

T-140/2025.

Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzata  
Polgármester

A Képviselő-testület nyilvános ülésének anyaga  
(2011. évi CLXXXIX. törvény 46. § (1) bekezdés alapján)

## ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület ülésére

**Tárgy:** Döntés telepítési tanulmánytervek elfogadhatóságáról

### Tisztelt Képviselő-testület!

Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzatához két kérelem érkezett építési beruházáshoz kapcsolódóan, telepítési tanulmányterv elfogadása és településrendezési szerződés megkötése tárgyában. A kérelmező mindkét esetben *a magyar építészetről szóló törvény és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendelet* előírásai szerint, a tervezett építési beruházást bemutató és a képviselő-testületi döntést elősegítő telepítési tanulmánytervet nyújtott be az Önkormányzathoz.

**Az érintett ingatlanokon mindkét beruházó a meglévő épület védett értékeinek megőrzése és rekonstruálása mellett, az épület külső és belső felújítását, korszerűsítését és fejlesztését tervezi.** A települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval. A településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül, a benyújtott telepítési tanulmányterveket értékelő főépítész feljegyzésben foglaltak ismeretében, mely dokumentumokat az előterjesztés melléklete tartalmazza.

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!



## Határozati javaslatok:

Jogi, Ügyrendi és Közbeszerzési Bizottság határozati javaslatai
---

### I.1. határozati javaslat:

Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzat Képviselő-testületének *Jogi, Ügyrendi és Közbeszerzési Bizottsága* a Képviselő- testületnek **elfogadásra javasolja** Budapest V. kerület, **Tüköry utca 4. szám alatti (hrsz.: 24651) ingatlanon** tervezett építési beruházás kapcsán benyújtott **telepítési tanulmánytervet és a hozzá kapcsolódó településrendezési szerződés tervezetét véleményező és értékelő főépítési feljegyzést** a mellékletben szereplő tartalomnak megfelelően.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

### I.2. határozati javaslat:

Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzat Képviselő-testületének *Jogi, Ügyrendi és Közbeszerzési Bizottsága* a Képviselő-testületnek **javasolja a Polgármester felhatalmazását** az előterjesztés mellékleteként csatolt, Budapest V. kerület, Tüköry utca 4. szám alatti (hrsz.: 24651) ingatlanon tervezett építési beruházásra vonatkozó településrendezési szerződéssel kapcsolatos egyeztetések lefolytatására és a partnerségi egyeztetés eredményére figyelemmel a településrendezési szerződés aláírására.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

### II.1. határozati javaslat:

Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzat Képviselő-testületének *Jogi, Ügyrendi és Közbeszerzési Bizottsága* a Képviselő- testületnek **elfogadásra javasolja** Budapest V. kerület, **Báthory utca 12. szám alatti (hrsz.: 24871) ingatlanon** tervezett építési beruházás kapcsán benyújtott **telepítési tanulmánytervet és a hozzá kapcsolódó településrendezési szerződés tervezetét véleményező és értékelő főépítési feljegyzést** a mellékletben szereplő tartalomnak megfelelően.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

### II.2 határozati javaslat:

Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzat Képviselő-testületének *Jogi, Ügyrendi és Közbeszerzési Bizottsága* a Képviselő-testületnek **javasolja a Polgármester felhatalmazását** az előterjesztés mellékleteként csatolt, Budapest V. kerület, Báthory utca 12. szám alatti (hrsz.: 24871) ingatlanon tervezett építési beruházásra vonatkozó településrendezési szerződéssel kapcsolatos egyeztetések lefolytatására és a partnerségi egyeztetés eredményére figyelemmel a településrendezési szerződés aláírására.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*



I.1. határozati javaslat:

Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzat Képviselő-testületének *Tulajdonosi, Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága* a Képviselő-testületnek **elfogadásra javasolja** Budapest V. kerület, **Tüköry utca 4. szám alatti (hrsz.: 24651) ingatlanon** tervezett építési beruházás kapcsán benyújtott **telepítési tanulmánytervet és a hozzá kapcsolódó településrendezési szerződés tervezetét véleményező és értékelő főépítési feljegyzést** a mellékletben szereplő tartalomnak megfelelően.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

I.2. határozati javaslat:

Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzat Képviselő-testületének *Tulajdonosi, Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága* a Képviselő-testületnek **javasolja a Polgármester felhatalmazását** az előterjesztés mellékleteként csatolt, Budapest V. kerület, Tüköry utca 4. szám alatti (hrsz.: 24651) ingatlanon tervezett építési beruházásra vonatkozó településrendezési szerződéssel kapcsolatos egyeztetések lefolytatására és a partnerségi egyeztetés eredményére figyelemmel a településrendezésiszerződés aláírására.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

II.1. határozati javaslat:

Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzat Képviselő-testületének *Tulajdonosi, Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága* a Képviselő-testületnek **elfogadásra javasolja** Budapest V. kerület, **Báthory utca 12. szám alatti (hrsz.: 24871) ingatlanon** tervezett építési beruházás kapcsán benyújtott **telepítési tanulmánytervet és a hozzá kapcsolódó településrendezési szerződés tervezetét véleményező és értékelő főépítési feljegyzést** a mellékletben szereplő tartalomnak megfelelően.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

II.2. határozati javaslat:

Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzat Képviselő-testületének *Tulajdonosi, Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága* a Képviselő-testületnek **javasolja a Polgármester felhatalmazását** az előterjesztés mellékleteként csatolt, Budapest V. kerület, Báthory utca 12. szám alatti (hrsz.: 24871) ingatlanon tervezett építési beruházásra vonatkozó településrendezési szerződéssel kapcsolatos egyeztetések lefolytatására és a partnerségi egyeztetés eredményére figyelemmel a településrendezési szerződés aláírására.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*



1. határozati javaslat:

Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzat Képviselő-testülete **elfogadja** Budapest V. kerület, **Tüköry utca 4. szám alatti (hrsz.: 24651) ingatlanon** tervezett építési beruházás kapcsán benyújtott **telepítési tanulmánytervet és a hozzá kapcsolódó településrendezési szerződés tervezetét véleményező és értékelő főépítész feljegyzést** a mellékletben szereplő tartalomnak megfelelően.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

2. határozati javaslat:

Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzat Képviselő-testülete **elfogadja** Budapest V. kerület, **Báthory utca 12. szám alatti (hrsz.: 24871) ingatlanon** tervezett építési beruházás kapcsán benyújtott **telepítési tanulmánytervet és a hozzá kapcsolódó településrendezési szerződés tervezetét véleményező és értékelő főépítész feljegyzést** a mellékletben szereplő tartalomnak megfelelően.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

3. határozati javaslat:

Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzat Képviselő-testülete **felhatalmazza a Polgármestert** az előterjesztés mellékleteként csatolt, Budapest V. kerület, Tüköry utca 4. (hrsz.: 24651) és Budapest V. kerület, Báthory utca 12. szám alatti (hrsz.: 24871) ingatlanokon tervezett építési beruházásokra vonatkozó településrendezési szerződésekkel kapcsolatos egyeztetések lefolytatására és a partnerségi egyeztetés eredményére figyelemmel a településrendezési szerződések aláírására.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest, 2025. 09.03.

Egyetért:




**dr. Balla Valéria**  
alpolgármester




**Szentgyörgyvölgyi Péter**  
polgármester

Törvényességi szempontból ellenőrizte:



**dr. Tusor Gabriella**  
jegyző

A fedezet rendelkezésre áll:



**Morvai Éva**  
Pénzügyi Osztály, osztályvezető

**Mellékletek:**

- 1. melléklet: Főépítész feljegyzés - Budapest V. kerület, Tüköry utca 4. szám alatti (hrsz.: 24651) ingatlan fejlesztése
- 2. melléklet: Budapest V. kerület, Tüköry utca 4. szám alatti (hrsz.: 24651) ingatlan fejlesztéséhez kapcsolódó településrendezési szerződés tervezet és melléklete (telepítési tanulmányterv)
- 3. melléklet: Főépítész feljegyzés - Budapest V. kerület, Báthory utca 12. szám alatti (hrsz.: 24871) ingatlan fejlesztése
- 4. melléklet: Budapest V. kerület, Báthory utca 12. szám alatti (hrsz.: 24871) ingatlan fejlesztéséhez kapcsolódó településrendezési szerződés tervezet és melléklete (telepítési tanulmányterv)





Belváros-Lipótváros  
Budapest Főváros  
V. kerületi Önkormányzat  
Polgármesteri Hivatal  
Főépítési Iroda  
foepitesz@belvaros-lipotvaros.hu

Belváros-Lipótváros Budapest Főváros  
V. kerületi Polgármesteri Hivatal  
Főépítési Iroda  
1051 Budapest, Erzsébet tér 4.

## FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

### Belváros-Lipótváros Önkormányzatának Képviselő-testülete részére

**Tárgy:** Budapest V. kerület, Tüköry utca 4. – Széchenyi utca 5. (hrs.: 24651) szám alatti ingatlanra vonatkozó településrendezési szerződés tervezet és telepítési tanulmányterv véleményezése

A TÜKÖRY HÁZ Ingatlanhasznosító Kft. Budapest V. kerület, Tüköry utca 4. szám alatti, 24651 helyrajzi számú kerületi egyedi védelem alatt álló épület teljeskörű felújításával és átépítésével a világörökséghez méltó megjelenésű, környezetéhez illeszkedő, 5 csillagos, 105 szobás szállodává kívánja átalakítani. A Tüköry utca – Széchenyi utca sarkán elhelyezkedő, többszöri átalakításon átesett klasszicista épület **Hild József tervei alapján épült**. A fejlesztés kiemelt célja az épített örökség értékeinek megőrzése és kortárs építészeti eszközökkel való újrafogalmazása, ezáltal a város esztétikai és történeti karakterének megőrzése mellett korszerű, fenntartható funkció biztosítása.

**A beruházó a megvalósítandó építési beruházáshoz a magyar építészeiről szóló 2023. évi C. törvény és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet illetve a főépítész által meghatározott követelményeknek megfelelő, az önkormányzati döntést elősegítő telepítési tanulmánytervet nyújtott be az Önkormányzathoz.**

A tervezési területen fekvő épület az ország várostörténeti és építészeti emlékeinek kiemelkedően értékes része, az UNESCO Világörökség Bizottsága 1987. december 11-én vette fel a világörökségek listájára Budapest Duna-parti zónáját a Margit-hídtól a Szabadság-hídig és a budai Várnegyedet a városkép megőrzése, kifejezetten az épületállomány, sziluett- és látképvédelem érdekében. Belváros-Lipótváros teljes közigazgatási területe világörökségi terület, ennek okán az építészeti értékek, az integritás és a hitelesség megőrzése, a táj karakterét meghatározó elemek védelme nélkülözhetetlen.

A tárgyi épület többszörös védelemmel érintett, *világörökségi helyszín védőövezetében, műemléki jelentőségű területen, műemléki környezetben fekvő kerületi egyedi védelem alatt álló épület*. A *településkép védelméről szóló 5/2020. (I.30.) önkormányzati rendelet* szerint Belváros-Lipótváros teljes közigazgatási területe *védett terület*, ezért a területi építészeti és egyedi építészeti követelmények a kerület teljes közigazgatási területére kiterjednek.



*Belváros-Lipótváros Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 6/2020. (I. 30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: B-LKÉSZ) alapján az épület hosszan tartó kihasználatlansága esetén általános szintterületi mutató kedvezmény vehető igénybe. A beruházó a tárgyi ingatlanra benyújtott - településtervezői jogosultsággal rendelkező tervező által készített - telepítési tanulmánytervben a B-LKÉSZ 45. § (10) b) pontja alapján kérelmezi 0,5 általános szintterületi mutató kedvezmény igénybe vételét.*

A telepítési tanulmányterv célja továbbá a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 4. § szerinti **egyedi eltérés kérelme**. Az egyedi eltérés a beépítési magasság (utcai párkánymagasság) megengedett legnagyobb értékére, a zöldfelületi mértékre és a parkolási kötelezettség alóli felmentésre irányul.

Összességében a tervet a telepítési tanulmánytervben megfogalmazott módosítási javaslatokkal együtt elfogadhatónak tartom, melyben a tervezett beruházás a jogszabályokban meghatározott lehetőségekkel kíván élni. Ugyanakkor felhívom a tisztelt Képviselő-testület figyelmét, hogy a benyújtott telepítési tanulmányterv fent részletezett részterületei közül jelen előterjesztés tárgyalása során a Képviselő-testület a településrendezési szerződésről dönt, a TÉKA eltérés bemutatása csupán tájékoztató jellegű, annak elbírálása az illetékes Országos Építészeti Tervtanács hatáskörébe tartozik.

Nyilatkozom, hogy a Tüköry utca 4. szám alatti épület átépítéséhez kapcsolódó, 2025 augusztusában készített telepítési tanulmányterv *a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény illetve a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet* előírásainak megfelelően készült.

Tájékoztatom a tisztelt Képviselő-testületet, hogy *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben* előírtaknak megfelelően a benyújtott telepítési tanulmányterv kellő részletezettséggel mutatja be a tervezett építési beruházást és annak épített és természeti környezettel való viszonyát. A telepítési tanulmánytervben megfogalmazott és részletezett célok Budapest V. kerületének településfejlesztési és településrendezési céljait tükrözi, a településrendezési szerződés tervezete a településrendezési szabályokkal és a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel összhangban áll, ezért a telepítési tanulmányterv elfogadását és a településrendezési szerződés megtárgyalását javaslom.

Budapest, 2025. szeptember 1.





## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS TERVEZET

(a továbbiakban: *Szerződés*) amely létrejött egyrészről, mint önkormányzat:

**Név:** Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzata  
**Székhely:** 1051 Budapest, Erzsébet tér 4.  
**Statisztikai számjel:** 15735681 8411 321 01  
**Adószám:** 15735681-2-41  
**Bankszámla szám:** 11784009-15505006  
**Képviseli:** Szentgyörgyvölgyi Péter, polgármester  
(a továbbiakban: *Önkormányzat*),

másrészről, a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: *Méptv.*) 92. § (1) bekezdése szerint, mint a cél megvalósítója:

**Név:**  
**Székhely:**  
**Cégjegyzékszám:**  
**Adószám:**  
**Bankszámla szám:**  
**Képviseli:**  
(a továbbiakban: *Cél megvalósítója*)

között (a továbbiakban együttesen: *Felek*) Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest V. kerület, Tüköry utca 4. – Széchenyi utca 5. szám alatti, 24651 helyrajzi szám alatt felvett ingatlan (a továbbiakban: *Ingatlan*) fejlesztéséhez szükséges Telepítési tanulmányterv (a továbbiakban: *Tanulmányterv*) elfogadásáról szóló ... B-L.Ö. határozata (a továbbiakban: *Határozat*) alapján, továbbá a *Méptv.* 92. § és a településrendezési tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: *Korm.rendelet*) szerint, alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel:

### **Előzmények:**

A *Cél megvalósítója* a 24651 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest V. kerület, Tüköry utca 4. – Széchenyi utca 5. szám alatti ingatlanon meglévő épület átépítésével létrejövő szálloda épület (a továbbiakban: *Beruházás*) előkészítését végzi, melynek során kiválasztotta a ... (a továbbiakban: *Tervező*) az épület engedélyezési- és kiviteli terv szintű építészeti és egyéb szakági terveinek elkészítésére, valamint az *Önkormányzattal* együttesen az ... (a továbbiakban: *Településrendező*) a jelen szerződés alapját képező *Tanulmányterv* kidolgozására.

A tervekészítés feltárta, hogy a tervezett hasznosítási cél érdekében *Belváros-Lipótváros Kerületi Építési Szabályzatáról* szóló 6/2020. (I. 30.) számú önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: *B-LKÉSZ*) 45. § (10) b) pontja alapján meghatározott az épület hosszan tartó kihasználatlansága esetén 0,5 általános szintterületi mutató kedvezmény érvényesíthető településrendezési szerződés alapján.

A *Tanulmányterv* alapján az *Önkormányzat* Képviselő-testülete *Határozatával*, a *Méptv.*-ben és a *Korm.rendelet*-ben foglalt lehetőségeinek figyelembevételével támogatja az általános szintterületi mutató kedvezmény igénybevételét, továbbá megállapította, hogy az általános



*szintterületi mutató kedvezmény alkalmazásához nincs szükség a hatályos B-LKÉSZ módosítására.*

A beruházás során, valamint annak következtében létrejövő funkció a közvetlenül szomszédos, 24654 helyrajzi számú, Tüköry utca megnevezésű, valamint a 24660 helyrajzi szám alatti, Széchenyi utca megnevezésű közterületek (a továbbiakban együttesen: *Önkormányzati Ingatlan*), továbbá a Méptv. 92. § (6) c) pont szerinti beruházás környezetében lévő ingatlanok átalakítását, fejlesztését igényelheti.

### **1. A szerződés célja**

Az *Önkormányzat* a Méptv. 92. § (1) bekezdése szerint egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést köt a *Cél megvalósítójával*.

A *Szerződés* alapját a *Határozat* képezi. *Felek* megállapodnak abban, hogy a *Határozatban* elfogadott *Tanulmányterv* alapján a hatályos településrendezési eszköz módosítására nincs szükség.

### **2. A szerződés tárgya**

A *Cél megvalósítójának* kezdeményezésére, a mellékletben szereplő *Tanulmánytervben* lehatárolt területre és meghatározott épületre, a hatályos településrendezési eszköznek, *tervnek* megfelelő, az Előzmények pontban leírt fejlesztést lehetővé tevő megvalósításának biztosítása, 0,5 azaz nulla egész öt tized általános szintterületi mutató kedvezmény alkalmazhatósága.

2.1. *Felek* rögzítik, hogy a *Cél megvalósítója* az *Önkormányzati Ingatlan* mellett elhelyezkedő, 24651 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest V. kerület, Tüköry utca 4. – Széchenyi utca 5. szám alatt található ingatlanon a B-LKÉSZ szerinti, meglévő épület alapvető jellegét megváltoztató átépítést kíván végezni, amelynek eredményeképpen összesen ... m<sup>2</sup> összesített szintterületű (ami ... m<sup>2</sup> általános szintterület, illetve 0 m<sup>2</sup> földfelszín alatti parkolási szintterületet jelent) 105 szobás szállodaépület kialakítását tervezi, amire vonatkozóan a *Cél megvalósítójának* építési engedélyezési eljárás keretében végleges építési engedélyt szükséges szereznie (a továbbiakban: *Építési Engedély*).

2.2. *Önkormányzat* megállapítja, hogy a *Beruházás* során megvalósítani kívánt épület hasznosítása a *Cél megvalósítója* által vállalt utcai homlokzat megújítása kifejezett településrendezési célt képez, mivel a megvalósuló beruházás a racionális területhasználat fokozását, a Méptv. szerinti településközponti célú felhasználást követően felhagyottá, alulhasznosítottá vagy leromlott állapotúvá vált barnamezős terület hasznosítását, és az ingatlan környezetének revitalizációját eredményezi. Erre figyelemmel az *Önkormányzat* kijelenti, hogy a B-LKÉSZ 45. § (10) b) pontja szerinti előírásoknak való megfelelés teljesítésének feltételével támogatni kívánja, a B-LKÉSZ 45. § (10) bekezdés b) pontja szerinti legfeljebb 0,5 mértékű általános szintterületi kedvezményt biztosítja.

2.3. A *Felek* a félreértések elkerülése végett megállapodnak, hogy a jelen megállapodásban foglaltak az aláírást követően alkalmazandóak a *Felekre*, függetlenül attól, hogy a *Cél megvalósítója* a B-LKÉSZ által lehetővé tett kedvezményes beépítési paramétereket, valamint a 2.2. szerinti szintterületi kedvezményt ténylegesen igénybe veszi; ennek megítélésére a *Felek* az épület jogerős *Építési Engedélyében* foglalt bruttó szintterületet veszik alapul.



- 2.4. Felek rögzítik, hogy a *B-LKÉSZ* módosítása kidolgozásával kapcsolatos településtervezői költségeket (különösen a településtervezési szerződés keretében történő településrendezési eszköz módosítását) a *Cél megvalósítója* teljes mértékben finanszírozza.
- 2.5. A *Felek* rögzítik, hogy a *Beruházással* közvetlen összefüggésben álló előfeltételek megteremtése érdekében (különösen közszolgáltatási infrastruktúra fejlesztések) egymással együttműködnek, a *Cél megvalósítójának* költségviselése mellett. Az együttműködés részleteit a felek külön okiratba is foglalhatják, amely a jelen okirattal együttesen kezelendő.
- 2.6. A *Felek* rögzítik, hogy a *Beruházással* közvetlen összefüggésben álló kötelezettségek következményeinek elhárítása (különösen a helyreállítási kötelezettségek teljesítése) érdekében együttműködnek, a *Cél megvalósítójának* költségviselése mellett. Az együttműködés részleteit a felek külön okiratba is foglalhatják, amely a jelen okirattal együttesen kezelendő.
- 2.7. A *Felek* rögzítik továbbá, hogy a *Beruházás* eredményeként megvalósuló szállodaépület személyi és üzemeltetési funkcióinak *Önkormányzati Ingatlan* felőli kiszolgálásához is szükséges, *Önkormányzati Ingatlant* érintő – és a *Beruházást* követő helyreállítás mértékét meghaladó – infrastruktúra fejlesztések megvalósítása érdekében egymással együttműködnek. Az e körbe tartozó infrastruktúra fejlesztések a *Felek* előzetes megállapodása szerint az *Önkormányzati Ingatlan* – részleteiben későbbiekben egyeztetendő – átfogó megújítása részeként valósulhatnak meg, a *Cél megvalósítójának* költségviselése mellett, és kiterjednek legalább a gyalogos és közlekedési felületek és azok alépítményeire, beleértve azok alkotórészeit, tartozékait (növényzet és az azokhoz kapcsolódó gépészeti berendezések, közúti berendezések, útburkolati jelek, vezetősávok, utcabútorok, kérékpártárolók, folyókák, fedlapok, tűzcsapok stb.) megújítására. Az e körbe tartozó infrastruktúra fejlesztések tekintetében az Önkormányzat az építetői jogát kikötheti. Az együttműködés részleteit a felek külön okiratba is foglalhatják, amely a jelen okirattal együttesen kezelendő. A *Felek* rögzítik, hogy a Tanulmánytervben szereplő *Önkormányzati Ingatlanra vonatkozó átalakítási, fejlesztési cél előzetes tervezői javaslat, az későbbi egyeztetések során pontosítandó a szükséges engedélyek és hozzájárulások beszerzésével együtt.*
- 2.8. Jelen Szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezik az alábbi dokumentumok:
- 2.8.1. *Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerületi Önkormányzatának a 24651 helyrajzi számú, Budapest V. kerület, Tüköry utca 4 – Széchenyi utca 5. szám alatti ingatlanon megvalósuló beruházásról szóló Határozata;*
- 2.8.2. *Telepítési tanulmányterv (Tanulmányterv);*
- 2.8.3. *az általános szintterületi mutató kedvezmény alapján létesülő bruttó szintterület kimutatása (Tanulmányterv része);*
- 2.8.4. *az önkormányzati főépítész feljegyzése a telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról és a településrendezési szerződés tervezetéről; partnerségi véleményezés során a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok.*



### 3. A felek jogai és kötelezettségei

#### 3.1. Az Önkormányzat kötelezettségei:

- 3.1.1. Az Önkormányzat Képviselő-testülete *Határozatával* elfogadja jelen *Szerződés* alapját képező, jelen *Szerződés* mellékletében lévő *Tanulmánytervet*.
- 3.1.2. Az Önkormányzat jegyzője jelen szerződés megkötésétől számított 30 munkanapon belül a településrendezési kötelezettség tényét az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezteti.
- 3.1.3. A kötelezettség megszűnését követő 15 munkanapon belül az Önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.
- 3.1.4. A Polgármesteri Hivatal - *Főépítési Irodája* útján - a tervezést figyelemmel kíséri, a tovább tervezés szempontjából lényeges kérdésekben állást foglal, vagy annak a tárgyban döntéshozatalra jogosult önkormányzati szervhez való előterjesztéséről gondoskodik.
- 3.1.5. A Polgármesteri Hivatal – a Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. útján – a 2.6., 2.7. és – abban az esetben, ha nem az Önkormányzat gyakorolja az építetői jogokat - 2.8. pontjában foglaltak teljesítését figyelemmel kíséri, a vonatkozó követelményeket ellenőrzi, a megvalósítás szempontjából lényeges kérdésekben állást foglal, vagy annak a tárgyban döntéshozatalra jogosult önkormányzati szervhez való előterjesztéséről gondoskodik.
- 3.1.6. Az Önkormányzat a *Korm.fenyelet* szerinti partnerségi véleményezést és a településrendezési szerződés megkötéséhez szükséges eljárásokat lefolytatja, annak eredményéről a *Cél megvalósítóját* tájékoztatja.

#### 3.2. A Cél megvalósítójának kötelezettségei:

- 3.2.1. A *Cél megvalósítója* a *Szerződés* megkötésével kötelezettséget vállal a *Beruházás* eredményeként megvalósítani kívánt épületet érintően a *B-LKÉSZ* 45. § (10) b) pontjában megfogalmazott feltételek teljesítésére azzal, hogy az utcai homlokzat felújítása a szerződéskötést követően legkésőbb 5 éven belül megtörténik.
- 3.2.2. A *Cél megvalósítója* vállalja, hogy a 3.2.1. pontban meghatározott határidőn belül hitelt érdemlően bizonyítja és dokumentálja a kötelezettség teljesítését és azt az Önkormányzat felé igazolja.
- 3.2.3. A *Cél megvalósítója* a 3.2.1. és a 3.2.2. pontban foglalt kötelezettségével való késedelembe esés esetére minden késedelmes hónap után kötbér (a továbbiakban: *Kötbér*) megfizetését vállalja az Önkormányzat felé a *Cél megvalósítója* által ténylegesen igénybe vett szintterületi mutató kedvezmény szerinti négyzetméterrel számolva a következő számítás szerint:

$$\text{Kötbér napi mértéke} = (T_{ib} / \text{BRSZTMá}_{\text{kedv}}) * (\text{BRSZTMá}_{\text{kedv}} - \text{BRSZTMá}) * P$$

ahol,

$T_{ib}$ = bevételt termelő ingatlanterület (szállodai szobák területe, vendéglátás fogyasztó tere, konferenciaterem)

$\text{BRSZTMá}_{\text{kedv}}$ = általános szintterületi mutató kedvezmény révén ténylegesen megvalósított bruttó szintterület (*a figyelembe veendő ténylegesen megvalósított bruttó szintterületet a végleges Építési Engedély tartalmazza*)

$\text{BRSZTMá}$ = kedvezmény nélkül megvalósítható bruttó szintterület

$P$ =ár, amely a szerződés hatályba lépésekor ... Ft és évente a KSH Beruházásiár-index változásával korrigált díj.

- 3.2.4. *Felek* rögzítik, hogy a *Kötbér* fizetési kötelezettség beállta nem mentesíti a *Cél megvalósítóját* a 3.2.1. pontban meghatározott, *B-LKÉSZ* 45. § (10) b) pontja



szerinti felújítás kötelezettség teljesítése alól, azaz a *Cél megvalósítója* minden ésszerű és lehetséges erőfeszítést meg fog tenni, hogy a szintterületi mutató kedvezményt lehetővé tevő feltételnek mielőbb megfeleljen. A *Cél megvalósítója* mindaddig köteles a *Kötbér* Önkormányzat részére történő folyamatos fizetésére, amíg a 3.2.2. pont szerinti vállalását hitelt érdemlően nem igazolja az *Önkormányzat* felé.

3.2.5. Felek rögzítik, hogy az előzőek szerinti *Kötbért* a *Cél megvalósítója* az *Önkormányzat* erre vonatkozó, a késedelmes tárgyhónapot követő írásbeli felszólítása alapján haladéktalanul köteles a felszólításban meghatározott teljesítési helyre megfizetni.

3.2.6. Felek rögzítik, hogy amennyiben késedelmes tárgyhónap közben teljesíti a *Cél megvalósítója* a 3.2.1. és a 3.2.2. pontok szerinti vállalását és igazolja az *Önkormányzat* felé, úgy a teljesítés igazolásáig a tárgyhavi *Kötbér* késedelmes napokhoz arányosított részét köteles megfizetni az *Önkormányzat* részére.

### **3.3. A Tervezőre vonatkozó kötelezettségek:**

3.3.1. A *Cél megvalósítója* vállalja, hogy az építési engedélyezési tervdokumentációt az *Önkormányzat* és saját összehangolt szakmai elképzeléseinek, instrukcióinak megfelelően készítteti el a *Tervezővel*.

3.3.2. A *Cél megvalósítója* köteles az építési munka megkezdése előtt a tervezési koncepciót és elveket a Polgármesteri Hivatal Főépítési Irodájával ismertetni és az egyes tervezési munkafolyamatokat követően a Főépítési Irodát tájékoztatni azok eredményeiről.

3.3.3. A *Cél megvalósítója* vállalja, hogy az eljárás során a jogszabályok szerinti, valamennyi a jelen szerződésben meghatározott feladat által indokolt egyeztetésen, döntéshozatali és egyéb fórumokon részt vesz (képviselő-testület, bizottságok, tervtanács, lakossági fórumok, egyeztető tárgyalás, stb.).

3.3.4. A *Cél megvalósítója* vállalja, hogy a *Tervező* és a *Településtervező* felé előírja, hogy a gondoskodjon a megfelelő tervezői jogosultsággal rendelkező személyekről.

### **3.4. A Felek jogai és kötelezettségei:**

3.4.1. A *Felek* kötelesek egymást minden olyan körülményről tájékoztatni, amely jelen *Szerződés* teljesítését befolyásolná, vagy veszélyeztetné.

3.4.2. Az együttműködés alapvető, de nem kizárólagos formája *Felek* képviselői útján valósul meg. Szerződő felek joghatályos írásbeli közlésnek fogadják el a szerződés teljesítésével kapcsolatos észrevételeik egymás részére írásban, telefonon, illetve e-mail útján történő közlését. A telefonon történő közlést a közlő félnek haladéktalanul írásban is meg kell küldenie a másik fél részére. Az e-mail útján történő közlést a kézhezvételt követően a másik félnek haladéktalanul e-mailben is vissza kell igazolnia.

3.4.3. A *Felek* – jelen szerződés 8. pont 1. alpontjában megjelölt – képviselői jogosultak és kötelesek megtenni minden intézkedést, illetve nyilatkozatot, amely a szerződés teljesítéséhez szükségessé válik, és az abban foglaltakkal nem ellentétes.

3.4.4. A szerződés tartalmát, illetve teljesítési határidejét érintő kérdésekben a kapcsolattartás módja kizárólag a cégszerűen aláírt levél vagy okirat, továbbá a 8. pont 1. alpontjában meghatározott személyeken keresztül történik.



3.4.5. Felek rögzítik, hogy a *Cél megvalósítója* az *Önkormányzattal* szemben díj- illetve költségigényt a jelen *Szerződéssel* összefüggésben semmilyen esetben sem támaszt.

3.4.6. Felek rögzítik, hogy az *Önkormányzat* nem tud garanciát vállalni a *Cél megvalósítója* által a *B-LKÉSZ* 45. § (10) b) szerinti kedvezmény igénybevételére, amennyiben a településrendezési eszköz *Korm.rendelet* szerinti eljárásban a véleményezés során a véleményezésre jogosult szerv vagy partner a Tanulmányterv véleményezése során elutasítja.

#### **4. A szerződés hatálya**

Jelen szerződés mind a két fél általi aláírást követően, az utolsóként aláíró fél aláírásának napján lép hatályba.

#### **5. Felelősségi rendelkezések**

Az *Önkormányzat* és a *Cél megvalósítója* kijelentik, hogy a jelen szerződés végrehajtása során, az esetleg keletkező károkért semmiféle kártérítési kötelezettséget nem vállalnak.

#### **6. Titoktartási kötelezettség**

6.1. A *Felek* kötelezettséget vállalnak arra, hogy az együttműködés során tudomásukra jutott minden adatot, információt üzleti titokként kezelnek, azt másra fel nem használják, harmadik személy részére hozzáférhetővé nem teszik. A titoktartási kötelezettség kiterjed a *Felek* alkalmazottaira és közreműködőire is.

6.2. A *Felek* rögzítik, hogy az *Önkormányzat* az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról 2011. évi CXII. törvény (a továbbiakban: *Infotv.*) figyelembe vételével tud titoktartási kötelezettséget vállalni, e törvény szerint közérdekű adatnak és közérdekből nyilvános adatnak minősülő adatokra vonatkozóan *Önkormányzat* titoktartási kötelezettséget nem vállal.

6.3. *Felek* rögzítik, hogy az *Infotv.* szerint jelen szerződésre vonatkozó adatok közérdekű adatnak minősülnek, ezért az *Önkormányzatnak* lehetővé kell tennie, hogy a kezelésében lévő közérdekű adatot és közérdekből nyilvános adatot - erre irányuló igény alapján - bárki megismerhesse. Egyebekben az üzleti titok megismerésére a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (a továbbiakban: *Ptk.*) foglaltak az irányadóak.

6.4. Felek tudomásul veszik, hogy az Állami Számvevőszékről szóló 2011. évi LXVI. törvény 5. § (5) bekezdésében foglaltak alapján az Állami Számvevőszék ellenőrizheti az államháztartás alrendszeréből finanszírozott beszerzéseket és az államháztartás alrendszereihez tartozó vagyont érintő szerződéseket a *Cél megvalósítójánál*, a *Cél megvalósítója* nevében vagy képviselőjében eljáró természetes - és jogi személynél, valamint azoknál a szerződő feleknél, akik, illetve amelyek a szerződés teljesítéséért felelősek, továbbá a szerződés teljesítésében közreműködőknél. Az ilyen jellegű, és más állami szervezet által végzett vizsgálatok során a *Felek* kötelesek közreműködni, részt venni a helyszíni szemléken, adatokat, bizonylatokat szolgáltatni a kért formában és határidőre.

6.5. *Felek* rögzítik, hogy a *Felek* adatkezelésére az *Infotv.* rendelkezéseit kell alkalmazni.



## 7. Felmondás

*Felek* megállapodnak, hogy jelen szerződést egyik fél sem jogosult sem rendes, sem rendkívüli felmondás útján megszüntetni.

## 8. Egyéb rendelkezések

8.1. *Felek* részéről kijelölt kapcsolattartók (megbízottak):

*Önkormányzat* részéről:

cím:

e-mail:

telefon:

*Cél megvalósítója* részéről:

cím:

e-mail:

telefon:

- 8.2. Jelen szerződés közös megegyezéssel, kizárólag írásban módosítható a településrendezési szerződésre vonatkozó jogszabályok figyelembevételével.
- 8.3. *Felek* jelen szerződésből adódó vitás kérdéseiket megkísérlik egyeztetés útján rendezni.
- 8.4. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a *Ptk.*, a *Méptv.* és egyéb vonatkozó hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadóak.
- 8.5. Jelen szerződés 10 egymással egyező eredeti példányban készült, melyből 8 példány az *Önkormányzatot* és 2 példány és a *Cél megvalósítóját* illeti.
- 8.6. Jelen szerződést *felek* áttanulmányozást és értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megégyezőt, jóváhagyólag írták alá.
- 8.7. A jelen szerződés magyar nyelven készült.



Budapest, 2025.

.....  
**Belváros-Lipótváros Budapest Főváros  
V. kerület Önkormányzata**

**Szentgyörgyvölgyi Péter**  
*polgármester*

Pénzügyi ellenjegyző:  
Budapest, 2025.

.....  
**Belváros-Lipótváros Budapest Főváros  
V. kerület Önkormányzata  
Pénzügyi Osztály**

**Morvai Éva**  
osztályvezető

A jelen Szerződésben foglaltakat megismertük, azokat tudomásul vettük és a tervezői nyilatkozat kiállítására kötelezettséget vállalunk.

Budapest, 2025.

.....  
**Tervező**

Budapest, 2025.

.....  
**Cél megvalósítója**

Jogi ellenjegyző:  
Budapest, 2025.

