. Saroktelek esetén a szélesebb utcát lehet figyelembe venni, alacsonyabb épülethez való megfelelő illeszkedés mellett a (7)-(8) bekezdések figyelmen kívül hagyásával.

(6)⁹ A megengedett legnagyobb párkánymagasság az adott tömb érintett teleksora előtti közterület átlagos szélességének és a 6. mellékletben rögzített utcai légtéraránynak a szorzata, amely a (7) bekezdés figyelembevételével mellett nem lehet nagyobb az ott meghatározott maximált értéknél sem.

(7) Az I. párkánymagassági kategóriájú területen:

a) az épület párkánymagassága a 6. mellékletben meghatározottak figyelembevételével sem lehet nagyobb az adott épülethez csatlakozó magasabb épület közterület felőli párkánymagasságánál;

PÁRKÁNYMAGASSÁG ÉRVÉNYES A KERÜLET TELJES TERÜLETÉN
A B-LKÉSZ 2. melléklete tartalmazza a PMU értékeket az utcaszélesség függvényében.

Az alábbiakban bordó színnek jelöltek a jelen projekttelek esetében figyelembe veendő szabályok:

magassági idom:

az *utcai párkánymagasság vonalára (PMU)* illesztett, meghatározott hajlásszögű ferde sík és az ahhoz kapcsolódó vízszintes sík által határolt, a telek befoglaló formáját követő térbeli idom, mely fölé épületrészek az előírások szerinti esetben, meghatározott mértékben és módon nyúlhatnak

50. § (1)

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

8. §

- (1) Az épület építményrészei nem nyúlhatnak túl - a (3)-(4) bekezdésben foglalt eltérésekkel - a megengedett legnagyobb párkánymagasság meghatározásánál figyelembe vett felső metszésvonalától
- a) a telek irányába emelkedő ferde síkon, és
- b) e metszésvonal felett 7,0 méteres távolságban lévő vízszintes síkon
(a továbbiakban együtt: magassági síkok).
- (2) Az (1) bekezdés a) pont szerinti ferde sík hajlásszöge
- a)¹⁶ az I. párkánymagassági kategóriájú területen
- aa) legfeljebb 45 fok,
- ab) műemléki védelem alatt álló épületek esetén - ha az eredeti tetőszerkezet ezt indokolja - legfeljebb 60 fok,

(3) A **magassági idom meghatározásának** szabályai:

- a) 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; (7. melléklet 20. ábra)
- b) a ferde magassági sík hajlásszöge
- ba) legfeljebb 45°,
- bb) műemléki védelem alatt álló épület esetében, amennyiben a meglévő, vagy eredeti épület tetőszerkezetének hajlásszöge a 45°-ot meghaladja, akkor a meglévő, vagy eredeti épület tetőszerkezetének hajlásszöge, de legfeljebb 60°;
- c) a ferde magassági síkot a telek teljes szélességében a két sík metszésvonaláig, a vízszintes síkot ettől a metszésvonalától a telekbelső felé, a telek teljes további terjedelmében figyelembe kell venni az építési hely felett;
- d) saroktelek esetén
- da) a magassági idomot a két ferde sík metszése és a vízszintes sík határozza meg;
- db) amennyiben a 2. mellékleten több eltérő **PMU_{max}** érték került meghatározásra, úgy – Szabályozási Terv eltérő jelölése hiányában – a vízszintes síkok átfedésénél az alacsonyabbat kell figyelembe venni;
- e) két utcára **átmenő telek** eltérően meghatározott **PMU_{max}** értékei esetén az eltérő magasságú vízszintes magassági síkok közötti térbeli váltás helye – Szabályozási Terv eltérő jelölése hiányában – a telek felezővonalában van;
- f) amennyiben a 2. mellékleten a telek vonatkozásában több **PMU_{max}** érték is meghatározásra került, ott a térbeli váltás pontos helyét a Szabályozási Terv mutatja;

(4) Az **utcai párkánymagasság vonalának (PMU)**

- a) helyét a telek homlokvonala (közterületi határvonalára) állított függőleges sík határozza meg, kivéve, ha a Szabályozási Terv
- aa) előkertet határoz meg, akkor a helye az előkert határvonalára állított síkon van, vagy
- ab) építési vonalat határoz meg, akkor az arra állított függőleges síkon van,
- b) magassági értékét a közterületi terepcsatlakozástól (járdatótól) kell mérni.

(5) Az **utcai párkánymagasság vonalának** az építési telekre vonatkozó **értékét (PMU)** a 2. melléklet alapján és a **szomszédos** épületek magasságának együttes figyelembevételével kell megállapítani (7. melléklet 19. ábra), mely nem lehet nagyobb a 4. melléklet szerinti **utcaszakaszhoz rendelt párkánymagasság legnagyobb értékénél (PMU_{max})**,(6) Az **utcai párkánymagasság vonala (PMU)** nem lehet nagyobb a 2. melléklet szerinti **utcaszakaszhoz rendelt párkánymagasság legnagyobb értékénél (PMU_{max})**, és

- a) az utcafronton csatlakozó **két szomszédos nem védett épület** esetén **nem lehet nagyobb** a magasabb szomszédos meglévő épület uralkodó utcai párkánymagasságánál, és

- b) az utcafronton csatlakozó **egy szomszédos védett épület** esetén a védett épület uralkodó utcai párkánymagasságánál legfeljebb **1 méterrel lehet nagyobb**, kivéve, ha a védett épület uralkodó utcai párkánymagassága a beépítendő telekre meghatározott 2. melléklet szerinti utcaszakaszhoz rendelt párkánymagasság legnagyobb értékénél (PMU_{max}) legalább 3 méterrel alacsonyabb, mely esetben az utcai párkánymagasság vonala (PMU) megegyezik a 2. melléklet szerinti utcaszakaszhoz rendelt párkánymagasság legnagyobb értékével (PMU_{max}), és
- c) az utcafronton csatlakozó **két szomszédos védett, vagy két szomszédos nem védett épület** esetén **nem lehet nagyobb** a magasabb szomszédos meglévő épület uralkodó utcai párkánymagasságánál, és
- d) amennyiben a 2. melléklet szerinti utcaszakaszhoz rendelt **párkánymagasság legnagyobb értékeként (PMU_{max}) „KA”** – kialakult jelzés szerepel, akkor az **utcai párkánymagasság vonala (PMU)** megegyezik a **meglévő épület uralkodó utcai párkánymagasságával, így az nem változtatható meg.**

8. §

(3)¹⁷ Az I. és II. párkánymagassági kategória területén megengedett legnagyobb párkánymagasságtól a (3a) bekezdés figyelembevételével el lehet térni, ha

a) az adott közterület felől - a saroképület kivételével - a meglévő épületek többségének párkánymagassága a megengedett értéket meghaladja, és

b) az adott ingatlannal - ugyanazon közterület felől - közvetlenül szomszédos épületek valamelyikének párkánymagassága a megengedett értéknél legalább 3,0 méterrel nagyobb.

(3a)¹⁸ A (3) bekezdés szerinti esetben az ingatlanon tervezett épület párkánymagassága a (3) bekezdés a) pont szerinti épületek közül a megengedett értéket a legkisebb mértékben meghaladó épület párkánymagassága lehet, a műemlék épületek figyelmen kívül hagyhatók.

