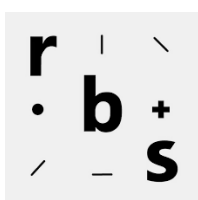


TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

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

kezdeményezéséhez

A BUDAPEST, VI. KERÜLET Ó UTCA 14. SZ. TELEKRE VONATKOZÓAN



2022. június

Telepítési tanulmányterv

Az Ó utca 14. sz. alatti ingatlan bővítéséhez szükséges kerületi építési szabályzat módosításának kezdeményezéséhez

Megrendelő: **MOHA 41. Ingatlanberuházó és Szolgáltató Kft.**

1056 Budapest, Bástya u. 33.

képviseli: Fóti Balázs ügyvezető igazgató

+3630-300-6898, +3630-565-6585

Generál tervező: **RADIUS B+S Kft.**

1011 Budapest, Markovits Iván u. 4.

képviseli: Sugár Péter DLA, vezető tervező

+3620-958-1022

www.radius.hu

Felelős tervezők:

Építész: **Sugár Péter DLA | É1 01-1920**

Településrendezés: **Márton Melinda TT 01-6552**

TARTALOMJEGYZÉK

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	4
1 BEVEZETŐ	6
2 AZ ÉRINTETT TERÜLET (INGATLAN) RÖVID BEMUTATÁSA	7
2.1 Telekméret és beépítettség vizsgálata	7
2.2 Beépítési magasságok vizsgálata	8
2.3 Telken belüli zöldfelületek.....	10
2.4 Értékvizsgálat	10
2.5 Közlekedés	11
2.6 Közművek	12
3 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK	12
3.1 Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT) és Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ)	12
3.1.1 Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT 2021)	13
3.1.2 Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ)	20
3.2 Hatályos Kerületi Építési Szabályzat	22
3.3 A kerület településképi védelméről szóló helyi rendelete	25
4 A TERVEZETT FEJLESZTÉS RÖVID BEMUTATÁSA	26
5 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	30
5.1 Megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett	30
5.2 Megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt	31
5.3 Legkisebb zöldfelület mértéke	32
5.4 Udvarméret és homlokzatok közötti távolságok	33
5.5 A biztosítandó parkolóhelyek számának megállapítása	35
5.6 Összefoglaló javaslat.....	35
6 MELLÉKLETEK.....	37

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

A MOHA 41. Ingatlanberuházó és Szolgáltató Kft. a tulajdonában lévő Budapest VI. kerület, 29190 helyrajzi számú, természetben a 1066 Budapest, Ó utca 14. szám alatt található ingatlan hasznosításával a jelenlegi 17 szobás hostel és vendéglátóhely helyett egy 4 csillagos boutique szállót kíván megvalósítani a kétszintes védett műemlék épület emeletráépítéssel történő bővítésével. A ráépítéssel az épület szomszédságában álló magasabb épületekhez viszonyított foghíj-jellege megszűnne, ezáltal rendezettem, a szomszédos beépítésekkel összehangolt utcakép alakulna ki.

A tervkoncepció hosszú évek alatt formálódott, az épület védettségéből adódóan egyeztetése már több fórumon, több ízben megtörtént (VI. kerületi tervtanács, Világörökségi tervtanács konzultáció, Miniszterelnökség Építési és Műemléki Helyettes Államtitkársága) és minden fórum pozitívan értékelte a terv építészeti koncepcióját és megoldásait. 2018-ban Budapest VI. kerület Terézváros Önkormányzatának Polgármestere által kiadott Településképi vélemény fenntartásokkal a tervet építési engedélyeztetésre javasolta.

A Kerület képviselő-testülete az elhúzó, több éves tervezés és egyeztetés közben, 2019 novemberében új Kerületi Építési Szabályzatot (KÉSZ) fogadott el, melynek bizonyos előírásainak az egyeztetéseken túlesett és szakmai támogatást nyert terv már nem felel meg, így a tervezett beruházás megvalósítása kizárólag a KÉSZ módosításával lehetséges.

Az önkormányzati döntés előkészítésére Beruházó Telepítési Tanulmánytervet készítettett, amely célja a tervezett építészeti beruházásnak, valamint a beruházás és az épített és természeti környezettel való viszonyának bemutatása a Budapest Főváros Terézváros Önkormányzata Képviselőtestületének a 23/2019. (XI.21.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott „Budapest VI. kerület Terézváros Bajcsy-Zsilinszky út - Deák Ferenc tér - Király utca - Lövölde tér - Városligeti fasor - Dózsa György út - Podmaniczky utca - Teréz körút - Nyugati tér által határolt területre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzatának” (KÉSZ-1) módosításának kezdeményezéséhez. A tanulmányterv tartalmazza a terv megvalósításához szükséges mutatószámokat, valamint KÉSZ-1 módosítására vonatkozó javaslatokat.

A beépítettség szempontjából szükséges eltérő beépítési mutatók és a projekt megvalósításához szükséges egyedi előírások szükségessége okán a telekre a jelenleg érvényes Vt-V/IV/2 (városközponti terület) építési övezeten belül egyedi előírások kerülnének bevezetésre.

A fejleszteni kívánt épület a KÉSZ-1 udvarméretek nagyságára valamint az azokhoz kapcsolódó elvart homlokzatok közötti távolságokra vonatkozó követelményeinek (KÉSZ-1 19.§ (4)-(5) bekezdés) már a meglévő beépítés sem tud megfelelni, így a ráépítéssel növelt épület sem tudja teljesíteni a kritériumokat. A 19.§ (6) bekezdés értelmében a beépíthetőség szempontjából kedvezőtlen adottságú ingatlanok építési helyét a szabályozási terv az általános szabályoktól eltérően az szabályozási terven építési hely elem alkalmazásával külön rögzíti, mely esetben a KÉSZ udvarméretre és a homlokzatok közötti távolságokra vonatkozó rendelkezései figyelmen kívül hagyhatók. A fejlesztés alá vont ingatlan – tekintettel a telek kis méretére és meglévő udvarméreteire – az előbbi kategóriába esik. A projekt terv szerinti megvalósítását – ezen aspektusból – a szabályozási terven a telek teljes területére alkalmazott építési hely lehetővé tenné. (A megvalósítani kívánt ráépítés a jelenlegi udvarméretnél 2 m-rel szélesebb belső udvarral tervezett, mely által egy tágasabb, fényesebb belső, fedett udvartér jönne létre.)

A tervezett fejlesztés a telek beépítettsége szempontjából 100%-os igénybevételével járna a meglévő belső udvar emeleti szinten történő üvegtetővel történő lefedésével, továbbá a telken a kialakult beépítettség is – ugyan kis mértékben, de – meghaladja az övezetben megengedett paramétert (általános esetben 80%, a telek jelenlegi beépítettsége 80,6%). Tehát a jelenlegi beépítési paraméterekhez viszonyítva – a kialakult állapotot is figyelembe véve – szükséges vagy a terepszint feletti beépíthetőséget általános esetben 100%-ra emelni, vagy – a kialakult beépítettséget figyelembe véve – az általános

értéket 85%-ra emelni, és udvarlefedés esetén egyedi előírás bevezetésével a 100%-ra való emelkedést lehetővé tenni (tehát kétféle szabályozástechnikai lehetőség áll rendelkezésre a lehetőség biztosítására). Mindkét előbbi esetben – bármelyikre esik is a választás - a terepszint feletti általános beépítési mérték emeléshez az OTÉK 2. számú mellékletében foglalt megengedett legnagyobb beépítettség vonatkozásában OTÉK-tól való eltérési engedély szükséges.

A vonatkozó építési övezetben jelenleg a terepszint alatt általános esetben megengedett legnagyobb beépítési mérték 90%, amely csak mélygarázs építése esetén emelkedhet 100%-ra, amennyiben a telek területe kisebb 1000 m²-nél. A telek területe ugyan kisebb 1000 m²-nél, de a meglévő, védett épület alatt pinceszinten mélygarázs létesítése műszakilag, a meglévő értékek sérülése nélkül nem valósítható meg, ugyanakkor az udvartér alápincézését több műszaki szükségszerűség is megköveteli. Előbbi okán javasolt a terepszint alatti beépítési mértéket 100%-os mértékben megengedni.

A pinceszint 100%-os beépítettsége, valamint a tervezett lefedés miatt az előírt teljes értékű zöldfelület, vagy legalább 2 m vastagságú termőréteg nem alakítható ki, így a telek területén az előírt legkisebb zöldfelület 100%-a csak zöldtetővel biztosítható. Előbbiek okán a rendelet módosítására tett javaslat lehetővé tenné, hogy az építési övezetben a telekre előírt zöldfelületi minimum teljes egészében zöldtetővel is teljesíthető legyen, továbbá annak az általánosságban előírt termőréteg-vastagságtól eltérően, a 41-80 cm közötti termőréteggel rendelkező, kétszintes növényállományú intenzív zöldtetővel történő kialakíthatóságát és beszámíthatóságát (a KÉSZ-1 zöldtetők beszámíthatóságára vonatkozó minimális oldalméretre vonatkozó követelmény teljesítésétől függetlenül).

Tekintettel arra, hogy a KÉSZ–1-ben a TSZT-vel összhangban megállapított területfelhasználási kategória az egyedi paraméterek és előírások bevezetésével nem változik, így a módosítástól függetlenül a terv a továbbiakban is megfelelné a TSZT-nek.

Tekintettel arra, hogy a KÉSZ-1-ben az FRSZ-el összhangban megállapított szinterületi mutatók (általános és parkolási) értékét, továbbá a megállapított legkisebb és legnagyobb párkánymagasság értékét a módosítás nem érinti, így a szabályzat a módosítás elfogadását követően a továbbiakban is megfelelné az FRSZ-nek.

1 BEVEZETŐ

A MOHA 41. Ingatlanberuházó és Szolgáltató Kft. a tulajdonában lévő Budapest VI. kerület, 29190 helyrajzi számú, természetben a 1066 Budapest, Ó utca 14. szám alatt található ingatlan hasznosításával a jelenlegi 17 szobás hostel és vendéglátóhely helyett egy 4 csillagos boutique szállót kíván megvalósítani a kétszintes védett műemlék épület emeletraépítéssel történő bővítésével. A ráépítéssel az épület szomszédságában álló magasabb épületekhez viszonyított foghíj-jellege megszűnne, ezáltal rendezettem, a szomszédos beépítésekkel összehangolt utcakép alakulna ki.