.....  
**Belváros-Lipótváros Budapest Főváros  
V. kerület Önkormányzata  
Polgármesteri Hivatal**

**dr. Tusor Gabriella**  
*jegyző*

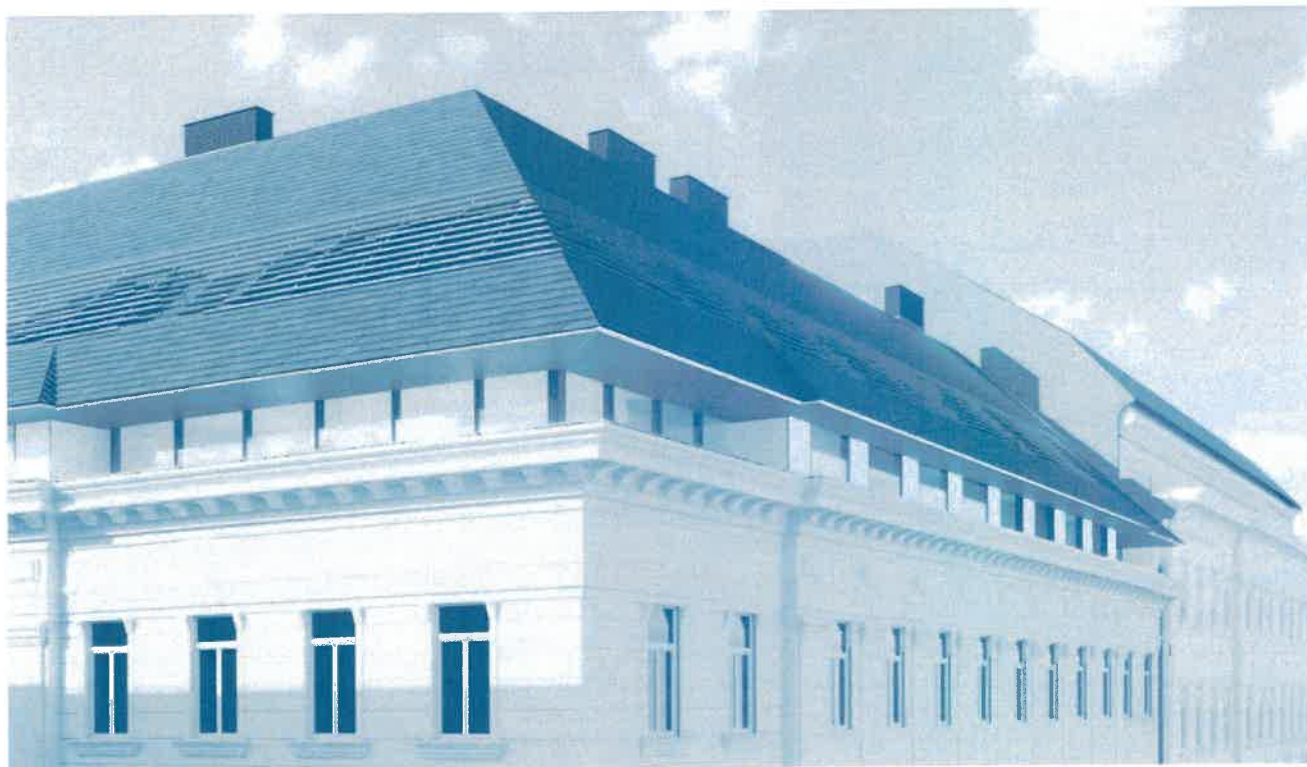
Budapest, 2025.

.....  
**Településtervező**



BUDAPEST FŐVÁROS V. KERÜLET,  
BELVÁROS-LIPÓTVÁROS  
**TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**  
TÜKÖRY UTCA 4. SZÁMÚ, 24651 HRSZ.-Ú  
INGATLANRA VONATKOZÓAN

2025. AUGUSZTUS 28.





## MEGBÍZÓ

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

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



## SZERZŐK

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

**Szerzői jogi nyilatkozat**

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

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

A meglévő és tervezett épület bemutatása a Bánáti + Hartvig Építész Iroda Kft. felmérési tervei és koncepciótervei alapján történik. A mű szerzői vagyoni jogainak jogosultja az Urban-Lis Stúdió Kft. vagy vele megállapodásban álló harmadik személy.

**TARTALOMJEGYZÉK**

<b>SZERZŐK</b>	<b>1</b>
<b>TARTALOMJEGYZÉK</b>	<b>2</b>
<b>I. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ</b>	<b>3</b>
<b>II. A TELEK ÉS A KÖRNYEZETÉNEK VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA</b>	<b>5</b>
1. FUNKCIONÁLIS SZERKEZET	5
2. BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK	9
3. ÉRTÉKKATASZTER – A TÖMB ÉPÜLETEI	11
4. VÉDETTSÉGEK	15
<b>III. AZ ÉRINTETT TERÜLET (INGATLAN) RÖVID BEMUTATÁSA</b>	<b>16</b>
1. ELŐZMÉNYEK, TÖRTÉNETI ÁTTEKINTÉS	16
2. A JELENLEGI BEÉPÍTÉS RÖVID ISMERTETÉSE	22
3. FOTÓDOKUMENTÁCIÓ	25
<b>IV. BEÉPÍTÉSI TERV</b>	<b>30</b>
1. A TERVEZETT ÉPÜLET RÖVID, VÁROSRENDEZÉSI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ LEÍRÁSA	30
2. MEGLÉVŐ, MEGMARADÓ ÉPÜLET ÉS A TERVEZETT ÉPÜLETRÉSZEK, BEÉPÍTÉSI JAVASLAT	31
3. ÉPÍTÉSZETI TERVEK BEMUTATÁSA	32
4. A HATÁROLÓ KÖZTERÜLETEK BEMUTATÁSA	38
5. LÁTVÁNYTERVEK	39
<b>V. A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS BEMUTATÁSA, ELTÉRÉSI IGÉNYEK</b>	<b>40</b>
1. ORSZÁGOS JOGSZABÁLYOK	40
2. FŐVÁROSI SZABÁLYOZÁSI KERETEK	40
3. KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI KERETEK	40
4. BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE – TSZT 2021	41
5. FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT – FRSZ 2021	44
6. KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT – B-LKÉSZ	45
7. JÁRMŰVEK ELHELYEZÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK	55
8. TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET - TKR	63
9. ELTÉRÉSI, MÓDOSÍTÁSI IGÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA	64
<b>VI. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI</b>	<b>66</b>
1. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK MEGŐRZÉSE	66
<b>VII. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ HATÁSAI (KÖRNYEZETI ÉS INFRASTRUKTURÁLIS)</b>	<b>67</b>
1. KÖRNYEZETI ÉS INFRASTRUKTURÁLIS HATÁSOK	67
<b>VIII. A SZÜKSÉGES KÖZFEJLESZTÉSEK KÖRE ÉS ELŐZETES KÖLTSÉGBECSLÉSE - MÉPTV 92. § (3) BEKEZDÉSE ALAPJÁN</b>	<b>68</b>
1. KÖZMŰVEKKEL KAPCSOLATOS FEJLESZTÉSI IGÉNYEK	68

## I. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

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

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

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

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

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

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

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

továbbá, hogy:

*„A telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés mellékletét képezi.”*

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

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

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

**A tervezett szálloda** A tervezett fejlesztés célja a meglévő, kb. 185 éves épület funkcionális megújítása és optimálisabb hasznosítása, a környezet történelmi karakteréhez illeszkedő, értékmegőrző átalakítással. A már több, mint 15 éve alulhasznosított épület megújítására már 2009-ben, majd 2012-ben is készültek tervek, melyek jóval nagyobb szobaszámú (216 szoba) hotel létesítésével számoltak, de ezek végül a gazdasági világválság okán nem valósultak meg. A Telepítési Tanulmánytervben bemutatásra kerülő terv jóval visszafogottabb nagyságrenddel kalkulál. A beruházói elképzelés szerint a meglévő épület értéktisztelő megújítása által egy 5 csillagos, 105 szobás szálloda jön létre, amely a turisztikailag kiemelt elhelyezkedése révén a magas színvonalú idegenforgalom egyik meghatározó bázisa lesz. A projektterület 1687 m<sup>2</sup>-es telkén 10 045 m<sup>2</sup> bruttó általános szintterületet tervezett, mely 5,95 értékű általános szintterületi mutatót jelent. A fejlesztés kiemelt célja az épített örökség értékeinek megőrzése és kortárs építészeti eszközökkel való újrafogalmazása, ezáltal a város esztétikai és történelmi karakterének megőrzése mellett korszerű, fenntartható funkció biztosítása. A legszembetűnőbb külső változás a tetőzet teljes átépítése: a jelenlegi, részben beépített tetőtér helyén a 3. emelet fölött két, közel teljes értékű új szint jön létre, harmonikusan illeszkedve az utcaképhez és a szomszédos épületekhez. A belső terekben az utólagosan kialakított mezzaniszintek elbontásával az eredeti, nagyvonalú belmagasság helyreállításra kerül. A szerkezetileg és funkcionálisan elavult udvarbeépítés helyén elegáns, üvegtetős fedés készül, amely világos, természetes fényű lounge-teret alakít ki, közvetlen kapcsolatban a Tüköry utcai főbejárattal.

- Tetőzet tervezett átépítése** A tető átépítése által az épület utcai párkánymagassága a meglévő 21,68 méterről 23,5 méterre nő a Széchenyi utcai legalacsonyabb csatlakozó járda szintjéhez képest felvett  $\pm 0,0$  alapsíktól mérten. A meglévő főpárkány megmarad, a tető attól „ellebegtetve” kerül kialakításra. Az utcai párkánymagasság növelése kedvezőbb csatlakozásokat eredményez a szomszédos épületeknél, bár a kialakítandó párkánymagasság még így is jóval a szomszédos épületek párkánymagassága alatt marad. Az épület új gerincmagassága is jobban megközelíti a szomszédos épületek gerincmagasságát, magasabb épületrészeit, de nem éri el azokat. Ez a közel két méteres magasság növelés már kellő lehetőséget nyújt az épület optimális hasznosítására. A magasztás által 2 közel teljesértékű szint kerül kialakításra.
- Parkolás és közterületi változások** A környező utcák forgalmi rendje alapvetően nem változik. A beruházás során a tervek szerint összesen 7 db közterületi parkolóhely kerülne megszüntetésre. A Széchenyi utcában az épület előtti szakaszon meglévő 5 db parkolóhelyből 4 db megtartásra kerülne, a gazdasági bejárónál 10 méter hosszban létesülne a gazdasági megközelítést biztosító koncentrált rakodó 8-16h tartó időkorláttal, így ezen túl lakossági parkolóként tudna továbbra is funkcionálni. A Tüköry utca hotel előtti szakaszán a ma meglévő 9 db parkolóhelyből 3 db kerülne megtartásra a szállodát kiszolgáló különböző funkciók biztosítása miatt.
- Várható hatások** A meglévő épület építészeti értékeinek megőrzését célzó átalakítás által létesülő szálloda hozzájárul a jelenleg túlnyomórészt igazgatási funkciójú, estére kiürülő városrész revitalizációjához. A földszinten kialakított étterem, nem csak a szállóvendégek, hanem a helyi lakosság számára is nyitott, pezsgő városi életet teremt majd a környező utcákban, ezzel növelve a városrész vonzerejét és gazdasági aktivitását.

## TRSZ

Épület hosszan tartó kihasználatlansága utáni általános szintterületi mutató kedvezmény

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

*„(10) Épület hosszan tartó kihasználatlansága, vagy beépítetlen telek után érvényesíthető általános szintterületi mutató kedvezmény 0,5 lehet, (...)*

*b) ha az épület alapvető jellegét megváltoztató átépítés esetén, a telken lévő főépület terepszint feletti általános szintterületének több mint 60%-a 2019. január 1 előtt legalább 10 éve használaton kívüli és az utcai homlokzata – az erről szóló írásos megállapodás vagy településrendezési szerződés alapján – 5 éven belül felújításra kerül (...)*”

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

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

## TÉKA 4. §

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

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

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

## II. A TELEK ÉS A KÖRNYEZETÉNEK VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

### 1. FUNKCIONÁLIS SZERKEZET

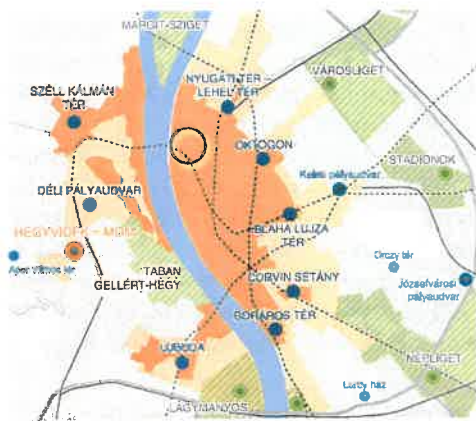
#### 1.1. A HELYI VÁROSSZÖVET ADOTTSÁGAI



▲ A vizsgált terület városszerkezeti elhelyezkedése  
forrás: saját ábra



▲ A főváros szerkezetét meghatározó zónarendszer  
forrás: BUDAPEST 2030



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

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

A jelen Telepítési tanulmányterv tárgya a Budapest Főváros V. kerületi Lipótváros kerületrészben elhelyezkedő ún. kiemelten védendő karakterű területén lévő 24651 hrsz-ú Tüköry utca 4. szám alatti ingatlan – mint projektterület –, mely Északi-Lipótvárosban, egy tömbsorra helyezkedik el a Szabadság tértől. A projektterület telke a Szabadság tértől nyugatra, a tágabb értelemben vett Dunaparti sávban fekszik.

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

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

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

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

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

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



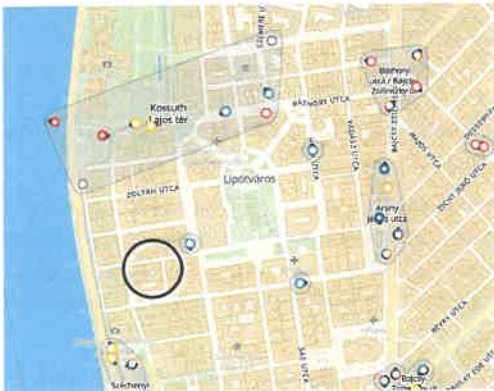
A projekthelyszín környezetének légifelvétele (2023)  
forrás: E-közmű alaptérkép



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

### A tágabb környezet használati jellemzői

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



Közlekedési átszállópontok a terület környezetében  
forrás: BKK.hu

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

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

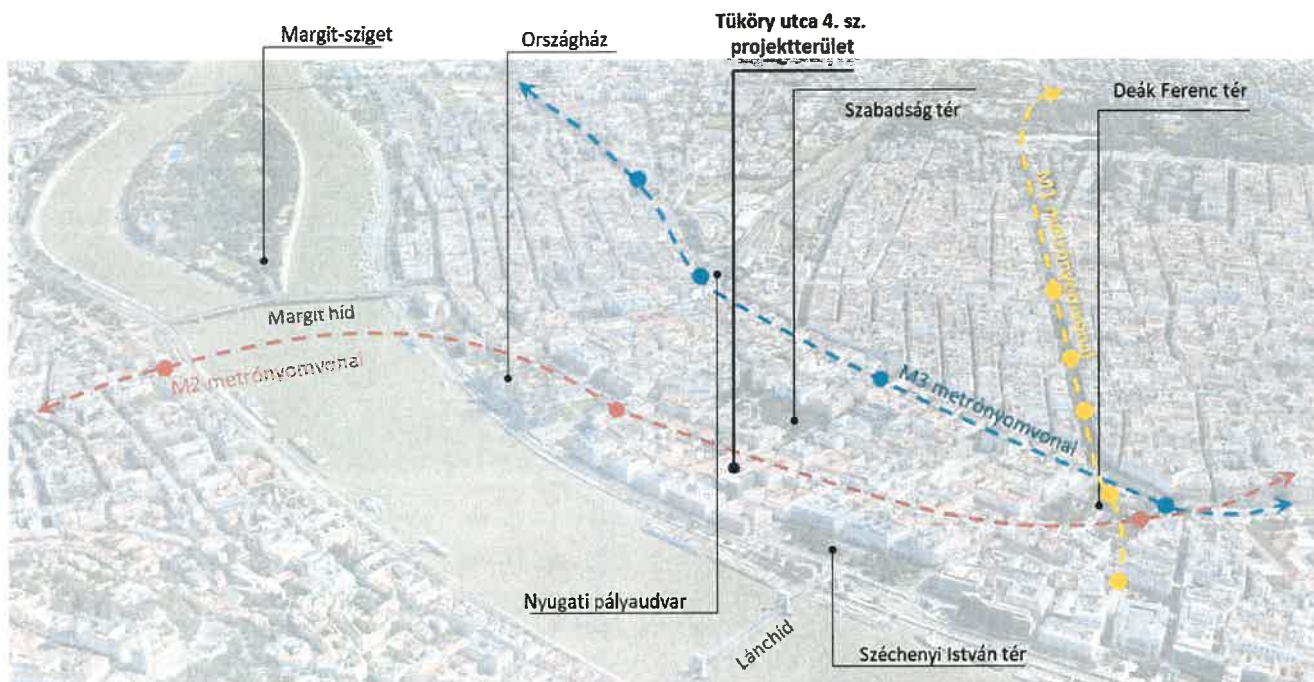
A közeli belvárosi villamoshálózat — különösen a **2-es, 4-es és 6-os villamosvonalak** —, valamint a Károly körúton közlekedő 9-es, illetve a közeli **Nádor utcán közlekedő 15-ös buszjárat** (XIII. kerületi Gyöngyösi utca – IX. kerületi Boráros tér között) szintén fontos csatlakozási lehetőséget kínálnak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



Megújított Arany János utca  
forrás: saját fotó

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

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



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

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

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

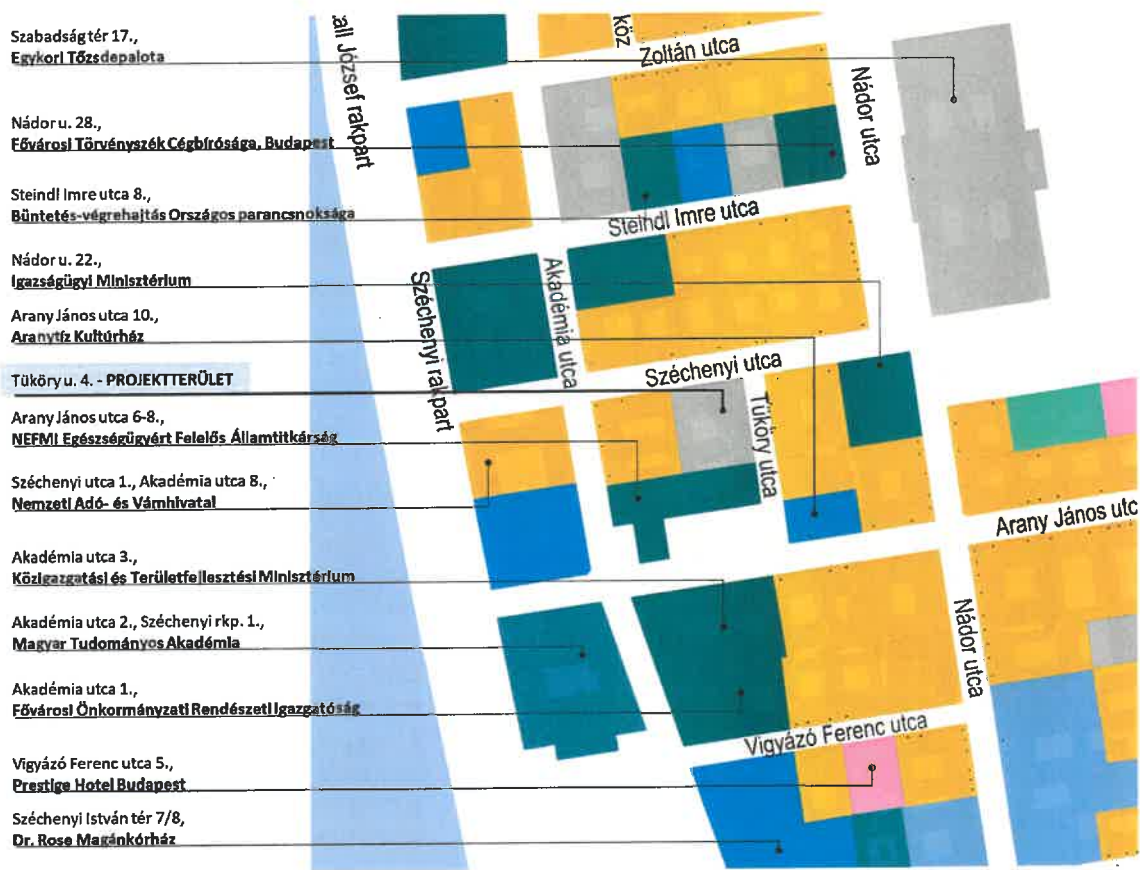
Az Arany János utca és a Széchenyi utca tengelye kiváló rálátást biztosít a Budai várra, és a Dunára, mely várhatóan a jövőben még inkább felértékelődik.

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

## 1.2. FUNKCIÓK

A projektterület környezetében számos intézményi funkció fellelhető, mint például:

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



Általános funkció vizsgálat

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

•	földszinti üzlethelyiség
◊	pincszinti üzlethelyiség
■	lakó
■	kulturális, közösségi
■	egészségügy, szociális
■	hitélet
■	nevelés, oktatás
■	igazgatás
■	irodai funkció
■	szállás
■	kereskedelem
■	üres/fejlesztés/építés alatt
---	kerülethatár

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

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

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

## 2. BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK

## beépítési mód

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

## beépítési mérték

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

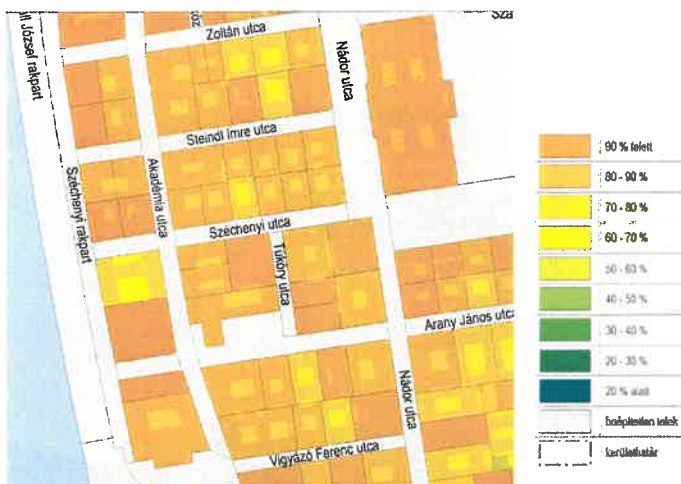
A tömbben mind a négy telek beépítettsége eléri a 80%-ot.

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

Általános szinteken a telek beépítettsége 87%\*.

kép forrás: saját ábra

\*adat források: építészeti felmérés (BH)



Beépítési mérték a vizsgálati terület környezetében



Szintszám vizsgálat a terület környezetében

## szintszám

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

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

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

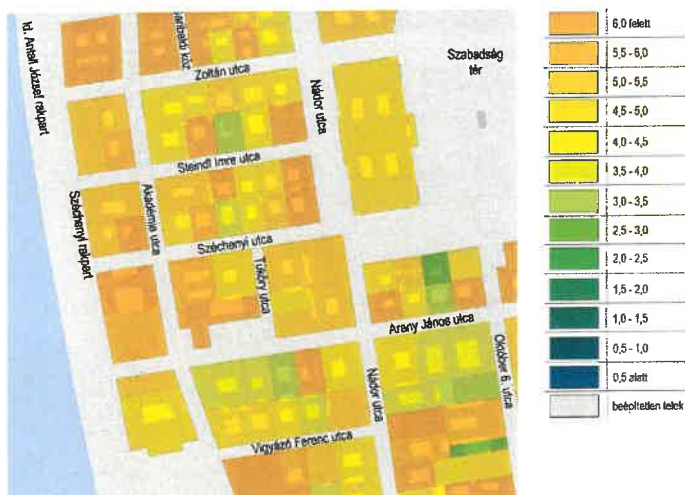
A szomszédos Széchenyi utcai épület szintszáma F+5 az utólagos visszahúzott emeletráépítése miatt.

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

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

kép forrás: saját ábra

\*adat források: építészeti felmérés (BH)



Becsült szintterületi mutató pincszinttel a vizsgálati terület környezetében

### becsült szintterületi mutató pincszintekkel

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

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

A **projekterület** épületének pincszintekkel összesített **bruttó szintterülete 8991,62 m<sup>2</sup>**. Ez alapján a **telek jelenlegi összesített szintterületi mutatója 5,33**.

Ebből:

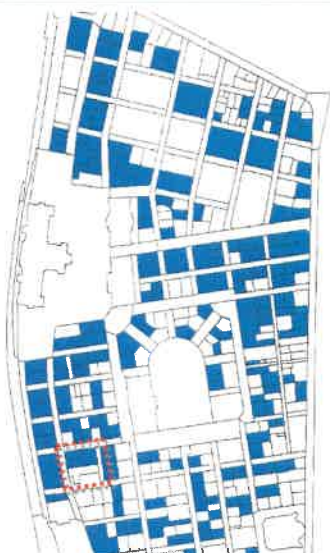
**általános szintterület: 7945,59 m<sup>2</sup> (SZTM<sub>a</sub> = 4,7)**

**parkolási szintterület: 1046 m<sup>2</sup> (SZTM<sub>p</sub> = 0,62)**

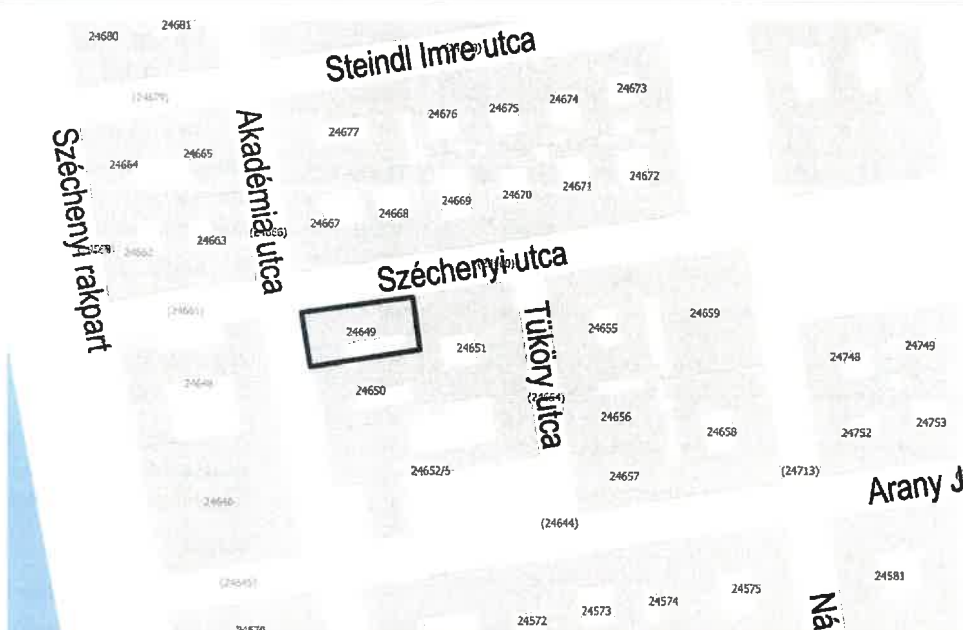
A környező tömbökben jellemző szintterületi mutató átlagosan 4,7-6 körüli értéket mutat.

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

3. ÉRTÉKKATASZTER – A TÖMB ÉPÜLETEI



Kerületi TKR szerinti egyedi védett épületek a vizsgálati területen



24649 Akadémia utca 9., Széchenyi utca 3.

Építető: Küzler Salamon  
Tervező: Kallina Mór  
Épült: 1872-1873  
(korábbi cím 1860-ból: Feldunaszor 16.)  
Budapest - a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út védőövezet [azonosító: 30480]

TKR szerinti kerületi egyedi védett épület – VHB azonosító\*  
\*Forrás: Belső- és Külsőterület Budapest Főváros 15. kerület Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2020. (II. 10.) Jelenleg hatályos rendelet 2. melléklete. Kerületi egyedi védett épületek – táblázat

Kerületi védelem:

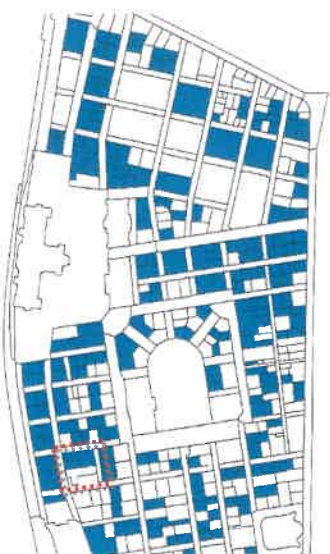
Leírás: **eklektikus, 29 lakás**  
Négymeletes, tetőtérbeépítéses, belsőudvaros eklektikus bérház az Akadémia és a Széchenyi utca sarkán.  
Építője Feszty Adolf.  
Átalakítások során +1 emelet létesítése, így akkor 4 emeletes épületként jelent meg, mely mára egy újabb visszahúzott tetőszint építésével ma F+5 szintes épület.

Telekterület (m<sup>2</sup>): 811  
Beépítési %: 83%  
becsült SZTM felszín felett: 4,96  
becsült SZTM pincével: 5,79  
építési övezet: Vt-V/1

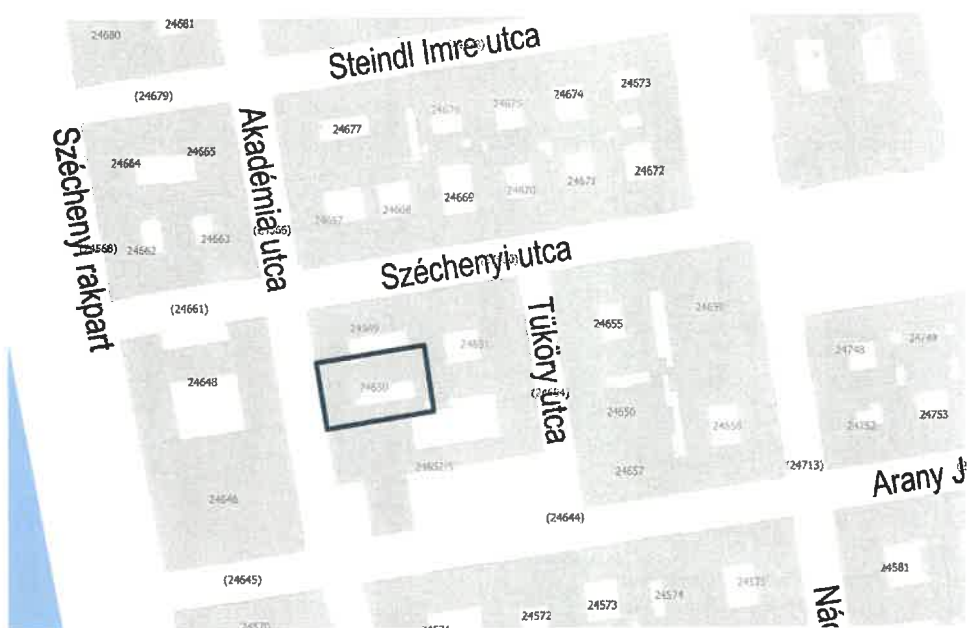
Jelenlegi funkció: lakó  
Földszinti funkció: vendéglátás, iroda  
Szintszám: F+5  
Tetőforma: nyeregterető

Parkolás: nincs

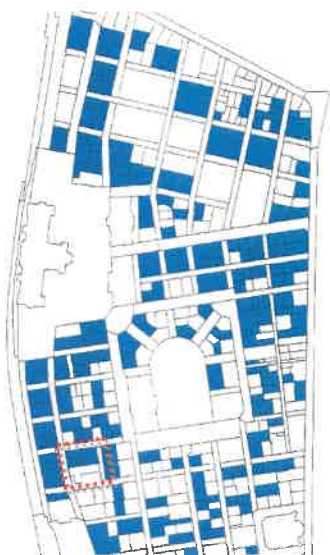




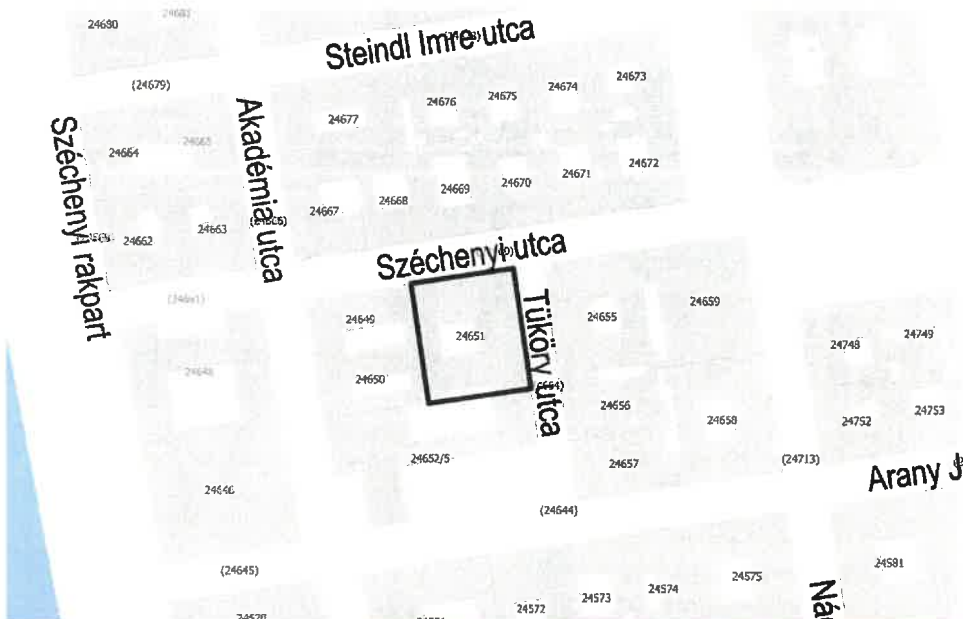
Kerületi TKR szerinti egyedi védett épületek a vizsgálati területen



<b>24650</b>	<b>Akadémia utca 7.</b>
Építető:	Lahne Henrik és Kollár Lajos
Tervező:	Révész Sámuel és Kollár Lajos
Épült:	1910
Világörökségi védelem:	(korábbi címe: 1851-ből: Feldunator 16.) Budapest - a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrásy út védőövezet (azonosító: 30480)
Műemléki védelem fajtája:	-
Fővárosi védelem:	-
Kerületi védelem:	<b>TKR szerinti kerületi egyedi védett épület – VH7</b> <b>azonosító</b> *Forrás: Balvántos-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzata Népvédelmi testületének 2/2020. (I. 30.) önkormányzati rendjelet 2. melléklete Kerületi egyedi védett épületek – táblázat
Leírás:	<b>századfordulás, 50 lakás,</b> Ötemeletes, belsejüdváros, szecessziós bérház, zártorsú beépítésben. Az épület több átalakításon is átesett, 1907, 1911, és 1936-ban.
Telekterület (m <sup>2</sup> ):	967
Beépítési %:	83%
becsült SZTM felszín felett:	4,97
becsült SZTM pincével:	5,80
építési övezet	Vt-V/1
Jelenlegi funkció	lakó
Földszinti funkció:	üres – korábban bankfiók
Szintszám	F+5
Tetőforma:	nyeregterető
Parkolás	nincs



Kerületi TKR szerinti egyedi védett épületek a vizsgálati területen



**24651 Tüköry utca 4., Széchenyi utca 5.**

**Építető:** Feszli József  
**Tervező:** Hild József  
**Épült:** 1839  
 (korábbi cím Tüköry út. 1-3, Fő u. 8.)  
**Világörökségi védelem:** Budapest - a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út védőövezet [azonosító: 30480]  
**Műemléki védelem fajtája:** -  
**Fővárosi védelem:** -

**Kerületi védelem:**

**TKR szerinti kerületi egyedi védett épület – VH427 azonosító**  
 \*Járás: Behírdetés-Lipótváros Budapesti Főváros V. kerület Önkormányzata Helyiégi-területének 5/2020. (I. 30.) önkormányzati rendjelet 2. mellékletét  
 Kerületi egyedi védett épületek – 30480

**Leírás:**

**klasszicista lakás,**  
 Négyemeletes, belsőudvaros, - részben átalakított - monumentális kései klasszicista bérház a Tüköry utca és a Széchenyi utca sarkán. Építő: Hild József  
 Többszöri átalakításon esett át, eredeti formájában kétemeletes épület volt.

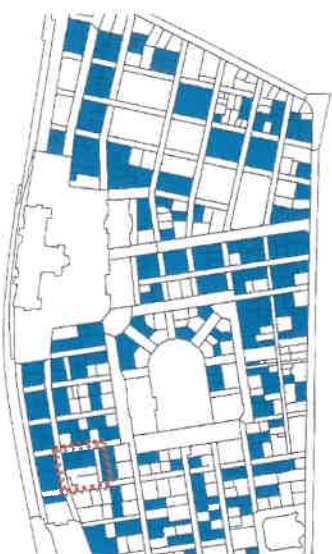
**Telekterület (m<sup>2</sup>):** 1 687  
**Beépítési %:** 97%  
**becsült SZTM felszín felett:** 4,7  
**becsült SZTM pincével:** 5,33  
**építési övezet** Vt-V/1

**Jelenlegi funkció**

**üres épület használaton kívüli**  
**Földszinti funkció:** P+MF+3  
**Szintszám**  
**Tetőforma:** nyereg

**Parkolás**

utólagos kialakítású mélygarázs



Kerületi TKR szerinti egyedi védett épületek a vizsgálati területen



<b>24652/5</b>	<b>Arany János utca 6-8., Akadémia utca 5.</b>
<b>Építető:</b>	Országos Tervhivatal
<b>Tervező:</b>	Hóka László
<b>Épült:</b>	1966-1968
<b>Világörökségi védelem:</b>	(Környék 1981-ből: Feldunator 15.) Budapest - a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út védőövezet [azonosító: 30480]
<b>Műemléki védelem fajtája:</b>	-
<b>Fővárosi védelem:</b>	-
<b>Kerületi védelem:</b>	-
<b>Leírás:</b>	<b>kortárs modern, 0 lakás,</b> Nyolcemeletes kortárs modern irodaház az Arany János utca, Akadémia utca és a Tüköry utca sarkán. A 6. szám helyén korábban a Tüköry-ház állt.
<b>Telekterület (m<sup>2</sup>):</b>	1 992
<b>Beépítési %:</b>	80%
<b>becsült SZTM felszín felett:</b>	7,11
<b>becsült SZTM pincével:</b>	7,88
<b>építési övezet:</b>	Vt-V/1
<b>Jelenlegi funkció:</b>	<b>igazgatás - NEFMI Egészségügyért Felelős Államtitkárság</b>
<b>Földszinti funkció:</b>	-
<b>Szintszám:</b>	F+8 - F+9
<b>Tetőforma:</b>	lapostetű
<b>Parkolás:</b>	mélygarázs

## 4. VÉDETTSÉGEK

## 4.1. VILÁGÖRÖKSÉG

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

## 4.2. RÉGÉSZETI VÉDELEM

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

## 4.3. MŰEMLÉKI VÉDELEM

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

## 4.4. HELYI VÉDELEM

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

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

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

A tömb nagy része TRK szerinti kerületi egyedi védelemmel érintett.