Az FRSZ-be utólag beiktatott szabályt a B-LKÉSZ nem alkalmazza, mivel a készítésekor nem álltak rendelkezésre olyan geodéziai felmérések, melyek alapján a pontos párkánymagassági értékek megállapíthatók lettek volna. Ez a B-LKÉSZ módosításával válik lehetségessé az utca teljes hosszán az egyes épületek pontos magasságának ismeretében.

8. §

(4) Az (1) bekezdés szerinti magassági síkok fölé emelkedő épületrészek esetében

a) nem falazott kémény, vagy szellőző a magassági síkokon való túlnyúlása nem lehet nagyobb 2,0 méternél, a műszakilag szükségessé váló kéménymagasítást is beleértve,

b) tetőfelépítmény legfeljebb 3,0 méterrel lehet magasabb a vízszintes magassági síknál,

c) torony, kupola, egyéb építészeti hangsúlyt képező épületrész, épületdíz, tetődíz legfeljebb 3,0 méterrel lehet magasabb a vízszintes magassági síknál és

ca) az épület utcai homlokzathosszának legfeljebb harmadán alkalmazható,

cb) az I. és II. kategóriájú területeken a ferde magassági sík feletti térrészbe csak akkor nyúlhat, ha a közterület átlagos szélessége legalább 15,0 m.

51. §

(1) Az egyes épületrészeknek az 50.§ szerinti magassági idomon belül kell maradniuk, a **magassági idom** síkjai fölé csak az alábbi szabályok szerint nyúlhat épületrész:

a) a **ferde magassági sík feletti** – teljes telekszélességű – térrészbe csak akkor nyúlhat épületrész

aa) ha a **2. mellékleten** a telek előtt nincs „*keskeny utca*” jelölés feltüntetve, és

ab) a túlnyúlás szélessége nem haladja meg a közterület felőli homlokzat szélességének 1/3-át,

b) a **vízszintes magassági sík fölé**

ba) az épület utcai homlokzathosszának legfeljebb 1/3-án és legfeljebb 3 méterrel nyúlhat torony, kupola, egyéb építészeti hangsúlyt képező épületrész, épületdíz, tetődíz, amennyiben a **2. melléklet** „építészeti hangsúly” jelölést tartalmaz,

bb) kizárólag lapostetős épületrész esetében legfeljebb 3 méterrel nyúlhat tetőfelépítmény – a ba) alpontban foglaltaktól függetlenül –,

bc) legfeljebb 2 méterrel a nem falazott kémény, szellőző vagy műszakilag szükségessé váló kéménymagasítás;

c) az a) pont és ba) alpont szerinti túlnyúlás szabályai egyesíthetők, de együttesen sem haladhatják meg az utcai homlokzat szélességének 1/3-át;

d) saroktelek esetén az a) pont és ba) alpont szerinti túlnyúlás

da) a sarkon - több sarok esetén a sarkokon - , szimmetrikus

elrendezéssel, vagy
db) középrizalit(ok) létesítésével
alakítandó ki.

8. §

(5) Az (1)-(4) bekezdések szerinti magassági síkok figyelmen kívül hagyhatók a következő esetekben

a) sérült, elpusztult építményszint, tetőzet, vagy épületdíz visszaépítése, helyreállítása - beleértve a pesti és a budai Duna-parti épületsort is,

b) a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőzetének helyreállítása,

c) a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőgerincéhez való illeszkedés során, ha ahhoz szomszédos új épület csatlakozik.

(2) A magassági síkok fölé való **túlnyúlás mértéke figyelmen kívül** hagyható

- a) a sérült, elpusztult tetőzet vagy épületdíz visszaépítése, eredetivel megegyező helyreállítása esetén,
- b) a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőzetének helyreállításakor,
- c) a meglévő szomszédos épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőgerincéhez való illeszkedés érdekében az 52.§ szabályainak megfelelően.

52. §

(1) Az épület **tetőgerincének magassága** – a Szabályozási Terven való eltérő jelölés, a XVIII. fejezet, vagy a 9. melléklet szerinti kiegészítő előírások hiányában – az utcafronton csatlakozó szomszédos épületek esetében (7. melléklet 21.a. és 21.b. ábra)

- a) **két nem védett, szomszédos épület** esetén legfeljebb a vízszintes magassági sík magasságával megegyező lehet,
- b) **egyik oldalon védett, alacsonyabb szomszédos épület** esetén, ha a védett épület gerincmagassága és az építéssel érintett telekre meghatározott vízszintes magassági sík magasság közötti eltérés
 - ba) 3 méter, vagy annál kisebb, akkor a gerincmagasság legfeljebb 1 méterrel lehet nagyobb a szomszéd védett épület gerincmagasságánál,
 - bb) 3 méternél nagyobb, akkor legfeljebb a vízszintes magassági sík magasságával megegyező lehet,
- c) **52. § c) egyik oldalon védett, magasabb szomszédos épület** esetén, az épület gerincmagassága a vízszintes magassági síkon túlnyúlhat, de legfeljebb a védett szomszédos épület gerincmagasságának megfelelő lehet,
- d)

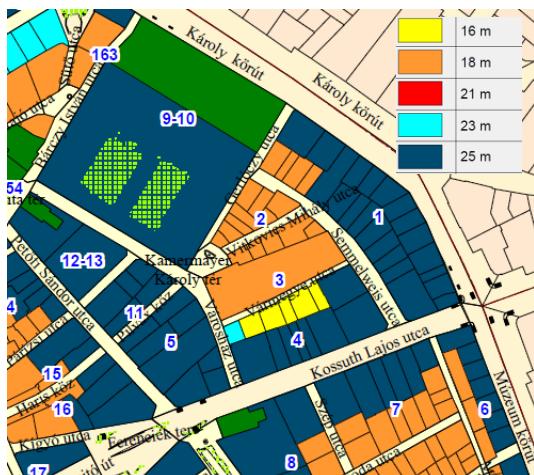
(3) Az épület **csatlakozó párkánymagassága** (7. melléklet 22. ábra)

- a) **nem védett, utcafronton csatlakozó szomszédos épület** esetén a szomszédos épület *csatlakozó párkánymagasságához* nem kell illeszkedni, de az épület *csatlakozó párkánymagassága* nem haladhatja meg az építéssel érintett telekre meghatározott utcai párkánymagasság értékét (PMU),
- b) **védett, utcafronton csatlakozó szomszédos épület** esetén, ha az építéssel érintett telekre meghatározott utcai párkánymagasság értékének (PMU) és a védett épület *uralkodó párkánymagasságának* egymástól való eltérése
 - ba) 3 méter, vagy annál kisebb, akkor az építéssel érintett épület csatlakozó párkánymagassága legfeljebb 1 méterrel térhet el a szomszéd védett épület csatlakozó párkánymagasságától,
 - bb) 3 méternél nagyobb, akkor a szomszédos épület csatlakozó párkánymagasságához nem kell illeszkedni, de az épület csatlakozó párkánymagassága nem haladhatja meg az építéssel érintett telekre meghatározott utcai párkánymagasság értékét (PMU).

VII. A párkánymagasság pontosítása

1. AZ ELTÉRÉS LEHETŐSÉGE

1.1. SZABÁLYOZÁSI ELŐZMÉNYEK



az építménymagasság legnagyobb megengedett mértéke az egyes utcákban - KVSZ 2. melléklet - részlet

A hatályos B-LKÉSZ-t megelőző szabályozás – követve a régi budapesti szabályozást – az utcákhoz igazított szabályokat rögzített. Már az első szabályzatokban – melyek még a Székesfővárosra készültek – különböző időszakokban különböző magassági szabályok kerültek rögzítésre.