A tervkoncepció hosszú évek alatt formálódott, az épület védettségéből adódóan egyeztetése már több fórumon, több ízben megtörtént (VI. kerületi tervtanács, Világörökségi tervtanács konzultáció, Miniszterelnökség Építési és Műemléki Helyettes Államtitkársága) és minden fórum pozitívan értékelte a terv építészeti koncepcióját és megoldásait. 2018-ban Budapest VI. kerület Terézváros Önkormányzatának Polgármestere által kiadott Településképi vélemény fenntartásokkal a tervet építési engedélyeztetésre javasolta.

A Miniszterelnökség Építészeti és Építésügyi Helyettes Államtitkárság Építészeti Főosztályával 2020. augusztus 26-án tartott egyeztetésen a szakhatóság a benyújtott engedélyezési tervekről megállapította, hogy „a klasszicista lakóház általános műemléki védettségének fenntartási oka – a fennmaradt műemléki, építészeti és településtörténeti értékei, utcai és udvari architektúrája, a pince és a földszint boltozott helyiségei vonatkozásaiban – a bemutatott megoldás szerint megfelelően megtartásra kerül és érvényesül, ezáltal az általános védettség továbbra is teljesül, „továbbá „A felújítás a nyilvántartott műemléki érték történeti jelentőségéhez méltó, a bővítés pedig nem veszélyezteti annak értékét, érvényesülését, a Miniszterelnökség támogatja a bontási és építési tevékenységet. (Előbbi iratanyagokat lásd. 1. melléklet).

A Kerület az elhúzódó, több éves tervezés és egyeztetés közben, 2019 novemberében új kerületi építési szabályzatot fogadott el, melynek bizonyos előírásainak az egyeztetéseken túlesett és szakmai támogatást nyert terv már nem felel meg.

Jelen telepítési tanulmányterv célja tehát a tervezett – az eddigi vélemények és javaslatok alapján módosított – építészeti beruházásnak, valamint a beruházás és az épített és természeti környezettel való viszonyának bemutatása a Budapest Főváros Terézváros Önkormányzata Képviselőtestületének a 23/2019. (XI.21.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott „Budapest VI. kerület Terézváros Bajcsy-Zsilinszky út - Deák Ferenc tér - Király utca - Lövölde tér - Városligeti fasor - Dózsa György út - Podmaniczky utca - Teréz körút - Nyugati tér által határolt területre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzatának” módosításának kezdeményezéséhez.

A tanulmányterv a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 7. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények szerint készült.

2 AZ ÉRINTETT TERÜLET (INGATLAN) RÖVID BEMUTATÁSA

A vizsgált (fejlesztés alá vont) ingatlan természetben a 1066 Budapest, Ó utca 14. (Hrsz: 29190) szám alatt helyezkedik el. A telek a Belső-Terézvárosban, a Bajcsy Zsilinszky út – Zichy Jenő utca – Hajós utca – Ó utca által határolt, 14. sorszámú tömbön helyezkedik el.



1. ábra: Az érintett ingatlan, valamint a 14. tömb lehatárolása ortofotón (forrás: terezvaros-terinformatika.budapestkozut.hu)

2.1 Telekméret és beépítettség vizsgálata

A teljes városrészre, így a vizsgált tömbre is a hagyományos, zártosrú, zártudvaros, nagyvárosias beépítés a jellemző. A tömb beépítése kialakult. A tömbben található telkek többsége nem éri el az 1000 m²-t, sőt, a Hajós utca felé eső telkek még az 500 m²-t sem érik el, beépítettségük jellemzően 80-100% között alakul, egyetlen beépítetlen telek (Ó utca 18. 29192 hrsz) található rajta.¹

A vizsgált telek területe **412,13 m²**, beépítettsége jelenleg **80,6%**.



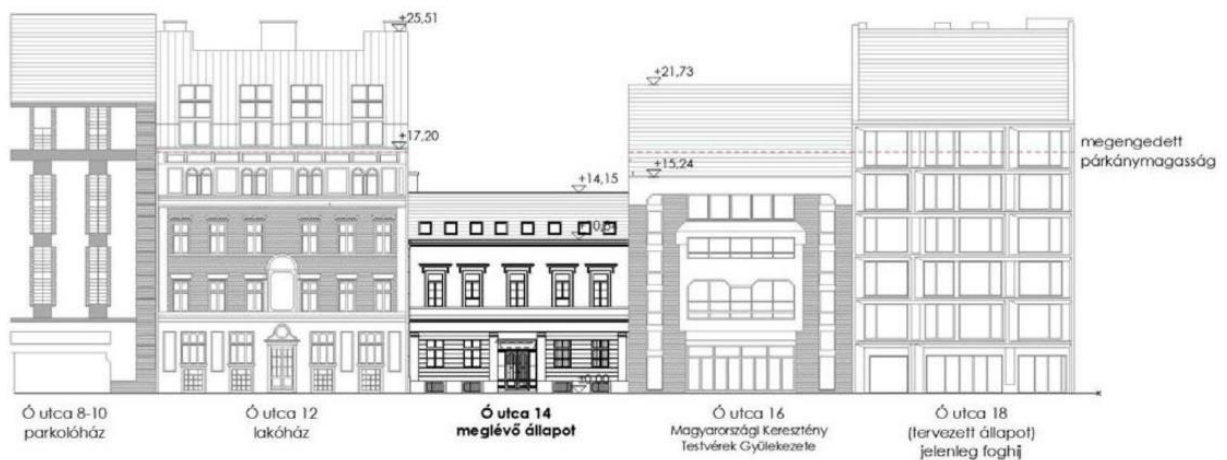
¹ A telek beépítésére engedélyes tervek állnak rendelkezésre, így a terv beépítési magassági, valamint utcaképet/látványt befolyásoló vizsgálati bemutatásánál (illeszkedés, látványtervek) az Ó utca 18. szám alatt tervezett beépítés szerepel.

Az Ó utca páros oldala és a Zichy Jenő utca között a telkek keskenyebbek és nem átmenőek, mélységükben meg is feleződnek. Emiatt nagyon szűkek az udvaraik és a szemközti oldal egységessége helyett különböző beépítésű, magasságú és légtérarányú telkek veszik körül a vizsgált telket is. Ennek megfelelően a tetőtáj sem mutat egységes képet. Az Ó utca 8-10. (parkolóház) jellemzően lapostetős, az Ó utca 12. körbeépített (frissen emeletráépítést kapott), az Ó utca 16. egyházi épület minden másról különböző és közel 100 %-os beépítésű. Az Ó utca 14. számú meglévő épület földszint + 1 emelet magasságával foghíjként mutatkozik az utcaképben: az utcáról a magasabb szomszédok tűzfalait láthatjuk.

2.2 Beépítési magasságok vizsgálata

Az Ó utca 14. szám alatt található épület F+1 emeletes, szomszédjaira (is), illetve a tömb teljes egészére a több szinttel magasabb beépítés a jellemző. A környező, szomszédos épületek 4-5 emeletesek, jellemzően a XIX. század végén alakultak ki, de a XX. század 80-as, 90-es éveiben is épültek foghíjszerűen. Párkánymagasságuk 18-21 m között van (az Ó utca páratlan oldalán (az Ó utca és a Lázár utca között), tehát a vizsgált utcaszakasszal szemközti oldalon a párkánymagasság egységesen 20-21 m között alakul). A vizsgált telken álló épület jelenlegi párkánymagassága ezzel szemben **10,84 m**, gerincmagassága is csak 14,15 m (lásd ábra lent).

Az utcában és környezetében tehát ez az egyetlen alacsony ház, a szomszédok hatalmas határoló tűzfalaival közrefogva. Az utca építészeti egységének a megteremtése alapvetően emeletráépítéssel megoldható lenne.



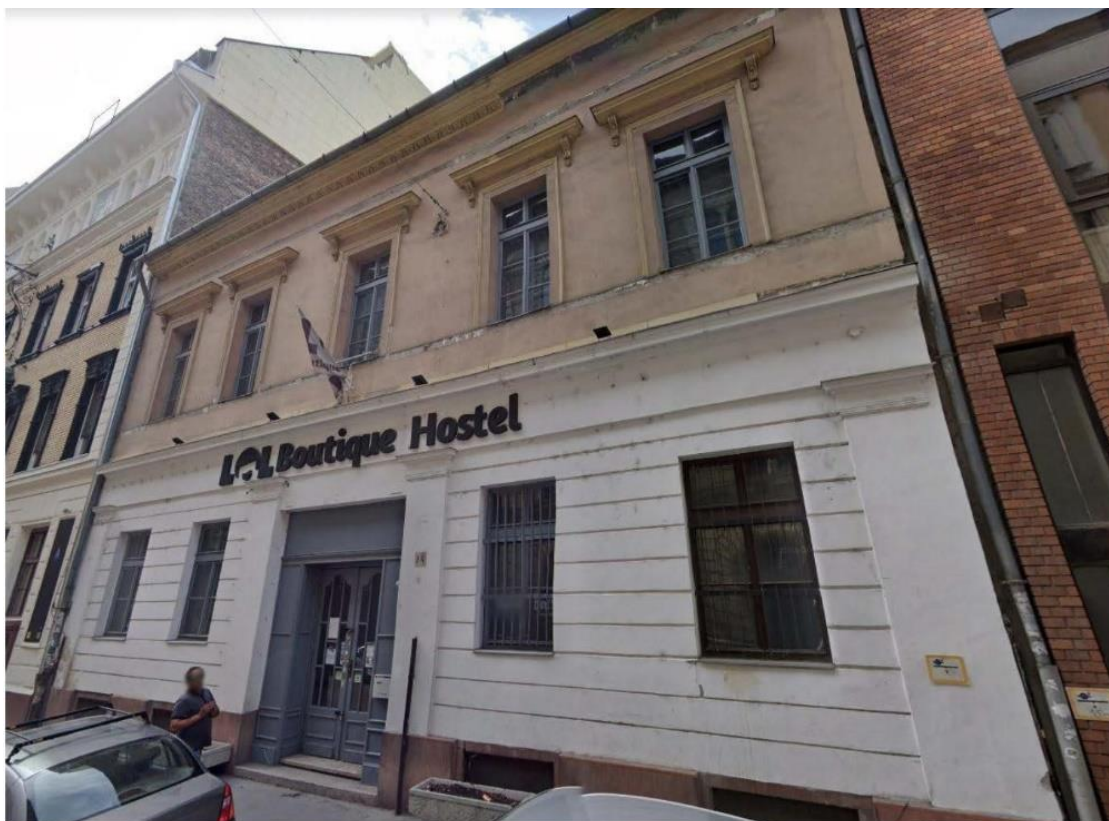
2. ábra: Meglévő utcakép és jellemző beépítési magasságok



3. ábra: Jelenlegi utcakép madártávlatból



4. ábra: Látvány a tömbbelső felől, meglévő állapot



5. ábra: Meglévő épület homlokzata (forrás: maps.google.com)

2.3 Telken belüli zöldfelületek

A vizsgált telek udvara burkolt, jelenlegi állapotában **nincs zöldfelülete**. Utóbbi jellemző a tömb szinte összes kisméretű telkére, zöldfelület tekintetében egyedül az Ó utca 10. szám alatt extenzív zöldtetővel megépült parkolóház érdemel említést.