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

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

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



	Fővárosi és műemléki védettség
	Fővárosi védettség
	Kerületi védettség
	Műemléki védettség

### III. AZ ÉRINTETT TERÜLET (INGATLAN) RÖVID BEMUTATÁSA

#### 1. ELŐZMÉNYEK, TÖRTÉNETI ÁTTEKINTÉS

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

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

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

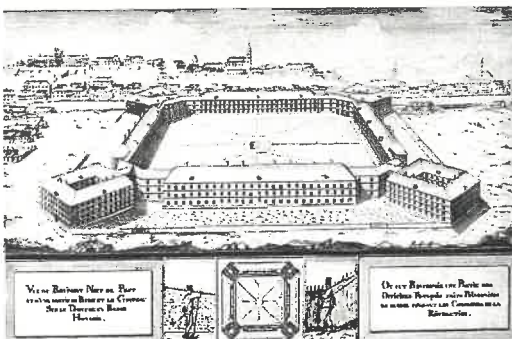


*Pest és környékének áttekintő térképe (1775)*

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

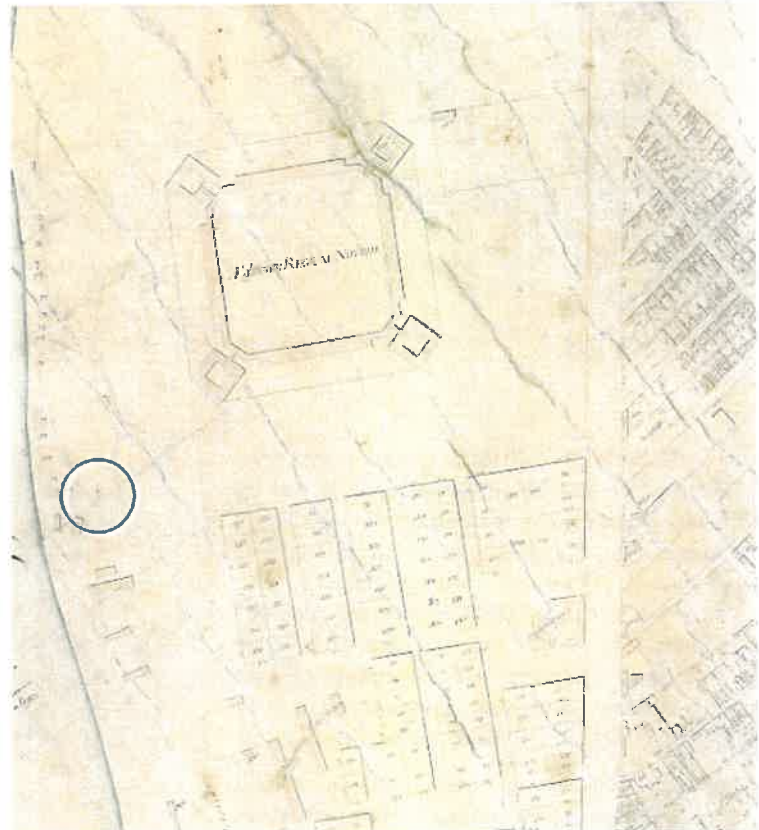
Az 1785-ös Pest belterületének kataszteri térképén jól látható a kor egyik legfontosabb épületének terve, az Újépület (*Aedificium Regium Novum*, németül *Neugebäude*) mely egy erőd- és laktanyaszerű katonai épület volt, egykor Lipótvárosban, a projekterülethez közel eső mai Szabadság tér területén állt. Az óriási belső udvart körülölelő, négyszög alaprajzú épület kivitelezése 1786-ban indult Hild János irányításával. Az épület különböző részei fokozatosan készültek el, a 3. számú pavilont már 1789-ben használatba vették.

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



*Korabeli ábrázolás a Lipótvárosi Újépületről*

forrás: [wikipedia.org](https://www.wikipedia.org)



*Pest belterületének kataszteri térképe (1785)*

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

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

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

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

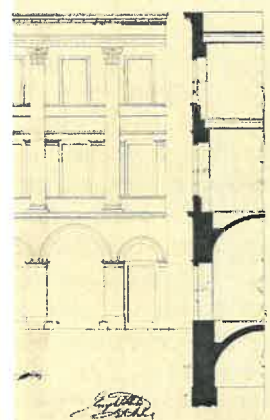
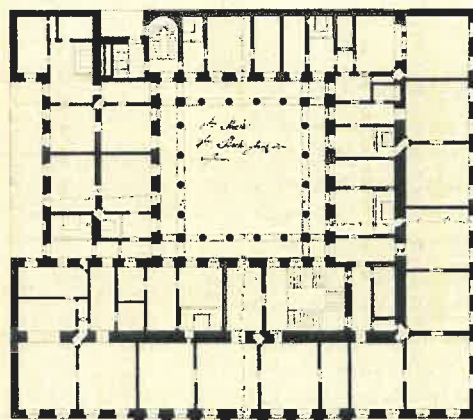
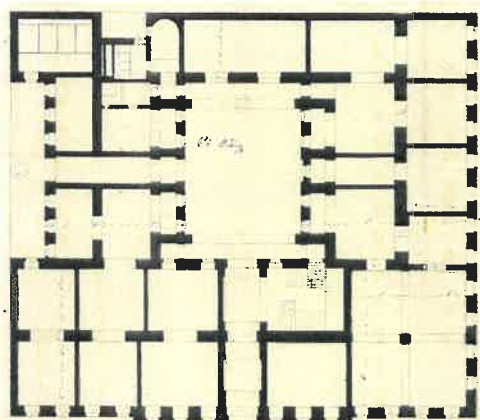
A projekterület épülete 1839-ben épült\*. A Hild József által készített eredeti tervdokumentumokban megfigyelhetők az épület helyiségkiosztásai és falazatok. Az eredeti tervek szerint 'mezzanine' szinteket hoztak létre, félszint kialakítással, mely a boltozatok alatti terek kihasználtságának növelését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

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



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

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



Eredeti tervek 1839-ből Hild József által

forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda koncepcióterve

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

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

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



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

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

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



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

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

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

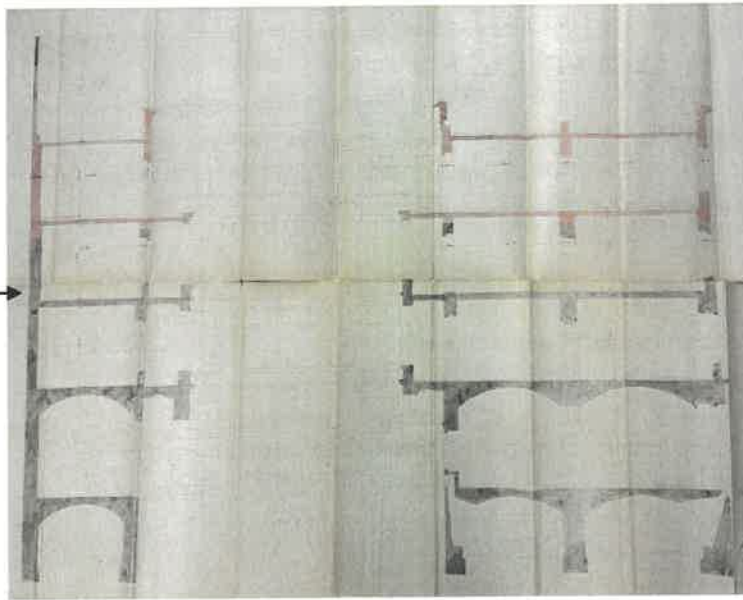


Budapest közigazgatási térképsorozata (1908)  
forrás: <https://maps.arcanum.com/hu/mao/budapest-1908>

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

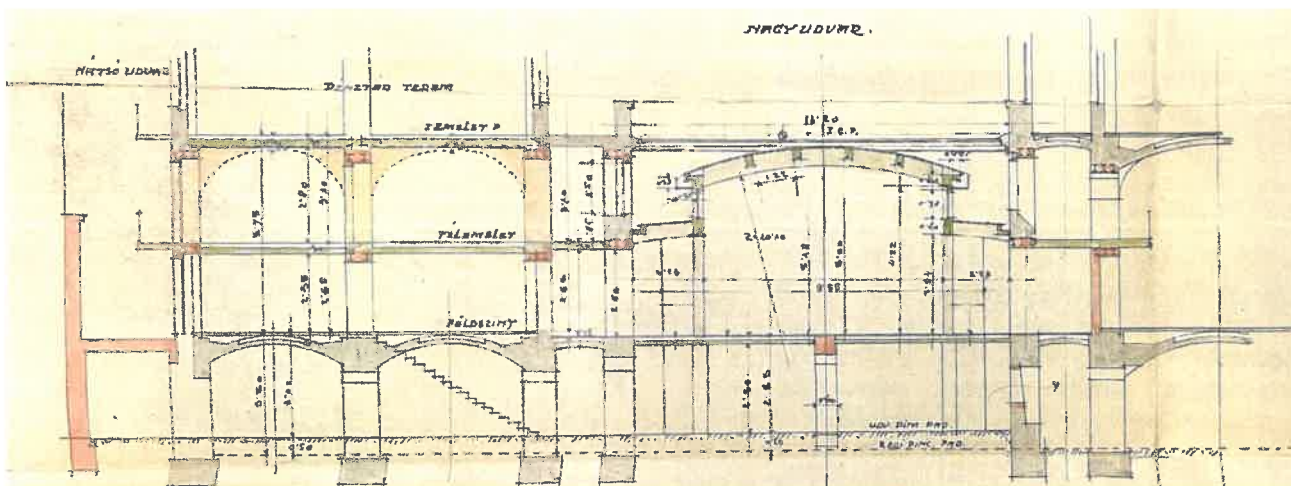
Ezzel lényegében a ma ismert városszövet teljesen kiépült a környéken.

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



1903-as harmadik emelet koncepcióterve - Fisher Ferenc  
által

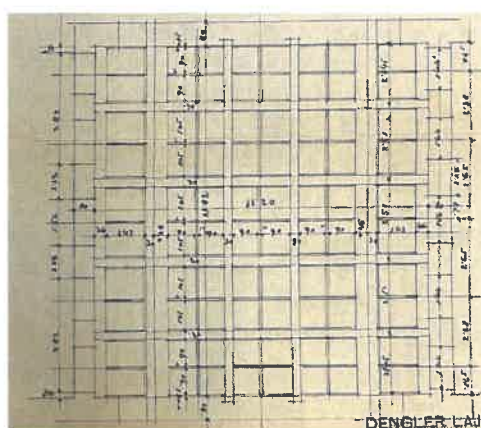
forrás: Bánóti Hartvig Építésziroda koncepcióterve



„Magyar Takarékpénztárak Központi Jelzálog Bank – V. kerület Tükör utca 4. sz.” – Belső udvar lefedési tervek 1923-24-ből Dengler Alajos által  
forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda koncepcióterve

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

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



A projekterület esetében az 1970-es évekbeli térképen a mai állapothoz megfelelő épületállomány látható.

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

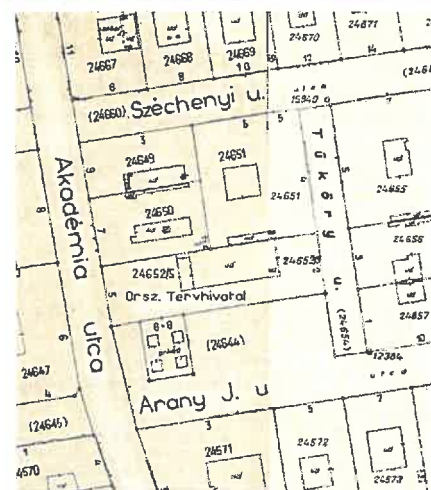
A Tervhivatal épületének tervezésénél figyelmet fordítottak a szomszédságra is, ezért az épület nagyméretű belső udvarral csatlakozik a Tükör utca 4. légudvarához.

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

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

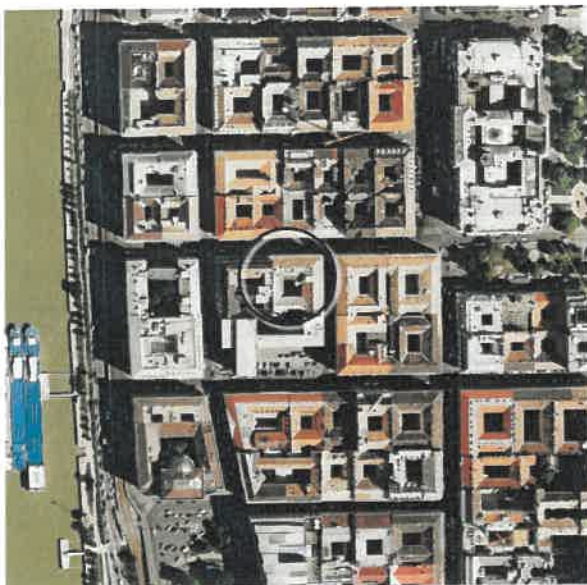


Az Országos Tervhivatal épülete  
forrás: <https://forum.index.hu/Article/showArticle?go=62936277&t=9008373>



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

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



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



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

#### Az ezredforduló után

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



Megújított Arany János utca  
forrás: blvf.hu

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

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

Építéstörténet

Bánóti Hartvig Építésziroda koncepcióterve

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

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



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

Az ezredforduló után

2011 november BUDAPEST

Áll (még) a ház

Ráday Mihály  
Az értékek felmérése, megismerése nélkülözhetetlen ahhoz, hogy lehetőségei kapjanak a megmaradásra. Csokorba gyűjtjük hát azokat a házakat, amelyek szemmel láthatóan veszélyben forognak: van tulajdonosuk, de az – ki tudja? – pontosan, mire spekulálva – üresen tartja ingatlanát, s főtétlenül, szellőztetés, folyamatos karbantartás nélkül, lakatlanul adja át a lassú érszűkületnek.

2011 november BUDAPEST



terv szerint, melyhez nemcsak illenők a szomszédok közelsége miatt, hanem a környékbeli ingatlanok értéke is, még éppen jellemezhető a becsapódási képtelenség. De most. Úgy tűnik a helye kevesebb a becsapódásnak, mint az, ami végsőként érkezik ott áll meg.  
Ez a többi ház is azért, mert a beföldözés, a lakások fűtési, víz- és szennyvízvezeték hálójának károsodása, ami megéget, a szennyvízvezeték elzáródása, vagy a vízvezeték elzáródása, hogy látszólagos megújulásra árt, nagyvonalú emelvény a díszlettel készült, hiszen tartják az „ingatlanfejlesztő” az ingatlanokért, a megújulás érdekében az építési engedély elvárásait meg kell tartani.  
Ezen ma az 1839-es elkészült, Ráday Miklós és Gábor Kálmán tervezésében készült a Ráday-Zsoltai utca és a Széllár Béla utca sarkán, melyben számos helyen az ezredforduló után épült felújítások, sőt új épületek is.  
Ezen ma az 1839-es elkészült, Ráday Miklós és Gábor Kálmán tervezésében készült a Ráday-Zsoltai utca és a Széllár Béla utca sarkán, melyben számos helyen az ezredforduló után épült felújítások, sőt új épületek is.

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

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

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

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

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

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

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

## 2. A JELENLEGI BEÉPÍTÉS RÖVID ISMERTETÉSE

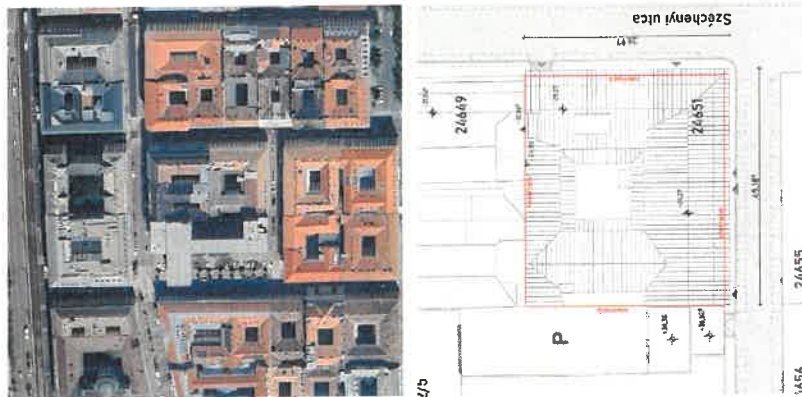
Telek  
Ingatlan adatok

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

A nyilvántartás szerint a telek területe 1 687 m<sup>2</sup>.

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

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



► A projektterület tömbje légifelvételen (balra) valamint a projektterület épülete a felmérési terv alapján (jobbra)

forrás: Google Earth Pro felvétel (2023. 08. hó), és Bánáti Hartvig Építésziroda – felmérési terv

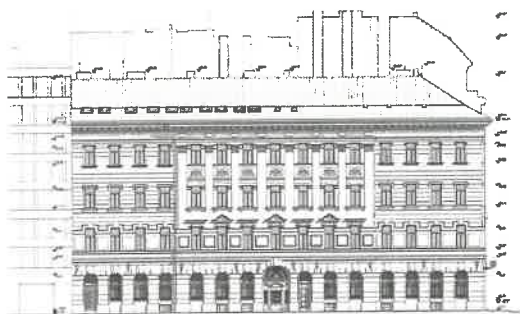
Épület  
Szintszám

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

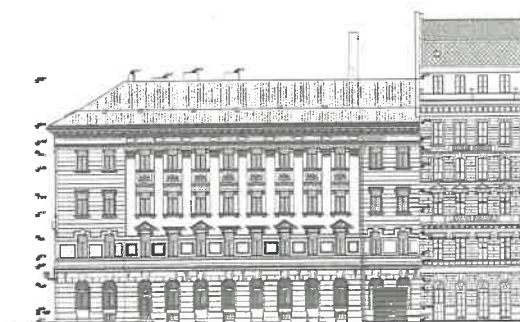
Az eredeti pince + földszint + 2 emeletes épületet Hild József tervezte 1839-ben, mely kiváló példája a korszak klasszicista építészetének. Legjellemzőbb értékei a főhomlokzatok, a főbejárat, a lépcsőház, a földszint boltíves, üvegboltozatos mennyezetei, a főbejárat, valamint a belső udvar homlokzatai.

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

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



Meglévő épület Tüköry utcai homlokzata



Meglévő épület Széchenyi utcai homlokzata



Meglévő épület Széchenyi utcára merőleges, az udvaron keresztül felvett metszete

forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda – felmérési terv

**Beépítettség** A meglévő épület terepszint alatt beépített alapterülete: 1687 m<sup>2</sup>  
A földszinti alapterület összesen 1635 m<sup>2</sup>, így a telek beépítettsége 97%, mivel a főudvar kb. 100 évvel ezelőtt utólag beépítésre került.

Az általános szinteken a telek beépítettsége 87%

**Szintterület** A meglévő épület bruttó szintterülete 8991,62 m<sup>2</sup>, melyből:

általános szintterület: 7945,59 m<sup>2</sup> (SZTMá = 4,7)

parkolási szintterület: 1046 m<sup>2</sup> (SZTMp = 0,62)

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

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

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

**Funkció** Az épület több mint 15 éve üresen áll, korábban irodaházként funkcionált. Az épületen korábban összesen 3380 m<sup>2</sup> iroda és 279 m<sup>2</sup> vendéglátás rendeltetésnek adott helyet.

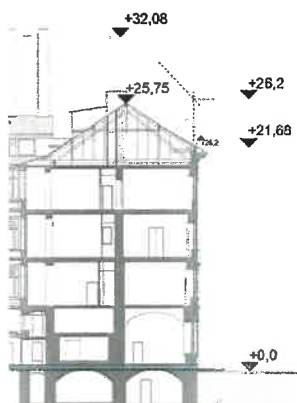
#### Magasságok



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

**Az épület meglévő gerincmagassága 25,75 méter.**

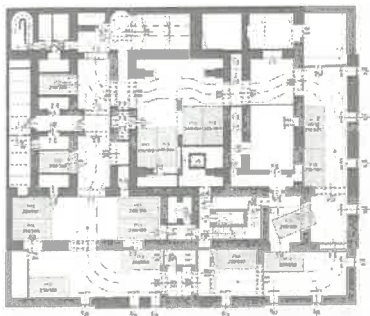
A szomszédos NEFMI lapostetős épületének utcai párkánymagassága a ±0,0 alapsíkhöz képest 27,0 méterrel csatlakozik a Tüköry u. 4. épületéhez, majd az Arany János utca irányába felugrik 30,2 méterre. Az épület legmagasabb pontja 34,8 méter ±0,0 alapsíktól mérten.



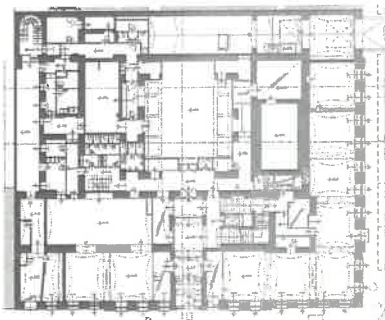
**A Széchenyi utca felőli szomszédos épület utcai párkánymagassága 26,2 méter, a főpárkány alsó síkjának magassága 22,65 méter, gerincmagassága 32,08 méter.**

forrás: Bánáti Hortvig Építésziroda – felmérési terv alapján saját mérés

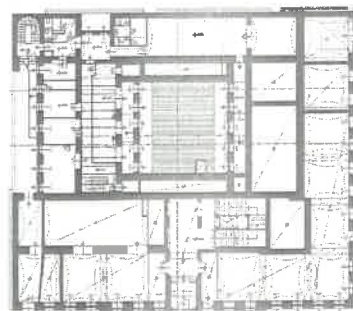
## Épületszintek



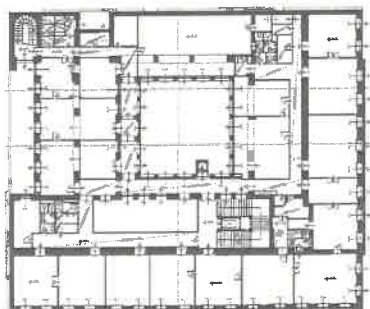
Pince



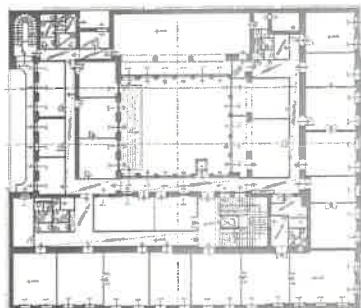
Földszint



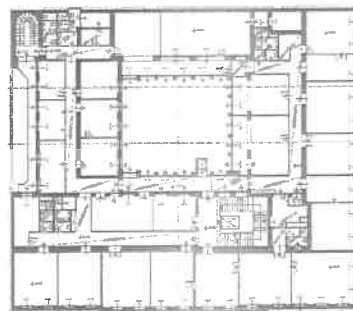
Mezzanin szint



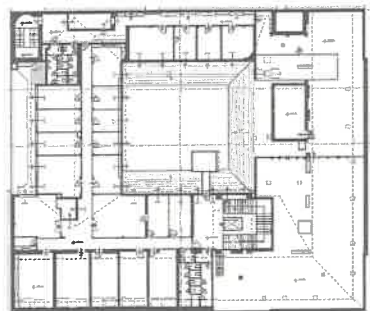
1. emelet



2. emelet



3. emelet



tetőtér

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

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

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

Az irodai rendeltetéshez köthető nettó terület 3380 m<sup>2</sup>, a vendéglátáshoz kapcsolódó fogyasztótér nettó mérete 279 m<sup>2</sup> volt egykor.

forrás: építészeti felmérés

### 3. FOTÓDOKUMENTÁCIÓ

#### 3.1. A TÁGABB TÉRSÉG FOTÓI



Az Arany János utca és az Október 6. utca kereszteződése



Az Arany János utca déli oldala



Jellemző hangulatkép az Arany János utcában



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



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



Aranytíz épület

képek forrása: saját fotók 2025. július

3.2. A VIZSGÁLATI TERÜLET FOTÓI



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



A Tüköry utca déli oldala



A NEFMI Egészségügyért Felelős Államtitkárság előtti közterületi parkoló



Emléktábla az NEFMI Egészségügyért Felelős Államtitkárság épületén (déli homlokzat)



A Tüköry utca látványa



Tüköry utca - Széchenyi utca kereszteződése



A vizsgálati terület épületei az Akadémia utca felől



Akadémia utca 9. számú ingatlan homlokzati kialakítása



A Széchenyi utca – Akadémia utca sarkán lévő épület földszintje

képek forrása: saját fotók 2025. július

3.3. A PROJEKTERÜLET FOTÓI



Tüköry utca felőli homlokzat



A projektterület Széchenyi utca felőli homlokzata



Homlokzati kialakítás a Széchenyi utca irányából



Épület feltárulása a Széchenyi utca felől



Utólag kialakított gépjármű behajtó a Széchenyi utca felől



Főbejárat a Tüköry utca 4. számú ingatlanhoz

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



Lépcső orsótérben kialakított lift



korábbi emeletréplítés során létesített épületdíszek



Impozáns belső kialakítás



Az épület belső terei az alsóbb szinteken



Irodai funkció maradványa



Beépített fűdvar utólagos tetőfedése



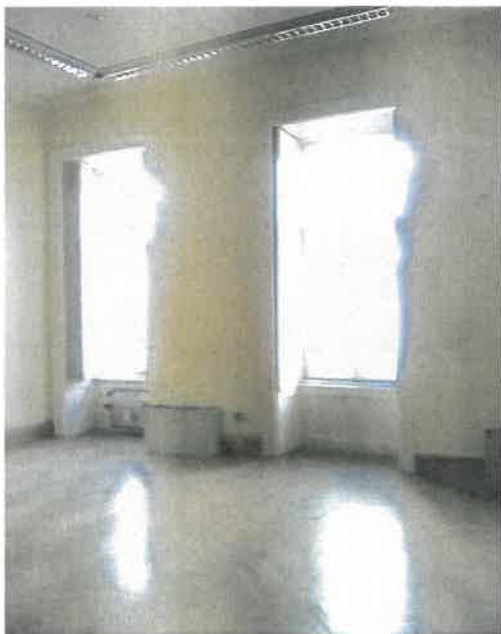
Utólagos lift gépház



Belső udvar utólagos hozzáépítéssel

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

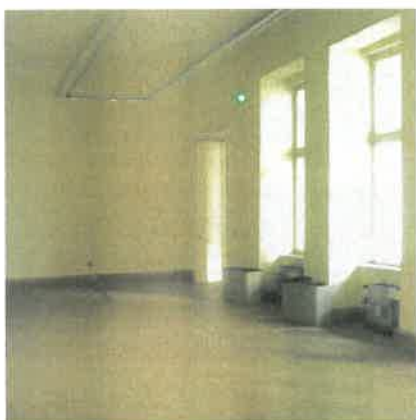
3.4. A PROJEKTERÜLET ARCHÍV FOTÓI - 2008



Üres, egykori irodaként funkcionált helyiség leszerelt gépészeti berendezésekkel



Üres folyosó megkezdett bontási munkálatokkal



Üres, egykori irodaként funkcionált helyiség



Lift és lépcsőház



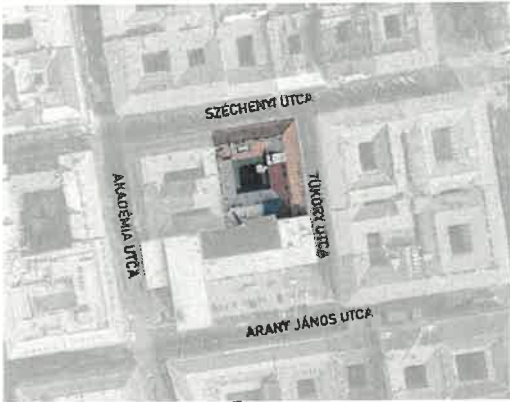
Utólagos felépítmények

forrás: archív fotók - 2008

## IV. BEÉPÍTÉSI TERV

### 1. A TERVEZETT ÉPÜLET RÖVID, VÁROSRENDEZÉSI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ LEÍRÁSA

#### funkcionális sokszínűség, tervezett funkciók



A tervezett fejlesztés átnézeti elhelyezkedése  
forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda



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

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

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

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

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

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

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

#### 1.1. A PROJEKT FŐ ADATAI

#### Almanac brand és funkciók



**ALMANAC**  
HOTELS

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

A projekt keretében megvalósításra tervezett beruházás részletei:

Budapest, Tüköry utca 4.		
alap paraméterek		
helyrajzi szám	24651 hrsz.	
telekméret	1687 m <sup>2</sup>	
beépítési paraméterek	meglévő állapot	tervezett állapot
bruttó általános szintterület	7 945 m <sup>2</sup>	10 045 m <sup>2</sup>
általános szintterületi mutató	4,7	5,95
bruttó parkolási szintterület	1 046 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
parkolási szintterületi mutató	0,62	0
bruttó szintterület összesen	8 991 m <sup>2</sup>	10 045 m <sup>2</sup>
beépítési mérték terepszint felett	97%	97%
beépítési mérték terepszint alatt	100%	100%
zöldfelületi mérték	0%	0%
kialakítandó funkcionális egységek		
• szállodai szoba	105 db	
• vendéglátás	nettó 184 m <sup>2</sup>	
• konferencia	nettó 247 m <sup>2</sup> / 147 fő	
• kiszolgáló iroda	nettó 51,7 m <sup>2</sup>	

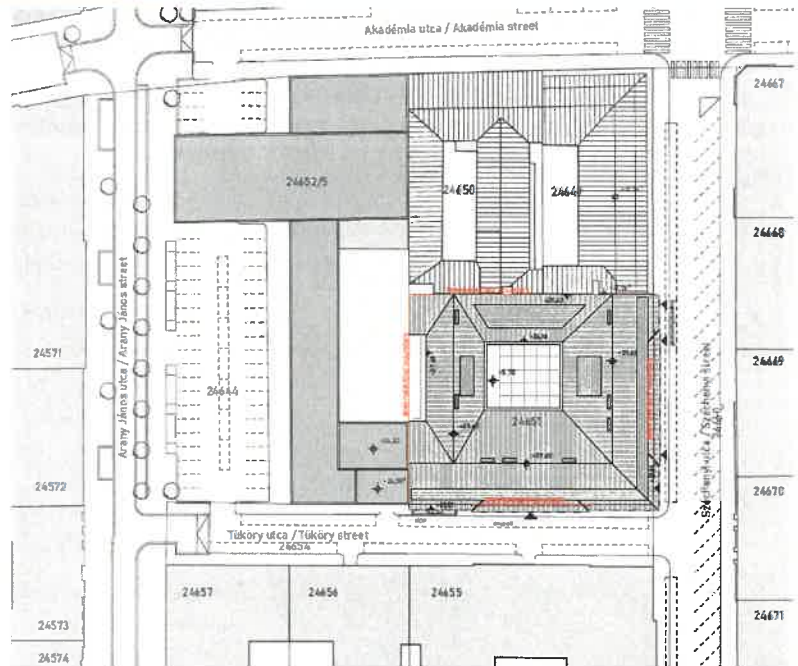
**2. MEGLÉVŐ, MEGMARADÓ ÉPÜLET ÉS A TERVEZETT ÉPÜLETRÉSZEK, BEÉPÍTÉSI JAVASLAT**

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

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

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

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

**2.1. TELEPÍTÉS ÉS TÖMEGALKITÁS**

A tervezett fejlesztés átnézeti helyszínrajza  
forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda

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



Tervezett épület fő magassági méretei - Széchenyi utcai legalacsonyabb csatlakozó járda szintjéhez képest felvett  $\pm 0,0$  alapsíktól

forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda terveinek felhasználásával saját méretezés

### 3. ÉPÍTÉSZETI TERVEK BEMUTATÁSA

#### 3.1. FUNKCIÓSÉMA, ALAPRAJZI ELRENDEZÉS

##### pincszinti alaprajz



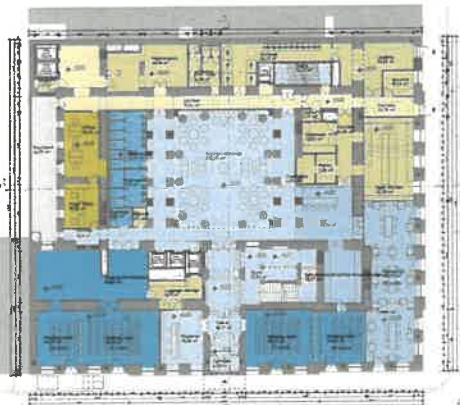
forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda

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

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

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

##### földszinti alaprajz



forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda

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

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

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

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

##### 1. emeleti alaprajz



forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda

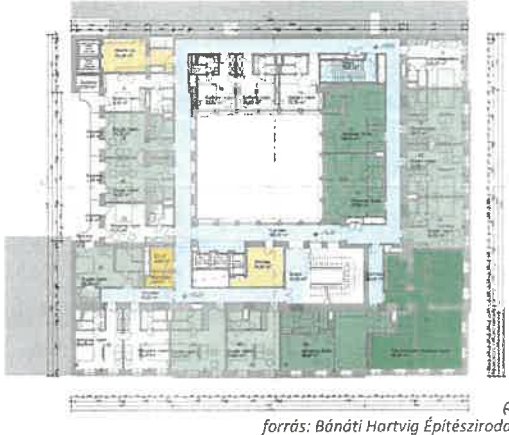
A **vendégszobák** az 1-5. emeleteken, az alábbi szobatípus-mix szerint kerültek kialakításra: a Tüköry utca felőli homlokzaton **stúdió szobák** kerülnek kialakításra átlagosan 33-40 m<sup>2</sup> közötti nettó területtel, míg a Széchenyi utca felőli homlokzaton stúdió és nagyobb „Almanac” szobák kerülnek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

Az **Almanac suit szobák** átlagosan 45-50 m<sup>2</sup> körül mozognak az összes szinten.

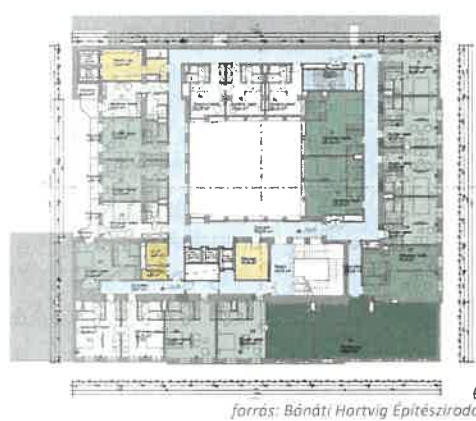
A tömbbelső felőli homlokzaton „**galéria szobák**” jellemzően 25-30 m<sup>2</sup> körüli átlagos alapterülettel rendelkeznek.

Az 5. szinten jellemzően kisebb alapterületű vendégszobák kerülnek kialakításra, melyek jellemzően 25-35 m<sup>2</sup> között mozognak.