Az első szabályok az emeletmagasság meghatározása mellett az egyes utcákra vonatkozóan az emeletek számát határozta meg. Ezt később felváltotta az utcák szélességéhez igazított magassági szabályozás, ami többször változott.

Ezt az elvet vette át lényegében az FRSZ az utcai légtérarány figyelembevételével történő szabályozásként.

Ezt megelőzte az V. kerület területére először 1999-ben kidolgozott KVSZ (Kerületi városrendezési és építési szabályzat), mely – az akkori OTÉK-ra alapozva – az építménymagasságot az utcák szélességéhez kötötte, ahogy ez a térképrészleten is látszik. Ehhez további finomszabályozást illesztett a meglévő épületekhez való csatlakozás meghatározásával.

Magassági felmérés hiányában nagyjából – kisebb korrekciókkal – a régi, a historikus városrész kialakulásának szabályrendszere lett átvéve.

1.2. A PÁRKÁNYMAGASSÁG DILEMMÁI

A területre a magasság meghatározása szempontjából két fő szabály vonatkozik. Az egyik az FRSZ, a másik a B-LKÉSZ. A B-LKÉSZ az FRSZ szabályain alapulva került megalkotásra 2020-ban.

Az előzőekben ismertetett építési engedély a 16,0 méteres utcai párkánymagassággal volt kénytelen számolni, mivel az FRSZ fő szabálya az utcaszélességhez köti az utcai párkánymagasság rögzítését a kerületi építési szabályzatokban.

1.3. FRSZ FELHATALMAZÁS

FRSZ 8. §

(3) Az I. és II. párkánymagassági kategória területén megengedett legnagyobb párkánymagasságtól a (3a) bekezdés figyelembevételével el lehet térni, ha

a) az adott közterület felől - a saroképület kivételével - a meglévő épületek többségének párkánymagassága a megengedett értéket meghaladja, és

b) az adott ingatlannal - ugyanazon közterület felől - közvetlenül szomszédos épületek valamelyikének párkánymagassága a megengedett értéknél legalább 3,0 méterrel nagyobb.

(3a) A (3) bekezdés szerinti esetben az ingatlanon tervezett épület párkánymagassága a (3) bekezdés a) pont szerinti épületek közül a megengedett értéket a legkisebb mértékben meghaladó épület párkánymagassága lehet, a műemlék épületek figyelmen kívül hagyhatók.

Az FRSZ módosítása után megnyílt annak a lehetősége, hogy a teljes utcahossz vizsgálata alapján megállapításra kerülhessenek bizonyos eltérések, meghatározott szabályok alapján

- meg kell állapítani a két utcában lévő épületek párkánymagasságát.
- meg kell állapítani a közvetlenül szomszédos épületek párkánymagassági értéke milyen mértékben tér el a PMU_{max} értékétől, és ha az eltérés nagyobb, mint 3,0 méter, azaz a szomszédos ha épületek párkánymagassága legalább 19,00 méter, akkor lehetséges az eltérési lehetőség alkalmazása.
- meg kell állapítani, hogy az utcahosszon melyik épület tér el a legkisebb mértékben, mely jelen esetben a Vitkovics Mihály utca 12. szám alatti épületet és a Semmelweis utca 12.-Vitkovics utca 14. számú saroképületet, mivel műemlékek, nem kell figyelembe venni.

1.4. A BEMÉRT PÁRKÁNYMAGASSÁG

A következő ábrák a párkánymagasság meghatározásának módját mutatják be.

Gerlóczy utca 1. – Vitkovics Mihály utca 4.

ereszpárkány magassága

A pontfelhős geodézia szépen kirajzolja az épület kontúrjait.

Ebben az esetben pontosan meghatározásra került az ereszpárkány magassága is, ami 19,09 méter a Gerlóczy utca felől és 19,16 a Vitkovics utca felől.

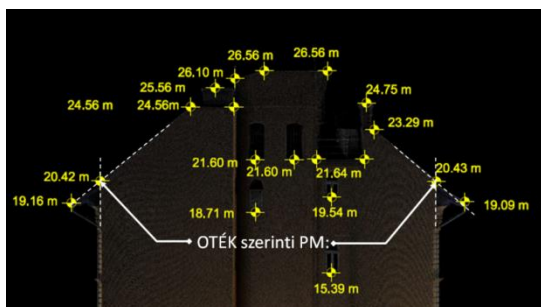
az OTÉK szerinti párkánymagasság fogalma:

98. Párkánymagasság: az épület homlokzati síkja és a rendezett terepszint metszészvonala, valamint magastető épület esetében az épület homlokzati síkja és a tetősík metszészvonala, lapostető épület esetében a homlokzati falsík és a legfelső zárófödém felső síkjának metszészvonala közötti függőlegesen mért távolság.

Azért fontos ezt tisztázni, mert az FRSZ és a B-LKÉSZ is ezen fogalmon nyugszik. A PMU_{max} párkánymagasságból adódó szerkesztés szerinti magassági idom tehát ennek a fogalmi meghatározásnak az alapján szerkeszthető fel. Ez a pont, azaz a homlokzati sík és a tetősík – nyilvánvalóan felső sík – határozza meg azt a pontot, melyre a 45 fokos ferde síkot illeszteni kell a 7,0 méterrel magasabban lévő vízszintes síkig.

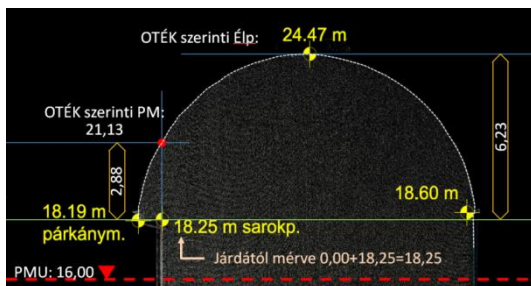
jelenlegi párkánymagasság

A Gerlóczy utca felől a jelenlegi $PMU = 20,43$ m, a Vitkovics utcai oldalon 20,42 m. Az ereszpárkányhoz mérten a különbség 1,34 m és 1,26 m.



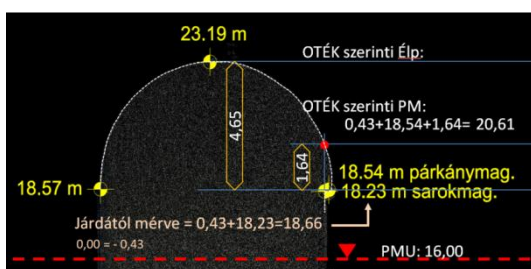
Gerlóczy utca 5. és a Vitkovics Mihály utca 8.

A másik szomszédos épület esetében már problémásabb a párkánymagasság pontos megállapítása, ahhoz az épület konkrét felmérésére volna szükség. Ugyanakkor a pontfelhős geodéziai bemérés segítséget is nyújt ennek megállapítására.



A Gerlóczy utca felől a kinyúló donga „ereszvonala” megtévesztő ebben a tekintetben, mivel az nem azonos a homlokzatsíkkal. A donga forma alapján felszerkeszthető annak és a homlokzat síkjának a metszéspontja. Megállapítható, hogy a kettő között 2,8 méter körüli eltérés tapasztalható.