2.4 Értékvizsgálat

A vizsgált terület Világörökségi helyszín védőövezetén belül, műemléki jelentőségű területen fekszik, továbbá a településrendezési tervekben (lásd. később) kiemelten védendő karakterű terület. Az Ó utca 14. sz. ingatlan egyedi műemléki védelmet élvez (2020. szeptember 1. előtt nyilvántartott műemléki érték, III. bírságkategória).

Az épületre 2008-ban Értékvédelmi dokumentáció készült (Modern Építészetért Építészettörténeti és Műemlékvédelmi Kht. – Hajdú Virág, Branczik Márta művészettörténészek). 2018-ban Branczik Márta a 2008-as műemléki dokumentáció kiegészítéseként Értékleltárt készített az épületről, ugyanis „a műemléki dokumentáció készítése óta eltelt egy évtizedben az ingatlant szállodává alakították, (Korintus Gábor, Barcza Gergely építészek, Pro Modul Építész Stúdió, 2013) és homlokzatát részben átszínezték (Korintus Gábor, Barcza Gergely építészek, Pro Modul Építész Stúdió, 2014).

Az engedélyezési tervek a műemléki dokumentációban foglalt, az épület eredeti értékeinek és lehetséges megőrzésükre vonatkozó szakvélemény és ajánlások figyelembevételével készült.

2.5 Közlekedés

Közúthálózat

A vizsgált területet az Andrássy út, a Teréz körút és a Bajcsy Zsilinszky út főutak határolják. Az I. rendű főutak által határolt területen belül a Nagymező utca és a Podmaniczky utca kerületi jelentőségű forgalmi szerepet betöltő gyűjtőút. A többi utca jellemzően lakóutca, melyek egyirányú utcahálózatot alkotnak. Az Ó utca a Bajcsy Zsilinszky út felé, a Zichy Jenő utca pedig a Bajcsy Zsilinszky út felől egyirányú, a Hajós utca az Andrássy utca és a Desseffy utca között, valamint a Lázár utca Operaház mögötti szakasza és a Dalszínház utca sétáló utcák, behajtás kizárólag a célforgalom számára megengedett. A Hajós utca a Desseffy utca és a Bajcsy Zsilinszky út közötti szakasza a Bajcsy Zsilinszky út irányába egyirányú.

Az Ó utca Terézváros Önkormányzatának tulajdonában lévő kiemelt közterületi besorolású.

Közösségi közlekedés

Az érintett telek közvetlen közelében, a Bajcsy-Zsilinszky út irányába gyalogosan kb. 300 m-re található a Kőbánya-Kispestet Újpesttel összekötő M3-as metróvonal Arany János utcai megállója. A tömbtől észak-nyugatra, a Nagymező utcában közlekedő trolibuszok (70, 78) megállói szintén gyalogosan kb. 300 m-re található. A belváros legfőbb tömegközlekedési csomópontja a Deák Ferenc tér kb. 600 méterre van, gyalogosan is 8-10 perc alatt elérhető. Az Andrássy úton az 1-es metróvonal Bajcsy-Zsilinszky úti megállója, valamint a 105 és 178-as autóbusz megállója, a Bajcsy Zsilinszky úton a 72, 73-as trolibuszok megállói kb. 500 m-en belül elérhetőek, valamint a Teréz körúti 4-6 villamosvonal is közeli, kiemelt közösségi kapcsolatot biztosítanak.

Tehát megállapítható, hogy a terület tömegközlekedési ellátottsága általánosságban is kiváló.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A területen kijelölt kerékpárút a Bajcsy Zsilinszky úton és az Andrássy úton halad (településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonalak). A tömböt határoló utcákban a gyalogos közlekedésre alkalmas járdafelületek – a meglévő úttestekkel párhuzamosan – megfelelően kiépítettek. A Hajós utca tömböt határoló szakasza teljes egészében a gyalogos forgalmat szolgálja.

Parkolás

A parkolásra alapvetően a környező utcákban közterületen, valamint a Zichy Jenő utca 9. és Ó utca 10. szám alatt 2002-ben megépült 388 férőhelyes Opera Parkolóházban van lehetőség (óradíjas, napijegyes parkolásra, valamint parkolóhely bérlésre is van lehetőség).

A történelmi belváros egésze alapvetően parkolóhiánnyal küzd, amely történetiségéből is fakad. A kialakult beépítésű városrészben a parkolóhiány enyhítésére, mindemellett a közterületek felszabadítására, gyalogosbarát zónák kialakítására a parkolóházak adhatnak megoldást, hiszen a meglévő beépítési karakter, a telkek jellemzően kis mérete és beépítési intenzitása a legtöbb esetben nem teszi lehetővé a meglévő épületek megtartásával járó esetleges bővítésekhez az utólagos gépjárműtárolás telken belül megvalósítását. Éppen ezért az Önkormányzat a kerületi lakosok részére a közterületi lakossági parkolási engedélyek biztosítása mellett kedvezményes áron bérelhetnek helyet a kerület 6 parkolóházában.

2.6 Közművek

A tervezési terület és környezete közműekkel teljes körűen ellátott.



6. ábra: A terület közművesítettsége (forrás: e-kozmu.hu)

3 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK

3.1 Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT) és Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ)

Budapest új településszerkezeti terve (TSZT 2015) a rendezési szabályzattal (FRSZ) együtt a főváros teljes közigazgatási területére készült. Előbbi az 50/2015.(I.28.) Főv. Kgy. határozattal, utóbbi pedig az 5/2015.(II.16.) Főv. Kgy. rendelettel került elfogadásra.

A két településrendezési eszköz együtt – a hatályos jogszabályi keretek között – megfelelő alapot kíván biztosítani az egységes, élhető és egyben fenntartható főváros számára.

A Fővárosi Közgyűlés az 53/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozatával (a TSZT 2015 elfogadásával egyidőben) arról is döntést hozott, hogy az elfogadott településrendezési eszközöket 2015. évben felül kell vizsgálni.

Az elfogadott dokumentumok 2015. március 18-án léptek hatályba. Ezt követően Budapest Főváros Önkormányzata 2015. áprilisában megindította Budapest Főváros teljes közigazgatási területére vonatkozóan Budapest főváros településszerkezeti terve és a Fővárosi rendezési szabályzat felülvizsgálatát. A terv véleményezése 2016. április-július között került lefolytatásra, majd a Fővárosi Közgyűlés a módosított TSZT-t a 1651/2017. (XII.6.) Főv. Kgy. határozattal fogadta el (továbbiakban: TSZT 2017). Az 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott FRSZ a TSZT felülvizsgálatával egyidejűleg, a 48/2017. (XII. 20.) Főv. Kgy. rendelettel módosult, majd ezt követően még egy „generál” módosításon esett át, amelyet a 20/2018. (VI. 19.) Főv. Kgy. rendelettel fogadtak el.

2018. december végén az Országgyűlés elfogadta a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt (új OTTrT). Az új törvény az eddig három külön törvényben szabályozott – országos és a két kiemelt térségre vonatkozó – területrendezési terveket (régii OTTrT, Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv (2005. évi LXIV. törvény), Balaton-törvény (2000. évi CXII. törvény)), részben új részletszabályokat alkotva egy jogszabályban összefoglalva állapítja meg. Az új OTTrT két lépcsőben lépett hatályba: a kisebb változások 2019. január 2-án, majd a korábbi országos és kiemelt térségi területrendezési tervek hatályon kívül helyezésével párhuzamosan, valamennyi rendelkezése 2019. március 15-én.

A törvényi megfeleltetés okán tehát a Főváros Önkormányzata a fővárosi településrendezési eszközök felülvizsgálatát – a 16/2019. (IV. 24.) Főv. Kgy. határozattal – megindította. A TSZT a 364/2021. (II.24.) Főv. Kgy. határozattal, az FRSZ pedig a 13/2021. (III.4.) Főv. Kgy. rendelettel módosult. A módosított tervek 2021. április 4-től hatályosak.

A legutolsó módosítás – a jogszabályi előírások okán – nagyobb volumenű változásokat jelentett a város teljes közigazgatási területét érintően, elsősorban a zöldterületek, valamint a változással érintett területek kapcsán.

A dokumentum a későbbiekben a jelenleg hatályos TSZT (továbbiakban: TSZT 2021) vonatkozó tervlapkivágatait mutatja be.

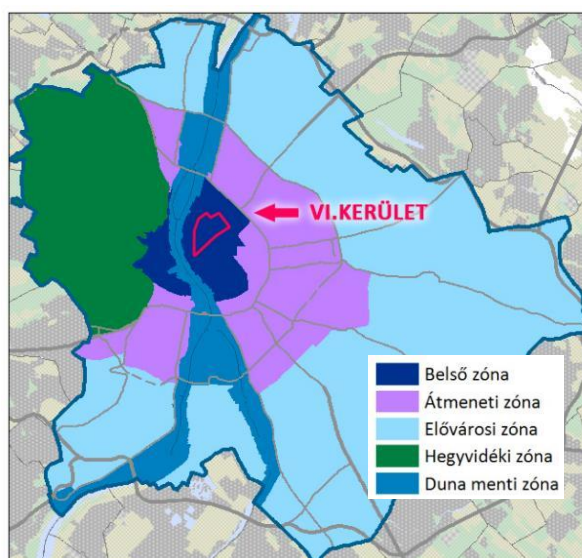
3.1.1 Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT 2021)

A TSZT az Étv. 2.§ valamint 10. §-a alapján a főváros – „Budapest 2030” elnevezésű – 2013 áprilisában elfogadott – hosszú távú városfejlesztési koncepciójában foglalt célok megvalósítását hivatott biztosítani, ennek megfelelően határozza meg a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, a település szerkezetét, a területfelhasználás és a műszaki infrastruktúrahálózatok elrendezését.