2. emeleti alaprajz



3. emeleti alaprajz



4. emeleti alaprajz



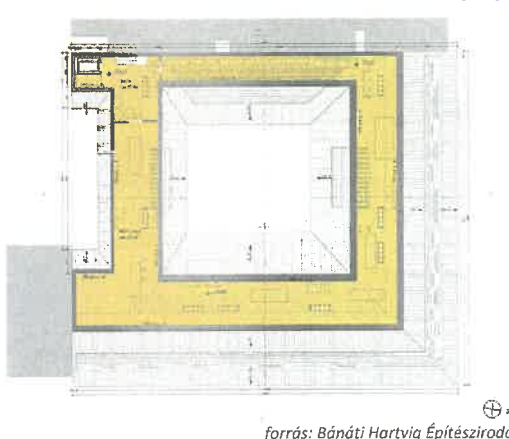
5. emeleti alaprajz



## Jelmagyarázat

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

tetőtéri alaprajz



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

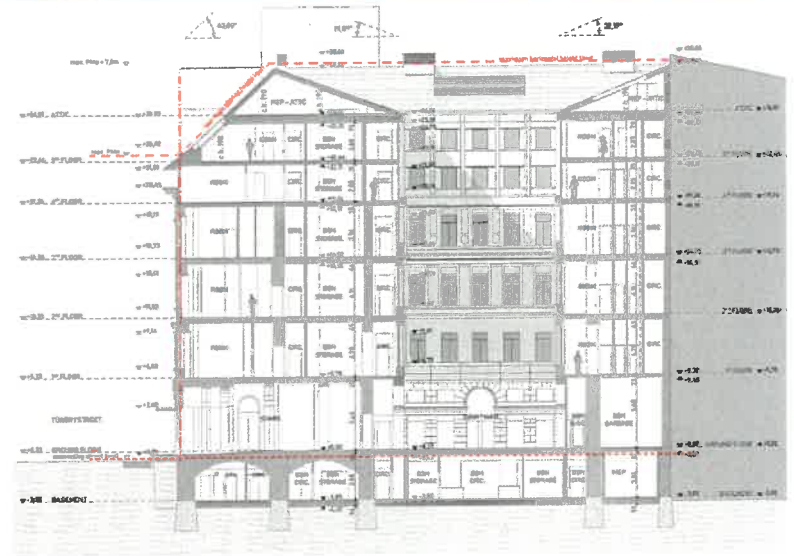
A tetőszint az eredeti tetőformához hasonlóan magastetős kialakítású lesz, melynek legmagasabb pontja (tetőgerinc) az **utcai párkánymagasság +7,0 méter szabályának megfelelően** – összesítve 30,15 méterrel emelkedik a Széchenyi utcai legalacsonyabb pontú csatlakozó járda szintjénél felvett  $\pm 0,0$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

## 3.2. METSZETI KIALAKÍTÁS

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

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

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



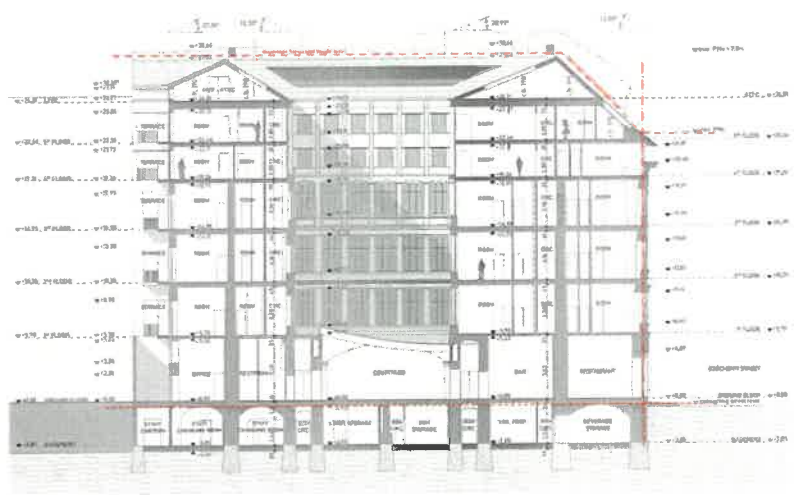
A-A metszet

forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda



Látványterv a tető kialakításáról

forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda



B-B metszet

forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda

## 3.3. HOMLOKZATI KIALAKÍTÁS

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

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

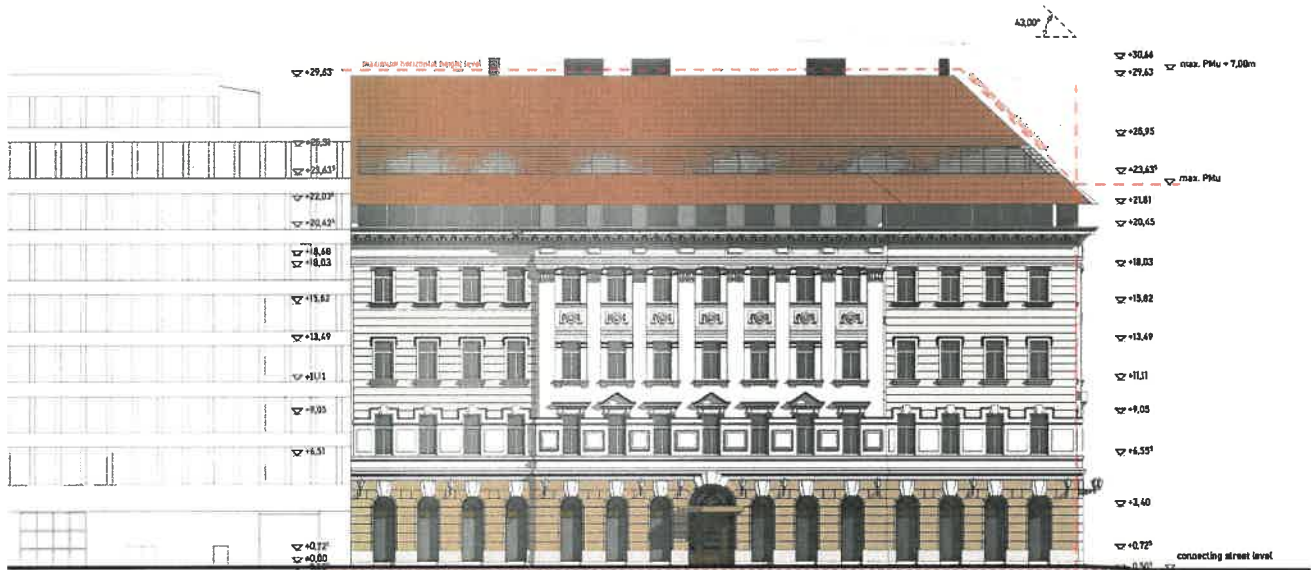
A földszinti ablakok parapetfalai elbontásra kerülnek, így nemcsak több fény jut be, és elegánsabbá válik a földszinti homlokzat, de a belső tér és a közterület közötti „kommunikáció” is erősödik.

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

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

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

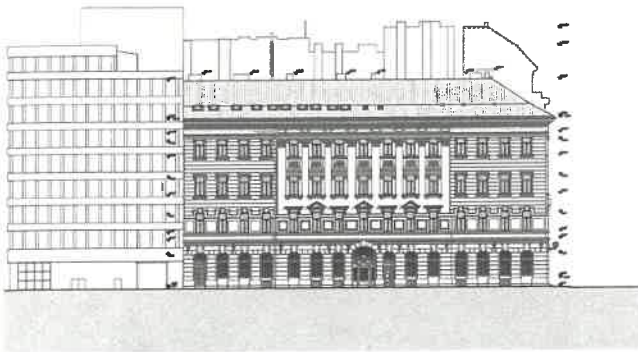
(Az alábbi ábrákon szereplő szintkóták a földszinti padlószinttől mérve kerülnek feltüntetésre)



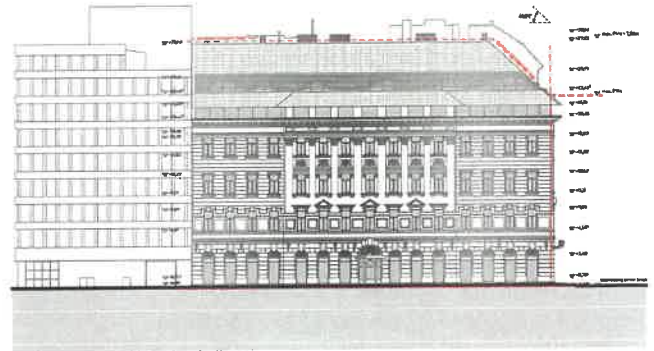
**Tüköry utcai homlokzat**  
forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda



**Széchenyi utcai homlokzat**  
forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda



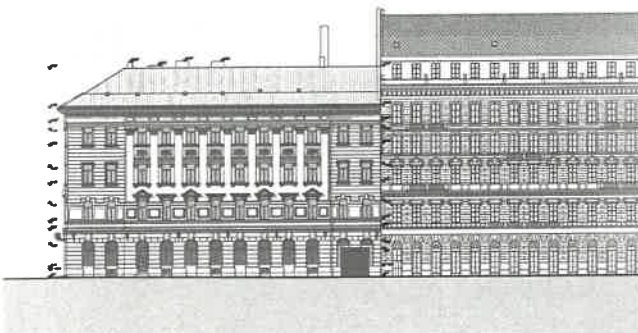
MEGLÉVŐ TÜKÖRY UTCAI HOMLOKZAT



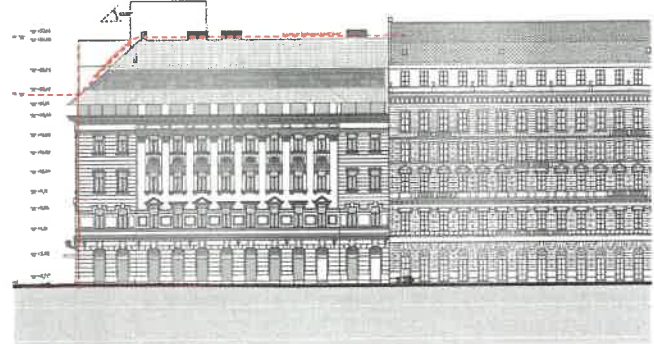
TERVEZETT TÜKÖRY UTCAI HOMLOKZAT

Összehasonlító homlokzati ábra a meglévő és tervezett állapotról a Tüköry utcában

forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda



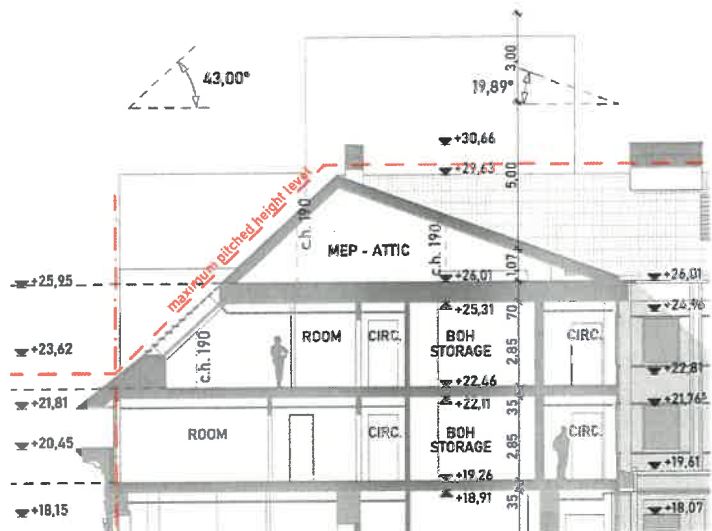
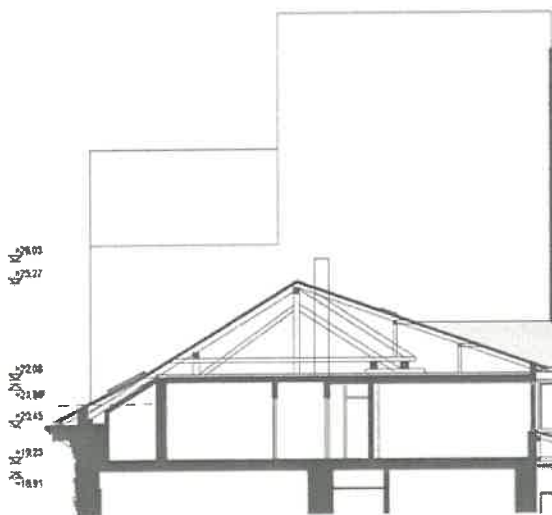
MEGLÉVŐ SZÉCHENYI UTCAI HOMLOKZAT



TERVEZETT SZÉCHENYI UTCAI HOMLOKZAT

Összehasonlító homlokzati ábra a meglévő és tervezett állapotról a Széchenyi utcában

forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda



A jelenlegi és a tervezett tetőforma

forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda

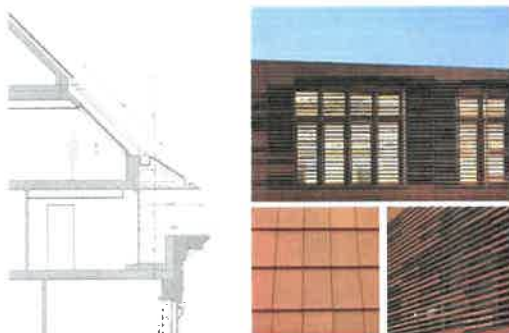
A **belső udvar homlokzatainak** bemutatása, az udvar földszint felett nagy üvegtetővel történő lefedése kiemelt része a tervnek, mely által a vendégek azonnal megcsodálhatják az épület ezen értékes részét. Az udvar új szintjei az eredeti építészeti elemek stilizált folytatásaként jelennek meg.

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

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

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

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



Részmetset a tetőkialakításról, előkép a tervezett anyaghasználatról

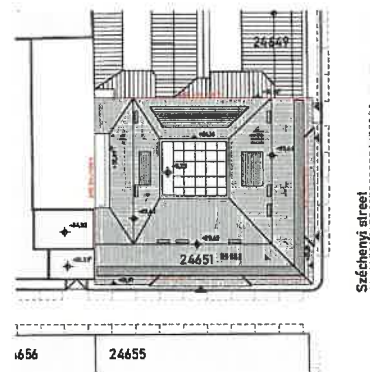
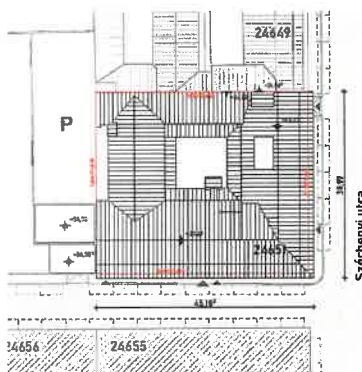
forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda

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

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



Belső udvar – északi irány  
forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda



Jelenlegi és tervezett tetőfelülnézet  
forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda

## 4. A HATÁROLÓ KÖZTERÜLETEK BEMUTATÁSA

## 4.1. KÖZTERÜLETEK KIALAKÍTÁSA

## környező közterületeken történő beavatkozás

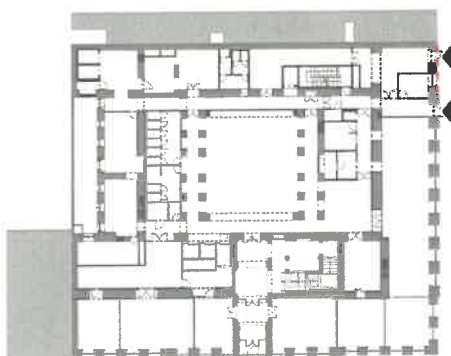
A tervezett kialakítás nem biztosít helyben parkolást – az épület szerkezete és a vastag teherhordó falak miatt, valamint a hátsó üzemeltetési területek elvesztése okán. A **meglévő garázkapu ezért megszüntetésre kerül**, visszaállítva az eredeti homlokzati architektúrát és nyílásrendet. Helyette az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

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

## 4.2. MEGKÖZELÍTÉS, TERVEZETT FORGALMI REND

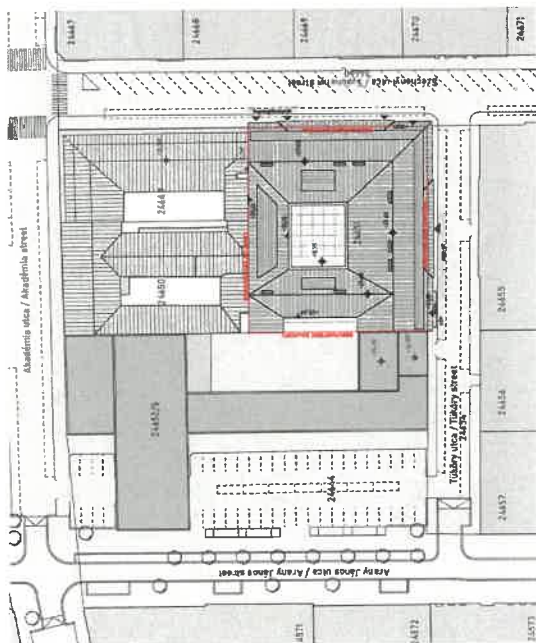
Az ábrán pirossal jelölt az a homlokzati sáv, ahol a jelenlegi gépjárműbehajtó felszámolásra kerül a Tüköry utca felől és helyette gazdasági bejárat létesül.

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



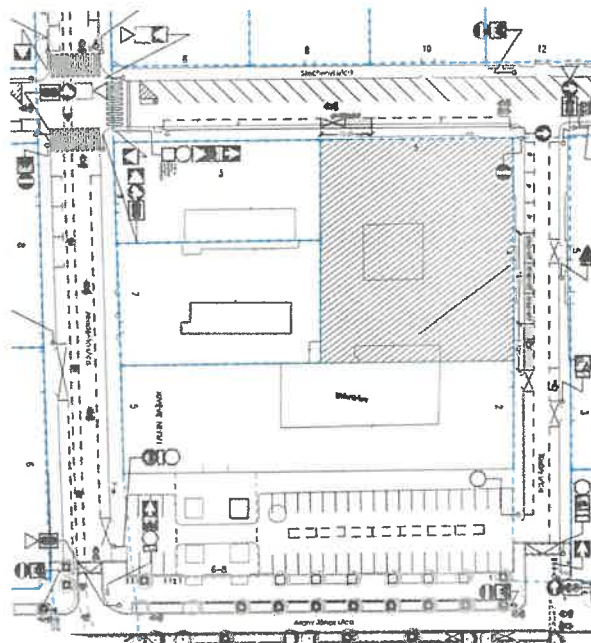
Az épület megközelítése

forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda



Tömb helyszínrajza

forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda



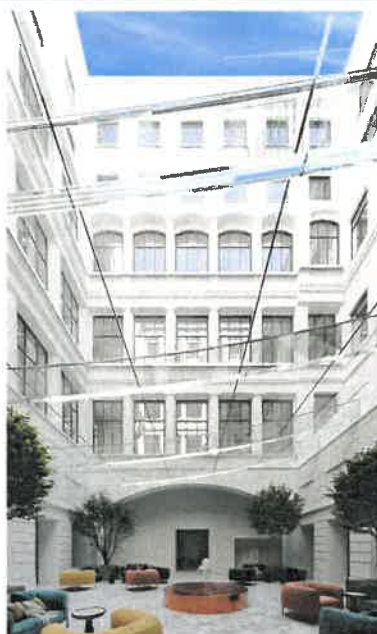
Tervezett forgalmi rend

Rohrer Ádám, Balogh Balázs

5. LÁTVÁNYTERVEK



**Új tetőszint csatlakozása a szomszédos épülethez**  
forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda



**Belső udvar és üvegtető kialakítása**  
forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda



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



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

## V. HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS BEMUTATÁSA, ELTÉRÉSI IGÉNYEK

### 1. ORSZÁGOS JOGSZABÁLYOK

- Az **épített környezet alakításáról és védelméről** szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) helyébe 2024. október 1-ével már teljes terjedelmében a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) lépett.
- a **településtervek tartalmáról**, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet
- **OTÉK és TÉKA**
  - Az **országos településrendezési és építési követelményekről** szóló, 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK), helyébe 2025. január 1-ével a **településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról** szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) lépett.
  - A TÉKA átmeneti rendelkezései tartalmazzák, hogy az építési engedélyezéshez mely esetekben kell a B-LKÉSZ-t a korábbi OTÉK előírásaival figyelembe venni, és mely esetekben kell a B-LKÉSZ-t a TÉKA-val együtt alkalmazni.

### 2. FŐVÁROSI SZABÁLYOZÁSI KERETEK

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

- TSZT*
- a fővárosi településszerkezeti terv,
- FRSZ*
- a fővárosi rendezési szabályzat.

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

### 3. KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI KERETEK

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

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

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

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

## 4. BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE — TSZT 2021

## 4.1. A TERÜLETET ÉRINTŐ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

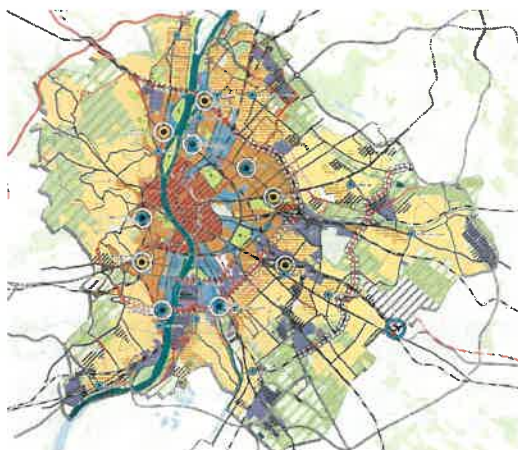
## funkcionális szerkezet

A TSZT és a hozzá szorosan kapcsolódó FRSZ, azaz a Fővárosi Rendezési Szabályzat határozza meg a **beépítési sűrűséget**, ami az egyes területfelhasználási egységek teljes területére vonatkozik. A Tüköry utca 4. számú telket magába foglaló területfelhasználási egység az Észak- és déli Lipótváros területének egészét magába foglalja, melybe a Zkp közpark területek, valamint a KÖu közlekedési területek nem tartoznak bele. Az FRSZ két részre bontja az országosan alkalmazott beépítési sűrűséget:

- általános beépítési sűrűsége és
- parkolási beépítési sűrűsége.

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

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



## SZERKEZETALKOTÓ TERÜLETI ELEMELK

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

## KÖZPONTRENDSZER

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

## VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

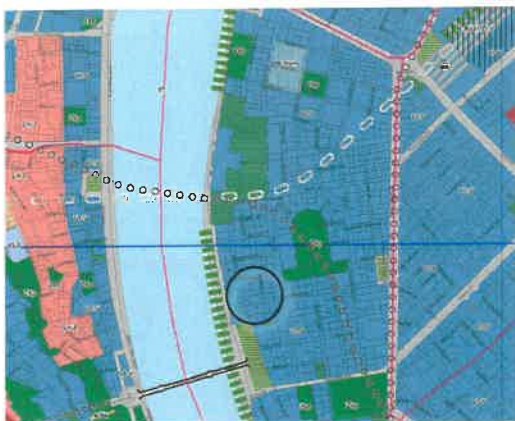
- Szerkezetalkotó fejlesztési céltárság - vegyes használatú
- Jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező területek

*Budapest Főváros Településszerkezeti Terve – Funkcionális szerkezet tervlap*

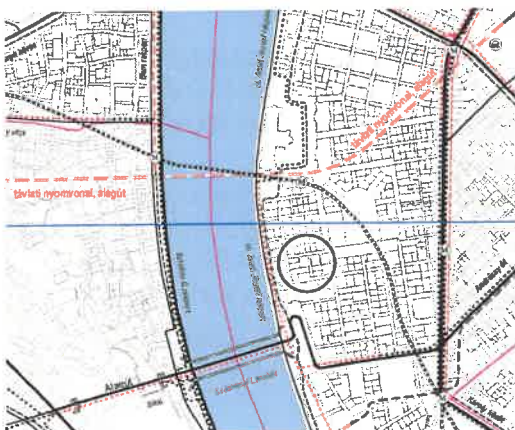
*forrás: hatályos TSZT-2021 – III. kötet*

## 4.2. SZERKEZETI TERVLAPOK

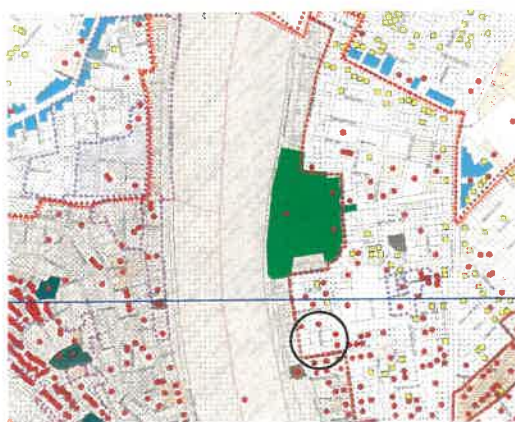
## területfelhasználás



1. Területfelhasználás  
forrás: hatályos TSZT-2021



2. Közlekedési infrastruktúra  
forrás: hatályos TSZT-2021



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

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

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

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

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

## közlekedési infrastruktúra

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

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

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

más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi,  
örökségvédelmi szempontból

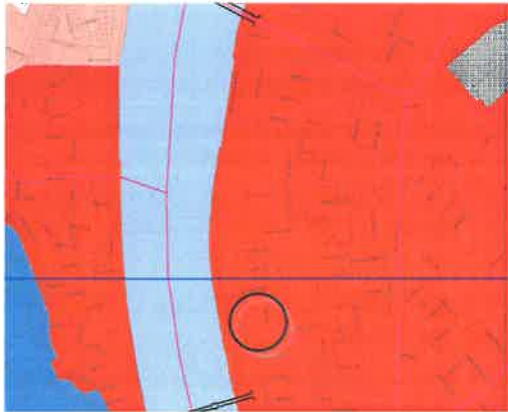
Művi értékvédelem tekintetében fontos megemlíteni a szomszédos területen húzódó világörökségi helyszín területét, és annak határát, mely által a **projektterület világörökségi helyszín védőövezetének területébe** esik.

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

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

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

## az épített környezet értékeinek védelme



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

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

Ez jellemző egész Lipótváros belső területeire.

## zöldfelület-, táj- és természetvédelem



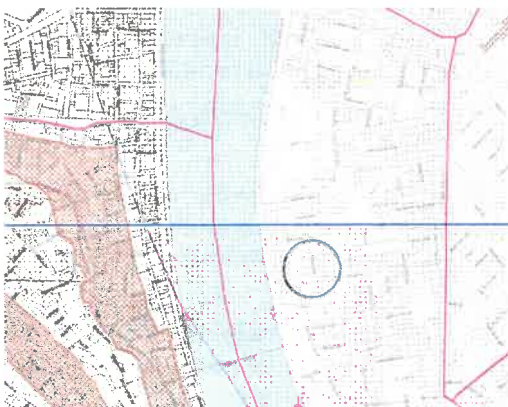
4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem  
forrás: hatályos TSZT-2021

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

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

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

## környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek

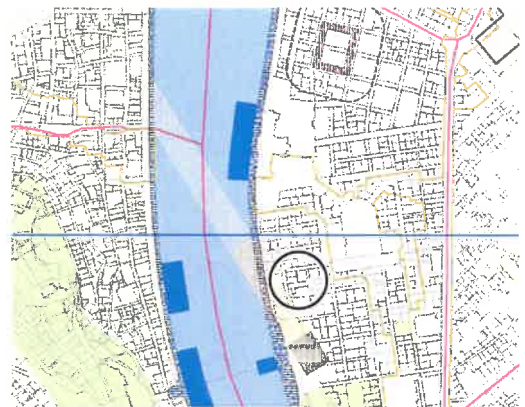


5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek  
forrás: hatályos TSZT-2021

A Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek tervlapján a **projekterület Vízművesztési terület övezetként** jelölt.

Egyéb előírás és korlátozás a területet nem érinti.

## védelmi, korlátozási területek



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

**A projekterület a védelmi korlátozások tervlap elemeivel nem érintett.**

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

**5. FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT — FRSZ 2021**

**5.1. A TERÜLETET ÉRINTŐ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**Budapest Fővárosi Rendezési Szabályzata (FRSZ) 1. melléklet –**

A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek



FRSZ 1. melléklet  
forrás: hatályos FRSZ-2021

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

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

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

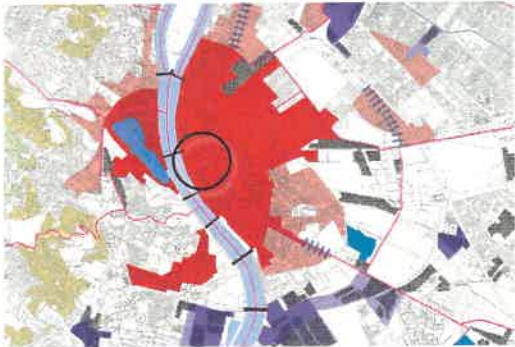
Az FRSZ szerint az **általános beépítési sűrűség (bsá) értéke 3.75**, míg a kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkoló férőhelyek számára igénybe vehető **parkolási sűrűség (bsp) 1.5** értékben rögzített.

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

Az FRSZ alapján a teljes területfelhasználási egység területén **3.217.245 m<sup>2</sup>** általános szintterület, és **1.286.898 m<sup>2</sup>** parkolási szintterület létesíthető.

**Budapest Fővárosi Rendezési Szabályzata (FRSZ) 3. melléklet –**

Egyes területek beépítési magassága és magasépítmények számára kijelölt területek



**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  
forrás: hatályos FRSZ-2021

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

Az V. kerület egésze I. párkánymagassági kategóriába tartozik, ahol az átlagos közterület szélesség alapján a B-LKÉSZ számszakilag is rögzíti az egyes telkekre vonatkozó PMU<sub>max</sub> értékeket a 2. számú mellékletben.

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

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

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

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

Saroktelek esetében a szélesebb utcaszélességhez tartozó párkánymagasságot lehet figyelembe venni, tehát **a telken az FRSZ alapján legfeljebb 22,6 méter lehetne a párkánymagasság legnagyobb értéke.**

Ennek alapján szerkeszthető fel az ún. magassági idom, melynek szerkesztési módját az FRSZ alapján a B-LKÉSZ rögzíti. Az FRSZ lehetővé teszi meghatározott feltételek mellett, hogy ezen magassági 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.

## 6. KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT — B-LKÉSZ

## 6.1. A KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

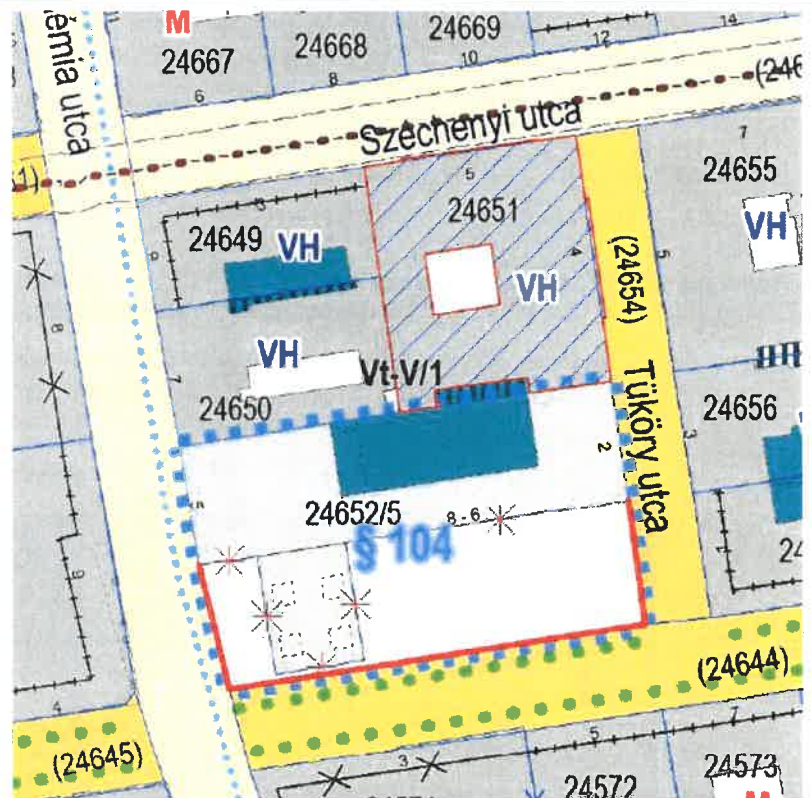
**B-LKÉSZ :** Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzata 2020-ban fogadta el a 6/2020. (I.30.) számú önkormányzati rendelet

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

A Tüköry utca 4. szám alatti épület átépítését a következő fő rendelkezések határozzák meg. (Nem teljes körű leírás, csak a beruházás kapcsán legfontosabb elemek kerülnek bemutatásra!).

## 6.2. SZABÁLYOZÁSI TERV

	szabályozási vonal
	kötelező megszüntető jel
	építési övezet/övezet jele
	emeletráépítés lehetséges helye
	kritikus keskenységű udvar
	megőrzendő csatlakozó udvar
	Kiegészítő előírással érintett terület
	gyalogospreferenciájú utca forgalomcsillapított célforgalommal
	forgalomcsillapított közterület
	kerékpáros infrastruktúra meglévő nyomvonala
	VH kerületi helyi védelemmel érintett telek
	TKR: csak tetősíklablak
	meglévő, védett épület (reambulálás alapján)
	meglévő, nem védett épület (reambulálás alapján)



▲ Szabályozási terv

forrás: hatályos B-LKÉSZ 1. melléklet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*„Megőrzendő csatlakozó udvar” Szabályozási Terven szereplő jelölés esetén a jelölt területen*

- a) a szomszéd telekhez való udvarcsatlakozás megőrzendő és a telekhatáron a meglévő csatlakozás szélességében és legalább 6 méter mélységben fenntartandó,*
- b) az udvar alaprajzi formája megváltoztatható,*
- c) az udvar alapterülete nem csökkenthető 10%-nál, vagy 50 m<sup>2</sup>-nél nagyobb mértékben,*
- d) a csatlakozó udvar a 64.§ szerint építhető be.”*

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

*64.§ (8) Csatlakozó udvaros beépítés esetén*

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

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

*„104.§ (4) A megőrzendő csatlakozó udvarra vonatkozó 34.§ (3) c) pont szerinti előírást nem kell alkalmazni, de a 24651 hrsz-ú épület csatlakozó udvarához csatlakozóan legalább 300 m<sup>2</sup> alapterületű udvar megtartandó, melynek legalább 50%-a zöldfelületként, vagy félintenzív zöldtetőként alakítandó ki.”*

A fentiek alapján tehát hosszú távon is legalább 300 m<sup>2</sup> alapterületű, alapvetően zöld udvarral lehet számolni a szomszédos telken.

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

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

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

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

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

## 6.3. VT-V/1 ÉPÍTÉSI ÖVEZET

**Rendeltetés**

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

**41.§**

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

- a) lakás,
- b) igazgatási,
- c) iroda,
- d) kereskedelmi, szolgáltató,
- e) **szállás jellegű,**
- f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- g) kulturális
- h) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású
  - ha) vendéglátó,
  - hb) sport,
  - hc) közösségi szórakoztató,
  - hd) önálló parkolóház, mélygarázs,
  - he) kézműipari rendeltetés, valamint
  - hf) a lakosság napi alapfokú ellátását biztosító egyéb

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

## 6.4. BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK

**Övezeti paraméterek**

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

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

ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE	beépítési mód	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK											AZ ÖVEZET JELLEMZŐJE	
		a telek			a telek legnagyobb					a telek legkisebb	az épület	AZ ÖVEZET JELLEMZŐJE		
		leg-kisebb területe	leg-nagyobb területe	leg-kisebb szélessége	beépítési mértéke				szintterületi mutatója		zöldfelületi aránya			legnagyobb
					terepszint felett		terepszint alatt	általános	parkolási	Pmu v. Ém				
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m	%				m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%			m
					általános szint	1. emelet	földszint	-						
T <sub>min</sub>	T <sub>max</sub>	T <sub>m</sub>	B%ÁLT	B%EM	B%F	B%TA	SZTM <sub>a</sub>	SZTM <sub>p</sub>	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 <sub>max</sub>	Intézmény-domináns vegyes városközponti terület	
Z		zártkörű												
BFT		Főutca menti telkeket érintő telekalakítás esetén												
ÚJ		új épület létesítése esetén a 47.§ (5) bek. figyelembevételével												
+ §		övezeti előírásban szereplő általános szintterületi mutató kedvezmények												
vb		a védelem megszüntetése után, az épület elbontása esetén a kedvezményekkel együtt alkalmazható max. érték												
Pmu		utcai párkánymagasság												
Ém		épületmagasság												
		a mutató OTÉK eltérést kapott												

#### 6.5. B-LKÉSZ SZINTTERÜLETI MUTATÓRA VONATKOZÓ KEDVEZMÉNYEI

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

#### szintterületi mutató kedvezmények

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

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

- közhasználatú terület kialakítása után → Az adott beruházás során nem releváns közhasználatú terület kialakítása.
- közhasználatú rendeltetési egység kialakítása után → Az adott beruházás során nem releváns közhasználatú rendeltetési egység kialakítása.
- közösségi célú többletparkoló létesítése után → Az adott beruházás során nincs lehetőség többletparkoló létesítésére.
- új udvarcsatlakozás kialakítása után → Az adott beruházás során nem alakul ki új udvarcsatlakozás, csak a meglévő kerül megtartásra.
- környezeti minősítő-rendszer előírásainak való megfelelés után → Az adott beruházás során nem releváns a környezeti minősítő-rendszer alkalmazása.

- épület hosszan tartó → Az épület jelentős része 2019. január 1 előtt több, mint 10 éve  
kihasználatlansága, vagy beépítetlen telek után használaton kívüli áll, így a kedvezmény érvényesíthető (ld. alább).
- kialakult túlépített általános szintterületi mutatóval rendelkező → Az adott beruházás során a telken nem új épület létesül, tehát az  
beépítés helyén új épület létesítése esetén előírás a projekt tekintetében nem releváns.