A PMU jelenlegi értéke ebből adódóan – OTÉK szerinti értelmezéssel – 21,13 méter



A Vitkovics Mihály utca felől kisebb az eltérés. A geodéziai felmérés szerinti járdaszint közötti eltérést is figyelembe véve itt 1,64 m az eltérés a kvázi ereszpárkány és a tényleges, OTÉK szerinti értelmezett párkánymagasság között.

A PMU jelenlegi OTÉK szerinti értéke 20,61.

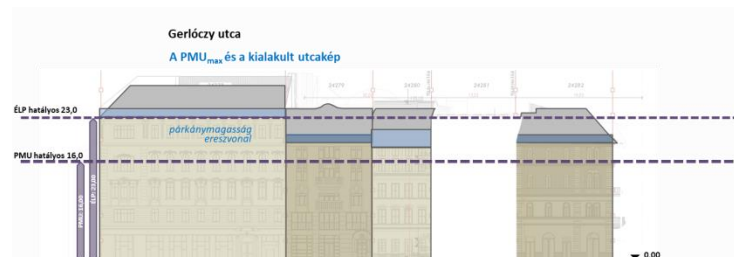


A táblázat mutatja azokat a különbségek megállapítását, melyek ahhoz szükségesek, hogy az FRSZ eltérő szabálya alkalmazható legyen, és a B-LKÉSZ módosításával egyedi párkánymagasság legyen megállapítható.

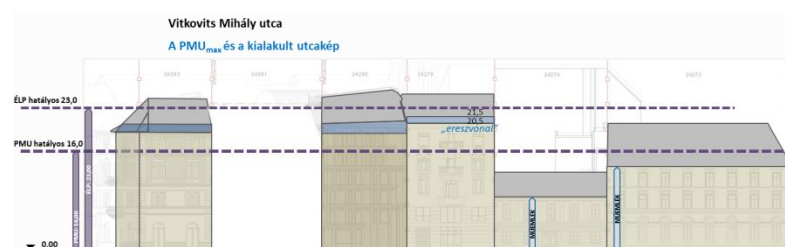
Mint látható, a szabály alkalmazható, mivel az eltérés mindkét esetben nagyobb 3 méternél, jellemzően 4,42 méter értéket meghaladóak.

	mért eresztvonal	mért párkánymagasság	hatályos PMU	különbség	
Gerlőczy utcai homlokzat					
Gerlőczy 1.	19,09	20,43	16,00	4,43	> 3,0
	mért eresztvonal	szekesztett párkánymagasság	hatályos PMU	különbség	
Gerlőczy 5.	18,25	21,13	16,00	5,13	> 3,0
	mért eresztvonal	mért párkánymagasság	hatályos PMU	különbség	
Vitkovics Mihály utcai homlokzat					
Vitkovics 4	19,16	20,42	16,00	4,42	> 3,0
Vitkovics 8	18,66	20,61	16,00	4,61	> 3,0

A Gerlőczy utcai oldal homlokzatai az épületek 81 méteres össz-hosszában láthatóan mind meghaladják a PMU_{max} 16 méteres értékét.



A Vitkovics Mihály utcai épületek is – a 99 méteres össz utcahosszon – lényegében meghaladják a PMU_{max} 16 méteres magasságot. Az FRSZ itt az épületek többségét jelöli meg összevetés alapjául, itt három épület áll szemben a két műemléki épülettel, vagyis a többségre érvényes a „meghaladó” jellemző.



Az épületek nem mindenütt rendelkeznek pontos beméréssel, viszont a két szomszédosra megállapításra kerültek a magassági értékek.

Az FRSZ azt is kimondja, hogy az előírt párkánymagasságot meghaladó épületek esetében a PMU értékének megállapításánál azt az épületet kell figyelembe venni, mely az előírt PMU_{max} értéket a legkisebb mértékben haladja meg. Ennél a műemlék épületeket figyelmen kívül lehet hagyni.

A Gerlőczy utcában a Gerlőczy utca 1. értéke ismert. Ehhez viszonyítva a Gerlőczy utca 7. párkánymagassága azonosnak látszik. A Semmelweis utcai saroképület ennél már sokkal magasabb. A szomszédos Gerlőczy utca 5. számú épületnél a PMU érték magasabb, mint a Gerlőczy utca 1. esetében.

megállapítás

Az FRSZ 8. § (3a) bekezdése szerint feltételek tehát teljesülnek.

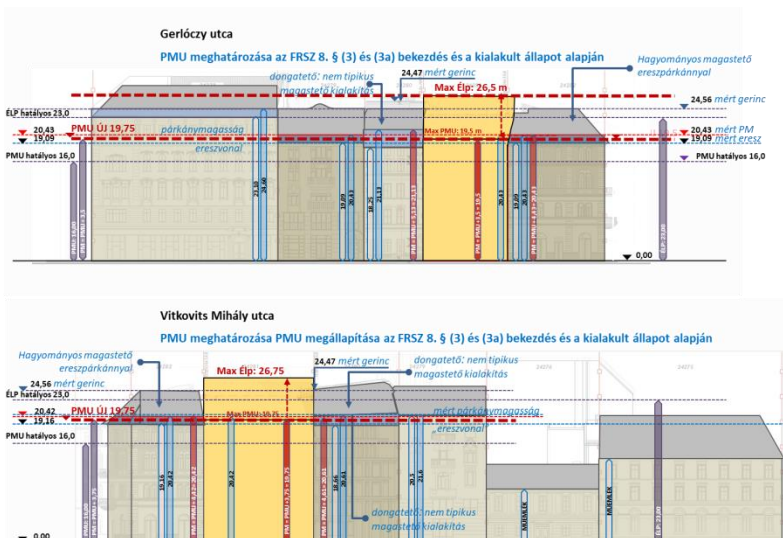
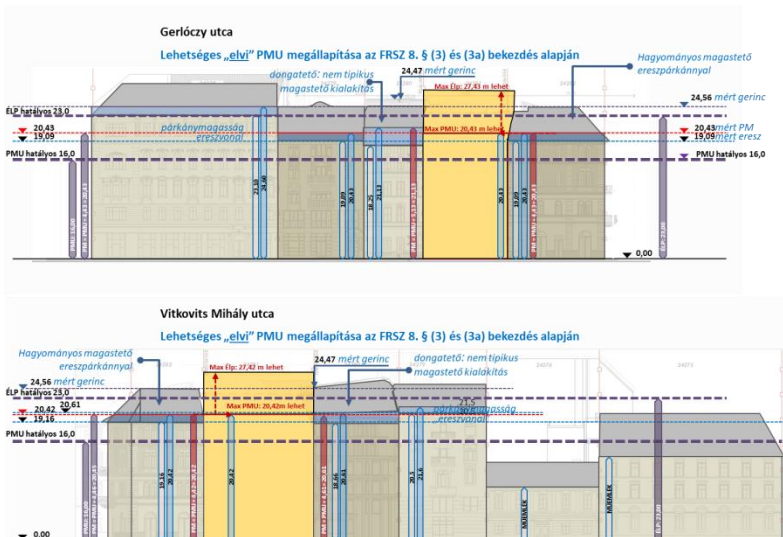
Az eltérés nagyobb, mint 3,0 méter és megállapítható, hogy viszonyítási alapként a Gerlőczy utca 1. épülete vehető alapul, mert az tér el az előírttól a legkisebb mértékben, emellett a PMU érték pontosan bemérésre került.