Budapest zónarendszere

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

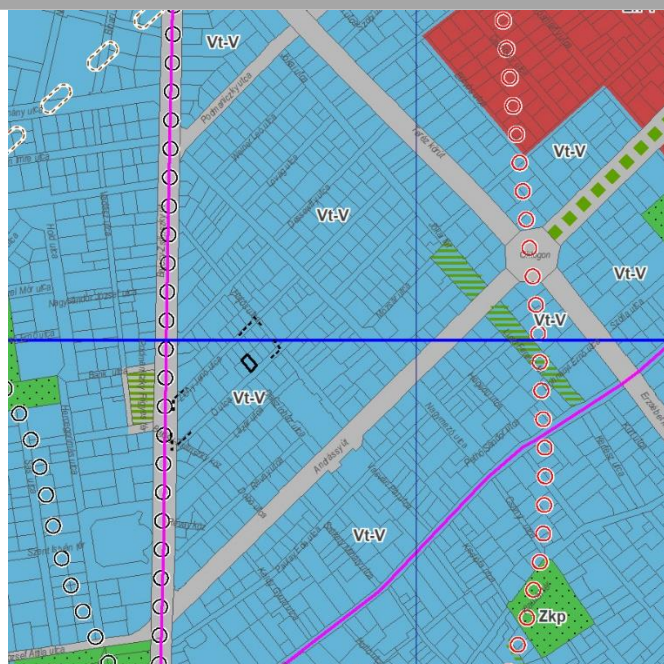
„A belső zóna térsége lényegében a tradicionális történeti városrészekből áll. Itt az elmúlt időszakban szerkezeti átalakulás nem történt, a megindult forgalomcsillapítási célú közterületi- és forgalmi átrendezések a környezet minőségi fejlesztésének első lépésének tekinthetők. Ez a város legsűrűbben beépített és legnagyobb népsűrűségű területe, amely az igazgatási-, a kulturális-, a gazdasági- és pénzügyi, az oktatási sűrűsödések területét, a város főközpontját is magába foglalja. A zónában kiemelt cél a további forgalmi terhelés csökkentése, a kedvezőtlen klimatikus hatások mérséklése, egyben a karakteres és értékes városrészeket jelentő területek építészeti jellemzőinek megőrzése, a Dunával való kapcsolat megerősítése. A zóna szerkezeti jellemzői nem változnak.” (Forrás: TSZT leírás)



7. ábra: Budapest zónarendszere (Forrás: TSZT - saját készítésű ábra)

1. Területfelhasználás

Hatályos TSZT 2017 tervlap – kivonat



A módosítással érintett terület az alábbi területfelhasználási kategóriába sorolt:

VEGYES TERÜLETEK

Vt-V Városmagterület

A vizsgált terület a vegyes területek közül a városmagterület (Vt-V) területfelhasználási kategóriába sorolt.

Ezen területfelhasználási egységbe sorolt területek (jellemzően a kiemelt, országos jelentőségű igazgatási és üzleti élet helyszíneinek helyet adó városmagterület) nem tekinthető homogén egységnek, jelentős része megtartotta lakófunkcióját, ahol a városmagterületi jellemzőket a helyenként megjelenő funkcionális sűrűsödések, vagy kiemelt intézményi funkciók jelzik, emellett a földszinteken jelentős a kereskedelem, szolgáltatás és vendéglátási jelenléte.

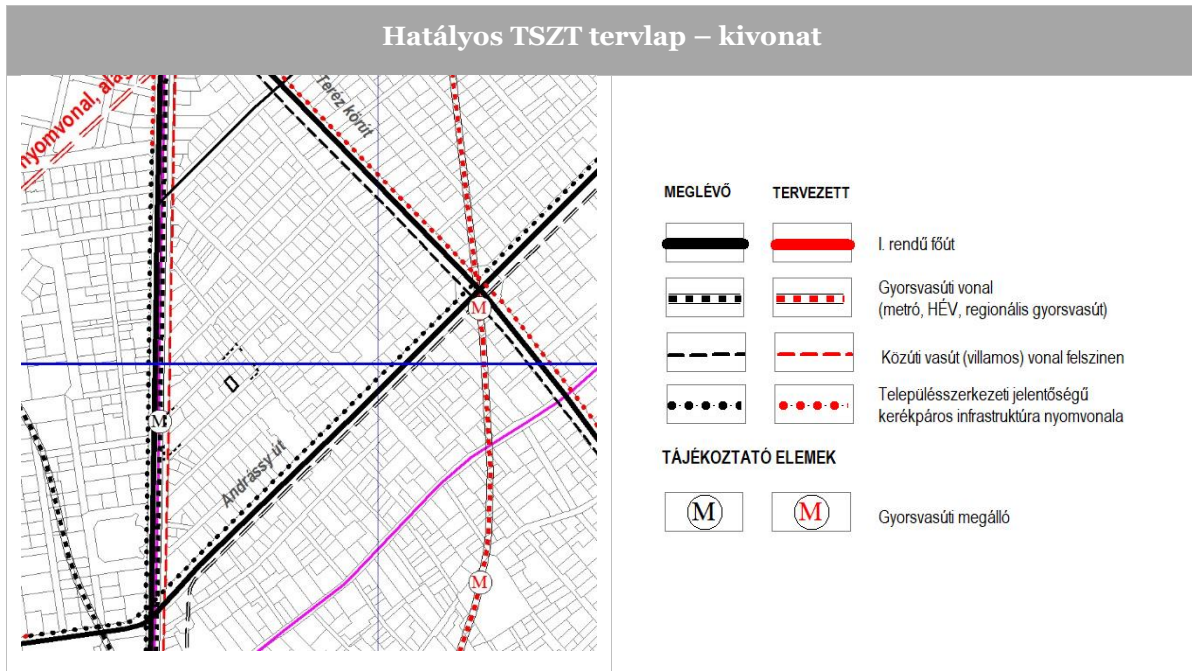
Ebbe a kategóriába tartoznak a pesti oldalon a történelmi városmag területei, és az ahhoz közvetlenül csatlakozó, a Nagykörúton kívüli sugárirányú főutak mentén induló, és a nagyvárosias lakóterülethez csatlakozó területek, melyek a Nyugati pályaudvar fejlesztési térségét is magukba foglalják és a Keleti pályaudvar térségéig nyúlnak, illetve a Duna mentén déli irányban a Rákóczi hídig, északra majdnem a Szent István parkig terjednek.

A városmagterület többszintes, általában zárt sorú beépítésű területén a beépítési sűrűség jelenleg is magas, az ilyen területfelhasználási kategóriába sorolt terület egységek sűrűségi értékei jelentősen meghaladják az OTÉK-ban meghatározott értéket, ezért a TSZT-ben szereplő értékek attól – felmentés okán – eltérőek (3,0-7,0 közötti értékek).

Az egyes területfelhasználási egységek esetében az OTÉK a Budapesten kialakult állapothoz képest nagyon alacsony zöldfelületi arányt követel meg az építési telek helyi szabályozása esetében. A zöldfelületi intenzitás további fenntarthatósága érdekében a jellemzően magasabb zöldfelületi aránnyal rendelkező területfelhasználási kategóriákra vonatkozóan a TSZT ún. legkisebb zöldfelületi átlagértéket (%) is meghatároz. A zöldfelületi átlagértéket a 3 hektárnál nagyobb területfelhasználási egységek, valamint kiterjedésüktől függetlenül a jelentős változással érintett területek és az infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területfelhasználási egységek esetén kell figyelembe venni.

A Vt-V területfelhasználási egység területén a TSZT nem határoz meg zöldfelületi átlagértéket, így ott a továbbiakban is csak az OTÉK határértékei az irányadóak.

2. Közlekedési infrastruktúra

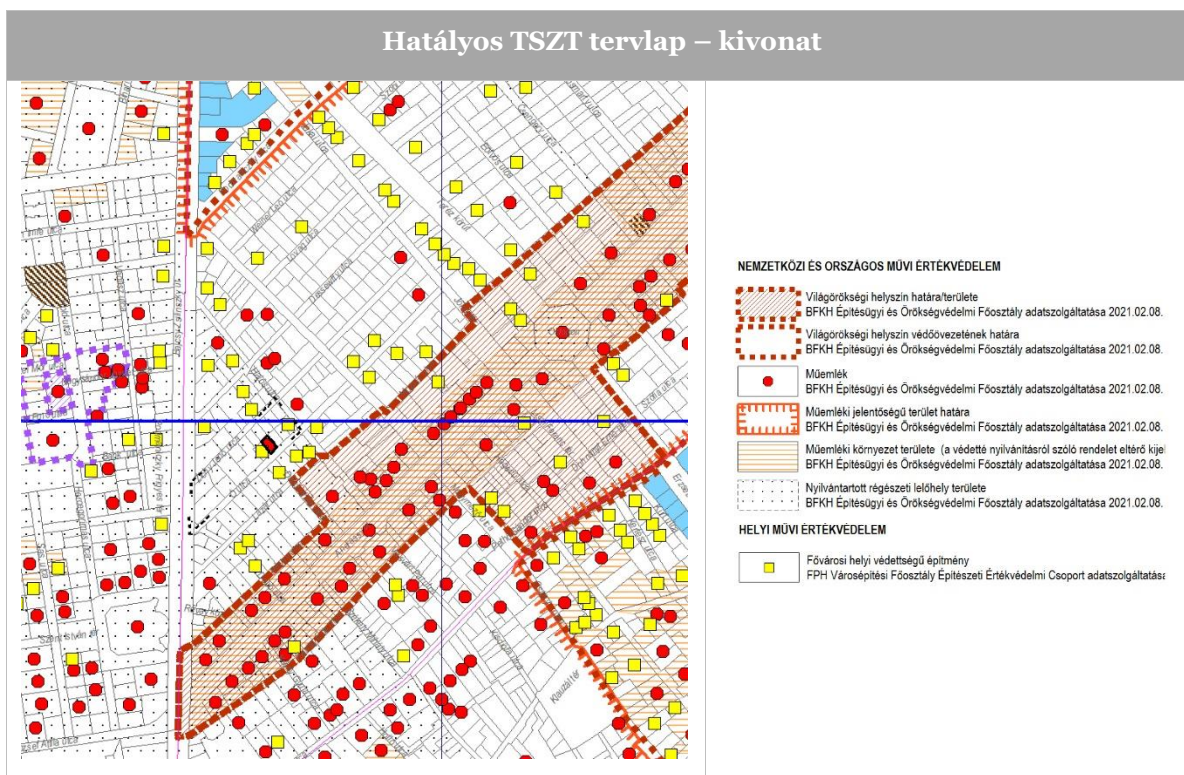


A vizsgált területet nyugatról határoló Bajcsy Zsilinszky út I. rendű főút, melyen településszerkezeti jelentőségű meglévő kerékpáros infrastruktúra nyomvonal, továbbá felszín alatt az M3-as metró nyomvonal halad.