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

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

**Épület hosszan tartó kihasználatlansága utáni  
általános szintterületi mutató kedvezmény**

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

*(10) Épület hosszan tartó kihasználatlansága, vagy beépítetlen telek után érvényesíthető általános szintterületi mutató kedvezmény 0,5 lehet,*

*a) ha a telek 2016. január 1 előtt legalább 15 éve beépítetlen és 5 éven belül írásos megállapodás vagy településrendezési szerződés szerint beépítésre kerül, vagy*

*b) ha az épület alapvető jellegét megváltoztató átépítés esetén, a telken lévő főépület terepszint feletti általános szintterületének több mint 60%-a 2019. január 1 előtt legalább 10 éve használaton kívüli és az utcai homlokzata – az erről szóló írásos megállapodás vagy településrendezési szerződés alapján – 5 éven belül felújításra kerül, ami további 0,25 értékkel növelhető, ha a telek meglévő gyalogos utca mentén helyezkedik el.*

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

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

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

TRSZ



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

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

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

Bár a B-LKÉSZ a 48.§-ban meghatározottak alapján udvar utólagos üvegtetővel való teljes lefedése esetén a telekre előírt zöldfelületi arányt nem kell alkalmazni. Ennek némiképp ellentmond az utólagosan bevezetett és 2025.07.01-től figyelembe veendő TÉKA 49.§ (1) bekezdésének első mondata, mi szerint:

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

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

Az épület főudvarán az 1900-as évek elején utólagosan létesített földszinti beépítés üvegtetőre lesz cserélve, a mellékudvar mintegy 46 m<sup>2</sup>-es területe pedig alapincézett, így nincs lehetőség érdemi zöldfelület kialakítására.

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

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

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

(...)

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

A településközponti vegyes területre megállapított 10%-os zöldfelületi mértékből adódó létesítendő zöldfelület 168,6 m<sup>2</sup> lenne, melynek 30%-át, tehát 50,6 m<sup>2</sup>-t teljes értékű zöldfelületként kellene kialakítani a TÉKA alapján.

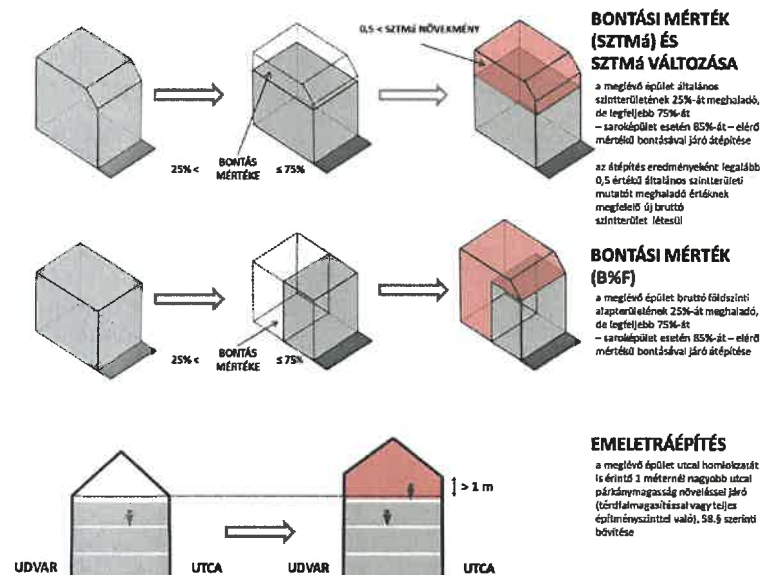
Jelen projekt tekintetében kialakult állapotnak tekinthető, hogy a telek terepszint alatt 100%-ban be van építve és a főudvar is kb. 100 éve be van építve, így a TÉKA 49.§ (2) bekezdésében foglalt teljes értékű zöldfelületre vonatkozó előírást nem kell teljesíteni.

## 6.7. B-LKÉSZ MEGLEVŐ ÉPÜLET ÁTÉPÍTÉSÉRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEI

### az átépítés mértékének meghatározása

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

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



### 6.8. B-LKÉSZ UDVAR BEÉPÍTÉSÉRE ÉS ÜVEGTETŐVEL VALÓ LEFEDÉSÉRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEI

#### A B-LKÉSZ 64.§

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

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

#### Előírás értelmezése, megfelelés

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

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

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

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

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

### 6.9. B-LKÉSZ MAGASSÁGRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEI

#### a beépítési magasság

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

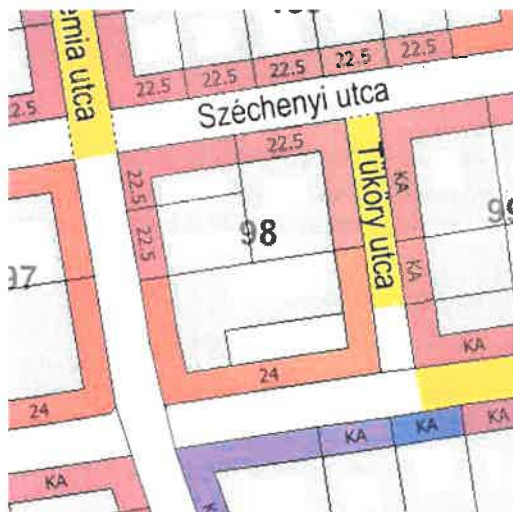
- a) a 2. mellékletben meghatározott utcaszakaszhoz rendelt párkánymagasság legnagyobb értéke (PMU<sub>max</sub>) és az 52.§ csatlakozási szabályai alapján megállapított utcai párkánymagasság vonala (PMU), vagy
- b) a 2. mellékletben meghatározott megengedett legnagyobb épületmagasság (Ém).

#### az utcaszakaszhoz rendelt párkánymagasság legnagyobb értéke (PMU<sub>max</sub>)

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

Bár az FRSZ alapján a tömb körüli közterület-szélességek alapján a PMU<sub>max</sub>, azaz az utcai párkánymagasság maximális értéke a Széchenyi utca – Tüköry utca esetében legfeljebb 22,6 méter is lehetne a B-LKÉSZ-ben ennél minimálisan (10 cm-rel) kisebb – szigorúbb – 22,5 méteres érték került rögzítésre.

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



B-LKÉSZ 2. melléklet – magassági szabályozás

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

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

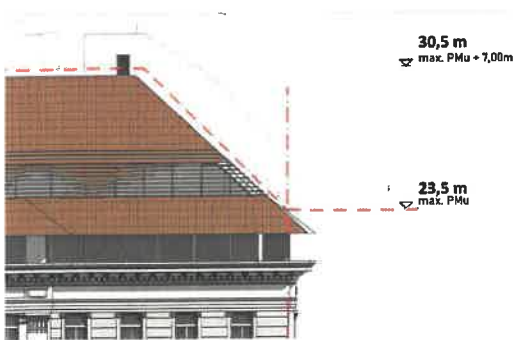
## TÉKA 4. §

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

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

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

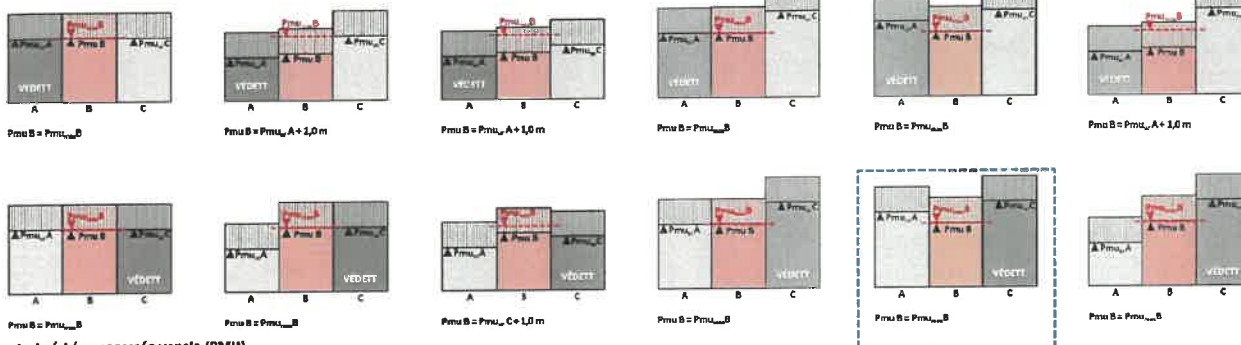
**utcai párkánymagasság vonala (PMU)**



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

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

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



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

EGY VÉDETT SZOMSZÉDOS ÉPÜLET

**magassági idom**

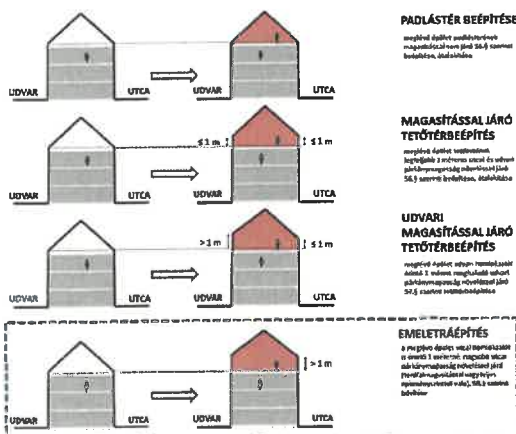
A párkánymagassággal szabályozott telek esetében az épület magassági értékeit a magassági idom szabályozza, melynek befoglaló formája az utcai párkánymagasság vonala (PMU) szerint határozandó meg.



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

**emeletráépítés**

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



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

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

## 7. JÁRMŰVEK ELHELYEZÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

## 7.1. A B-LKÉSZ PARKOLÓSZÁMOKRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEI

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

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

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

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

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

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

- piros színrel - TÉKA előírásaival ellentétes, vagy össze nem egyeztethető
- kék színrel - A projekt szempontjából releváns, figyelembe veendő előírás, mely nem ellentétes, vagy összeegyeztethető a TÉKA előírásaival

## XV. FEJEZET – A JÁRMŰVEK ELHELYEZÉSÉRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

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

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

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

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

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

(5) A 400 m<sup>2</sup>-nél nagyobb bruttó alapterületű árusító kereskedelmi egység létesítése esetén a (6) - (10) bekezdés szerinti engedmények nem alkalmazhatók.

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

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

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

a) egyenként legfeljebb 50 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó rendeltetési egység létesül, vagy rendeltetése ilyenre módosul, vagy

b) vendéglátó terasz létesül.

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

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

helyette TÉKA 4. melléklet szerinti férőhelyszámokat kell figyelembe venni

nem ellentétes a TÉKA előírásával

nem ellentétes a TÉKA előírásával

TÉKA külön rendelkezik a kereskedelmi egységekről

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

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

TÉKA szerint van parkolási kötelezettség

parkolási kötelezettség keletkezik,

**gondoskodni kell a (10) bekezdés szerint, amennyiben**

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

- a) a közterületi telekhatártól légvonalban mért legfeljebb 500 méteren belül is teljesíthető:
  - aa) parkoló-létesítményben (parkolóházban, mélygarázsban), vagy
  - ab) más építési telken meglévő vagy, létesülő épület rendeltetése szerint meghatározott parkoló férőhely számon felüli többletparkoló-férőhely igazolt igénybevételével.
- b) meglévő épületben a parkolási kötelezettség duplájának megfelelő számú kerékpár elhelyezését biztosító kerékpártároló helyiség létesítésével is teljesíthető a telken belül, kivéve az új lakás létesítése, vagy önálló rendeltetési egység lakásrendeltetésévé alakítása esetén.

- (11) Áruszállításhoz az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetészerű használatához szükséges tehergépjármű várakozóhelyeket telken belül egyedi méretezés alapján kell biztosítani, kivéve
- a) gyalogos preferenciájú közterület mellett fekvő telek esetében,
  - b) a 400 m<sup>2</sup> bruttó alapterületnél kisebb kereskedelmi-szolgáltató rendeltetési egység esetén, valamint
  - c) a telken belüli megállásra és rakodásra nem alkalmas méretű telek esetén
- melyek áruszállítási ellátása a közterületen kialakított ún. koncentrált rakodóhelyről is biztosítható.

#### 66. Telken belüli gépjárműparkolásra és parkoló létesítményekre vonatkozó rendelkezések

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

(2) Meglévő épület kismértékű átépítése esetén

- a) a létesítendő parkoló férőhelyeket telken belül mélygarázsban, földszinti teremgarázsban, önálló terepszint alatti építményben, vagy telken belüli felszíni parkolóban lehet biztosítani, és
  - b) telken belül a meglévő felszíni parkoló abban az esetben tartható meg, továbbá felszíni parkoló kizárólag akkor létesíthető, vagy bővíthető, ha minden megkezdett 4 db parkoló férőhely után legalább 1 db nagy lombtömeget növesztő, minimum 12/14 törzskörméretű, környezettűrő, lombos fa kerül telepítésre és töve körül legalább 2,25 m<sup>2</sup> víz- és légáteresztő felülettel rendelkezik, mely során a fák telepítése miatti parkoló férőhely különbözetet nem kell pótolni.
- (3) Meglévő épület alapvető jellegét megváltoztató átépítés esetén keletkező parkolási kötelezettséget a 69. § (8) és (9) bekezdésben foglaltak együttes figyelembevételével
- a) a telken belül mélygarázsban, földszinti teremgarázsban, önálló terepszint alatti építményben kell biztosítani,
  - b) telken belül a meglévő felszíni parkoló abban az esetben tartható meg, ha minden megkezdett 2 db parkoló férőhely után legalább 1 db a nagy lombtömeget növesztő, minimum 12/14 törzskörméretű, lombos fa kerül telepítésre és töve körül legalább 2,25 m<sup>2</sup> víz- és légáteresztő felülettel rendelkezik, mely során a fák telepítése miatti parkoló férőhely különbözetet nem kell pótolni.

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

TÉKA előírásaival nem ellentétes

TÉKA előírásaival nem ellentétes

TÉKA előírásaival nem ellentétes

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

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

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

a projekt tekintetében nem releváns előírások

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

71. § (1) Az épületek rendeltetéséhez szükséges 6.b mellékletben meghatározott számú, a telken belül elhelyezendő kerékpártároló férőhelyeket (a továbbiakban: kerékpár-tárolási kötelezettség) a (2)-(5) bekezdés szerint kell kialakítani.
- (2) Meglévő épület kismértékű átépítése esetén
- a) az átépítés következtében keletkező többlet kerékpár-tárolási kötelezettség szerint biztosítandó férőhelyek mindegyikét ki kell alakítani,
- b) a meglévő rendeltetési egységek kerékpár-tárolási kötelezettsége szerint biztosítandó kerékpártárolók számát nem kell biztosítani,
- c) a meglévő férőhelyeket meg kell tartani, vagy a kialakított közösségi kerékpártárolóban kell biztosítani.
- (3) Meglévő épület alapvető jellegét megváltoztató átépítés esetén
- a) az átépítés következtében keletkező többlet kerékpár-tárolási kötelezettség szerint biztosítandó férőhelyek mindegyikét ki kell alakítani, és
- b) a meglévő rendeltetési egységek kerékpár-tárolási kötelezettsége szerint biztosítandó kerékpártárolók legalább 50%-át ki kell alakítani, és
- c) a meglévő férőhelyeket meg kell tartani, vagy a kialakított közösségi kerékpártárolóban kell biztosítani.
- (4) Új épület létesítése esetén a kerékpár-tárolási kötelezettség szerint biztosítandó férőhelyek mindegyikét ki kell alakítani.
- (5) Kerékpártároló férőhelyeket az épület földszintjén, vagy -1 pincszintjén közösségi kerékpártároló helyiségben kell kialakítani úgy, hogy az használói számára megközelíthető, és a kerékpár szintben, rámpán, vagy felvonóval biztonságosan szállítható legyen.
- helyette a TÉKA 5. mellékletében szereplő számokat kell alkalmazni
- a projekt esetében nem releváns
- ellentétes a TÉKA előírásaival, a TÉKA 5. mellékletben szereplő férőhelyeket ki kell alakítani meglévő épület átalakítása esetén is.
- ellentétes a TÉKA előírásaival, a TÉKA 5. mellékletben szereplő összes férőhelyeket ki kell alakítani meglévő épület átalakítása esetén is
- a projekt esetében nem releváns
- a B-LKÉSZ konkrét kialakításra és részletszabályokra vonatkozó rendelkezése nem ellentétes a TÉKA előírásaival

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

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

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

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

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

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

**7.3. A B-LKÉSZ PARKOLÓSZÁMOKRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEI**

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

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

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

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

**GÉPJÁRMŰVEK ELHELYEZÉSE**

tervezett 105 szoba → 6 db

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

tervezett 184 m<sup>2</sup> vendéglátás → 10 db

- 1 db személygépkocsi számára kell parkolót biztosítani vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztótereinek (kültérivel együtt) 20 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után,

tervezett 51,7 m<sup>2</sup> iroda → 2 db

- 1 db személygépkocsi számára kell parkolót biztosítani iroda rendeltetési egység huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségei minden megkezdett 40 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után.



**ÖSSZESEN → 18 db**

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

**KERÉKPÁROK ELHELYEZÉSE**

tervezett 105 szoba → 14 db

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

tervezett 184 m<sup>2</sup> vendéglátás → 6 db

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

tervezett 51,7 m<sup>2</sup> iroda → 1 db

- 1 db kerékpár számára kell férőhelyet biztosítani iroda rendeltetési egység minden megkezdett 100 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után.



**ÖSSZESEN → 21 db**

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

## 7.4. TÉKA PARKOLÓSZÁMOKRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEI

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

## GÉPJÁRMŰVEK ELHELYEZÉSE

- |  |   |
|--|---|
| tervezett 105 szoba → 53 db                      | • 1 db személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani szállás jellegű <b>önálló rendeltetési egység</b> minden 2 vendégszobája után,   |
| tervezett 184 m <sup>2</sup> vendéglátás → 19 db | • 1 db személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani vendéglátó <b>önálló rendeltetési egység</b> fogyasztóterének minden megkezdett 10 m <sup>2</sup> alapterülete után – ideértve a terasz, kerthelyiség területét is a <u>közterületi terasz kivételével</u> , |
| tervezett 51,7 m <sup>2</sup> iroda → 3 db       | • 1 db személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani <b>szállás jellegű önálló rendeltetési egység</b> huzamos tartózkodás céljára szolgáló irodai helyiségeinek minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után.                                     |



**ÖSSZESEN → 75 db**

A TÉKA alapján tehát összesen 75 db parkoló biztosítása szükséges.

## KERÉKPÁROK ELHELYEZÉSE

- |   |   |
|---|---|
| tervezett 105 szoba → 22 db                     | • 2 db kerékpár és motorkerékpár számára kell férőhelyet biztosítani szálloda minden 10 db vendégszobája után,  |
| tervezett 184 m <sup>2</sup> vendéglátás → 6 db | • 2 db kerékpár és motorkerékpár számára kell férőhelyet biztosítani vendéglátó egység fogyasztótér minden megkezdett 75 m <sup>2</sup> alapterülete után,  |
| tervezett 51,7 m <sup>2</sup> iroda → 2 db      | • 2 db kerékpár és motorkerékpár számára kell férőhelyet biztosítani Igazgatási, ellátó, szolgáltató, nem fekvőbeteg-ellátó egységnél az iroda- vagy ellátó terület minden megkezdett 100 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után. |



**ÖSSZESEN → 30 db**

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

## 7.5. B-LKÉSZ ÉS TÉKA PARKOLÓSZÁMAINAK ÖSSZELETÉSE

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

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

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

7.6. MEGLÉVŐ ÉS TERVEZETT PARKOLÁSI KÖTELEZETTSÉG  
ÖSSZEVETÉSE A TÉKA ALAPJÁN

**TÉKA 59.§** A TÉKA hasonlóan fogalmaz a meglévő épületek átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében, mint az OTÉK, vagy a B-LKÉSZ:

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

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

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

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

A meglévő épület rendeltetései esetében (3380 m<sup>2</sup> iroda, 279 m<sup>2</sup> vendéglátás) az elvi létesítendő gépjármű várakozóhelyek száma összesen **198 db** a TÉKA 4. melléklete szerint kalkulálva. Ez tekinthető kiindulópontnak abban az esetben is, ha ez a telken belül nem valósult meg valójában.

A tervezett rendeltetések alapján (tervezett 105 szoba, tervezett 184 m<sup>2</sup> vendéglátás, 51,7 m<sup>2</sup> iroda) összesen **75 db parkoló biztosítása válna szükségessé** a TÉKA 4. melléklete szerint kalkulálva.

**!** Az épület bővítése és a rendeltetést módosítás által tehát kevesebb gépjármű várakozóhely kialakítása szükséges, mint a megelőző állapotban, így **a gépjármű várakozóhelyek tekintetében bővítési igény nem jelentkezik.**

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

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

## TÉKA 4. § / MEGVÁLTÁS

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

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

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

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

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

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

## TÉKA 4. § / MEGVÁLTÁS

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

## 8. TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET - TKR

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

## 5/2020. (I. 30.) önkormányzati rendelet

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

**A Tüköry utca 4. épület kerületi egyedi védelem alatt áll a TKR alapján.**

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

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

## 9. ELTÉRÉSI, MÓDOSÍTÁSI IGÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

### 9.1. FŐVÁROSI SZABÁLYOZÁSTÓL VALÓ ELTÉRÉSI IGÉNYEK

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

### 9.2. B-LKÉSZ SZABÁLYAITÓL VALÓ ELTÉRÉSI IGÉNYEK

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

**Épület hosszan tartó  
kihasználatlansága utáni  
általános szintterületi mutató  
kedvezmény érvényesítése**

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

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

**TRSZ  
szintterületi mutató  
kedvezmény + 0,5**

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

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

### 9.1. ELTÉRÉSI IGÉNYEK (TÉKA 4. §)

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

**beépítési magasság**

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

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

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

## TÉKA 4. §

**1. eltérési igény  
beépítési magasság +1,0 m**

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

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

**zöldfelületi mérték**

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

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

A településközponti vegyes területek esetében TÉKA az 1. mellékletében 10%-ban állapítja meg a telken belül kialakítandó zöldfelület arányát. A meglévő udvarlefedés átépítésre kerül, így nem tekinthető új udvarbeépítésnek, a mellékudvar mintegy 46 m<sup>2</sup>-es területe pedig alapincézett, így nincs lehetőség 10%-nyi zöldfelület (168,6 m<sup>2</sup>) kialakítására.

**TÉKA 4. §**

2. eltérési igény  
zöldfelületi mérték 5%

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

**gépjármű várakozóhelyek**

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

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

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

**TÉKA 4. §**

+1. eltérési igény  
gépjármű várakozóhely = 0 db

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

**TÉKA 4. §**

+2. eltérési igény  
kerékpártárolók = 21 db

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

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

**9.2. TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET - TKR**

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

## VI. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

### 1. ÖRÖKSÉGI ÉS KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK MEGŐRZÉSE

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

*forrás: TKR*

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

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

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

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

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

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

Az udvarok beépítésére, lefedésére vonatkozó fejezet szintén kiköti, hogy

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

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

A beruházással kapcsolatosan a B-LKÉSZ nem kerül módosításra. A TÉKA 4.§ szerinti egyedi eltérés alkalmazása környezeti érték sérülését nem okozza.

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

### 1. KÖRNYEZETI ÉS INFRASTRUKTURÁLIS HATÁSOK

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

A fejlesztés során az épület tetőzete a terv szerint átalakításra kerül, a belső udvar elavult beépítése helyén elegáns üvegtetős lefedés tervezett. A belső terek teljes körűen átalakításra és felújításra kerülnek. A projekt minden lépésében kiemelt szempont a történeti értékek megőrzése, a városképi harmónia biztosítása és a fenntartható üzemeltetés előtérbe helyezése. A homlokzatok megújítása során helyreállításra kerülhet az eredeti nyílásrend, megszűnik az utólagos garázkapu, kortárs eszközökkel az épület nyitottabbá válik az utca irányába.

A beruházás egyszerre szolgálja a kulturális örökség védelmét, a helyi gazdaság élénkítését, a turisztikai kínálat bővítését és a városi életminőség javítását.

A felújítás kiemelt célja, hogy a 19. század közepén épült, karakteres épület eredeti értékei ne csupán megmaradjanak, hanem a munkálatoknak köszönhetően még hangsúlyosabban jelenjenek meg. A tető magasítása és teljes cseréje az utcai párkánymagasság 1,0 méterrel való megemelése mellett is harmonikusan illeszkedik majd környezetébe.

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

A beruházás fenntarthatósági szempontból is előremutató, az épület gépészeti rendszerei korszerű, energiahatékony megoldásokkal készülnek, a víztakarékos szerelvények és az esővíz-hasznosítás tovább csökkentik az üzemeltetés környezeti terhelését.

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

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

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

### 1. KÖZMŰVEKKEL KAPCSOLATOS FEJLESZTÉSI IGÉNYEK

**Méptv.** A Méptv. 92.§ (3) bekezdése szól a telepítési tanulmánytervben szereplő közfejlesztésekről és azok előzetes költségbecsléséről:

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

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

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

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

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

#### közművek fejlesztésével összefüggő fejlesztési igények és költségek

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

#### közterületekkel kapcsolatos fejlesztési igények és költségek

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

#### összefoglalás

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

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





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:** Budapest V. kerület, Báthory utca 12. – Szemere utca 1/a-1/b. – Kálmán Imre utca 9. (hrsz.: 24871) szám alatti ingatlanra vonatkozó településrendezési szerződés tervezet és telepítési tanulmányterv véleményezése

A Báthory utca Kft. Budapest V. kerület, Báthory utca 12. szám alatti, 24871 helyrajzi számú kerületi **egyedi védelem alatt álló épület** teljeskörű felújításával, a tetőszint feletti kupolatér átalakításával, annak korabeli méretei szerinti állapotának visszaállításával, a világörökséghez méltó megjelenésű, környezetéhez illeszkedő, 5 csillagos szállodává kívánja átalakítani. A Báthory utca – Szemere utca – Kálmán Imre utca sarkán elhelyezkedő eklektikus épület **Wellisch Sándor és Gyula tervei alapján épült**. A tervezett fejlesztés célja a meglévő, kb. 130 éves épület funkcionális megújítása és optimálisabb hasznosítása, a környezet történelmi karakteréhez illeszkedő, értékmegőrző átalakítással. A korszerű irodai követelményeknek már nem megfelelő épület rendeltetésváltása révén egy 5 csillagos, 108 szobás, 278 ágyas szálloda jön létre, amely a turisztikailag kiemelt elhelyezkedés révén a magas színvonalú idegenforgalom egyik meghatározó bázisa lesz.

**A beruházó a megvalósítandó építési beruházáshoz a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet illetve a főépítész által meghatározott követelményeknek megfelelő, az önkormányzati döntést elősegítő telepítési tanulmánytervet nyújtott be az Önkormányzathoz.**

A tervezési területen fekvő épület az ország várostörténeti és építészeti emlékeinek kiemelkedően értékes része, az UNESCO Világörökség Bizottsága 1987. december 11-én vette fel a világörökségek listájára Budapest Duna-parti zónáját a Margit-hídtól a Szabadság-hídig és a budai Várnegyed a városkép megőrzése, kifejezetten az épületállomány, sziluett- és látképvédelem érdekében. Belváros-Lipótváros teljes közigazgatási területe világörökségi terület, ennek okán az építészeti értékek, az integritás és a hitelesség megőrzése, a táj karakterét meghatározó elemek védelme nélkülözhetetlen.

A tárgyi épület többszörös védelemmel érintett, *világörökségi helyszín védőövezetében, műemléki jelentőségű területen, műemléki környezetben fekvő kerületi egyedi védelem alatt álló épület*. A *településkép védelméről szóló 5/2020. (I.30.) önkormányzati rendelet* szerint Belváros-Lipótváros teljes közigazgatási területe *védett terület*, ezért a területi építészeti és egyedi építészeti követelmények a kerület teljes közigazgatási területére kiterjednek.



*Belváros-Lipótváros Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 6/2020. (I. 30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: B-LKÉSZ) alapján az udvarbeépítésre és lefedésre vonatkozó általános szabályok nem teszik lehetővé az épület terv szerinti átalakítását az udvar részleges lefedésével. A beruházó a tárgyi ingatlanra benyújtott - településtervezői jogosultsággal rendelkező tervező által készített - telepítési tanulmánytervben az általános szabályoknak megfelelően a B-LKÉSZ 9. mellékletének kiegészítését javasolja, amely jelen jogszabályi környezetben kizárólag a helyi építési szabályzat módosításával lehetséges. A telepítési tanulmányterv a meglévő épület funkcionális megújítását, optimálisabb kihasználását, építészeti értékeinek tiszteletben tartását célzó beruházást mutatja be, amelynek fontos eleme a telek meglévő zöldfelületi arányának jelentős növelése, valamint a belső udvar többfunkciós használatának lehetővé tétele. A telepítési tanulmányterv célja továbbá a legalább BREEAM Very Good környezeti minősítő rendszernek való megfeleléssel 0,3 általános szinterületi mutató kedvezmény igénybe vétele.*

Összességében a tervet a telepítési tanulmánytervben megfogalmazott módosítási javaslatokkal együtt igen értékes munkának tartom, melyben a tervezett beruházás a városi szövetbe illeszkedő, közösségi szempontból is értékeremtő hasznosítási célt szolgál.

Nyilatkozom, hogy a Báthory utca 12. szám alatti épület átépítéséhez kapcsolódó, 2025 augusztusában készített telepítési tanulmányterv *a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény illetve a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet* előírásainak megfelelően készült.

Tájékoztatom a tisztelt Képviselő-testületet, hogy *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben* előírtaknak megfelelően a benyújtott telepítési tanulmányterv kellő részletezettséggel mutatja be a tervezett építési beruházást és annak épített és természeti környezettel való viszonyát. A telepítési tanulmánytervben megfogalmazott és részletezett célok Budapest V. kerületének településfejlesztési és településrendezési céljait tükrözi, a településrendezési szerződés tervezete a településrendezési szabályokkal és a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel összhangban áll, ezért a telepítési tanulmányterv elfogadását és a településrendezési szerződés megtárgyalását javaslom.

Budapest, 2025. szeptember 1.





## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS TERVEZET

(a továbbiakban: *Szerződés*) amely létrejött egyrészről, mint önkormányzat:

**Név:** Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzata  
**Székhely:** 1051 Budapest, Erzsébet tér 4.  
**Statisztikai számjel:** 15735681 8411 321 01  
**Adószám:** 15735681-2-41  
**Bankszámla szám:** 11784009-15505006  
**Képviseli:** Szentgyörgyvölgyi Péter, polgármester  
(a továbbiakban: *Önkormányzat*),

másrészről, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: *Méptv.*) 92. § (1) bekezdése szerint, mint a cél megvalósítója:

**Név:**  
**Székhely:**  
**Cégjegyzékszám:**  
**Adószám:**  
**Bankszámla szám:**  
**Képviseli:**  
(a továbbiakban: *Cél megvalósítója*)

között (a továbbiakban együttesen: *Felek*) Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest V. kerület, Báthory utca 12. – Szemere utca 1a-1b. - Kálmán Imre utca 9. szám alatti, 24871 helyrajzi szám alatt felvett ingatlan (a továbbiakban: *Ingatlan*) fejlesztéséhez szükséges Telepítési tanulmányterv (a továbbiakban: *Tanulmányterv*) elfogadásáról szóló ... B-L.Ö. határozata (a továbbiakban: *Határozat*) alapján, továbbá a *Méptv.* 92. § és a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet* (a továbbiakban: *Korm.rendelet*) szerint, alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel:

### **Előzmények:**

A *Cél megvalósítója* a 24871 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest V. kerület, Báthory utca 12. – Szemere utca 1a-1b. - Kálmán Imre utca 9. szám alatti ingatlanon meglévő épület átépítésével létrejövő szálloda épület (a továbbiakban: *Beruházás*) előkészítését végzi, melynek során kiválasztotta a ... (a továbbiakban: *Tervező*) az épület engedélyezési- és kiviteli terv szintű építészeti és egyéb szakági terveinek elkészítésére, valamint az *Önkormányzattal* együttesen az ... (a továbbiakban: *Településtervező*) a jelen szerződés alapját képező *Tanulmányterv* kidolgozására.

A tervekészítés feltárta, hogy a tervezett hasznosítási cél érdekében *Belváros-Lipótváros Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 6/2020. (I. 30.) számú önkormányzati rendeletben* (a továbbiakban: *B-LKÉSZ*) foglalt előírások, az ingatlanra vonatkozó beépítési paraméterek pontosítása, eseti felülvizsgálata szükséges, valamint a B-LKÉSZ 45. § (9) b) pontja alapján meghatározott környezeti minősítő rendszernek való megfelelés esetén 0,3 általános szintterületi mutató kedvezmény érvényesíthető településrendezési szerződés alapján, ezért a *Cél megvalósítója* a *B-LKÉSZ* módosítását kezdeményezte az *Önkormányzatnál*.



A *Tanulmányterv* alapján az *Önkormányzat* Képviselő-testülete *Határozatával*, a *Méptv.*-ben és a *Korm.rendelet*-ben foglalt lehetőségeinek figyelembevételével támogatja az általános szintterületi mutató kedvezmény igénybevételét, továbbá a beépítési lehetőségek figyelembevételével megállapítja, hogy a *B-LKÉSZ* szabályozási területei és a magasabb rendű jogszabályok adta keretek között lehetőség van a *B-LKÉSZ* módosítására.

## **1. A szerződés célja**

Az *Önkormányzat* a *Méptv.* 92. § (1) bekezdése szerint egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést köt a *Cél megvalósítójával*.

A *Szerződés* alapját a *Határozat* képezi. *Felek* megállapodnak abban, hogy a *Határozatban* elfogadott *Tanulmányterv* alapján a hatályos településrendezési eszköz módosítására van szükség.

A beruházás során, valamint annak következtében létrejövő funkció a közvetlenül szomszédos, 24834/2 helyrajzi szám alatt felvett, Báthory utca; a 24877 helyrajzi szám alatt felvett, Szemere utca, valamint a 24859 helyrajzi szám alatt felvett, Kálmán Imre utca megnevezésű, kivett közterület megjelölésű ingatlanok (a továbbiakban együttesen: *Önkormányzati Ingatlanok*), továbbá a *Méptv.* 92. § (6) c) pont szerinti beruházás környezetében lévő, ingatlanok átalakítását, fejlesztését igényelheti.

## **2. A szerződés tárgya**

A *Cél megvalósítójának* kezdeményezésére, a mellékletben szereplő *Tanulmánytervben* lehatárolt területre,

- a hatályos településrendezési eszköz módosítását igénylő önkormányzati rendelet elfogadása, tervnek megfelelő, az Előzmények pontban leírt fejlesztést lehetővé tevő megvalósításának biztosítása, valamint a településrendezési eszköz módosításához szükséges tervek kidolgozásának finanszírozása, továbbá
- a hatályos településrendezési eszköznek, tervnek megfelelő, az Előzmények pontban leírt fejlesztést lehetővé tevő megvalósítása, 0,3 azaz nulla egész három tized általános szintterületi mutató kedvezmény alkalmazhatósága.

**2.1.** Felek rögzítik, hogy az *Önkormányzat* kizárólagos tulajdonában állnak az *Önkormányzati Ingatlanok*.

**2.2.** Felek rögzítik, hogy a *Cél megvalósítója* az *Önkormányzati Ingatlanok* mellett elhelyezkedő, 24871 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest V. kerület, Báthory utca 12. – Szemere utca 1a-1b. - Kálmán Imre utca 9. szám alatt található ingatlanon részleges bontási és építési munkálatokat kíván végezni, amelynek eredményeképpen összesen ... m<sup>2</sup> összesített szintterületű (ami ... m<sup>2</sup> általános szintterület, illetve ... m<sup>2</sup> földfelszín alatti parkolási szintterületet jelent) szálloda épület kialakítását tervezi, amire vonatkozóan a *Cél megvalósítójának* építési engedélyezési eljárás keretében végleges építési engedélyt szükséges szereznie (a továbbiakban: *Építési Engedély*).

**2.3.** *Önkormányzat* megállapítja, hogy a *Beruházás* során megvalósítani kívánt épület és a *Cél megvalósítója* által – *Településtervező* útján javasolt – településrendezési eszköz módosítása és a környezeti-minősítő rendszernek való megfelelése kifejezett településrendezési célt képez, mivel a megvalósuló beruházás a racionális területhasználat fokozását és a környezeti terhelés csökkentését eredményezi. Erre figyelemmel az *Önkormányzat* kijelenti, hogy a *B-LKÉSZ*-t a *Cél megvalósítója* kérelmére



a jelen megállapodásban foglaltak szerint módosítja és az épület szálloda funkciója vonatkozásában a BREEAM Good minősítését meghaladó (Very Good, Excellent, Outstanding) minősítő kategóriának (a továbbiakban: *Környezeti-minősítő rendszer*) való megfelelés teljesítésének feltételével támogatni kívánja, a *B-LKÉSZ* 45. § (9) bekezdés b) pontja szerinti legfeljebb 0,3 mértékű általános szintterületi kedvezményt biztosítja.