A párkánymagasság a mai modern tervezésű épületek esetében – így a már engedélyezett épület párkánymagassági pontjának megfelelő kialakításánál a mélyen benyúló ereszt hiányában – nagyobb magassági látszathz vezetne. Ezért indokolt, hogy valahol a két érték, tehát az ereszpárkány magasság és a mért PMU érték között kerüljön meghatározásra a véglegesen figyelembe veendő PMU_{max} értéke.

A javasolt PMU_{max} értéket tehát a Gerlőczy utcai saroképület 20,40 m-es párkánymagasságának és a 19,09 méteres, illetve 19,19 méteres ereszmagasságának átlagában célszerű meghatározni.

Az ábrán jól látszanak ezen értékek alapján meghatározott PMU_{max} vonalak.

A 19,5 méteres magassági érték kismértékben engedi akár egy kinyúló eresszel nem rendelkező épület megvalósulását is, mely esetben az 0,5 méteres különbség nem hatna még zavaróan. Emellett lehetővé tudja tenni a megfelelő szintmagasságok létrejöttét is anélkül, hogy túlmagasodna a szomszéd épületeknél. Illeszkedni tud a saroképülethez, és a Gerlőczy utca 5. számú épület nagy tűzfalának zavaró feltárulását is oldani tudja.

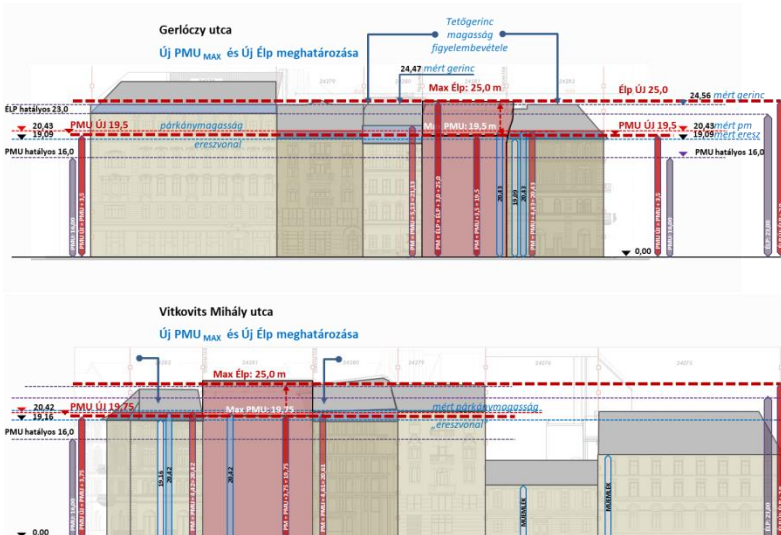


A végleges eredményt mutató utcaképen látszik az illeszkedési alkalmasság, a két paraméter egymáshoz való közelítése jobban leképezi és alkalmazkodik a kialakult tetőzetekhez és párkányokhoz.

Az alábbi táblázat mutatja be együtt a jelenlegi állapotot és a javasolt végleges PMU_{max} és Élp értékeket.

Fontos, hogy míg a PMU_{max} 3,5 méterrel, illetve 3,75 méterrel lett növelve, addig az Élp értéke csak 2,0 méterrel. Ezzel a párkányszakaszok illeszkedésében van elegendő játéktér, a tetőgerincek figyelembevétele viszont erősebb az illeszkedés szempontjából.

Az Élp vízszintes síkját a Gerlőczy utcai járdatőtől javasolt mérni.



	mért ereszvonala	mért párkánymagasság	hatályos PMU	különbözet		PMU ÚJ	mért épület legmagasabb pontja	ÉLP ÚJ	
Gerlőczy utcai homlokzat									
Gerlőczy 1.	19,09	20,43	16,00	4,43	> 3,0	19,5	24,75	25,0	0,25
	mért ereszvonala	szerkesztett párkánymagasság	hatályos PMU	különbözet		PMU ÚJ	mért épület legmagasabb pontja		
Gerlőczy 5.	18,25	21,13	16,00	5,13	> 3,0	19,5	24,47	25,0	0,53
	mért ereszvonala	mért párkánymagasság	hatályos PMU	különbözet		PMU ÚJ	mért épület legmagasabb pontja		
Vitkovits Mihály utcai homlokzat									
	mért ereszvonala	mért párkánymagasság	hatályos PMU	különbözet		PMU ÚJ	mért épület legmagasabb pontja		
Vitkovits 4	19,16	20,42	16,00	4,42	> 3,0	19,75	24,56	25,0	0,44
	mért ereszvonala	szerkesztett párkánymagasság		különbözet			mért épület legmagasabb pontja		
Vitkovits 8	18,66	20,61	16,00	4,61	> 3,0	19,75	23,19	25,0	1,81
új épület	javasolt ereszvonala	PMU	Élp						
Gerlőczy 3	19,10	19,5	25,0						
Vitkovits 6	19,20	19,75	25,0						

1.5. KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSOK

Kiegészítő előírások

A B-LKÉSZ XVIII. számú, az egyes részterületekre vonatkozó kiegészítő előírások fejezete nem tartalmaz rendelkezést a területre vonatkozóan.

Az egyes telkekre vonatkozó kiegészítő előírások (9. melléklet) a tárgyi telek tekintetében az építési hely szerinti udvar beépítésére vonatkozó előírást tartalmaz.

1.	A	B	C	D	E	F	G	H	I
		tömb szám	HRSZ	többses cím	Meglévő épület magassági bővítésére vonatkozó kiegészítő előírások	Meglévő épület átépítésre vonatkozó kiegészítő előírások	Földszinti kialakításra, árkádra, passzázsra, közhasználatra vonatkozó kiegészítő előírások	Udvar kialakítására vonatkozó kiegészítő előírások	Új épület létesítésére vonatkozó kiegészítő előírások
512	ÉB	2	24281	Gerlőczy utca 3, Vitkovits Mihály utca 6.				A szomszédos Gerlőczy utca 5. szám épület udvari szintje magasságáig az épület teljes udvara beépíthető az építési hely szerint.	

1.6. A CSATLAKOZÁSI SZABÁLYOK

tetőgerinc magasságok

A B-LKÉSZ 52. § -a az épületek magassági csatlakozási szabályait rögzíti.

Tekintettel arra, hogy a részletesen bemért adatok alapján **új PMU_{max}** és **új Élp kerül** meghatározásra, a kiegészítő előírások rögzíthetnek további illeszkedési szabályokat.

1.7. B-LKÉSZ UDVAROKRA VONATKOZÓ SZABÁLYAI

A Szabályozási terv meghatározza a szomszédos, egymáshoz csatlakozó udvarok szabályait. A telken a légaknák és légudvarok szabályainak figyelembevételével kerül kialakításra a csatlakozás mindkét meglévő épület irányába.

A Szabályozási terven rögzített építési hely és az F+1 szintszámmal beépíthető udvar a Gerlóczy utca 5. felé elegendő, melyek a kiegészítő előírások a fenti táblázat szerint rögzítve lettek, egyben az építési hely is meghatároz.