A TSZT vonatkozó tervlapja a Bajcsy Zsilinszky úton tervezett felszíni villamosvonalat jelöl (a budapesti fonódó villamos-hálózat egyik tervezett mellékága a Deák Ferenc tér és a Nyugati-pályaudvar/Lehel tér irányába, részletes tervek, a megvalósítás tervezett időpontja még nem ismertek).

A vizsgált területet a TSZT-ben jelölt szerkezeti jelentőségű közlekedési infrastruktúra elem közvetlenül **nem érinti.**

3a. Az épített környezet értékeinek védelme - Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek



A településszerkezeti terv vonatkozó tervlapja a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően állapítja meg a táj, az épített környezet alakításának és védelmének a területfelhasználással összefüggő módját. A tervlap tájékoztató értékű elemként ábrázolja a nemzetközi, országos és helyi szinten védett elemeket a jogszabályokban azok gondozásáért és nyilvántartásáért meghatározott felelős szervek adatszolgáltatása alapján.

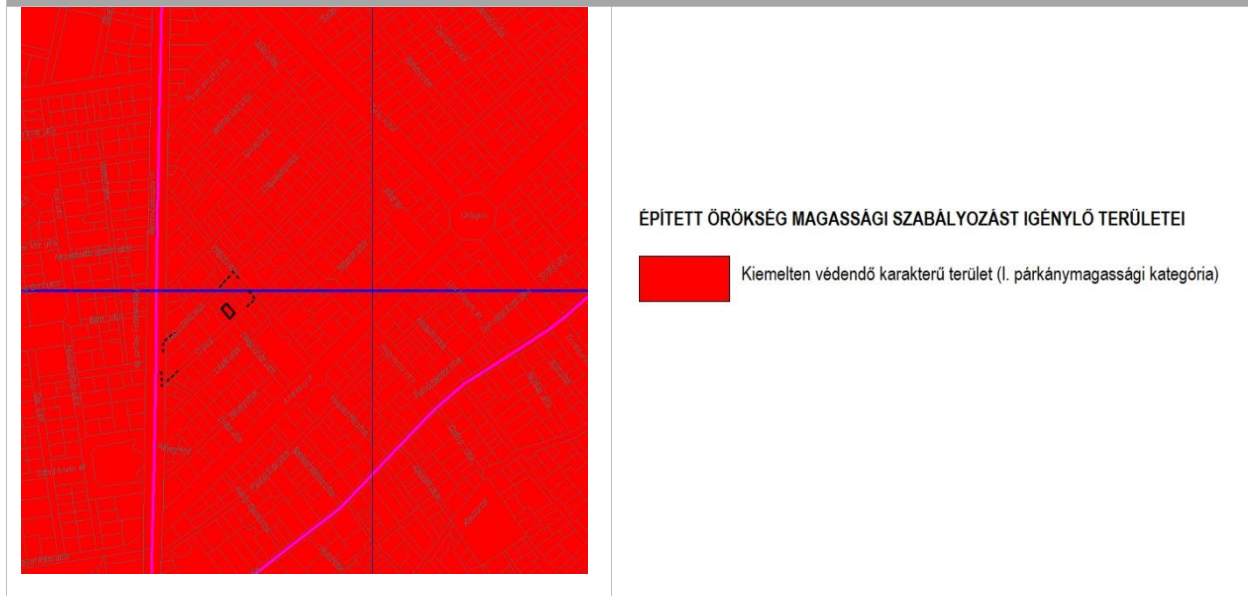
A tervezési terület Világörökségi helyszín védőövezetének határán belül, valamint műemléki jelentőségű területen helyezkedik el, továbbá a teljes tömb területe nyilvántartott régészeti lelőhelyen fekszik. A vizsgált telken álló épület műemlék, a tőle nyugatra eső, Ó utca 12. szám alatti épület pedig fővárosi helyi védelmet élvez.

3b. Az épített környezet értékeinek védelme - Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása

„Budapest egyes területeinek beépítési magassága több szempontból meghatározó jelentőségű. Legfontosabb az építménymagasságok városi összkép- és város sziluett-alakító hatása, de nagyon jelentős a szerepe az egyes, örökségvédelmi és várostörténeti szempontból védett területek karakterének alakításában is. Emiatt – a városi összkép szempontjainak figyelembevételével – egyaránt kiemelten kezelendő a kiugróan eltérő magasságú épületek (magasépítmények) elhelyezhetősége, továbbá a látványban hangsúlyos magaslatok beépítésének alakítása. Mindkét esetben fontos cél a harmonikus városkép megőrzése, a zavaróan ható elemek megjelenésének megakadályozása.” (Forrás: TSZT leíró munkarésze.)

A terv vonatkozó rajzi elemeit a 3. Az épített környezet értékeinek védelme, b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása című szerkezeti tervlap tartalmazza.

Hatályos TSZT tervlap – kivonat



„Az épített örökség magassági szabályozást igénylő területei között a történeti városrészek zárt sorú beépítésű, nagyvárosias területein a városképet megtörő, kiugró magasságú épületek létrejöttének megakadályozása és a kedvező utcai légtérarány biztosítása a cél. Ez az utcai légtérarány függvénye, amely az adott tömb érintett teleksora előtti közterület átlagos szélességétől függ, vagyis minél szélesebb egy közterület, a mellette húzódó beépítés lehetséges magassága is nagyobb.”

A TSZT e területeken kétféle kategóriát különböztet meg az utcai légtérarányt befolyásoló párkánymagasság alakítása szempontjából, melyek magasságot befolyásoló elvei azonosak, de részleteiben eltérnek egymástól:

- kiemelten védendő karakterű terület (I. párkánymagassági kategória)
- karakterőrző terület (II. párkánymagassági kategória)

A két kategória különbsége alapvetően a légtérarány, a megengedett legnagyobb párkánymagasság és az ún. ferde sík hajlásszöge képezi.

Az VI. kerület jelentős része, így a tervezési terület is **kiemelten védendő karakterű terület, I. párkánymagassági kategóriájú területen helyezkedik el.**

Kiemelten védendő karakterű terület (I. párkánymagassági kategória) a város történeti magja, amely a legnagyobb odafigyelést és a legszigorúbb szabályozást igényli. Itt a beépítés jellemzően már kialakult, de mivel a város állandó változásban van, a történeti városrészek esetében is jelentkeznek igények a meglévő épületek rendeltetésének módosítására, átalakítására, átépítésére vagy bővítésére, a foghíjak beépítésére, esetenként a védelemre önmagában nem érdemes épületek helyén új épületek létesítésére.

Ezek a területek az utcai légtérarány 1,5-1,7 között (párikánymagasság /a közterület átlagos szélessége) került meghatározásra, követve a régi szűk utcák jellemzőit. A megengedett legnagyobb párikánymagasság az utcák átlagos közterület-szélességéhez és a megadott térarányhoz kötötten eltérő, de **maximum 24,0 méter** lehet. Az épületek által kitölthető terület a párikánymagasságra emelt **45 fokos ferde sík** határozza meg. A kiemelten védett területen **a szomszédos magasabb épület párikánymagassága nem léphető túl.**

A beépítési magasság korlátozásával kapcsolatosan kiegészítő szabályok alkalmazásával biztosítható, hogy az épületek építészeti kialakításának szabadsága ne sérüljön.

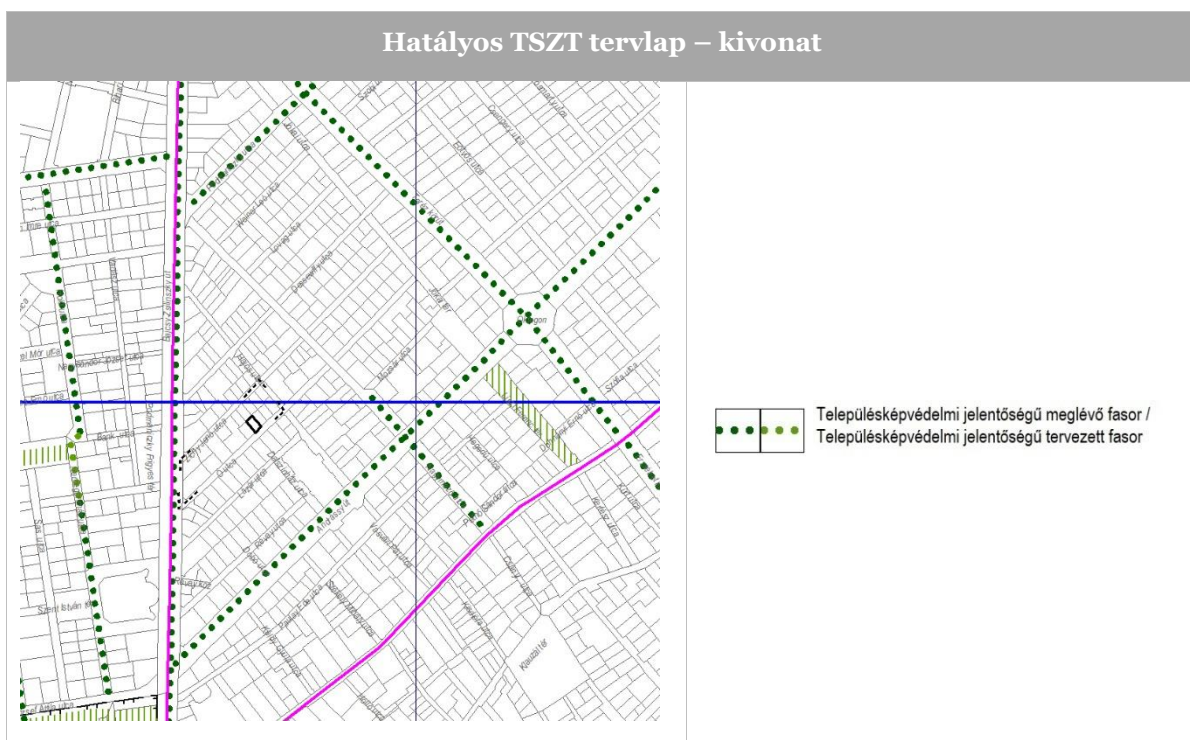
A korábbi elpusztult tetőzetek minden korlátozás nélkül visszaépítésre kerülhetnek, hiszen ez erősíti a történeti karakter megőrzését. **A túlzott magasságkülönbség is kiküszöbölhető, amennyiben a szomszédos épület meglévő párkánymagassága már jellemzően magasabb, mint a megengedett.**

A TSZT-ben meghatározott, szabályozást igénylő területekre vonatkozó **részletesebb rendelkezéseket az FRSZ tartalmazza.** (Lásd részletesebben a vonatkozó fejezet részben.)