- 2.4.** A *Felek* a félreértések elkerülése végett megállapodnak, hogy a jelen megállapodásban foglaltak az aláírást követően alkalmazandóak a *Felekre*, függetlenül attól, hogy a *Cél megvalósítója* a *B-LKÉSZ* módosítás által létrehozott új beépítési paramétereket, valamint a 2.3. szerinti szintterületi kedvezményt ténylegesen igénybe veszi; ennek megítélésére a *Felek* az épület jogerős *Építési Engedélyében* foglalt bruttó szintterületet veszik alapul.
- 2.5.** *Felek* rögzítik, hogy a *B-LKÉSZ* módosítása kidolgozásával kapcsolatos településtervezői költségeket (különösen a településtervezési szerződés keretében történő településrendezési eszköz módosítását) a *Cél megvalósítója* teljes mértékben finanszírozza.
- 2.6.** A *Felek* rögzítik, hogy a *Beruházással* közvetlen összefüggésben álló előfeltételek megteremtése érdekében (különösen közszolgáltatási infrastruktúra fejlesztések) egymással együttműködnek, a *Cél megvalósítójának* költségviselése mellett. Az együttműködés részleteit a felek külön okiratba is foglalhatják, amely a jelen okirattal együttesen kezelendő.
- 2.7.** A *Felek* rögzítik, hogy a *Beruházással* közvetlen összefüggésben álló kötelezettségek következményeinek elhárítása (különösen a helyreállítási kötelezettségek teljesítése) érdekében együttműködnek, a *Cél megvalósítójának* költségviselése mellett. Az együttműködés részleteit a felek külön okiratba is foglalhatják, amely a jelen okirattal együttesen kezelendő.
- 2.8.** A *Felek* rögzítik továbbá, hogy a *Beruházás* eredményeként megvalósuló szálloda épület személyi és üzemeltetési funkcióinak *Önkormányzati Ingatlan* felőli kiszolgálásához is szükséges, *Önkormányzati Ingatlant* érintő – és a *Beruházást* követő helyreállítás mértékét meghaladó – infrastruktúra fejlesztések megvalósítása érdekében egymással együttműködnek. Az e körbe tartozó infrastruktúra fejlesztések a *Felek* előzetes megállapodása szerint az *Önkormányzati Ingatlan* – részleteiben későbbiekben egyeztetendő – átfogó megújítása részeként valósulnak meg, a *Cél megvalósítójának* költségviselése mellett, és kiterjednek legalább a gyalogos és közlekedési felületek és azok alépitményeire, beleértve azok alkotórészeit, tartozékait (növényzet és az azokhoz kapcsolódó gépészeti berendezések, közúti berendezések, útburkolati jelek, vezetősávok, utcabútorok, kerékpártárolók, folyókák, fedlapok, tűzcsapok stb.) megújítására. Az e körbe tartozó infrastruktúra fejlesztések tekintetében az Önkormányzat az építetői jogát kikötheti. Az együttműködés részleteit a felek külön okiratba is foglalhatják, amely a jelen okirattal együttesen kezelendő. A *Felek* rögzítik, hogy a Tanulmánytervben szereplő *Önkormányzati Ingatlanra vonatkozó átalakítási, fejlesztési cél előzetes tervezői javaslat, az későbbi egyeztetések során pontosítandó a szükséges engedélyek és hozzájárulások beszerzésével együtt.*
- 2.9.** Jelen *Szerződés* elválaszthatatlan mellékletét képezik az alábbi dokumentumok:



- 2.9.1. *Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerületi Önkormányzatának a 24871 helyrajzi számú, Budapest V. kerület, Báthory utca 12. – Szemere utca 1a-1b. - Kálmán Imre utca 9. szám alatti ingatlanon megvalósuló beruházásról szóló Határozata;*
- 2.9.2. *Telepítési tanulmányterv (Tanulmányterv);*
- 2.9.3. *az általános szintterületi mutató kedvezmény alapján létesülő bruttó szintterület kimutatása (Tanulmányterv része);*
- 2.9.4. *a terv környezeti minősítő rendszernek (azaz BREEAM Very Good, Excellent vagy Outstanding) való megfeleléséről szóló tervezői nyilatkozat, valamint a szálloda funkcióra vonatkozó, a BREEAM minősítő rendszerbe történő előzetes regisztrációját alátámasztó kreditstratégia és felelősségi mátrix (Tanulmányterv része);*
- 2.9.5. *az önkormányzati főépítész feljegyzése a telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról és a településrendezési szerződés tervezetéről; partnerségi véleményezés során a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok.*

### **3. A felek jogai és kötelezettségei**

#### **3.1. Az Önkormányzat kötelezettségei:**

- 3.1.1. *Az Önkormányzat Képviselő-testülete Határozatával elfogadja jelen Szerződés alapját képező, jelen Szerződés mellékletében lévő Tanulmánytervet.*
- 3.1.2. *Az Önkormányzat jegyzője jelen szerződés megkötésétől számított 30 munkanapon belül a településrendezési kötelezettség tényét az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezteti.*
- 3.1.3. *A kötelezettség megszűnését követő 15 munkanapon belül az Önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.*
- 3.1.4. *A Polgármesteri Hivatal - Főépítész irodája útján - a tervezést figyelemmel kíséri, a tovább tervezés szempontjából lényeges kérdésekben állást foglal, vagy annak a tárgyban döntéshozatalra jogosult önkormányzati szervhez való előterjesztéséről gondoskodik.*
- 3.1.5. *A Polgármesteri Hivatal – a Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. útján – a 2.6., 2.7. és – abban az esetben, ha nem az Önkormányzat gyakorolja az építetési jogokat - 2.8. pontjában foglaltak teljesítését figyelemmel kíséri, a vonatkozó követelményeket ellenőrzi, a megvalósítás szempontjából lényeges kérdésekben állást foglal, vagy annak a tárgyban döntéshozatalra jogosult önkormányzati szervhez való előterjesztéséről gondoskodik.*
- 3.1.6. *Az Önkormányzat a Korm.rendelet szerinti partnerségi véleményezést és a településrendezési eszköz módosításához szükséges eljárásokat lefolytatja, annak eredményéről a Cél megvalósítóját tájékoztatja.*

#### **3.2. A Cél megvalósítójának kötelezettségei:**

- 3.2.1. *A Cél megvalósítója a Szerződés megkötésével kötelezettséget vállal a Beruházás eredményeként megvalósítani kívánt épületet érintően a B-LKÉSZ módosításával összefüggő költségek Önkormányzat felé történő térítéséről. A költségek megtérítése a szerződéskötést követően legkésőbb 2025. ... napjáig megtörténik.*



3.2.2. A *Cél megvalósítója* a *Szerződés* megkötésével kötelezettséget vállal a *Beruházás* eredményeként megvalósítani kívánt épületet érintően az épület BREEAM Very Good, Excellent vagy Outstanding akkreditációval rendelkező környezeti minősítő-rendszer előírásai szerinti megtervezésére, megvalósítására azzal, hogy az épület a *Környezeti-minősítő rendszernek* az épület elkészültét, a vonatkozó használatbavételi engedély megszerzését követően meg fog felelni.

3.2.3. A *Cél megvalósítója* vállalja, hogy a végleges használatbavételi engedély megszerzését követő legkésőbb 2 (kettő) éven belül megszerzi és bemutatja az *Önkormányzat* felé a *Környezeti-minősítő rendszernek* való megfeleléshez szükséges tanúsítványokat.

3.2.4. A *Cél megvalósítója* a 3.2.2. és a 3.2.3. pontban foglalt kötelezettségével való késedelembe esés esetére minden késedelmes hónap után kötbér (a továbbiakban: *Kötbér*) megfizetését vállalja az *Önkormányzat* felé a *Cél megvalósítója* által ténylegesen igénybe vett szintterületi mutató kedvezmény szerinti négyzetméterrel számolva a következő számítás szerint:

$$\text{Kötbér napi mértéke} = (T_{ib} / \text{BRSZTMá}_{\text{kedv}}) * (\text{BRSZTMá}_{\text{kedv}} - \text{BRSZTMá}) * P$$

ahol,

$T_{ib}$  = bevételt termelő ingatlanterület (szállodai szoba, vendéglátás fogyasztótere, iroda)

$\text{BRSZTMá}_{\text{kedv}}$  = általános szintterületi mutató kedvezmény révén ténylegesen megvalósított bruttó szintterület (a *figyelembe veendő ténylegesen megvalósított bruttó szintterületet a végleges Építési Engedély tartalmazza*)

$\text{BRSZTMá}$  = kedvezmény nélkül megvalósítható bruttó szintterület

$P$  = ár, amely a szerződés hatályba lépésekor ... Ft és évente a KSH Beruházásiár-index változásával korrigált díj.

3.2.5. *Felek* rögzítik, hogy a *Kötbér* fizetési kötelezettség beállta nem mentesíti a *Cél megvalósítóját* a *Környezeti-minősítő rendszernek* (BREEAM Very Good, Excellent vagy Outstanding) való megfelelés alól, azaz a *Cél megvalósítója* minden ésszerű és lehetséges erőfeszítést meg fog tenni, hogy a *Környezeti-minősítő rendszernek* (BREEAM Very Good, Excellent vagy Outstanding) mielőbb megfeleljen. A *Cél megvalósítója* mindaddig köteles a *Kötbér* *Önkormányzat* részére történő folyamatos fizetésére, amíg a *Beruházás Környezeti-minősítő rendszernek* való megfelelését hitelt érdemlően nem igazolja az *Önkormányzat* felé.

3.2.6. *Felek* rögzítik, hogy az előzőek szerinti *Kötbért* a *Cél megvalósítója* az *Önkormányzat* erre vonatkozó, a késedelmes tárgyhónapot követő írásbeli felszólítása alapján haladéktalanul köteles a felszólításban meghatározott teljesítési helyre megfizetni.

3.2.7. *Felek* rögzítik, hogy amennyiben késedelmes tárgyhónap közben teljesíti a *Cél megvalósítója* a *Környezeti-minősítő rendszernek* (BREEAM Very Good, Excellent vagy Outstanding) való megfelelést és igazolja az *Önkormányzat* felé, úgy a teljesítés igazolásáig a tárgyhavi *Kötbér* késedelmes napokhoz arányosított részét köteles megfizetni az *Önkormányzat* részére.

### 3.3. A Tervezőre vonatkozó kötelezettségek:

3.3.1. A *Cél megvalósítója* vállalja, hogy az építési engedélyezési tervdokumentációt az *Önkormányzat* és saját összehangolt szakmai elképzeléseinek, instrukcióinak megfelelően készítteti el a *Tervezővel*.

3.3.2. A *Cél megvalósítója* köteles az építési munka megkezdése előtt a tervezési koncepciót és elveket a Polgármesteri Hivatal Főépítési Irodájával ismertetni és



az egyes tervezési munkafolyamatokat követően a Főépítési Irodát tájékoztatni azok eredményeiről.

- 3.3.3. A *Cél megvalósítója* vállalja, hogy az eljárás során a jogszabályok szerinti, valamennyi a jelen szerződésben meghatározott feladat által indokolt egyeztetésen, döntéshozatali és egyéb fórumokon részt vesz (képviselő-testület, bizottságok, tervtanács, lakossági fórumok, egyeztető tárgyalás, stb.).
- 3.3.4. A *Cél megvalósítója* vállalja, hogy a *Tervező* és a *Településtervező* felé előírja, hogy a gondoskodik a megfelelő tervezői jogosultsággal rendelkező személyekről.

#### **3.4. A Felek jogai és kötelezettségei:**

- 3.4.1. A *Felek* kötelesek egymást minden olyan körülményről tájékoztatni, amely jelen *Szerződés* teljesítését befolyásolná, vagy veszélyeztetné.
- 3.4.2. Az együttműködés alapvető, de nem kizárólagos formája *Felek* képviselői útján valósul meg. Szerződő felek joghatályos írásbeli közlésnek fogadják el a szerződés teljesítésével kapcsolatos észrevételeik egymás részére írásban, telefonon, illetve e-mail útján történő közlését. A telefonon történő közlést a közlő félnek haladéktalanul írásban is meg kell küldenie a másik fél részére. Az e-mail útján történő közlést a kézhezvételt követően a másik félnek haladéktalanul e-mailben is vissza kell igazolnia.
- 3.4.3. A *Felek* – jelen szerződés 8. pont 1. alpontjában megjelölt – képviselői jogosultak és kötelesek megtenni minden intézkedést, illetve nyilatkozatot, amely a szerződés teljesítéséhez szükségessé válik, és az abban foglaltakkal nem ellentétes.
- 3.4.4. A szerződés tartalmát, illetve teljesítési határidejét érintő kérdésekben a kapcsolattartás módja kizárólag a cégszerűen aláírt levél vagy okirat, továbbá a 8. pont 1. alpontjában meghatározott személyeken keresztül történik.
- 3.4.5. *Felek* rögzítik, hogy a *Cél megvalósítója* az *Önkormányzattal* szemben díj- illetve költségigényt a jelen *Szerződéssel* összefüggésben semmilyen esetben sem támaszt.
- 3.4.6. *Felek* rögzítik, hogy az *Önkormányzat* nem tud garanciát vállalni a *Cél megvalósítója* által a *B-LKÉSZ* módosítására irányuló változtatási törekvés megvalósulására, amennyiben a településrendezési eszköz *Korm.rendelet* szerinti eljárásban a véleményezés során a véleményezésre jogosult szerv vagy partner a módosításra vonatkozó szándékot elutasítja, és azt az Állami Főépítész záró véleményében helyben hagyja.

#### **4. A szerződés hatálya**

Jelen szerződés mind a két fél általi aláírást követően, az utolsóként aláíró fél aláírásának napján lép hatályba.

#### **5. Felelősségi rendelkezések**

Az *Önkormányzat* és a *Cél megvalósítója* kijelentik, hogy a jelen szerződés végrehajtása során, az esetleg keletkező károkért semmiféle kártérítési kötelezettséget nem vállalnak.

#### **6. Titoktartási kötelezettség**

- 6.1. A *Felek* kötelezettséget vállalnak arra, hogy az együttműködés során tudomásukra jutott minden adatot, információt üzleti titokként kezelnek, azt másra fel nem



használják, harmadik személy részére hozzáférhetővé nem teszik. A titoktartási kötelezettség kiterjed a *Felek* alkalmazottaira és közreműködőire is.

- 6.2.** A *Felek* rögzítik, hogy az *Önkormányzat* az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról 2011. évi CXII. törvény (a továbbiakban: *Infotv.*) figyelembe vételével tud titoktartási kötelezettséget vállalni, e törvény szerint közérdekű adatnak és közérdekből nyilvános adatnak minősülő adatokra vonatkozóan *Önkormányzat* titoktartási kötelezettséget nem vállal.
- 6.3.** *Felek* rögzítik, hogy az *Infotv.* szerint jelen szerződésre vonatkozó adatok közérdekű adatnak minősülnek, ezért az *Önkormányzatnak* lehetővé kell tennie, hogy a kezelésében lévő közérdekű adatot és közérdekből nyilvános adatot - erre irányuló igény alapján - bárki megismerhesse. Egyebekben az üzleti titok megismerésére a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (a továbbiakban: *Ptk.*) foglaltak az irányadóak.
- 6.4.** *Felek* tudomásul veszik, hogy az Állami Számvevőszékről szóló 2011. évi LXVI. törvény 5. § (5) bekezdésében foglaltak alapján az Állami Számvevőszék ellenőrizheti az államháztartás alrendszeréből finanszírozott beszerzéseket és az államháztartás alrendszereihez tartozó vagyont érintő szerződéseket a *Cél megvalósítójánál*, a *Cél megvalósítója* nevében vagy képviselőjében eljáró természetes - és jogi személynél, valamint azoknál a szerződő feleknél, akik, illetve amelyek a szerződés teljesítéséért felelősek, továbbá a szerződés teljesítésében közreműködőknél. Az ilyen jellegű, és más állami szervezet által végzett vizsgálatok során a *Felek* kötelesek közreműködni, részt venni a helyszíni szemléken, adatokat, bizonylatokat szolgáltatni a kért formában és határidőre.
- 6.5.** *Felek* rögzítik, hogy a *Felek* adatkezelésére az *Infotv.* rendelkezéseit kell alkalmazni.

## 7. Felmondás

*Felek* megállapodnak, hogy jelen szerződést egyik fél sem jogosult sem rendes, sem rendkívüli felmondás útján megszüntetni.

## 8. Egyéb rendelkezések

### 8.1. *Felek* részéről kijelölt kapcsolattartók (megbízottak):

*Önkormányzat* részéről:

cím:

e-mail:

telefon:

*Cél megvalósítója* részéről:

...

cím:

e-mail:

telefon:

**8.2.** Jelen szerződés közös megegyezéssel, kizárólag írásban módosítható a településrendezési szerződésre vonatkozó jogszabályok figyelembevételével.

**8.3.** *Felek* jelen szerződésből adódó vitás kérdéseiket megkísérlik egyeztetés útján rendezni.



- 8.4.** Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a *Ptk.*, a *Méptv.* és egyéb vonatkozó hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadóak.
- 8.5.** Jelen szerződés 10 egymással egyező eredeti példányban készült, melyből 8 példány az *Önkormányzatot* és 2 példány és a *Cél megvalósítóját* illeti.
- 8.6.** Jelen szerződést felek áttanulmányozást és értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.
- 8.7.** A jelen szerződés magyar nyelven készült.

Budapest, 2025.

Budapest, 2025.

.....  
**Belváros-Lipótváros Budapest Főváros  
V. kerület Önkormányzata**  
*Szentgyörgyvölgyi Péter*  
*polgármester*

.....  
**Cél megvalósítója**

Pénzügyi ellenjegyző:  
Budapest, 2025.

Jogi ellenjegyző:  
Budapest, 2025.

.....  
**Belváros-Lipótváros Budapest Főváros  
V. kerület Önkormányzata**  
**Pénzügyi Osztály**  
**Morvai Éva**  
osztályvezető

.....  
**Belváros-Lipótváros Budapest Főváros  
V. kerület Önkormányzata**  
**Polgármesteri Hivatal**  
**dr. Tusor Gabriella**  
jegyző

A jelen Szerződésben foglaltakat megismertük, azokat tudomásul vettük és a tervezői nyilatkozat kiállítására kötelezettséget vállalunk.

Budapest, 2025.

Budapest, 2025.

.....  
**Tervező**

.....  
**Településtervező**



BUDAPEST FŐVÁROS V. KERÜLET,  
BELVÁROS-LIPÓTVÁROS

**TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**

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

2025. AUGUSZTUS 18.





## MEGBÍZÓ

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



## SZERZŐK

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

**Szerzői jogi nyilatkozat**

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

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

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

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

## TARTALOMJEGYZÉK

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

## I. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

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

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

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

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

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

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

továbbá, hogy:

*„A telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés mellékletét képezi.”*

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

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

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

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

A projektterület 2044 m<sup>2</sup>-es telkén mintegy 9730 m<sup>2</sup> nettó szintterület tervezett. Az épület tervezett bruttó általános szintterülete 11 517 m<sup>2</sup>, mely 5,63 általános szintterületi mutatót jelent.

A **belső udvar** üvegtetővel történő részbeni lefedése kiemelt része a tervnek, mely által a vendégek azonnal megcsodálhatják az épület ezen értékes részét és a burkolt udvar helyén létrejövő új belső zöld kertet. Az üvegtetővel történő lefedés a belső udvar Szemere utca felé eső részét foglalja csak magába a főbejárat folyosójának vonalát követve. Az udvar teljes területének mintegy 55%-a kerül így beépítésre. A fennmaradó részen attraktív zöldfelületekkel, fákkal tarkított kert létesül. Az udvar szabadon maradó területe terepszint alatt sem kerül beépítésre, így teljes értékű zöldfelületek létesíthetők. **Az udvaron belül legalább 205 m<sup>2</sup> zöldfelület jön létre, így a telek zöldfelületi aránya 10% lesz a mostani 0% helyett.**

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

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

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

## TRSZ

Környezeti  
minősítő-  
rendszer utáni  
általános  
szintterületi  
mutató  
kedvezmény

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

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

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

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

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

## B-LKÉSZ módosítás

Udvar beépítése,  
üvegtetővel való  
lefedése

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

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

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

A nagyobb, 200 m<sup>2</sup>-t meghaladó udvarok esetén ugyanakkor általános célként fogalmazódott meg, hogy automatikusan ne, csak meghatározott esetekben és módokon legyenek beépíthetők, vagy üvegtetővel lefedhetők, hiszen ezek többségében nagyobb lehetőséget hordoznak telken belüli zöldfelületek kialakítására. E cél elérése érdekében a B-LKÉSZ 9. melléklete tartalmazza az udvarok kialakításának kiegészítő előírásait is. Több mint 40 ingatlan esetében a kiegészítő előírás már ma is célzottan megengedi az udvar üvegtetővel való lefedését „*Főudvar üvegtetővel lefedhető*”, míg egyes esetekben ennél szofisztikáltabb módon fogalmazza meg az előírást.

A Báthory utca 12. esetében a közel 450 m<sup>2</sup>-es udvar kellő lehetőséget kínál mind az elvárt 10%-nyi zöldfelület kialakítására, mind annak részbeni beépítésére, üvegtetővel történő lefedésére. **Az ingatlan esetében olyan célzott szabályozást indokolt alkalmazni, mely megengedi részben az udvar beépítését, miközben a nagy udvarterületre való tekintettel továbbra is kellő teret biztosít a zöldfelületek létesítésére.**

**Módosítási  
javaslat**

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

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

**Várható hatások**

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

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

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

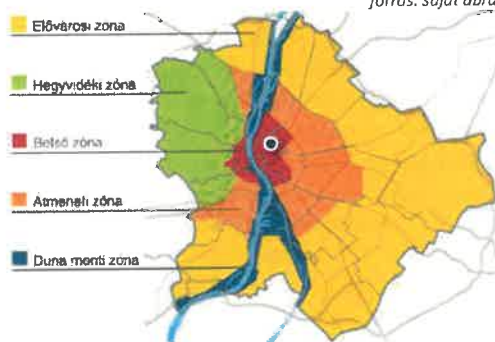
## II. A TELEK ÉS A KÖRNYEZETÉNEK VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

### 1. FUNKCIONÁLIS SZERKEZET

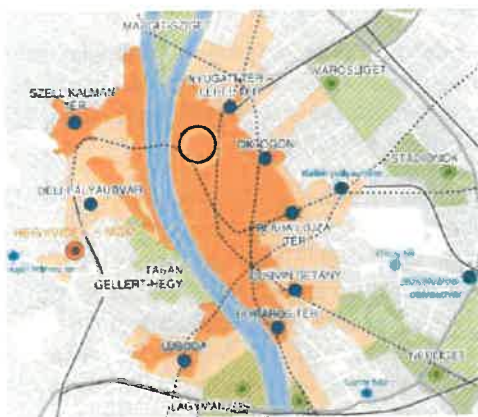
#### A HELYI VÁROSSZÖVET ADOTTSÁGAI



▲ A vizsgált terület városszerkezeti elhelyezkedése  
forrás: saját ábra



▲ A főváros szerkezetét meghatározó zónarendszer  
forrás: BUDAPEST 2030



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

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

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

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

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

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

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

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

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

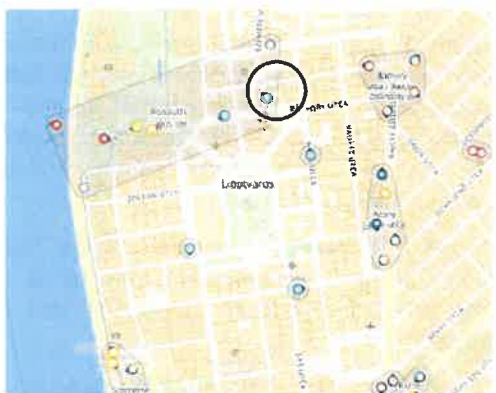


A projekthelyszín tektömbjének légifelvétele (2023)  
forrás: építészeti felmérés (BH)



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

### A tágabb környezet használati jellemzői



Közlekedési átszállópontok a terület környezetében  
forrás: BKK.hu

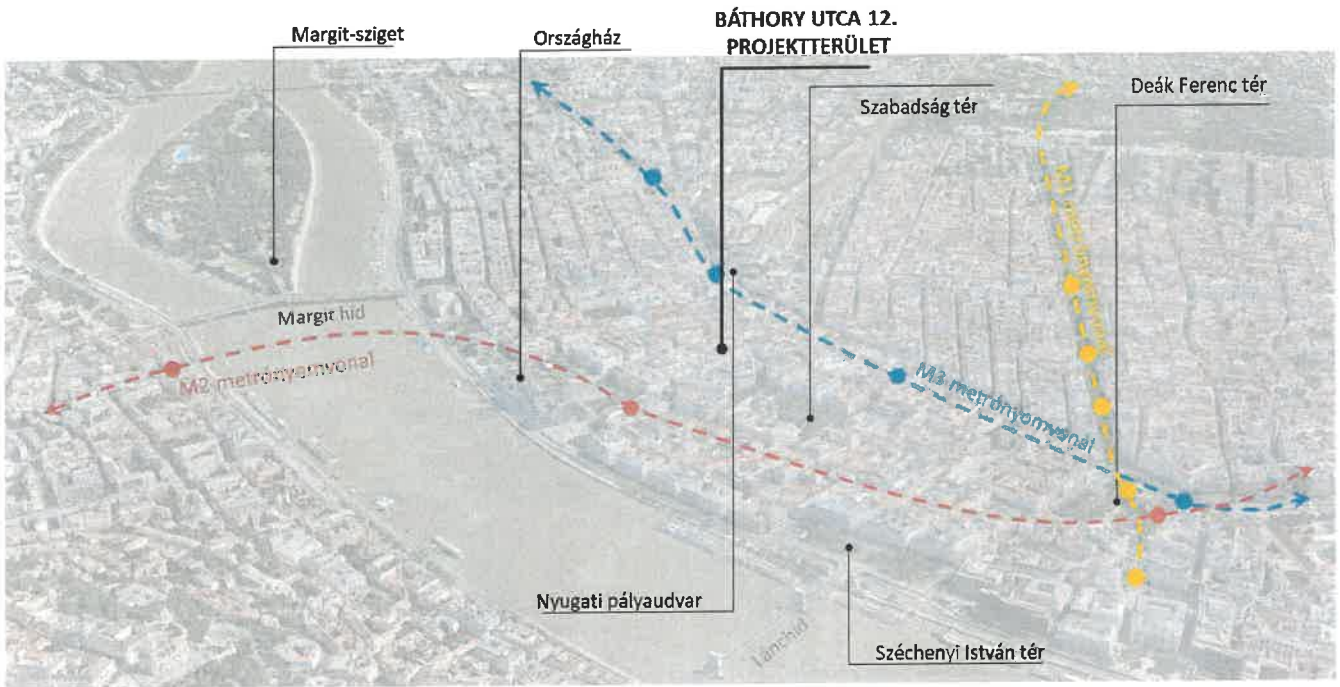
A projektterület tágabb értelemben vett környezetében számos központi szerepet betöltő terület található.

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

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

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

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



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

**környező landmarkok**



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

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

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

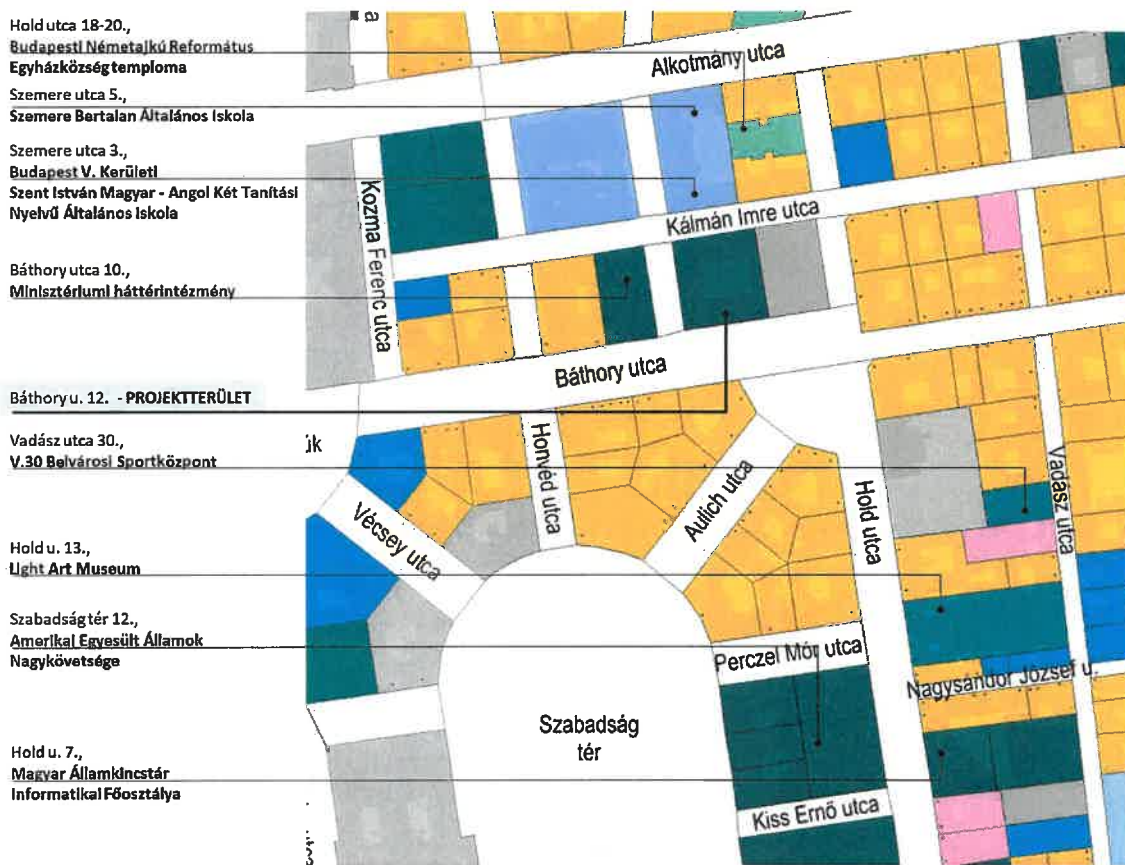
**kapcsolatok**

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

## FUNKCIÓK

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

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



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

●	földszinti üzlethelyiség
●	pincseszinti üzlethelyiség
■	lakó
■	kulturális, közösségi
■	egészségügyi, szociális
■	hitéleti
■	nevelés, oktatás
■	igazgatás
■	irodai funkció
■	szállás
■	kereskedelem
■	üres/felújítás/épités alatt
—	kerülethatár

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

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

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

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

## TURIZMUS HÁTTÉRFUNKCIÓINAK JELENLÉTE A KÖRNYEZETBEN



MSZÉSZ regisztrációval rendelkező szállodák a környéken  
forrás: hah.hu

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

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

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

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

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

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

## 2. BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK

## beépítési mód

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

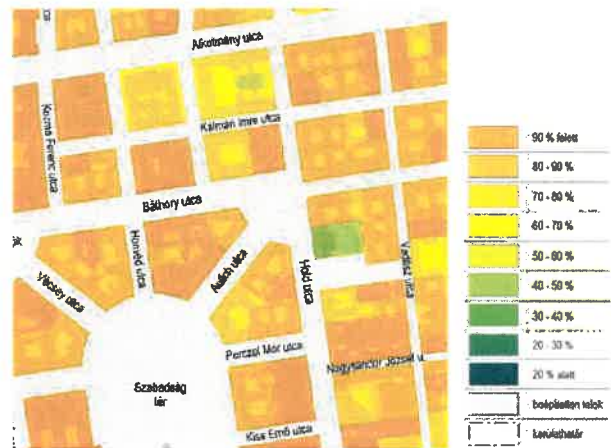
A **projektterület telkén** a beépítési mód zárt sorú, zárt udvaros, a szomszédos épülethez tűzfalal csatlakozik az épület.

A **449 m<sup>2</sup>-es belső udvar** burkolt, de aláépítéssel nem rendelkezik.

## beépítési mérték

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

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



## szintszám

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

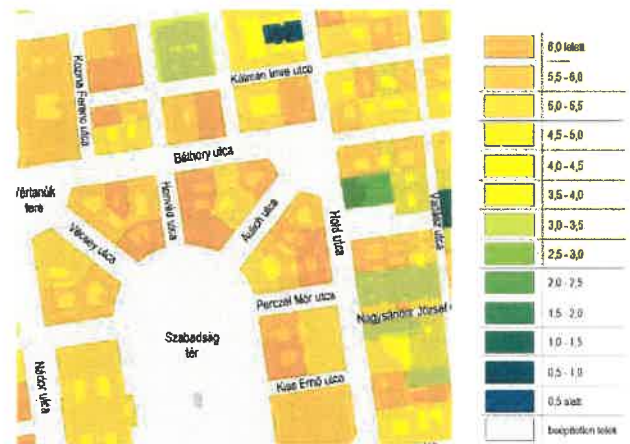
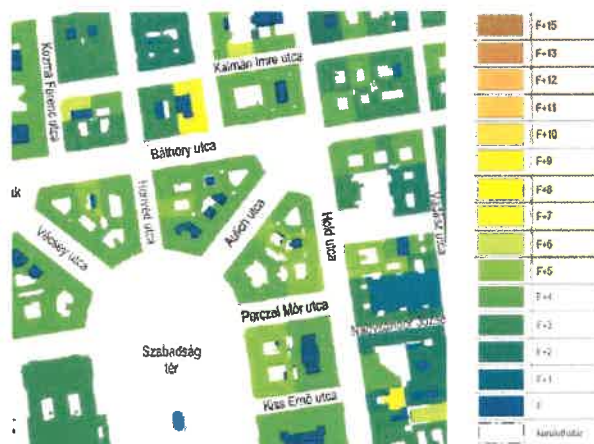
A csatlakozásoknál kismértékű eltérés figyelhető meg a projektterület épülete és a szomszédos épület között ami a szomszédos épület utólagos tetőtér beépítéséből adódik.

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

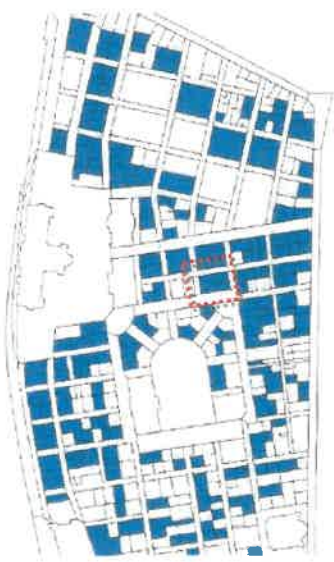
## becsült szintterületi mutató pincszintekkel

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

A projektterület épületének pincszintekkel összesített **szintterülete 9463,5 m<sup>2</sup>**. A **jelenlegi általános szintterületi mutató 4,63** - míg az elméleti maximális szintterületi mutató 5,5 lehetne. A szomszédos telek pincével értelmezett becsült szintterületi mutatója 5,98. A környező tömbökben jellemző szintterületi mutató jellemzően 4,4 - 6 közötti értékeket mutat.



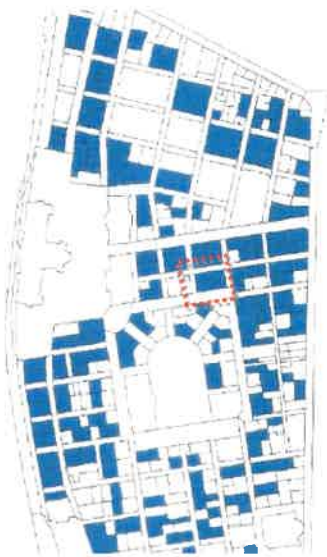
**3. ÉRTÉKKATASZTER – A TÖMB ÉPÜLETEI**



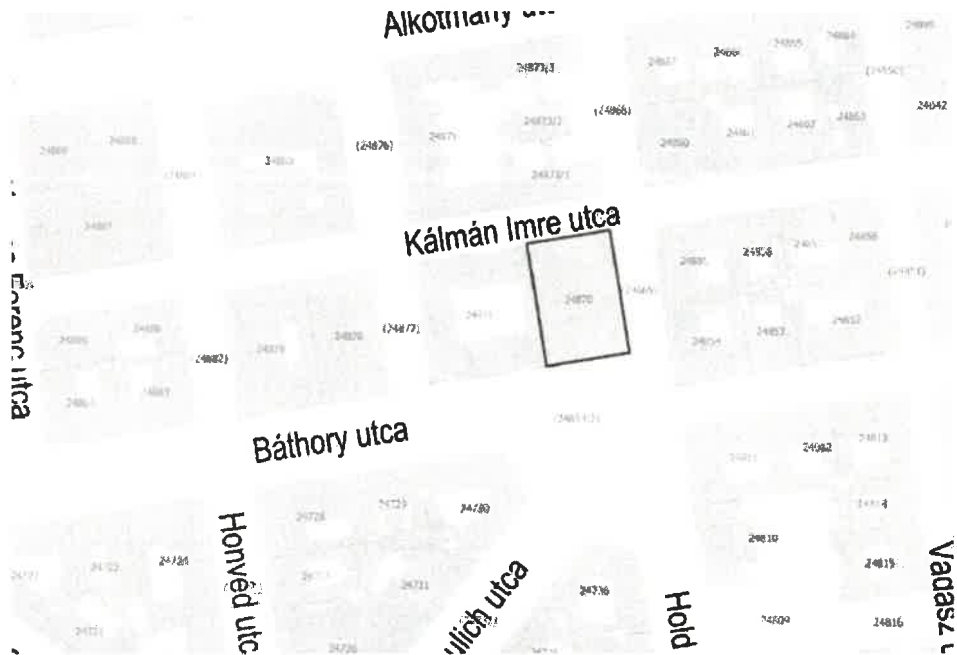
Kerületi TKR szerinti egyedi védett épületek a vizsgálati területen



<b>24871</b>		<b>Báthory utca 12.,</b> = Szemere utca 1a.-1b, Kálmán Imre utca 9.
Építető:		Csetei Herzog Péter
Tervező:		Wellisch Sándor és Gyula
Épült:		1896
Világörökségi védelem:		Budapest - a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az
Műemléki védelem fajtája:		Andrássy út védőövezet [azonosító: 30480]
Fővárosi védelem:		-
Kerületi védelem:		<b>TKR szerinti kerületi egyedi védett épület – VH64 azonosító</b> <small>*Járás: Belföldi Építkezés Budapest Főváros V. kerület Önkormányzata Helyrehozó-tulajdonosi 5/2020. (V. 30.) önkormányzati rendelet 2. melléklete Kerületi egyedi védett épületek – részletes</small>
Leírás:		eklektikus, korábban 12 lakás, Építető: Fürst Mór Négyemeletes, eklektikus bérház a Báthory és Szemere utcák sarkán. AZ épület átalakításokon esett át 1909-ben.
Telekterület (m <sup>2</sup> ):		2044
Beépítési %:		78%
becsült SZTM felszín felett:		3,88
becsült SZTM pincével:		4,63
építési övezet		VK-V
Jelenlegi funkció		irodai funkció - igazgatós
Főlétszintű funkció:		P+F+4
Szintszám		magastetős
Tetőforma:		
Parkolás		telken belül nincs



Kerületi TKR szerinti egyedi védett épületek a vizsgálati területen



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

## 4. VÉDETTSÉGEK

## VILÁGÖRÖKSÉG

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

## RÉGÉSZETI VÉDELEM

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

## MŰEMLÉKI VÉDELEM

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

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

## HELYI VÉDELEM

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

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

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

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

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

## KIEMELT NEMZETI EMLÉKHELY

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

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

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



	Fővárosi és műemléki védettség
	Fővárosi védettség
	Kerületi védettség
	Műemléki védettség



Kiemelt Nemzeti emlékhely és településkép védelmi övezete

forrás: <https://www.kneb.hu>

### III. AZ ÉRINTETT TERÜLET (INGATLAN) RÖVID BEMUTATÁSA

#### 1. ELŐZMÉNYEK, TÖRTÉNETI ÁTTEKINTÉS

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

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

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



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

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

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



*Pest-Buda-Óbuda beépített területének várostérképe (1793)*  
forrás: <https://maps.arcanum.com/hu/map/budapest-1793>

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

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

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



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



A tömb kialakítása 1865-ben történhetett meg.