4. HATÁLYOS KERÜLETI TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMEÉRŐL SZÓLÓ 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 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 rendelet teljes szövege itt érhető el:

<https://or.njt.hu/eli/735683/r/2020/5>

A tervezett épület vonatkozásában a legfontosabb meghatározások a következő alkalmazási köröket érintik:

- | | |
|-----------------------|---|
| anyaghasználat | <ul style="list-style-type: none"> ▪ a terület városképi illeszkedése érdekében csak ahhoz illeszkedő anyaghasználat alkalmazható, ▪ idegen anyaghasználat, műanyag nyílászáró nem alkalmazható, ▪ színezésnek harmonizálnia kell a környezettel, ▪ tetőfedés természetes anyagú pikkelyes fedés lehet, szükség esetén alkalmazható fém és üveg, |
| tömegformálás | <ul style="list-style-type: none"> ▪ meglévő épület tömegének, látványának megváltoztatása esetén biztosítani kell a környezethez való illeszkedést , ▪ egyszerű, hagyományos formák használata, ▪ új vagy átalakított magastetők hajlásszögének igazodnia kell az épület környezetében lévő szomszédos épületek tetősíkjának hajlásszögéhez, ▪ a tetőzeten lévő kiugrások és bevágások felületi aránya nem haladhatja meg a tető felületének felét. |

5. melléklet. Tetőablak-nyitásra vonatkozó korlátozások Nincs korlátozás.

VIII. Szabályozási koncepció

1. A PÁRKÁNYMAGASSÁG MÓDOSÍTÁSÁNAK KONCEPCIÓJA

1.1. MÓDOSÍTÁSI ELVEK

utcai párkánymagasság módosítása

A hatályos PMU_{max} azaz az utcai párkánymagasság legnagyobb megengedett értéke ma 16,0 méterben van meghatározva. Ez az érték jelentősen, több mint 3,0 méterrel alacsonyabb, mint a tömb épületeinek tényleges – OTÉK fogalom szerinti – párkánymagassága.

Ebből adódóan az FRSZ felhatalmazása és szabályai alapján mód van ennek korrekciójára.

A cél: a jelenlegi párkánymagasságok figyelembevételével meghatározni a tömb utolsó foghíjának párkánymagasságát.

mért magassági értékek figyelembevétele

A pontfelhős geodéziai bemérés pontosan meghatározta a szomszédos két épület magasságait.

A szomszédos épületek esetében a mért értékek:

Gerlőczy utca felől:

Gerlőczy utca 1.

PM=20,43 m

ereszvonala: 19,09 m

gerincmagasság: 24,56 m (kis szakaszon ennél alacsonyabb)

Gerlőczy utca 5.

PM=21,13 m (becsült OTÉK szerinti)

ereszvonala: 18,25 m

gerincmagasság: 24,56 m

Vitkovics Mihály utca felől:

Vitkovics M. utca 4.

PM=20,42 m

ereszvonala: 19,19 m

csatlakozó gerincmagasság: 24,47 m

Vitkovics M. utca 8.

PM=20,61 m (becsült OTÉK szerinti)

ereszvonala: 18,66 m

csatlakozó gerincmagasság: 23,19 m

PMU értékének megállapítása

Míg a sarokház magassági értékei – ereszvonala és az OTÉK szerinti párkánymagasság mérhető, addig a Gerlőczy utca 5. és Vitkovics utca 8. szám alatti épületek ereszvonala mért érték, de a PM, jelenlegi párkánymagasság OTÉK szerinti értéke becsült érték.

PMU_{max} értékének megállapítása

Az értékek két egymástól jelentősen eltérő építészeti megoldásból adódnak. A sarokház a klasszikus párkánymagassági vonalra illesztett tetősíkkal rendelkezik, és ereszvonala a tetősík meghosszabbítása okán alacsonyabb. A Gerlőczy utca 5. és Vitkovics utca 8. szám alatti épület esetében a dongatető figyelembevételénél az OTÉK szerinti párkánymagasság túl magas eredményre vezetne.

Ezért a mért és becsült PM értékek mellett célszerű figyelembe venni az ereszvonala magasságát is, melynek meghatározó eleme a Gerlőczy utca 1. – Vitkovics utca 4. sarokház kell, hogy legyen.

Ebből adódóan a javasolt PMU_{max} érték:

- Gerlőczy utcában 19,5 m
- Vitkovics Mihály utcában – az eltérő járdaszintek figyelembevételével –19,75 m.

Élp megállapítása

A gerincmagasságok FRSZ és B-LKÉSZ rendelkezései alapján nem haladhatják meg a $PMU_{max} + 7,0$ méteres értéket. Ebből

- Gerlőczy utcában 26,5 m
- Vitkovics Mihály utcában – az eltérő járdaszintek figyelembevételével –26,75 m Élp adódna.

Ezek az értékek azonban a két szomszédos épület csatlakozó gerincmagasságainál 2,0 méterrel magasabb értéket adnának, ezért célszerű azokhoz igazodó Élp megállapítása.

Tekintettel arra, hogy jelen esetben egyedi szituáció miatti pontosításról van szó, a gerincmagasságok illeszkedése is javasolt, ezért az Élp értékét 25,0 méterben célszerű megállapítani, mindkét homlokzatnál a Gerlőczy utcai járdától számítva.

kiegészítő szabály

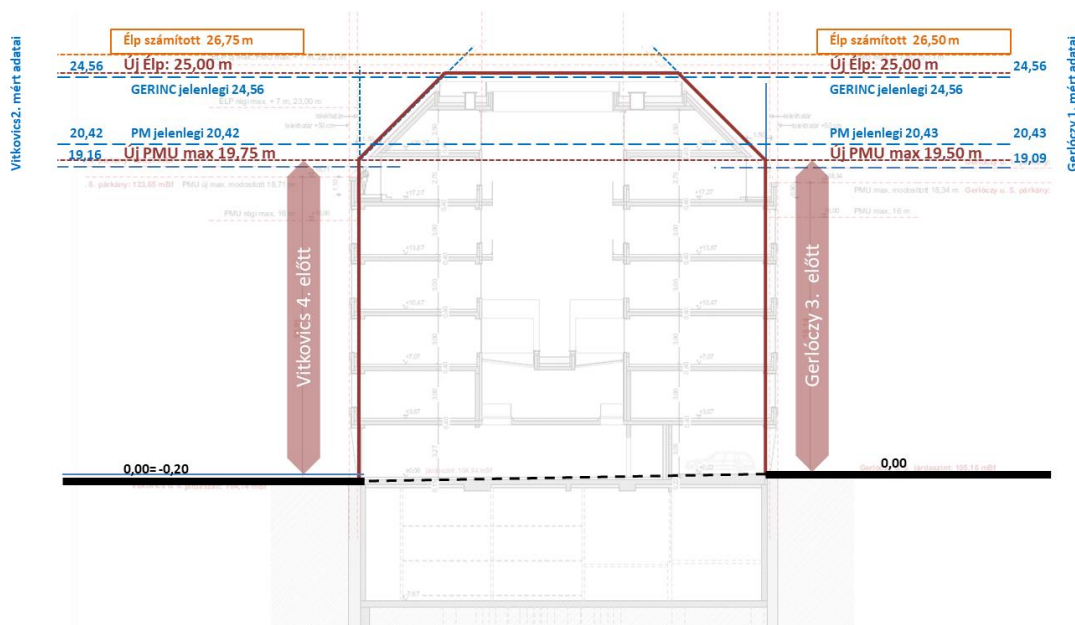
Az új épület befoglaló geometriáját meghatározó magassági értékek alapján szerkeszthető magassági idom mellett javasolt a védett épület gerinc- és ereszmagasságához való igazodási előírása is

ereszvonál

Ereszvonál, attika, mellvéd, homlokzati síkig kifutó terasz zárófödémének vonala a Gerlőczy utca 1. és a Vitkovics Mihály utca 4. ereszvonaltól legfeljebb 0,30 méterrel térhet el. A Gerlőczy utca 5. és a Vitkovics Mihály utca 8. ereszvonaltól eltérhet.

gerincmagasság

Az új épület gerincmagassága nem haladhatja meg a 25,0 métert és a Gerlőczy 1. és a Vitkovics 4. gerincmagasságától legfeljebb 0,30 m-t térhet el.