4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem

A tervlap tájékoztató elemként tartalmazza a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény vagy más jogszabály által védetté nyilvánított – kiemelt természetvédelmi oltalomban részesülő – földterületeket vagy értékeket. A tervezési területet egyik kategória sem érinti.

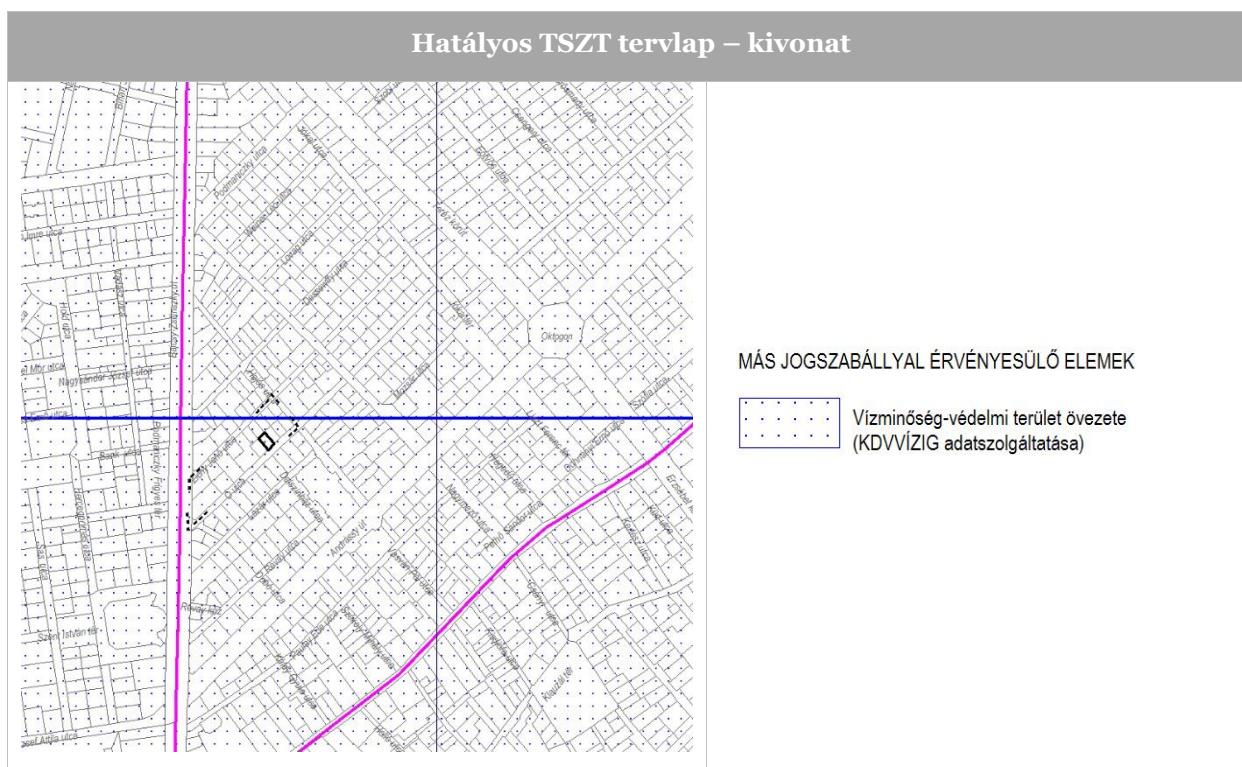
A tervlap a tájékoztató elemek mellett a zöldfelületi rendszer megőrzése és fejlesztése érdekében tervi elemeket is tartalmaz.



A tervlap a Bajcsy Zsilinszky úti, az Andrásy úti, Teréz körúti, valamint a Podmaniczky utcai fasorokat *tervi elemként településképvédelmi jelentőségű meglévő fasorként* emeli ki.

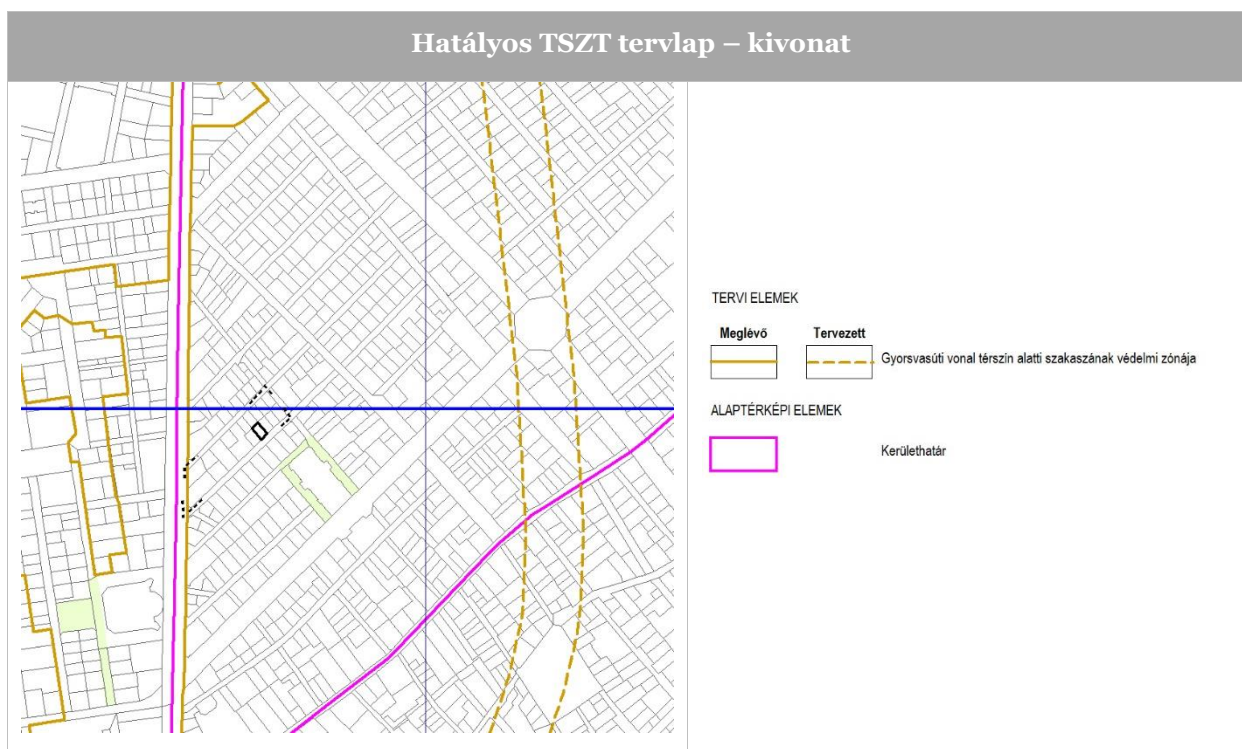
A vizsgált területet (tömböt) a TSZT vonatkozó tervlapjának kategóriái **nem érintik.**

5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek



A teljes VI. kerület, így a tervezési terület is a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 2018. évi CXXXIX. törvényben megállapított országos, kiemelt térségi és megyei övezetek közül **vízminőség-védelmi terület** övezetén helyezkedik el. Az övezet területébe a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek biztosítása érdekében kijelölt vizek megóvását szolgáló védelem alatt álló területek tartoznak. A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alapján a vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

6. Védelmi, korlátozási területek



A vizsgált területet a TSZT vonatkozó tervlapjának kategóriái **nem érintik**.

3.1.2 Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ)

Az FRSZ elsődleges feladata a TSZT által meghatározott területfelhasználási egységek beépítési sűrűségének megállapítása.

„Beépítési sűrűség: a területfelhasználási egységek területén elhelyezhető épületek valamennyi építményszintjének összesített bruttó alapterülete és a területfelhasználási egységeknek a köztük lévő, településszerkezetet nem meghatározó közterületek területével növelt területének viszonyszáma.”
(OTÉK)