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

1865-ös helyszínrajz a telekalakításról

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

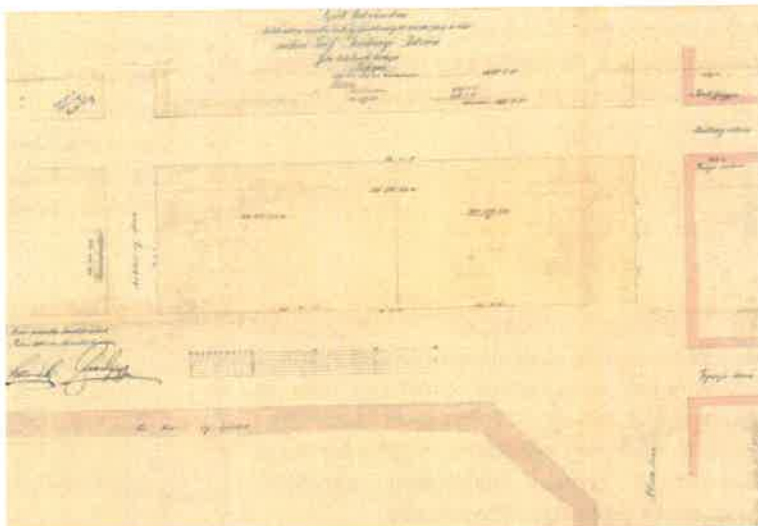
A közterület Duna felőli szakasza volt ekkoriban csak Báthory utca, a belső utcaszakaszok Gyapjú utca néven kerültek megjelölésre. Az 1895-ös közigazgatási térképen látható, hogy a Nádor utca – Báthory utca kereszteződésében ekkoriban már a *Magyar Királyi Földművelésügyi Kereskedelmi Minisztérium* épülete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

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

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

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

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



Budapest közigazgatási térképsorozata (1895)  
forrás: <https://maps.arcanum.com/en/area/budapest-1895>

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



Budapest kataszteri térképsorozata utólagos bejegyzésekkel (1912)  
forrás: <https://maps.arcanum.com/en/area/budapest-1912>

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

Az épületben működött többek közt:

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

*forrás: építészeti felmérés (BH)*

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



*Budapest közigazgatási térképsorozata (1908)*

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

A projektterület esetében jelentős változás nem történt ebben az időszakban.

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

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



*Budapest nagyméretarányú kerületi térképsorozata (1944-1986)*

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

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

#### az ezredforduló után

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

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

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



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



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

**2. A JELENLEGI BEÉPÍTÉS RÖVID ISMERTETÉSE**

**Telek**  
**Ehelyezkedés**

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



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

**Főbb ingatlan adatok**

A nyilvántartás szerint a telek területe **2 044 m<sup>2</sup>**.

**Tulajdon**  
**38 albetét**

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV. Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101  
E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Megrendelés szám: 8000004/103618/2025  
2025.04.09  
Oldal: 1/2

BUDAPEST V.KER.		Sektor: 96	
Beltérület	24871 helyrajzi szám		
1054 BUDAPEST V.KER. Báthory utca 12.		IRÉSZ	
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatai		terület	kat.szám
művelési ág/hasznos megnevezés/		ha m <sup>2</sup>	kat.jár
-----		-----	-----
- Kivétel lakóház, udvar	0	2044	0.00
1. bejegyzés határozat: 222130/2/1593/97.11.20 Társasház		A földrészlethez tartoznak az alapító okirat szerinti közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések és helyiségek.	
2. bejegyzés határozat: 75349/1/2005/08.03.06 Művelési könyvezet		7/2006. (III.1.) NMCM. szövege rendelet.	
		IRÉSZ	
3. hányad: 1/1 bejegyzés határozat, érkezés idő: 222130/2/1593/97.11.20 jegyzés eredeti felvétele jogtulár: társasház tulajdon		cím: 1054 BUDAPEST V.KER. Báthory utca 12. tulajdonjog: a 24871/H/1-35 helyrajzi számú ingatlanok tulajdoni lapján tartalmazott.	
		IRÉSZ	
1. bejegyzés határozat, érkezés idő: 156255/1/1559/97.07.30		- egyetemes a 2-61537.tbszámú társaság alapján a 24872.hrsz.ú ingatlanra.	
2. bejegyzés határozat, érkezés idő: 215529/1/2005/05.06.14		- SZMSZ leadva. jogtulár: Lév: TÁRSASHÁZ cím : 1054 BUDAPEST V.KER. Báthory utca 12.	
3. bejegyzés határozat, érkezés idő: 84861/2/2012/13.05.21		Vesszőkijog 5 m <sup>2</sup> területre, VM-39/2012. jogtulár: név: EMMÓ RÁLÓDARI KFT. cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74	

Folytatás a következő lapon

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

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

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

A meglévő épület bruttó **szintterülete 9 463,5 m<sup>2</sup>**, pinceszinttel együtt (pince + földszint + 4 emelet + tetőtér).

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

**Szintterületi mutató (SZTM)** Az előbbi két értékből adódóan a tartalék szintterületi mutató érték / különbség 0,87, melyből számítható tartalék szintterület a 1778 m<sup>2</sup>, mely további beépíthetőséget tesz lehetővé a kedvezmények nélkül is.

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

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

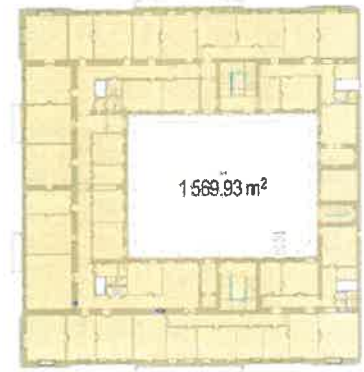
**Alaprajzok** A meglévő épület alapterülete nagyságrendileg 1550 m<sup>2</sup>, melyek **szintenkénti eloszlása 1514,63 és 1587,46 m<sup>2</sup>** között változik a lichthof-ok tekintetében. Az egyes szintek alaprajzai az alábbi ábrason kerülnek bemutatásra:



PINCESZINT



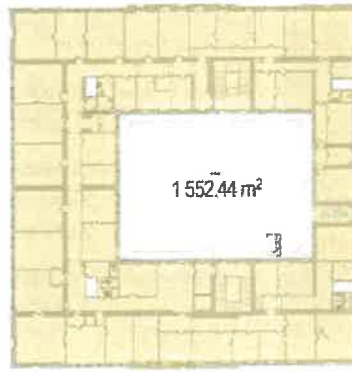
FÖLD SZINT



I. EMELET



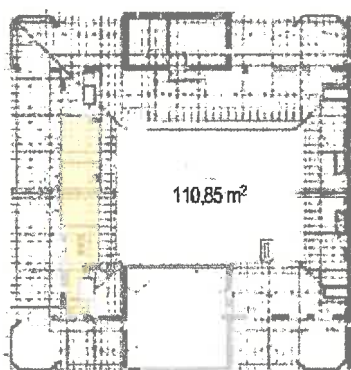
II. EMELET



III. EMELET



IV. EMELET



TETŐTÉR

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

A **tetőtérben** jelenleg a Szemere utca felé néző homlokzaton nyílik kihasználható tetőtéri szint, mely **összesen 110,85 m<sup>2</sup> szintterületet** jelent.

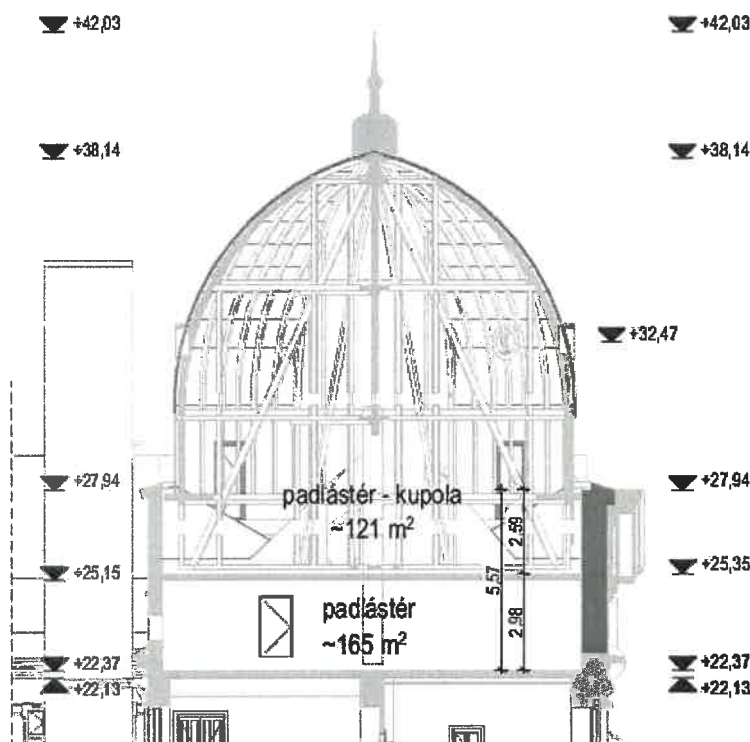
A **kupolában** jelenleg 190 cm feletti, kihasználható szintterületként **121 m<sup>2</sup> számítható be egy szinten.**

◀ Szintenként összegzett bruttó szintterületi kimutatás a beépítési vizsgálat alapján.  
forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda koncepcióterve

**Kupola / padlástér jelenlegi állapota**

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

A kupola magassága 38 méter, csúcsa 42 méter.



A kupola **jelenlegi kihasználtsága és geometriója** a beépítési vizsgálat alapján  
forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda koncepcióterve



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

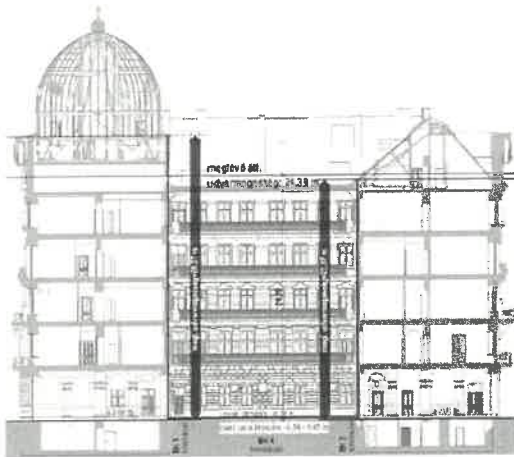
Az **attika** felső síkjától a csúcsdíz aljáig mérve a kupola jelenleg kb. 8,2 m magas, ez eredetileg bő másfél méterrel magasabb lehetett (kb. 9,8 m).

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

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

◀ korabeli fotók a kupola kialakításáról  
forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda koncepcióterve

### Az épület általános jellemzése, állapot leírása



Meglévő épület keresztmetszeti képe  
forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda koncepcióterve



Kváderezés mintájú vakolat a homlokzaton  
forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda koncepcióterve



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**3. FOTÓDOKUMENTÁCIÓ**

**3.1. A VIZSGÁLATI TERÜLET FOTÓI**



*Az Örkömcses emlékmű és az Árkád utca látványa*



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



*Az Örkömcses látképe a Báthory utcáról*



*Hold utca – Báthory utca kereszteződése menti szomszédos épület*



*Utcatábla és emléktábla a Báthory utcában*



*Hold utca észak felé*

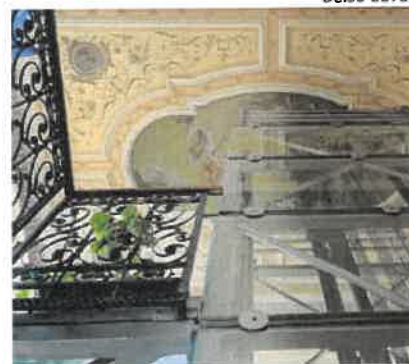
*képek forrása: saját fotók 2025. július*

3.2. A PROJEKTERÜLET FOTÓI



Oldalsó homlokzat

Belső udvar



Kupola

Lépcsőház



Főhomlokzat és kupola a Báthory utca felől

Utcánézeti kupola látvány

Főhomlokzat az Örkényes elől

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

## IV. BEÉPÍTÉSI TERV

## 1. A TERVEZETT ÉPÜLET RÖVID, VÁROSRENDEZÉSI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ LEÍRÁSA

## funkcionális sokszínűség, tervezett funkciók



A tervezett fejlesztés átnézeti elhelyezkedése  
forrás: Bánáti Hartvig Építészirod.



Az épülettömb viszonyai a környezethez  
forrás: Google Earth Pro felvételei

## funkciók és projektadatok

A projekterület 2044 m<sup>2</sup>-es telkén mintegy 9730 m<sup>2</sup> nettó szintterület tervezett. Az épület tervezett bruttó általános szintterülete 11 517 m<sup>2</sup>, mely 5,63 általános szintterületi mutatót jelent.

A fejlesztéshez kapcsolódóan mintegy 205 m<sup>2</sup> új zöldfelület kerül kialakításra a tágas belső udvarban elhelyezésre kerülő kert részeként.

A kialakítandó funkcionális egységek közül a tervezett szállodai funkció okán szállás célra szolgáló szobák kerülnek kialakításra mintegy nagyságrendileg nettó 5000 m<sup>2</sup>-en, mely által 108 db szállodai szoba kerül kialakításra. Az építészeti tervek alapján a szállodai szobákban összesen 278 db ágy kap majd helyet.

Az épületen belül kb. 137 m<sup>2</sup> nettó területen CO-WORKING iroda létesítésére nyílik lehetőség. További irodai funkciókat számít a szállodához tartozó BOH irodák vendéglátó rendeltetés számára 289 m<sup>2</sup> kialakítása tervezett kávézó és étterem formájában, melyekhez közterületi terasz kapcsolódna a Bathory utca felé.

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

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

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

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

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

## 1.1. A PROJEKT ADATAI

A projekt keretében megvalósításra tervezett beruházás részletei:

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

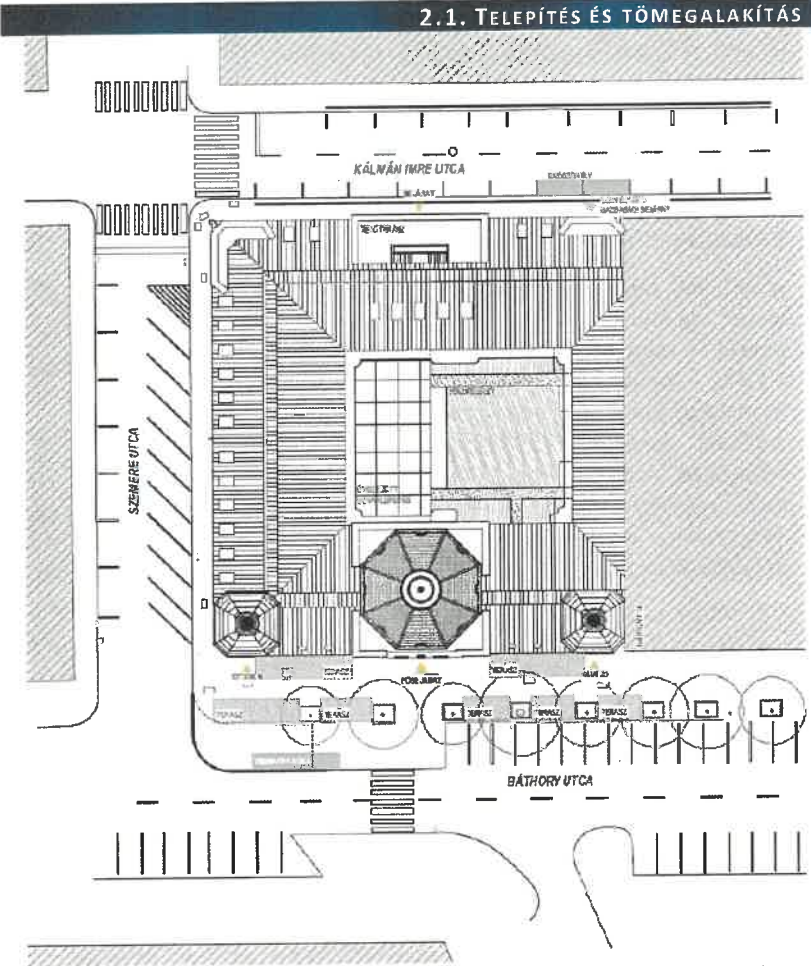
**2. MEGLÉVŐ, MEGMARADÓ ÉS A TERVEZETT ÉPÜLETRÉSZEK - BEÉPÍTÉSI JAVASLAT**

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

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

A fejlesztés által a belső udvar geometriája kerül jelentősebb átalakításra, melynek lefedése által változnak használatossági feltételek. A jelenlegi **449 m<sup>2</sup>-es udvar területének kb. 50%-a kerül lefedésre** a földszinten.

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



tervezett helyszínrajz  
forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda

**3. ÉPÍTÉSZETI TERVEK BEMUTATÁSA**

**3.1. FUNKCIÓSÉMA, ALPRAJZI ELRENDEZÉS**

pincszinti alaprajz



forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda

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

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

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

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

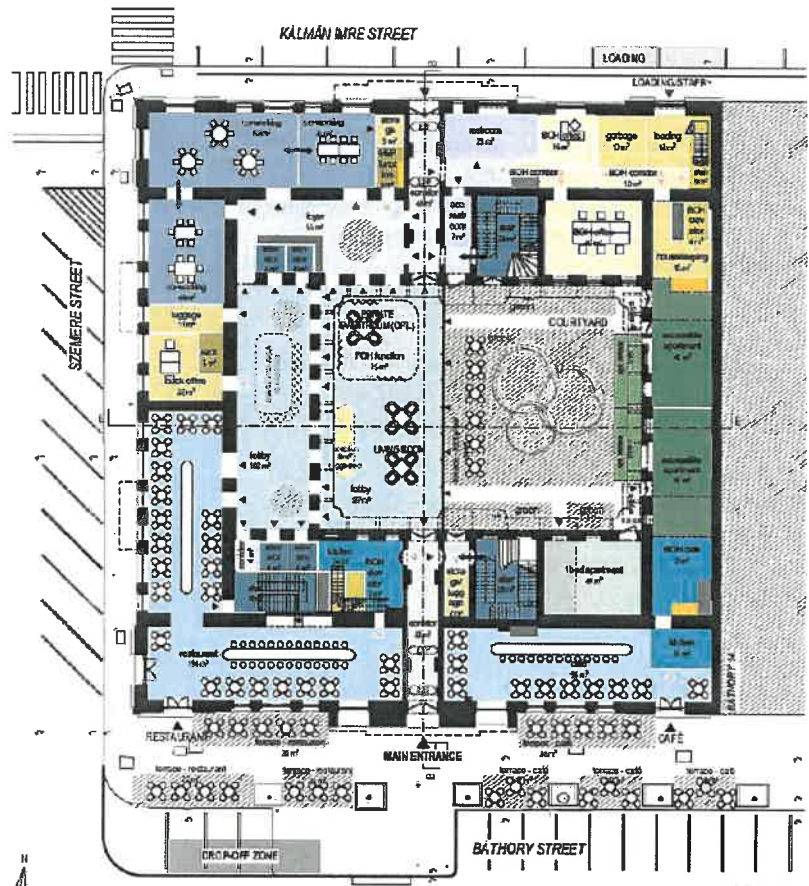
## földszinti alaprajz

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

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

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

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



## 1. emeleti (általános) alaprajz



forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda

A **vendégszobák** az 1-5. emeleteken, az alábbi szobatípus-mix szerint kerültek kialakításra: a **Kálmán Imre utca felőli homlokzaton** egy- és kétágyas apartmanszobák átlagosan 30-70 m<sup>2</sup> közti nettó területtel, míg a **Szemere utca felőli homlokzaton** stúdió szobák kerülnek elhelyezésre 27-30 m<sup>2</sup> közti alapterülettel.

Ez alól kivétel az 1. emeleti szinten kialakításra kerülő **2 db kétágyas apartmanszoba**, mely 57-57 m<sup>2</sup>-es alapterületével jórészt a Szemerei utcai homlokzat felét elfoglalja.

A szomszédos épület felé átlagosan 30-35 m<sup>2</sup>-es **egyágyas apartmanszobák** kerülnek elhelyezésre, vegyesen gépészeti és pihenőhelyiségekkel, továbbá az oldalszárny két irányában lift létesül, melyek a folyosó és a közlekedő területek végét jelölik.

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

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

2. emeleti alaprajz



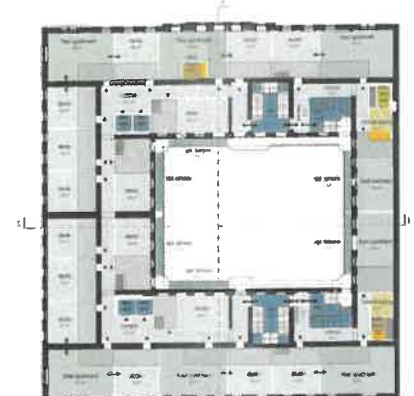
forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda

3. emeleti alaprajz



forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda

4. emeleti alaprajz



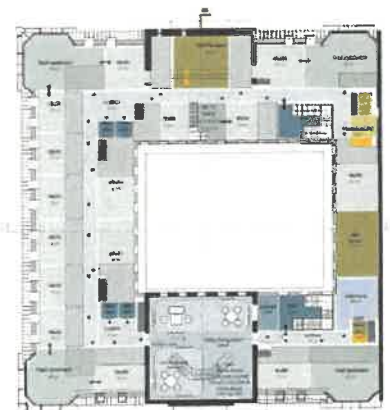
forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda

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

A tömbbelső felőli homlokzaton átlagosan 35 m<sup>2</sup>-es stúdió szobák kerülnek kialakításra.

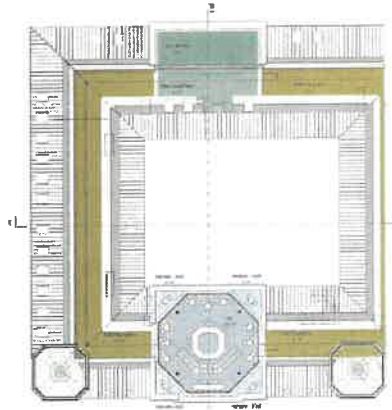
A tetőtérrel érintően nagyrészt gépészeti eszközök kerülnek elhelyezésre, egyedül a Kálmán Imre utca irányába nyílik egy kétágyás apartmanszoba terasszal – mintegy 117 m<sup>2</sup>-en.

5. emeleti alaprajz



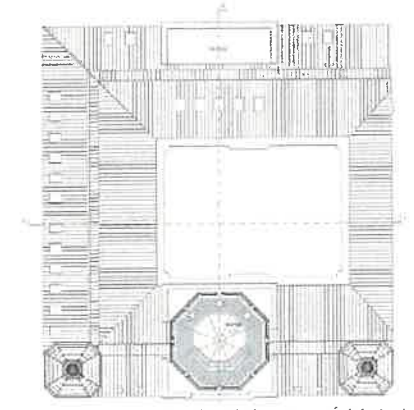
forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda

tetőtéri alaprajz



forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda

kupola tér



forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda

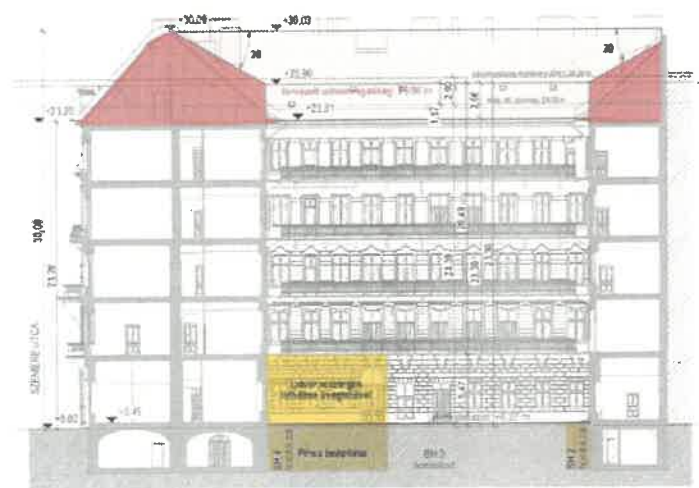
3.2. METSZETI ÉS HOMLOKZATI KIALAKÍTÁS

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

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

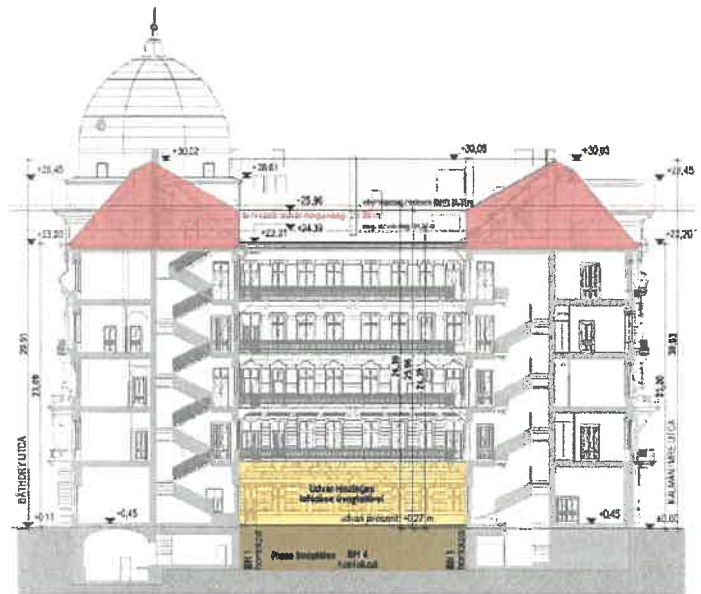
A tetőtér átalakítása által az udvari párkánymagasság megnövelése is tervezett a jelenlegi 24,39 méterről 25,96 méterre.

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



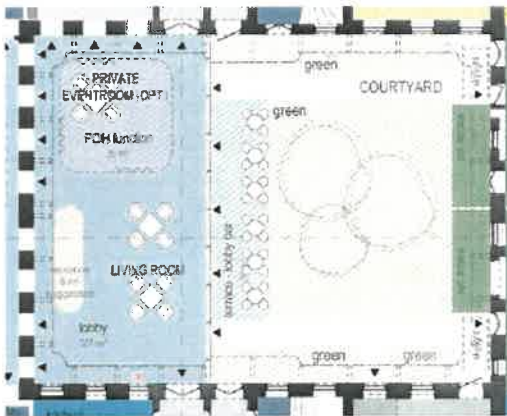
E-E metszet

forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda



**B-B metszet**

forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda



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

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

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

Az udvar szabadon maradó területe terepszint alatt sem kerül beépítésre, így teljes értékű zöldfelületek létesíthetők. Az udvaron belül legalább 205 m<sup>2</sup> zöldfelület jön létre, így a telek zöldfelületi aránya 10% lesz a mostani 0% helyett.



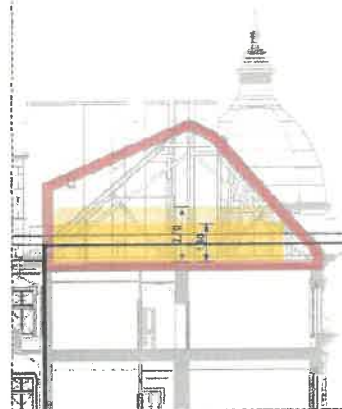
**Belső udvar**

forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda

3.3. A TETŐFORMA ÉS KUPOLA KIALAKÍTÁSA

A tervezett tetőforma kialakítása

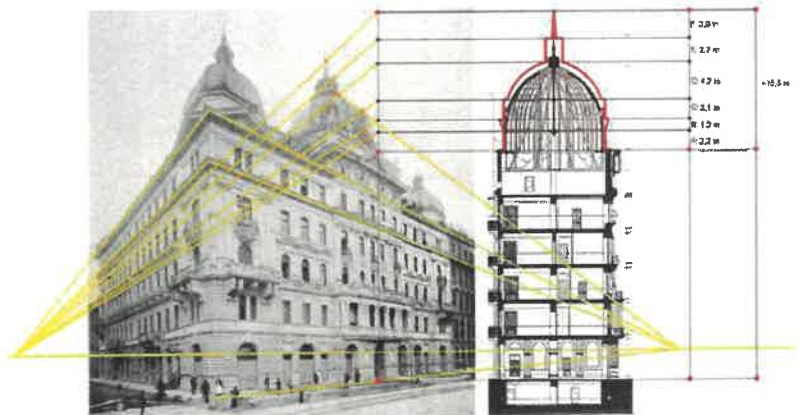
A projektterületen lévő ingatlan legfelső szintje a jelenlegi tetőszint kibővítésének lehetőségei és a tervezett új kupola méretei által válna használhatóbbá.



Tervezett tetőtéri kialakítás lehetősége a **belső udvar felől emelt tetőgeometriával**

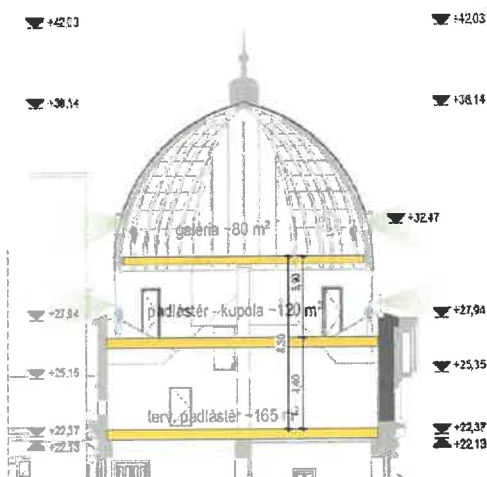
forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda koncepcióterve

A terv szerint a **tetőtér belső udvar felé emelt geometriát alkalmazva, 1,9 méteres belmagassággal kb. 1 387 m<sup>2</sup> szintterület** alakítható ki. A belső párkánymagasság megemelésével elegáns, élhető szobák hozhatók létre.



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

Kupola lehetséges átalakítása



Az átépítés várhatóan érinti a kupolát is.

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

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

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

A kupolában a **három szinten** kialakítani tervezett **közösségi terek mintegy 365 bruttó m<sup>2</sup>-nyi szintterület** kialakítását jelenthetik.

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

forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda



A Szemere utca – Báthory utca sarok felőli nézet



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



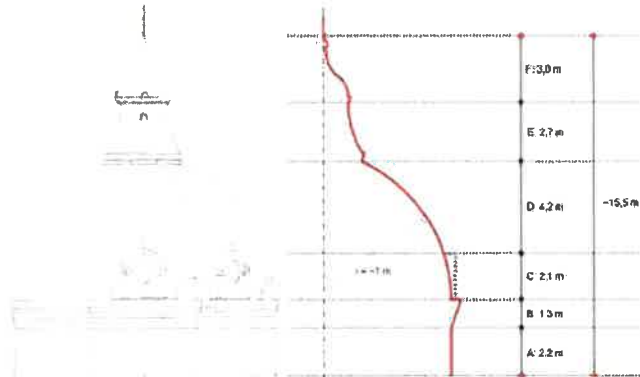
Kupolákon elhelyezett nyílászárók, a belső udvar felé történő megnyitás lehetőségével



Kálmán Imre utca felőli terasz  
forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda koncepcióterve



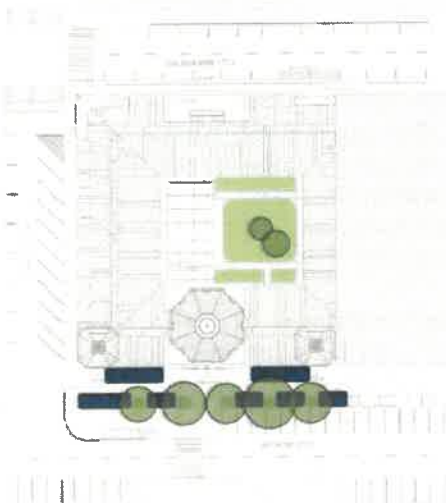
Báthory utca felőli tetőzet



Stilizált rajz a kupola méreteivel  
forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda koncepcióterve

## 4. TELKEN BELÜLI ZÖLDFELÜLETEK ÉS A HATÁROLÓ KÖZTERÜLETEK BEMUTATÁSA

### 4.1. TELKEN BELÜLI ZÖLDFELÜLETEK KIALAKÍTÁSA



A projektterület adottságait tekintve a zártudvar beépítés jelentősen korlátozza a zöldfelület telepítési lehetőségeket. A belső udvar alapterülete 449 m<sup>2</sup>. Ennek nagyságrendileg fele kerülhet beépítésre, a fennmaradó területrészen a kötelezően előírt zöldfelületi mértéknek megfelelő zöldfelületet kell biztosítani, melyen terasz és egyéb burkolatok létesítésével is számolni kell. **A kötelezően előírt zöldfelületi mérték a telekre vonatkozóan 10%, ezért összesen 205 m<sup>2</sup> zöldfelület kell létesíteni a telken belül.**

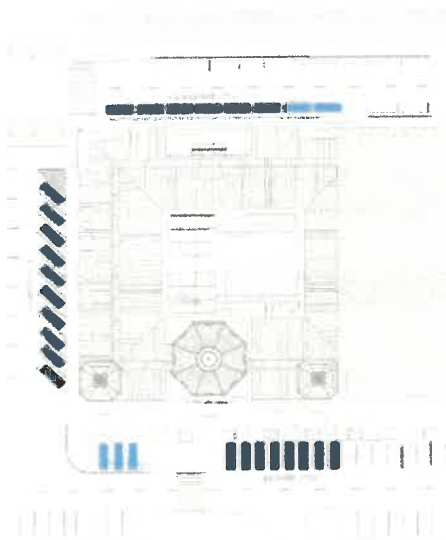
### 4.2. KÖZTERÜLETEK KIALAKÍTÁSA

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

A Báthory utcai homlokzat előtti közterület szakaszon a kapcsolódó vendéglátó funkciókhoz tartozó **teraszok** kerülnének elhelyezésre összesen 122 m<sup>2</sup>-en.

#### Közterületi teraszok és zöldfelületek lehetséges helyszínei

forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda tervei alapján saját ábra



#### Parkolási megközelíthetőség

forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda tervei alapján saját ábra

### 4.3. PARKOLÁS

A projektterület nem biztosít telken belüli parkolási lehetőséget.

**Közterületi parkolás** esetében az alábbi változások várhatóak:

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

## V. HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS BEMUTATÁSA, MÓDOSÍTÁSI, ELTÉRÉSI IGÉNYEK

### 1. ORSZÁGOS JOGSZABÁLYOK

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

### 2. FŐVÁROSI SZABÁLYOZÁSI KERETEK

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

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

*TSZT*  
*FRSZ*  
*A fővárosi TKR*

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

### 3. KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI KERETEK

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

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

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

*kerületi TAK és TKR*

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

**4. BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE — TSZT 2021**

**4.1. A TERÜLETET ÉRINTŐ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

**funkcionális szerkezet**

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

- általános beépítési sűrűségre és
- parkolási beépítési sűrűségre.