Javasolt új PMU_{max} és új Élp meghatározása az előzetes vázlattevérték szerinti épületmetszeten

forrás: saját ábra

1.2. MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

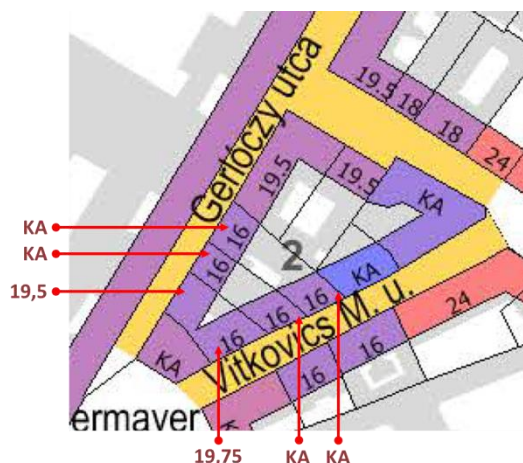
A B-LKÉSZ 9. melléklet 512. sor I. oszlopa az alábbiak szerinti módosítása javasolt:

Meglévő épület magassági bővítésére vonatkozó kiegészítő előírások

A PMU_{max} értéke a Gerlőczy utca felől 19,5 m, a Vitkovics utca felől 19,75 m, az Élp 25,0 m, melyet a Gerlőczy utca felőli járdaszinhez igazítva kell mérni.

Az ereszvonál, attika, mellvéd, homlokzati síkig kifutó terasz zárófödémének vonala a Gerlőczy 1. és a Vitkovics 4. számú épület ereszvonaltól és gerincmagasságától legfeljebb 0,30 méterrel térhet el/lehet magasabb, a Gerlőczy 5. és a Vitkovics 8. ereszvonaltól eltérhet.

2. A 2. MELLÉKLET MÓDOSÍTÁSA



A 2. számú térképi mellékleten ugyanakkor módosítani szükséges a PMU_{max} értékeit a megállapított új magasság rögzítése érdekében.

A projekttelek esetében a konkrét érték rögzítése szükséges, a már meglévő épületek esetében a kialakult állapotot jelző: „KA” érték rögzítése célszerű.

Javasolt:

- a Gerlőczy utca 3. szám esetében: 19,5 m
- a Gerlőczy utca 5. és 7. szám esetében: KA
- a Vitkovics Mihály utca 6. szám esetében: 19,75 m
- a Vitkovics Mihály utca 8. és 10. szám esetében: KA

3. A 9. MELLÉKLET MÓDOSÍTÁSA

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.		tömb szám	HRSZ	többsz cím	Meglévő épület magassági bővítésére vonatkozó kiegészítő előírások	Meglévő épület átépítésre vonatkozó kiegészítő előírások	Földszinti kialakításra, árkádra, passzázsra, közhatalra vonatkozó kiegészítő előírások	Udvar kialakítására vonatkozó kiegészítő előírások	Új épület létesítésére vonatkozó kiegészítő előírások
512	ÉB	2	24281	Gerlőczy utca 3, Vitikovics Mihály utca 6.				A szomszédos Gerlőczy utca 5. szám épület udvari szintje magasságáig az épület teljes udvara beépíthető az építési hely szerint.	A PMU_{max} értéke a Gerlőczy utca felől 19,5 m, a Vitkovics utca felől 19,75 m, az Élp 25,0 m, melyet a Gerlőczy utca felőli járdaszinthez igazítva kell mérni. Az eresztvonal, attika, mellvéd, homlokzati síkgig kifutó terasz zárófödémének vonala a Gerlőczy 1. és a Vitkovics 4. számú épület eresztvonalától és gerincmagasságától legfeljebb 0,30 méterrel térhet el/lehet magasabb, a Gerlőczy 5. és a Vitikovics 8. eresztvonalától eltérhet.

IX. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló

1. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

Világörökségi szempontok	Az ingatlan világörökségi helyszín védőzónájában van a helyszín, annak látványát a foghíj beépítése kedvezően fogja befolyásolni, veszélyeztető tényező nincs.
Védelmi szempontok	A szomszédos védett saroképületre a beruházás nincsen kedvezőtlen hatással, mivel annak rendeltetését nem érinti, az épület érintetlen marad. A tervezés során a kerületi védelem alatt álló saroképület méretei és építészeti kialakítása alapján kerülnek meghatározásra az új magassági értékek és rendelkezések.
Környezeti szempontok	Környezeti, természeti érték a területen nem lelhető fel.
Összefoglalva	Örökségi és környezeti értékek nem veszélyeztetettek.

X. Közcélú fejlesztések

1. A PROJEKTTELEK BEÉPÍTÉSÉVEL KAPCSOLATOS FEJLESZTŐI VÁLLALÁSOK

közterület rendezése	Az épület előtti járda felújításon kívül településrendezési szerződést igénylő közcélú fejlesztés nem történik.
-----------------------------	---

XI. Mellékletek



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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/9606/2025

2025.01.13

BUDAPEST V.KER.

Szektor : 31

Belterület 24281 helyrajzi szám

1052 BUDAPEST V.KER. Gerlőczy utca 3.

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill
Kivett lakóház, udvar	0	340	0.00

1. bejegyző határozat: 75244/1/2009/08.03.06
Műemléki környezet 7/2005 (III.1.) NKÖM sz.rendelet.

2. bejegyző határozat: 46334/1/2010/10.04.14
Társasház
A földrészlethez tartoznak az alapító okirat szerint közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések és helyiségek.

II R É S Z

4. hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 46334/1/2010/10.04.14
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: társasháztulajdon
név: BUDAPEST V. KERÜLET GERLÓCZY UTCA 3.SZÁM ALATTI TÁRSASHÁZ
cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Gerlőczy utca 3
A tulajdonjogokat a 24281/0/A/1-8 hrsz-ú különlapok tartalmazzák.

III R É S Z

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 85288/2/2012/12.05.22
Vezetékjog
14 m2 területre, a VMB-14/2012 számú vezetékJogi engedély alapján.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 72741132
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

TERVIRATOK

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület
ülésére

T-38/2025.

Tárgy: Döntés a kerületi építési szabályzat módosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzatához két kérelem érkezett építési beruházáshoz kapcsolódó, a kerületi építési szabályzatot érintő módosítás kezdeményezése tárgyában.