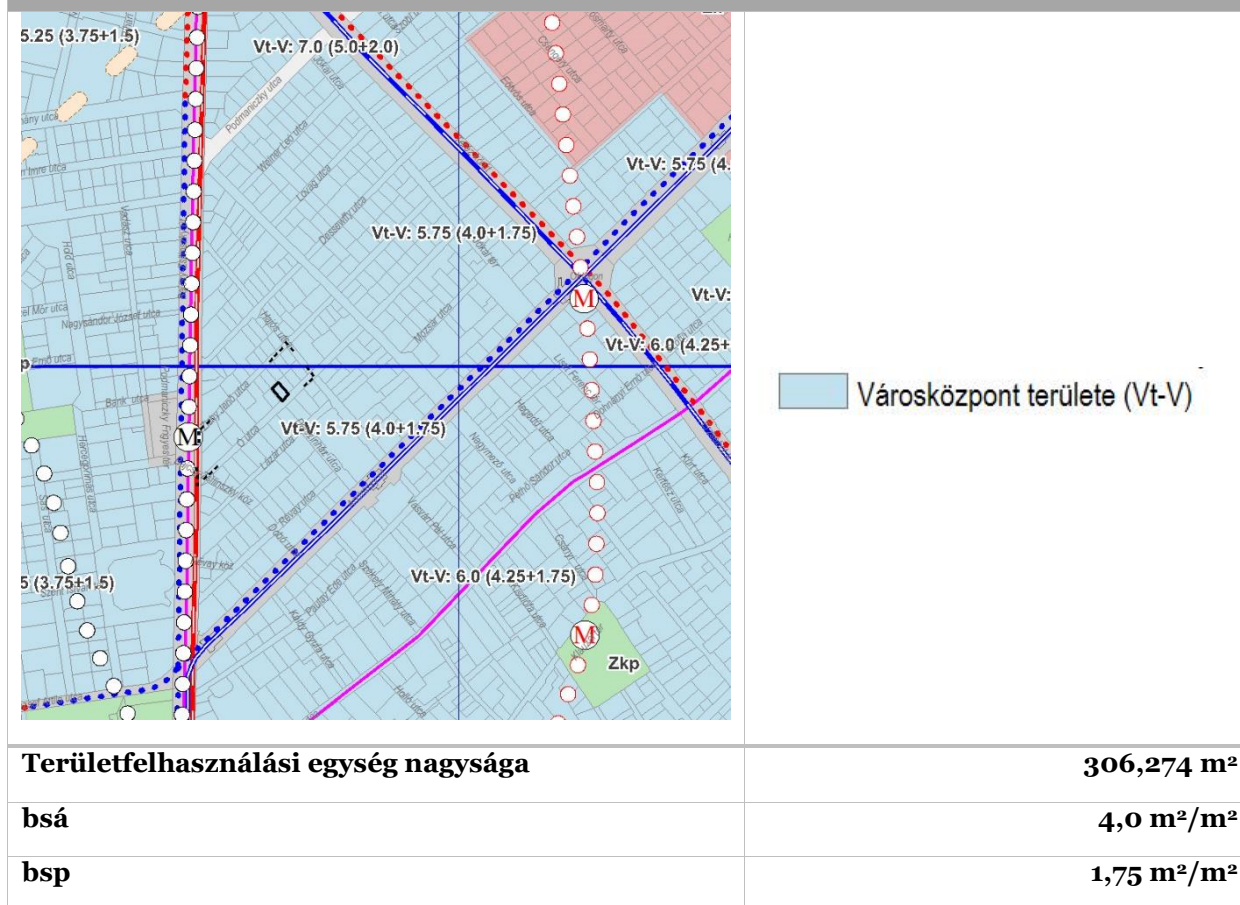
Az OTÉK alapján tehát a beépítési sűrűséget minden építményszintet számításba véve kell meghatározni, vagyis a – korábban érvényes BVKSZ szabályaitól eltérően – a lakossági tárolók és a garázsszintek is figyelembe veendőek. Az FRSZ ezért a beépítési sűrűségi értékeket ennek megfelelően állapítja meg, továbbá a parkolást célzó, kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkoló-területre – a területfelhasználási kategóriának megfelelő – többletértéket számol.

Annak érdekében, hogy ez a többletérték kizárólag parkolásra (vagyis garázsok létesítésére) legyen felhasználható, a beépítési sűrűséget két tényezővel (értékkel) határozza meg:

- a területfelhasználási kategória szerint általánosan elhelyezhető funkciók (bsá) érték és
- a kizárólag épületen belül elhelyezett parkoló férőhelyek számára igénybe vehető (bsp) terület érték

A kerületi szabályozás a parkolási többlet értéket tovább szigoríthatja, mind nagyságrendben, mind pedig térben.

Hatályos FRSZ tervlap – kivonat



Az „Egyes területek beépítési magassága és magasépítmények számára kijelölt területe” c. tervlap (FRSZ 3. melléklete) a TSZT 3.b) tervlapját nem szigorítja tovább, azzal azonos módon a teljes területet kiemelten védendő karakterű, **I. párkánymagassági kategóriába sorolja.**

A TSZT lehatárolásai és meghatározott, magassági szabályozással kapcsolatos iránymutatásai és elvei alapján az FRSZ a beépítési magassággal kapcsolatos szabályokat határozza meg, amelyeket a kerületi szabályozás során érvényesíteni kell:

A magassági korlátozásokkal érintett területekre vonatkozóan az FRSZ meghatározza az utcai légtérarányt, vagyis a létesíthető párkánymagasság és az adott tömb teleksorát határoló közterület szélességének egymáshoz viszonyított arányát.

A beépítési magasság meghatározott értékei mellett a kiemelten védendő karakterű terület jellemzőinek és céljainak megfelelő kiegészítő szabályok szükségességére is felhívja az FRSZ a figyelmet és felhatalmazást ad KÉSZ számára, hogy az érzékenyebb építészeti részletekhez megfelelő eszköztárral rendelkezzen az alábbi szabályozási témakörök tekintetében:

- párkánymagasság illeszkedése
- a műszakilag szükséges kémények, szellőzők, stb. épületrészek elhelyezése,
- a tornyok, kupolák, építészeti hangsúlyok túlnyúlása
- a tetőzet eredeti (építéskori) állapot szerinti visszaépítése,
- az emeletréépítés, tetőtér beépítés, átépítés esete.

Az FRSZ 6. melléklete rögzíti a megengedett legnagyobb párkánymagasság megállapításához szükséges határértékeket és egyes feltételeket, amelyek az I. párkánymagassági kategóriában Pesten az alábbiak:

közterület szélessége=sz (m)	átlagos utcai légtérarány (m/m)	megengedett legnagyobb párkánymagasság nem lehet magasabb, mint (m)
sz<10	1,7	16,0
10 ≤ sz < 12	1,6	17,0
12 ≤ sz	1,5	24,0

A megengedett legnagyobb párkánymagasságot arra az utcára kell vonatkoztatni, amely felé az adott épület homlokzata tekint. Az FRSZ saroktelek esetén kedvezményesen megengedi, hogy – alacsonyabb épülethez való megfelelő illeszkedés mellett a KÉSZ a párkánymagassági érték meghatározása során a szélesebb utcát vegye figyelembe (tehát a saroképülettel beforduljon a szűkebb utcába).

A hatályos kerületi építési szabályzat az FRSZ vonatkozó előírásainak megfelelően állapítja meg a megengedett legnagyobb párkánymagassági értékeket.

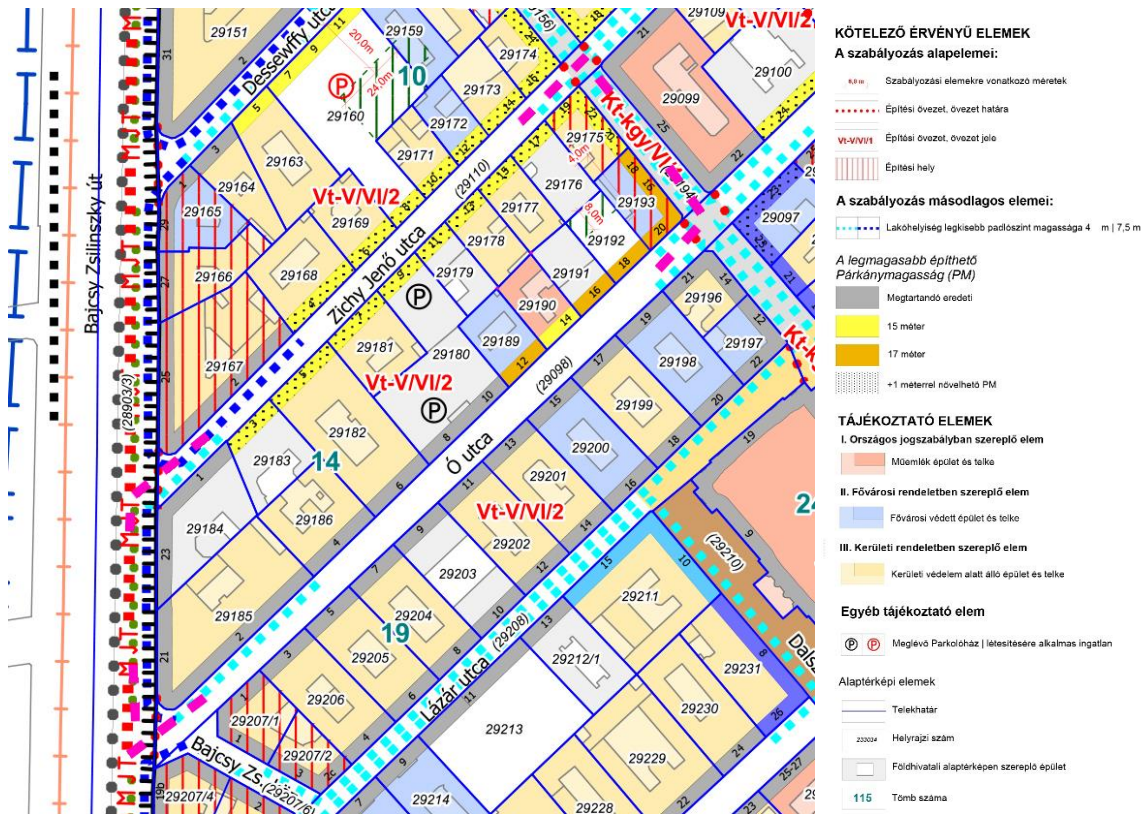
3.2 Hatályos Kerületi Építési Szabályzat

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

1. **KÉSZ-1:** a 23/2019. (XI.21.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott „Budapest VI. kerület Terézváros Bajcsy-Zsilinszky út - Deák Ferenc tér - Király utca - Lövölde tér - Városligeti fasor - Dózsa György út - Podmaniczky utca - Teréz körút - Nyugati tér által határolt területre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat”
2. **KÉSZ-1:** a 35/2020. (VI.25.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott kerületi építési szabályzat a Váci út – Lehel utca – Bulcsú utca – kerülethatár – Dózsa György út – Podmaniczky utca – Teréz körút – Nyugati tér által határolt területre

A vizsgálat alá vont terület a **KÉSZ-1** (továbbiakban: KÉSZ) **hatálya alá** tartozó területen helyezkedik el.