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

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



**SZERKEZETALKOTÓ TERÜLETI ELEMÉK**

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

**KÖZPONTRENDSZER**

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

**VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK**

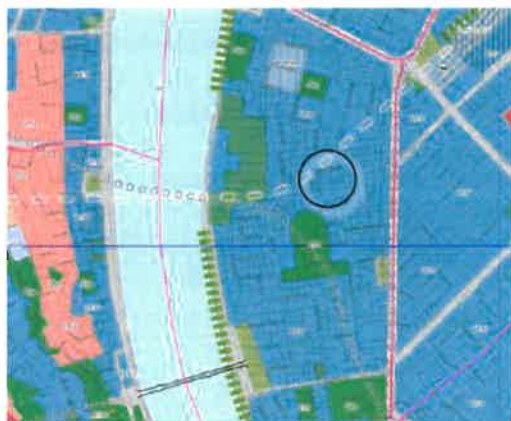
- Szerkezetalkotó fejlesztési céltárság - vegyes használatú
- Jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező területek

*Budapest Főváros Településszerkezeti Terve – Funkcionális szerkezet tervlap*

*forrás: hatályos TSZT-2021 – III. kötet*

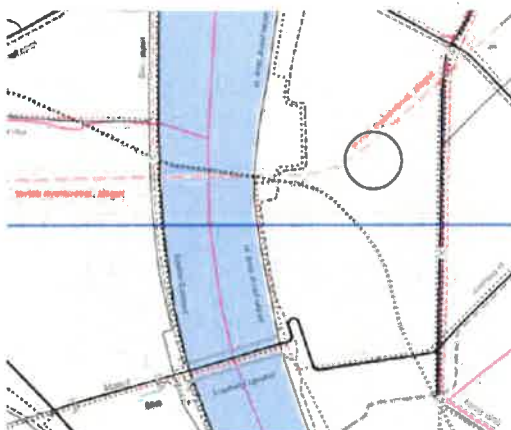
## 4.2. SZERKEZETI TERVLAPOK

## területfelhasználás



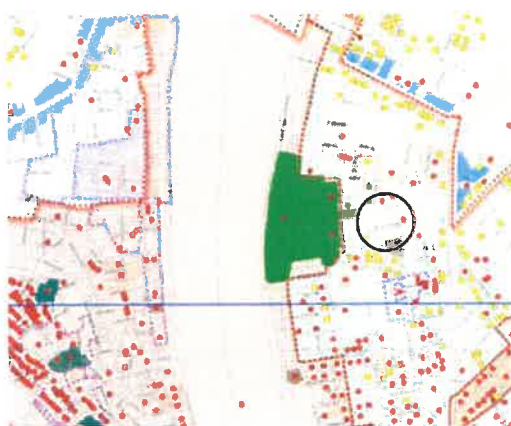
1. Területfelhasználás

forrás: hatályos TSZT-2021



2. Közlekedési infrastruktúra

forrás: hatályos TSZT-2021



3.a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi szempontból

forrás: hatályos TSZT-2021

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

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

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

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

## közlekedési infrastruktúra

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

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

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

## más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi szempontból

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

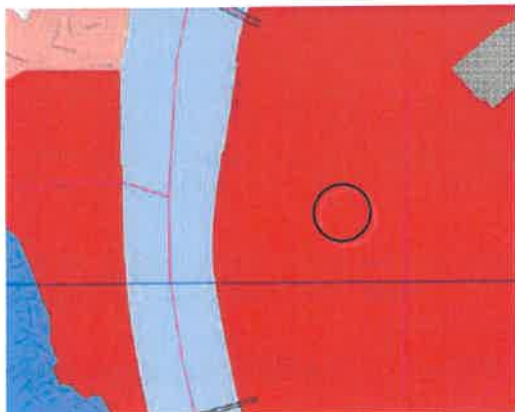
A projektterületet *műemléki védettség nem érinti*. A szomszédságban azonban számos műemléki védelemmel jelölt ingatlan megfigyelhető.

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

A projektterület tömbjét *nyilvántartott régészeti lelőhely területként* jelölik.

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

## az épített környezet értékeinek védelme

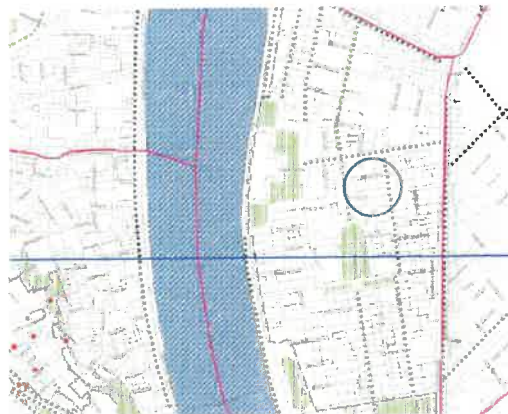


3.b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása  
forrás: hatályos TSZT-2021

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

Ez jellemző az egész kerületre.

## zöldfelület-, táj- és természetvédelem



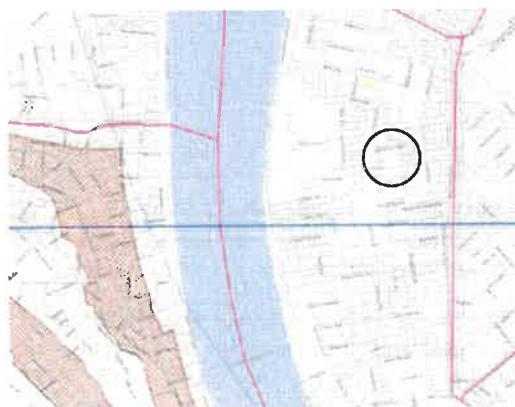
4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem  
forrás: hatályos TSZT-2021

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

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

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

## környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek

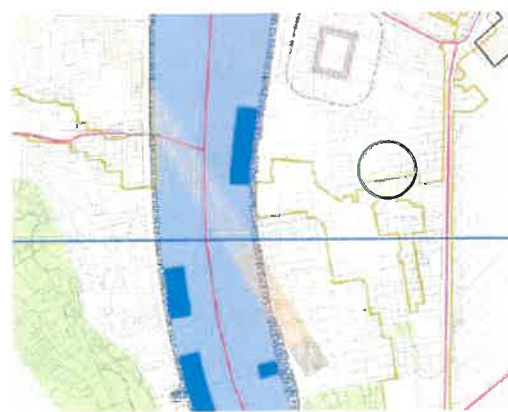


5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek  
forrás: hatályos TSZT-2021

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

Egyéb előírás és korlátozás a területet nem érinti.

## védelmi, korlátozási területek



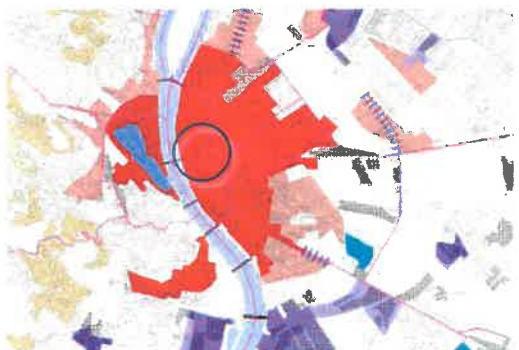
6. Védelmi, korlátozási területek  
forrás: hatályos TSZT-2021

**A projekterület a védelmi korlátozások tervlap elemeivel nem érintett.**

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

## 5. FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT — FRSZ 2021

## 5.1. A TERÜLETET ÉRINTŐ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

Budapest Fővárosi Rendezési Szabályzata (FRSZ)  
1. melléklet –A területfelhasználási egységek beépítési  
sűrűsége és az infrastruktúra elemekFRSZ 1. melléklet  
forrás: hatályos FRSZ-2021Budapest Fővárosi Rendezési Szabályzata (FRSZ)  
3. melléklet –Egyes területek beépítési magassága és  
magasépitmények számára kijelölt területek

## I. ÉPÍTETT ÓRÓKSÉG 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  
forrás: hatályos FRSZ-2021

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

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

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

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

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

Az FRSZ alapján a teljes területfelhasználási egység területén 3.217.245 m<sup>2</sup> általános szintterület, és 1.286.898 m<sup>2</sup> parkolási szintterület létesíthető.

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

Az V. kerület egésze I. párkánymagassági kategóriába tartozik, ahol az átlagos közterület szélesség alapján a B-LKÉSZ számszakilag is rögzíti az egyes telkekre vonatkozó PMU<sub>max</sub> értékeket a 2. számú mellékletben.

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

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

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

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

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

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

## 6. KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT — B-LKÉSZ






## 6.1. A KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

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

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

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

## 6.2. SZABÁLYOZÁSI TERV

<b>VI-V/2</b>	építési övezeti/övezet jel
	Belvárosi Főutca Tengely
	gyalogosutca, gyalogos terület
	gyalogospreferenciájú utca forgalomcsillapított célforgalommal
	forgalomcsillapított közterület
	kerékpáros infrastruktúra meglévő nyomvonala
<b>VH</b>	kerületi helyi védelemmel érintett telkek
	TKR: csak tetősíkblokk
	meglévő, védett épület (reambulálás alapján)
	meglévő, nem védett épület (reambulálás alapján)



▲ Szabályozási terv

forrás: hatályos B-LKÉSZ 1. melléklet

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

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

A telkek környezetében

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

létesíteni/megtartani.

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

### 6.3. Vt-V/1 ÉPÍTÉSI ÖVEZET

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



#### 41.§

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

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

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

### 6.4. BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK

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

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

ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE	beépítési mód	BEEPÍTÉSI 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 aránya	legnagyobb	
					terepszint felett		terepszint alatt		általános	parkolási		Pmu v. Ém	
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m	%				m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	
					általános szint	I. emelet	földszint	-					
T <sub>min</sub>	T <sub>max</sub>	T <sub>m</sub>	B%ÁLT	B%EM	B%F	B%TA	SZTM <sub>a</sub>	SZTM <sub>p</sub>	Z%				
Vt-V/1	Z	800	2.000 4.000 (BFT)	18	80%	100%	100%	100%	5,5 +§ 5,5 vb	3,0 / 2,0 v	10% +5% ÚJ	2. mellékle t szerinti PMU <sub>max</sub>	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											

#### 6.5. B-LKÉSZ SZINTTERÜLETI MUTATÓRA VONATKOZÓ KEDVEZMÉNYEI

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

#### szintterületi mutató kedvezmények

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

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

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

kihasználatlansága, vagy beépítetlen telek után

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

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

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

ÉRVÉNYESÍTENDŐ  
KEDVEZMÉNY

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

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

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

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

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

TRSZ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A tervezett épület esetében az udvar területén nyílik lehetőség zöldfelület kialakítására, az udvar területén így legalább 204,4 m<sup>2</sup> zöldfelületet kellene létesíteni. A terv szerint 205 m<sup>2</sup> zöldfelület kialakítása tervezett, mely a teljes telek tekintetében így megfelel a 10%-os előírásnak.

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

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

(...)

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

A településközponti vegyes területre megállapított 10%-os zöldfelületi mértékből adódó létesítendő zöldfelület 204,4 m<sup>2</sup> lenne, melynek 30%-át, tehát 61,3 m<sup>2</sup>-t mindenképp teljes értékű zöldfelületként kell kialakítani a TÉKA alapján.

A telek területén tehát legalább 61,3 m<sup>2</sup>-t teljes értékű zöldfelületként, vagy min. 120 cm vastag ültetőközeggel kialakított zöldfelületként kell kialakítani, amennyiben az aláépítésre kerülne. A terv szerint az udvar területe a zöldfelületek alatt nem kerül aláépítésre, így az előírás teljesül.

## 6.7. B-LKÉSZ MEGLÉVŐ ÉPÜLET ÁTÉPÍTÉSÉRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEI

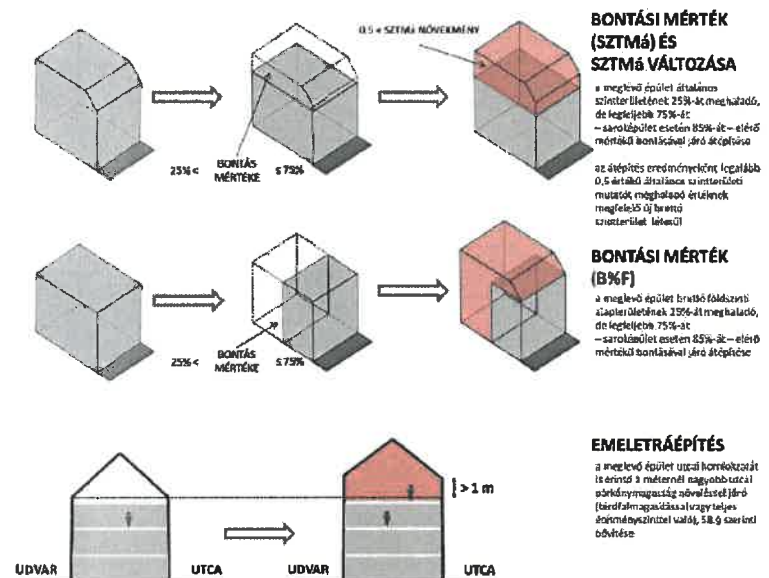
### az átépítés mértékének meghatározása

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

- a (2) bekezdés alá nem tartozó eset,
- a meglévő épület általános szintterületének 25%-át meghaladó, de legfeljebb 75%-át – saroképület esetén 85%-át – elérő mértékű bontásával járó átépítése,
- az épületrész bővítése, bontása, vagy bontással járó átalakítása, amennyiben az átépítés eredményeként 0,5 értékű általános szintterületi mutatót meghaladó értéknek megfelelő új bruttó szintterület létesül,
- a meglévő épület bruttó földszinti alapterületének 25%-át meghaladó, de legfeljebb 75%-át – saroképület esetén 85%-át – elérő mértékű bontásával járó átépítése,
- a meglévő épület utcai homlokzatát is érintő 1 méternél nagyobb utcai párkánymagasság növeléssel járó (térdfalmagassítással vagy teljes építményszinttel való), 58.§ szerinti bővítése,
- az a)-e) pontban felsoroltakkal együtt járó szerkezeti megerősítés, az épületszerkezetek cseréje, különösen falfödém vagy tetőszerkezet cseréje.”

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

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



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

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

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

**Előírás értelmezése, megfelelés**

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

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

**B-LKÉSZ módosítás** !

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) a 2. mellékletben meghatározott utcaszakaszhoz rendelt párkánymagasság legnagyobb értéke (PMU<sub>max</sub>) és az 52.§ csatlakozási szabályai alapján megállapított utcai párkánymagasság vonala (PMU), vagy
- b) a 2. mellékletben meghatározott megengedett legnagyobb épületmagasság (ÉM).

A telek utcai párkánymagassággal szabályozott.

### az utcaszakaszhoz rendelt párkánymagasság legnagyobb értéke (PMUmax)



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

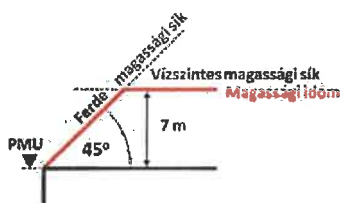
Bár az FRSZ alapján a tömb körüli közterület-szélességek alapján a PMUmax, azaz az utcai párkánymagasság maximális értéke a Báthory utca szélessége okán 24 méter lehetne a B-LKÉSZ-ben „KA” kialakult érték került rögzítésre, tehát a meglévő párkánymagasságnak megfelelő 23,5 méterben került meghatározásra.

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

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

**A tervezett épület utcai párkánymagassága nem kerül növelésre.**

### magassági idom



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

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

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

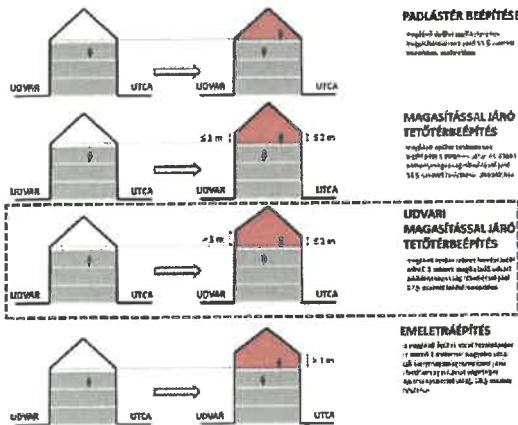
Az 51.§ (2) szerint „*a magassági síkok fölé való túlnyúlás mértéke figyelmen kívül hagyható*

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

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

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

**emeletráépítés**



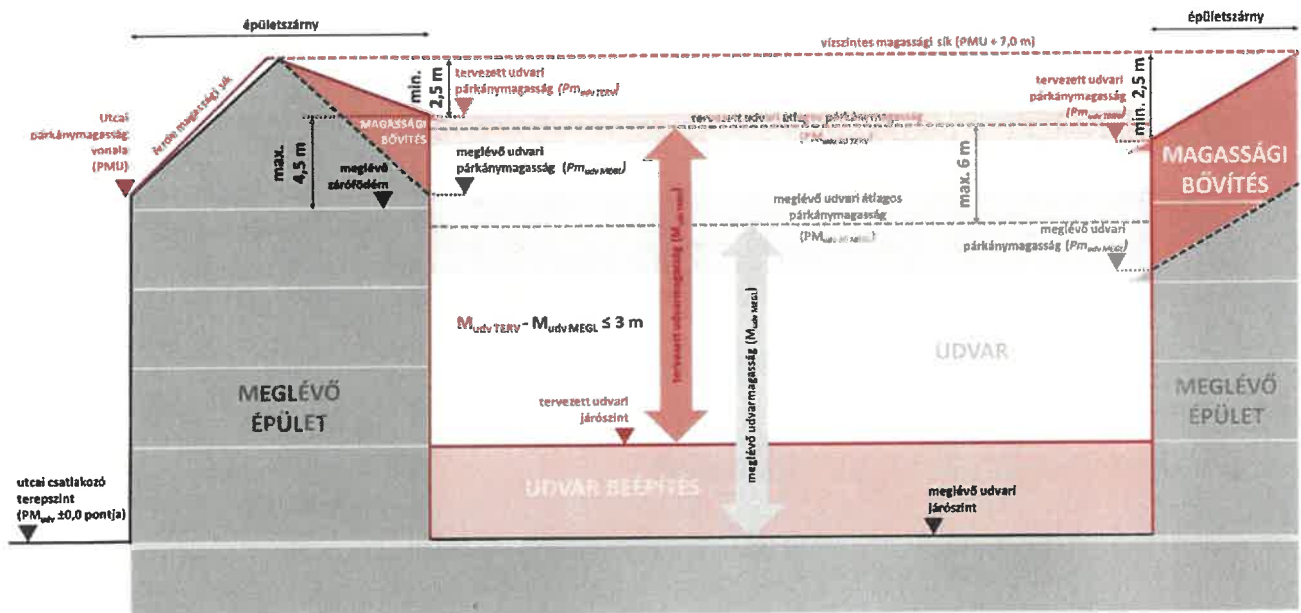
A B-LKÉSZ a meglévő épületek tetőzetének átépítésére és az emeletráépítésekre külön szabályokat határozott meg, melyen belül alapvetően négy kategóriát különböztet meg, külön kezelve az emeletráépítést:

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

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

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

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



## 7. JÁRMŰVEK ELHELYEZÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

## 7.1. A B-LKÉSZ PARKOLÓSZÁMOKRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEI

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

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

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

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

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

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

- piros színnel** - TÉKA előírásaival ellentétes, vagy össze nem egyeztethető
- kék színnel** - A projekt szempontjából releváns, figyelembe veendő előírás, mely nem ellentétes, vagy összeegyeztethető a TÉKA előírásaival

## XV. FEJEZET – A JÁRMŰVEK ELHELYEZÉSÉRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

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

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

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

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

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

(5) A 400 m<sup>2</sup>-nél nagyobb bruttó alapterületű árusító kereskedelmi egység létesítése esetén a (6) - (10) bekezdés szerinti engedmények nem alkalmazhatók.

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

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

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

a) egyenként legfeljebb 50 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó rendeltetési egység létesül, vagy rendeltetése ilyenre módosul, vagy

b) vendéglátó terasz létesül.

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

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

helyette TÉKA 4. melléklet szerinti férőhelyszámokat kell figyelembe venni

nem ellentétes a TÉKA előírásával

nem ellentétes a TÉKA előírásával

TÉKA külön rendelkezik a kereskedelmi egységekről

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

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

TÉKA szerint van parkolási kötelezettség

parkolási kötelezettség keletkezik,

**gondoskodni kell a (10) bekezdés szerint, amennyiben**

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

- a) a közterületi telekhatártól légvonalban mért legfeljebb 500 méteren belül is teljesíthető:
  - aa) parkoló-létesítményben (parkolóházban, mélygarázsban), vagy
  - ab) más építési telken meglévő vagy, létesülő épület rendeltetése szerint meghatározott parkoló férőhely számon felüli többletparkoló-férőhely igazolt igénybevételével.
- b) meglévő épületben a parkolási kötelezettség duplójának megfelelő számú kerékpár elhelyezését biztosító kerékpártároló helyiség létesítésével is teljesíthető a telken belül, kivéve az új lakás létesítése, vagy önálló rendeltetési egység lakásrendeltetésűvé alakítása esetén.

- (11) Áruszállításhoz az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges tehergépjármű várakozóhelyeket telken belül egyedi méretezés alapján kell biztosítani, kivéve
- a) gyalogos preferenciájú közterület mellett fekvő telek esetében,
  - b) a 400 m<sup>2</sup> bruttó alapterületnél kisebb kereskedelmi-szolgáltató rendeltetési egység esetén, valamint
  - c) a telken belüli megállásra és rakodásra nem alkalmas méretű telek esetén
- melyek áruszállítási ellátása a közterületen kialakított ún. koncentrált rakodóhelyről is biztosítható.

66. Telken belüli gépjárműparkolásra és parkoló létesítményekre vonatkozó rendelkezések

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

(2) Meglévő épület kismértékű átépítése esetén

- a) a létesítendő parkoló férőhelyeket telken belül mélygarázsban, földszinti teremgarázsban, önálló terepszint alatti építményben, vagy telken belüli felszíni parkolóban lehet biztosítani, és
  - b) telken belül a meglévő felszíni parkoló abban az esetben tartható meg, továbbá felszíni parkoló kizárólag akkor létesíthető, vagy bővíthető, ha minden megkezdett 4 db parkoló férőhely után legalább 1 db nagy lombtömeget növesztő, minimum 12/14 törzskörméretű, környezetű, lombos fa kerül telepítésre és töve körül legalább 2,25 m<sup>2</sup> víz- és légáteresztő felülettel rendelkezik, mely során a fák telepítése miatti parkoló férőhely különbözetet nem kell pótolni.
- (3) Meglévő épület alapvető jellegét megváltoztató átépítés esetén keletkező parkolási kötelezettséget a 69. § (8) és (9) bekezdésben foglaltak együttes figyelembevételével
- a) a telken belül mélygarázsban, földszinti teremgarázsban, önálló terepszint alatti építményben kell biztosítani,
  - b) telken belül a meglévő felszíni parkoló abban az esetben tartható meg, ha minden megkezdett 2 db parkoló férőhely után legalább 1 db a nagy lombtömeget növesztő, minimum 12/14 törzskörméretű, lombos fa kerül telepítésre és töve körül legalább 2,25 m<sup>2</sup> víz- és légáteresztő felülettel rendelkezik, mely során a fák telepítése miatti parkoló férőhely különbözetet nem kell pótolni.

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

TÉKA előírásaival nem ellentétes

TÉKA előírásaival nem ellentétes

TÉKA előírásaival nem ellentétes

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

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

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

a projekt tekintetében nem releváns előírások

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

## 67. Kerékpárok telken belüli elhelyezésére vonatkozó rendelkezések

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

(2) Meglévő épület kismértékű átépítése esetén

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

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

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

(3) Meglévő épület alapvető jellegét megváltoztató átépítés esetén

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

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

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

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

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

helyette a TÉKA 5. mellékletében szereplő számokat kell alkalmazni

a projekt esetében nem releváns

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

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

a projekt esetében nem releváns

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

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

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

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

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

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

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

### 7.3. A B-LKÉSZ PARKOLÓSZÁMOKRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEI

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

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

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

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

## 7.4. B-LKÉSZ ÉS TÉKA PARKOLÓSZÁMAINAK ÖSSZEVEZÉSE



## GÉPJÁRMŰ

## szállás rendeltetés

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

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

## vendéglátás

1 db személygépkocsi számára kell parkolót biztosítani vendéglátó **önálló rendeltetési egység** fogyasztótereinek (kültérivel együtt) **20 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után,**

1 db személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani vendéglátó **önálló rendeltetési egység** fogyasztóterének **minden megkezdett 10 m<sup>2</sup> alapterülete után** – ideértve a terasz, kerthelyiség területét is a közterületi terasz kivételével,

## irodai rendeltetés

1 db személygépkocsi számára kell parkolót biztosítani iroda rendeltetési egység huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségei minden megkezdett **40 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után.**

1 db személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani iroda **és egyéb önálló rendeltetési egységek** huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek, valamint **szállás jellegű önálló rendeltetési egység** huzamos tartózkodás céljára szolgáló irodai helyiségeinek minden megkezdett **20 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után.**



## KERÉKPÁR

## szállás rendeltetés

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

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

## vendéglátás

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

**2 db** kerékpár és motorkerékpár számára kell férőhelyet biztosítani vendéglátó egység fogyasztótér minden megkezdett **75 m<sup>2</sup> alapterülete** után,

## irodai rendeltetés

**1 db** kerékpár számára kell férőhelyet biztosítani iroda rendeltetési egység minden megkezdett **100 m<sup>2</sup> nettó alapterülete** után.

**2 db** kerékpár és motorkerékpár számára kell férőhelyet biztosítani Igazgatási, ellátó, szolgáltató, nem fekvőbeteg-ellátó egységnél az iroda- vagy ellátó terület minden megkezdett **100 m<sup>2</sup> nettó alapterülete** után.

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

## 8. TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMÉRŐL SZÓLÓ RENDELET - TKR

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

## 5/2020. (I. 30.) önkormányzati rendelet

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

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

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

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

**tetőablak kialakítása** A TKR fogalommeghatározása szerint:

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

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

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

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

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

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

- tiltott
- csak tetősíklak

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

TKR 5. melléklet – telekre  
vonatkozó sor

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

## 9. ELTÉRÉSI, MÓDOSÍTÁSI IGÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

### 9.1. OTÉK és TÉKA SZABÁLYAITÓL VALÓ ELTÉRÉSI IGÉNYEK

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

### 9.2. FŐVÁROSI SZABÁLYOZÁSTÓL VALÓ ELTÉRÉSI IGÉNYEK

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

### 9.3. B-LKÉSZ SZABÁLYAITÓL VALÓ ELTÉRÉSI IGÉNYEK

A tervezett beruházás alapvetően megfelel a B-LKÉSZ előírásainak.

**Udvar beépítése, üvegtetővel való lefedése**

**B-LKÉSZ  
módosítás**

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

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

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

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

**TRSZ  
szintterületi mutató  
kedvezmény + 0,3**

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

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

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

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

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

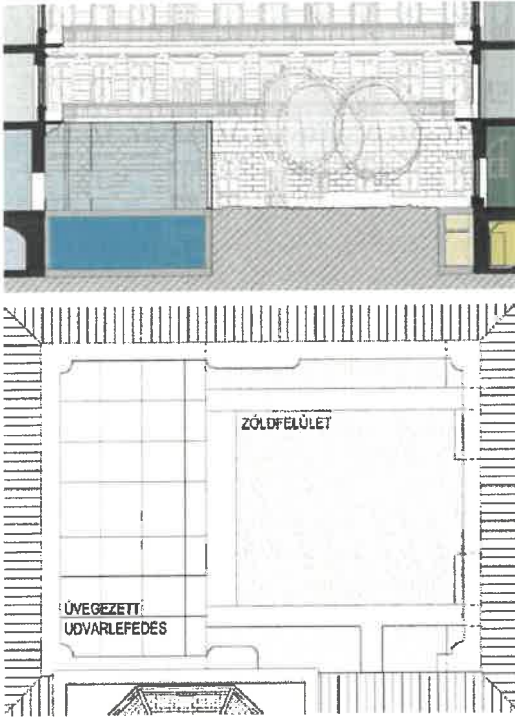
Tekintve, hogy az épület BREEAM minősítő-rendszer követelményei szerint tervezett, a 0,3 általános szintterületi kedvezményhez **legalább BREEAM Very Good, Excellent, vagy Outstanding minősítés teljesítését kell vállalni a TRSZ-ben.**

### 9.4. TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET - TKR

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

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

### 1. CÉLOK MEGHATÁROZÁSA



*Udvar kialakításának sematikus, jelleghelyes rajza  
forrás: Bánáti Hartvig Építésziroda*

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

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

A nagyobb, legalább 200 m<sup>2</sup>-es udvaroknál azonban fontos célként fogalmazódott meg, hogy ne legyenek automatikusan beépíthetők vagy lefedhetők, mivel nagyobb potenciált kínálnak belső zöldfelületek kialakítására és azok fenntartására. Ehelyett az adott ingatlan részletesebb ismeretében kiegészítő előírások alkalmazásával teszi lehetővé a B-LKÉSZ az udvar beépíthetőségét és annak módját.

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

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

A közel 450 m<sup>2</sup>-es udvar tehát kellő lehetőséget kínál mind az elvárt 10%-nyi zöldfelület kialakítására, mind annak részbeni beépítésére, üvegtetővel történő lefedésére.

#### Szabályozási cél

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

## VII. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ — JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA

### 1. JAVASOLT MÓDOSÍTÁS

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

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

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

#### Módosítási javaslat

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

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

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

#### Az egyes telkekre vonatkozó kiegészítő előírások

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

## VIII. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

### 1. ÖRÖKSÉGI ÉS KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK MEGŐRZÉSE



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

forrás: TKR

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

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

Ezen felül a B-LKÉSZ 29.§-a rendelkezik arról, hogy régészeti védelemmel érintett területen „a feltárt régészeti emlék bemutatása épületen belül vagy építmény alatt is megengedett a régészeti szempontok figyelembevételével”, továbbá hogy „a régészeti feltárás eredményességétől függően, ahol a jelentős régészeti emlék bemutatása az eredeti helyen és összefüggéseiben szükséges, épületet csak a régészeti szempontok figyelembevételével lehet elhelyezni, vagy vízszintes terjedelmében bővíteni úgy, hogy az új építéssel a régészeti emlék károsodását ne okozza.”

A Báthory utca 12. számú ingatlan a településképp védelméről szóló Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2020. (I. 30.) önkormányzati rendelete (TKR) alapján VH64 azonosítószámú kerületi helyi védelem alatt áll.

Szintén a B-LKÉSZ 29.§-a rendelkezik arról, hogy „védett egyedi épített értéket (országos, fővárosi és kerületi egyedi védelem alatt álló) érintő építési tevékenység, változtatás csak a TKR-ben meghatározott értékvizsgálati dokumentációban foglalt megállapítások alapján történhet.”

A tetőzetek magassági kialakítására vonatkozó általános szabályok fejezetében is előírja, hogy „az átalakítás csak értékvizsgálati dokumentáció alapján végezhető.”

Az udvarok beépítésére, lefedésére vonatkozó fejezet szintén kiköti, hogy

„64.§ (1) Az udvar a földszinten és az első emeleti szinten – meglévő védett épület esetében az értékvizsgálati dokumentációban foglalt megállapítások alapján – a (2)-(7) bekezdés szerint építhető be, fedhető le. (...)”

A B-LKÉSZ és a TKR is alapvetően örökségvédelmi szemléletet tükröz, az egyes részletekbe menő szabályok ennek mentén kerültek meghatározásra. A hatályos B-LKÉSZ-ben és TKR-ben szereplő előírások kellő garanciát nyújtanak az örökségvédelmi kérdések kezeléséhez.

A beruházáshoz kapcsolódó szabályozás módosítása környezeti érték sérülését nem okozza.

## IX. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ HATÁSAI (KÖRNYEZETI ÉS INFRASTRUKTURÁLIS) - RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ

### 1. KÖRNYEZETI ÉS INFRASTRUKTURÁLIS HATÁSOK

A tervezett beruházás célja a helyi védelem alatt álló, közel 130 éves épület teljes körű felújítása és funkcióváltása, melynek eredményeként egy korszerű, magas színvonalú, 108 szobás szálloda jön létre a Szabadság tér szomszédságában.

A fejlesztés során az épület tetőzete átalakításra kerül, a belső udvar részben üvegtetővel kerül lefedésre, részben kert létesül. A belső terek teljes körűen átalakításra és felújításra kerülnek. A projekt minden lépésében kiemelt szempont a történeti értékek megőrzése, a városképi harmónia biztosítása és a fenntartható üzemeltetés előtérbe helyezése. A beruházás egyszerre szolgálja a kulturális örökség védelmét, a helyi gazdaság élénkítését, a turisztikai kínálat bővítését és a városi életminőség javítását.

A felújítás kiemelt célja, hogy a 19. század végén épült, karakteres épület eredeti értékei ne csupán megmaradjanak, hanem a munkálatoknak köszönhetően még hangsúlyosabban jelenjenek meg. A tető magassítása a történeti arányok és a párkánymagasság tiszteletben tartásával történik, így továbbra is harmonikusan illeszkedik majd környezetébe.

Az épület funkcióváltása gazdasági és turisztikai előnyökkel is jár. Az üzemeltetés során számos állandó munkahely jön létre, beleértve a szállodai személyzetet, a vendéglátó egységek munkatársait, vagy épp az adminisztratív dolgozókat. Emellett a projekt a beszállítói láncban is számos vállalkozásnak ad majd munkát. A magas színvonalú szálloda növeli Budapest turisztikai vonzerejét, hozzájárul a vendégéjszakák számának emelkedéséhez, és elősegíti, hogy a város versenyképes maradjon a nemzetközi turisztikai piacon. A vendégek a környék éttermeit, kávézóit és kulturális programjait is igénybe veszik, ami élénkíti a helyi gazdaságot.

A beruházás fenntarthatósági szempontból is előremutató, legalább BREEAM Very Good kategóriát fog képviselni. Az épület gépészeti rendszerei korszerű, energiahatékony megoldásokkal készülnek, a víztakarékos szerelvények és az esővíz-hasznosítás tovább csökkentik az üzemeltetés környezeti terhelését. Az épületen belül elhelyezésre kerülő kerékpártárolók a fenntartható közlekedési módokat támogatják.

A meglévő épület építészeti értékeinek megőrzését célzó átalakítás által létesülő szálloda hozzájárul a jelenleg túlnyomórészt igazgatási funkciójú, estére kiürülő városrész revitalizációjához. A földszinten kialakított étterem, kávézó és közösségi iroda nemcsak a szállóvendégek, hanem a helyi lakosság számára is nyitott, pezsgő városi életet teremt majd a környező utcákban, ezzel növelve a városrész vonzerejét és gazdasági aktivitását.

A 0,3 általános szintterület kedvezmény alkalmazásával a terv mindössze 2,5%-nyi többletet hoz létre, mely elégséges az épület optimális működésének megteremtéséhez, de nem jár érdemi következménnyel városrendezési léptékben.

Az udvar részbeni beépítését biztosító szabálymódosítás optimális lehetőséget nyújt a beruházás számára, az épületen belüli funkciók kedvezőbb kapcsolatát eredményezi, miközben az udvaron belül kellő lehetőséget biztosít zöldfelületek kialakítására is.



## X. A SZÜKSÉGES KÖZFEJLESZTÉSEK KÖRE ÉS ELŐZETES KÖLTSÉGBECSLÉSE

### 1. KÖZFEJLESZTÉSEK

**Jogszabályi háttér** A MÉPTV 92.§ (3) bekezdése szól a telepítési tanulmánytervben szereplő közfejlesztésekről és azok előzetes költségbecsléséről:

*„(3) A telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni, és a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.”*

A telepítési tanulmánytervben a fentiek alapján azokat a közfejlesztéseket kell bemutatni, melyek kizárólag a beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé, és így a szabályváltozás által megvalósításra kerülő projekthez köthetők.

**A tárgyi projekt tekintetében a szabályváltozás kizárólag az udvar részbeni beépítését, üvegtetővel való lefedését teszi lehetővé, mely a teljes beruházáshoz mérten eltörpül.**

A tervezett beruházással kapcsolatos szintterületi mutató kedvezmény megadása, TRSZ-be foglalt megadása lehetővé teszi a tervekben szereplő szálloda létrehozását.

**Az ingatlan fejlesztéséhez kapcsolódóan jelentős mértékű közfejlesztésekkel, infrastruktúra fejlesztésekkel nem lehet számolni, hiszen alapvetően értékőrző felújítás, kisebb mértékű bővítés és rendeltetésmódosítás történik.**

**Közművek fejlesztésével összefüggő fejlesztési igények és költségek**

Mivel az tervezett fejlesztés funkcióváltással is együtt jár, szükségszerű lesz közfejlesztéseket is eszközölni a működés érdekében. A közművek fizikai fejlesztése mellett közműfejlesztési, hálózatcsatlakozási díjakkal is számolni kell, melyeket a beruházó a fejlesztés részeként fizet meg.

**Közterületekkel kapcsolatos fejlesztési igények és költségek**

A közterületek megújításánál alapvetően az építési beruházáshoz kapcsolódó helyreállításokkal, minimális átépítésekkel lehet számolni. A közterületeken a közműcsatlakozások kiépítése utáni helyreállítások a beruházó terhére történnek, ezek költsége jelenleg nem ismert.

A beruházáshoz köthető helyreállítások módját és költségét csak a későbbiekben, a részletes tervek ismeretében lehet meghatározni.