A kerületi építési szabályzat - mint településtervként értelmezendő településrendezési eszköz - készítésének és módosításának eljárási rendjét a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) határozza meg. A Kormányrendelet szerinti eljárásrendre vonatkozó szabályok összességének figyelembevételével a településterv módosítása egyszerűsített eljárásban történik.

A településterv módosítását az önkormányzat képviselő-testületének a módosítás tényét, valamint a települési önkormányzati főépítész képviselő-testületnek címzett feljegyzésének elfogadását tartalmazó döntése alapozza meg.

A beérkezett telepítési tanulmánytervek elfogadhatóságáról és a kapcsolódó anyagokról - településrendezési szerződés tervezet és főépítési feljegyzés - a Tisztelt Képviselő-testület döntött, ennek okán **jelen előterjesztés a kerületi építési szabályzat módosítási eljárásának elindítására irányul.**

Az előterjesztést véleményezésre megküldtem a Jogi, Ügyrendi és Közbeszerzési Bizottság, valamint a Tulajdonosi, Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság részére.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen!

bf.aa.

Határozati javaslatok:

Jogi, Ügyrendi és Közbeszerzési Bizottság határozati javaslata

Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzat Képviselő-testületének *Jogi, Ügyrendi és Közbeszerzési Bizottsága* javasolja a Képviselő-testületnek Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerületi Önkormányzat kerületi építési szabályzatának módosítására vonatkozó eljárás egyszerűsített eljárási rendben történő megindítását.
(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

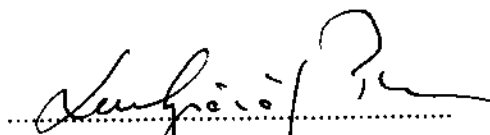
Tulajdonosi, Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság határozati javaslata

Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzat Képviselő-testületének *Tulajdonosi, Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága* javasolja a Képviselő-testületnek Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerületi Önkormányzat kerületi építési szabályzatának módosítására vonatkozó eljárás egyszerűsített eljárási rendben történő megindítását.
(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

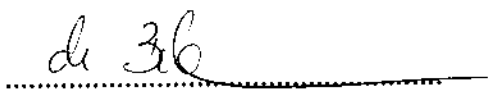
Képviselő-testületi határozati javaslat

Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzat a kerületi építési szabályzatának módosítására vonatkozó eljárást egyszerűsített eljárási rendben megindítja és felkéri a Polgármestert az eljárás E-TÉR rendszerben történő kezdeményezésére.
(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest, 2025. 03. 06.

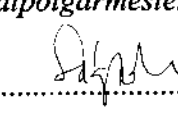

Szentgyörgyvölgyi Péter
polgármester
előterjesztő

Egyetért:

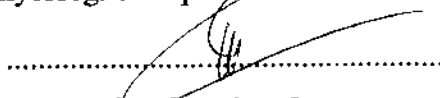


dr. Balla Valéria
alpolgármester

Készítette/szakreferens:.....


Sági Adrienn
főépítész

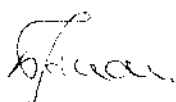
Törvényességi szempontból ellenőrizte:


dr. Ebergényi Imre
aljegyző


dr. Tótor Gabriella
jegyző

Mellékletek:

- Főépítész feljegyzés – kerületi építési szabályzat módosítási eljárásnak megindítása





Belváros-Lipótváros
Budapest Főváros
V. kerületi Önkormányzat
Polgármesteri Hivatal
Főépítész Iroda
foepitesz@belvaros-lipotvaros.hu

Belváros-Lipótváros Budapest Főváros
V. kerületi Polgármesteri Hivatal
Főépítész Iroda
1051 Budapest, Erzsébet tér 4.

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Belváros-Lipótváros Önkormányzatának Képviselő-testülete részére

Tárgy: B-LKÉSZ 2.0. módosítás – tervi tartalmat meghatározó feljegyzés

1. ELŐZMÉNYEK:

Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzatához két kérelem érkezett a *Belváros-Lipótváros Kerületi Építési Szabályzatáról* szóló 6/2020. (I. 30.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: B-LKÉSZ) érintő eseti módosítás tárgyában. Az egyes kérelmekhez kapcsolódóan a Képviselő-testület elfogadta a benyújtott telepítési tanulmányterveket. A B-LKÉSZ módosításának elindításához a Képviselő-testület döntése szükséges.

A B-LKÉSZ módosításának célja a benyújtott telepítési tanulmánytervek alapján, az építésetileg mértéktartó, funkcionálisan a vegyes városi miliőbe illeszkedő, műemlékvédelmi szempontokat messzemenőig figyelembe vevő projekt-megvalósítás elősegítése, ehhez kapcsolódóan egyes területek szabályozásának, a vonatkozó szabályozási tervnek, illetve egyes mellékleteinek a felülvizsgálata.

A B-LKÉSZ módosítás a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § alapján egyszerűsített eljárás keretében történik.

2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK:

- a) telepítési tanulmányterv alapján a B-LKÉSZ rendelkezéseinek felülvizsgálata,
- c) a B-LKÉSZ egyes rendelkezéseinek pontosítása,
- d) szabályozási terven pontosítások / módosítások átvezetése.

3. A TERVI TARTALOM MEGHATÁROZÁSA:

Az elvárt tervi tartalmat a 314/2012. (XI.8.) Kr. 3/A. §, a 3/C. §-a és a 11. § (6) bekezdésben kapott felhatalmazás alapján kell meghatározni, a következők figyelembevételével:

I. Az Önkormányzat 2020. januárjában fogadta el a B-LKÉSZ -t, ezért az eltelt időre tekintettel a településrendezési feladatok vonatkozásában **a megalapozó vizsgálatokat nem szükséges aktualizálni vagy újat készíteni** azok a jelen tervezés során felhasználhatók, mindezek mellett a TSZT vagy FRSZ módosítás sem érinti a kerület területét,

II. a Képviselő-testület által elfogadott **telepítési tanulmánytervek** a B-LKÉSZ módosítás során **felhasználhatók**, a szabályozási módosítás céljának megfelelnek,

III. a településrendezési feladat: a B-LKÉSZ és mellékletei egyes részeinek, mellékleteinek pontosítása a telepítési tanulmánytervvel érintett területekre.

A fentiek alapján:

- a módosítás kidolgozása szakági tervezést nem igényel,
- részletesebb szabályozási igény esetén az adott területre értékelhető telepítési tanulmány/javaslat rendelkezésre áll.

A Tervező az alátámasztó javaslatot a fentiek figyelembevételével készíti el, és szerepelteti a tervdokumentációban. Ennek megfelelően a tervi tartalom a következő

1. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

- a módosító rendelettervezet
- a módosított szabályozási tervlap
- szükség esetén egyéb térképi melléklet, jegyzék, lista módosítás

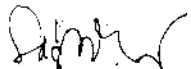
2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT vagy annak aktualizálása **nem készül**

3. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT: kidolgozása a feladat jellegének megfelelően minimális tartalommal történik a változások általános, vagy ahol szükséges részletes bemutatásával, szakági munkarészek nélkül.

4. A NORMASZÖVEG módosítási igényét a normaszöveg egybeszerkesztett korrektúrák változata mutatja be.

5. FRSZ IGAZOLÁS VAGY OTÉK MÓDOSÍTÁS: az alátámasztó javaslat dokumentációjának keretében készül szükség szerint.

Budapest, 2025. március 3.



Sági Adrienn
főépítész