A tervezés alá vont ingatlan a kerület 14. sorszámmal jelölt, Vt-V/VI/2 építési övezetbe sorolt tömbön helyezkednek el:



8. ábra: KÉSZ-1 1. melléklet – Szabályozási terv kivonat

Az építési övezetek és övezetek beépítési mutatóit a rendelet 2. melléklete tartalmazza, melyek a tervezés alá vont ingatlan esetében az alábbiak:

2.3. táblázat - kivonat

építési övezet jele	beépítési mód	az építési telek						az épület		
		legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett				legkisebb kötelező	legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett
		terület	szélessége	beépítési mértéke		szintterületi mutatója		zöldfelületi mértéke	párkánymagassága	
				terepszint felett	terepszint alatt	ált.	park.			
m ²	m	%	m ² /m ²	m ² /m ²	m ² /m ²	%	m			
Vt-V/VI/2	Z	700	18	Á 80	Á 90	5,0	2,25	Á 10	15	
				F+1e 100	MG 100			MG 5		

A - általános esetben

F+1e - földszinten es első emeleten, kizárólag intézmény, közintézmény, vagy járműtaroló céljára vehető igénybe

MG - mélygarázs létesítése esetén

A KÉSZ XI. Fejezete rendelkezik a vegyes területek általános felhasználási/beépíthetőségi szabályairól, a Vt-V építési övezetekre az alábbi rendelkezések vonatkoznak (KÉSZ 25.§ - a tervezett fejlesztés szempontjából nem releváns rendelkezéseket szürke színnel jelöltük):

„(1) A Vt-V jelű építési övezetek területén:

- a) egészségügyi,
- b) hitéleti,
- c) igazgatási,
- d) irodai,
- e) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
- f) kulturális,
- g) lakó,
- h) nevelési, oktatási,
- i) szállás jellegű,
- j) sport,

fő rendeltetésű épület, illetve önálló rendeltetési egység létesíthető.

(2) Nem létesíthető

- a) önálló ipari épület és rendeltetési egység,
 - b) önálló raktározási épület és rendeltetési egység,
 - c) önálló nagykereskedelmi épület és rendeltetési egység,
 - d) nem a fő rendeltetésnek megfelelő épületet, önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási helyiség,
 - e) üzemanyagtöltő állomás,
- illetve meglévő épületet, épületrészt fenti rendeltetésekre megváltoztatni nem lehet.

(3) Lakóépületben a szállás jellegű önálló rendeltetési egységek nettó alapterülete nem haladhatja meg az épület szintterületének 20 %-át.

(4) A Vt-V/VI/1, **Vt-V/VI/2**, Vt-V/VI/3 és Vt-V/VI/4 jelű építési övezetekre vonatkozó beépítési paraméterek határértékeit a 2. melléklet tartalmazza.

(5) A Vt-V/VI/1, **Vt-V/VI/2**, Vt-V/VI/3 és Vt-V/VI/4 jelű építési övezetek területén a beépítés mértéke a földszinten és az I. emeleti szinten elérheti a 2. mellékletben rögzített 100%-ot:

- a) amennyiben ezeken a szinteken intézmény, közintézmény vagy járműtároló kerül kialakításra,
- b) de az e feletti emeletek szintenkénti bruttó alapterülete és a telek területének aránya – a legkisebb udvarméret betartásával - nem haladja meg az általános határértéket, valamint
- c) a saját telken lévő, illetve a szomszédos telkek határain álló épületszárnyak körbeveszik, vagy
- d) a szomszédos telek azonos építményszintje is egyidejűleg beépítésre kerül vagy már beépített.

(6) A Vt-V/VI/1, **Vt-V/VI/2** és Vt-V/VI/3 és Vt-V/VI/4 jelű építési övezetek területén a terepszint alatti beépítés mértéke meghaladhatja a 2. mellékletben rögzített általános értéket:

- a) kizárólag mélygarázs létesítése érdekében, és
- b) ha a telekméret kisebb 1000 m²-nél.

(7) A Vt-V/VI/1, **Vt-V/VI/2** és Vt-V/VI/3 és Vt-V/VI/4 jelű építési övezetek területén kizárólag mélygarázs létesítése érdekében a telek legkisebb kötelező zöldfelületének mértéke 5%-ig csökkenthető.”

A KÉSZ további, a tervezett beavatkozás szempontjából releváns, az egyes szabályozási elemek alkalmazhatóságát/értelmezését, valamint az egyéb általánosan betartandó szabályait (pl. építési hely meghatározása, udvarméretek stb.) a „Szabályozási koncepció” c. fejezet részletesen ismerteti.

3.3 A kerület településképi védelméről szóló helyi rendelete

2016-ban országos szinten jelentős változások következtek be a településképi védelmére vonatkozó helyi szabályozási eszközök tekintetében: a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény előírásai alapján az önkormányzatok 2017. december 31-ig alkalmazhatták a településképre vonatkozó korábbi rendelkezéseiket (beleértve a helyi építési szabályzat korábbi településképi követelményeit is). Az új rendszerben a továbbiakban önálló helyi településképi rendelet állapítja meg

- a helyi építészeti örökség területi és egyedi védelmét (helyi védelem), illetve a védelem megszüntetését,
- a településszerkezet, településkarakter, tájképi elem és egyéb helyi adottság alapján a *településképi szempontból meghatározó területeket*²,
- a *településképi követelményeket* (területi és egyedi építészeti, valamint reklámokra, reklámhordozókra, reklámberendezésekre, cégekre, egyéb műszaki, illetve sajátos építményfajtákra vonatkozólag).

A területi építészeti követelmény **tartalmi keretet határoz meg a helyi építési szabályzat**, a beépítési terv és a közterület-alakítási terv számára. A területi építészeti követelmény a helyi építési szabályzatban, a beépítési tervben és a közterület-alakítási tervben érvényesül.

Az *egyedi építészeti követelmény* a településképi rendeletben a kézikönyvben meghatározott településképi és arculati jellemzők, értékek, továbbá a településképi minőségi formálására és védelmére vonatkozó javaslatok alapján kerül meghatározásra.

Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzat Képviselő-testülete a törvényi kötelezettségének eleget téve megalkotta a településképi védelméről szóló rendeletét, amelyet az Önkormányzat a 33/2017. (XII.21.) számú önkormányzati rendelettel (továbbiakban: Tkr.) hagyott jóvá és jelenleg is érvényes. A településképi rendeletet és a KÉSZ-t együtt kell alkalmazni.

A rendelet – az egyedi és területi védelmek mellett – a kerület teljes területét településképi szempontból meghatározó területként jelöli ki. A meghatározó területekre vonatkozó részletszabályok a kerületi építési szabályzatok területi lehatárolásával azonosak.

A Bajcsy Zs. út – Deák Ferenc tér – Király utca – Lövölde tér – Városligeti fasor – Bajza utca – Szondi utca – Dózsa Gy. út – Podmaniczky utca – Teréz krt. – Nyugati tér, valamint a Dózsa Gy. út – Városligeti fasor – Bajza utca – Szondi utca által határolt településképi szempontjából meghatározó területekre vonatkozó – a KÉSZ módosítása tekintetében figyelembe veendő – területi építészeti követelmények az alábbiak (Tkr. 15.§):

- A hagyományosan kialakult zárt sorú, zárt udvaros beépítéstől eltérni csak kivételesen, a kerületi építési szabályzatban meghatározott módon lehet és csak akkor, ha az érintett telken 1950 előtt szabadonálló beépítés alakult ki, vagy az a *beépítés szempontjából kedvezőtlen adottságokkal rendelkezik*.
- Az épületek legmagasabb pontja 37 méternél magasabb nem lehet.

² Jellegetes, értékes, hagyományt őrző építészeti arculatot, településkaraktert hordozó vagy meghatározó település, vagy egy település ilyen jellemzőkkel bíró lehatárolható településrésze (314/2012. (XI.8.) Korm. rend)

- Bármely telket, telekrészt a közterülettől, vagy közforgalom céljára megnyitott telektől, telekrésztől, valamint közterületnek, vagy közforgalom céljára megnyitott teleknek, a telek többi részétől elválasztó terület elhatárolásaként tömör kerítés nem létesíthető. Az áttört kerítés legfeljebb 0,5 m magas lábazatú, a lábazat feletti felületén – szemből nézve – legalább 75 %-ban áttört kerítés létesíthető.

A Tkr. egyedi építészeti követelményeit (anyaghasználat, homlokzat kialakítás, stb.), a részletes épülettervezés során kell érvényesíteni.

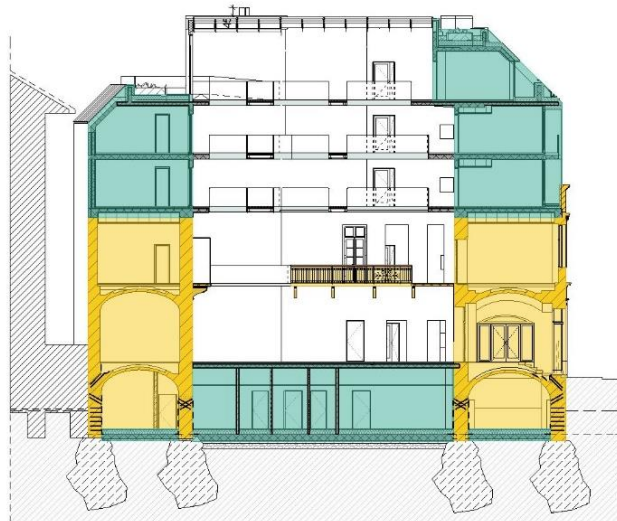
4 A TERVEZETT FEJLESZTÉS RÖVID BEMUTATÁSA

A meglévő műemléki értékű védett – korábban már hostellé átalakított, jelenleg használaton kívüli – épület hasznosításával, az épületre 3 szint ráépítésével egy magas kategóriás boutique szálló kialakítása tervezett. A ráépítéssel az F+1 emeletes épület foghíj-jellege megszűnne, az utcakép – a szomszéd épületekhez illeszkedő párkány kialakításával – rendezettebbé válna, a tetőtájból eltűnnének a nagy kontrasztok és magasságkülönbségek.

A terv a régi épület „tanúház” jellegét a műemléki pontosságú helyreállítással megőrzi. A ráépítés és a meglévő épület architektúrája karakteresen elválik egymástól, (a régi ház vakolt homlokzatú, a tervezett ráépítés perforált rézburkolattal lenne ellátva) miközben a nyílásritmusok és méretek összehangolásával az új és a régi harmonikus viszonya alakul ki. Az udvar üvegtetővel való lefedésével egy sajátos hangulatú belső átriumtér kialakítása tervezett, amely a szálloda utcáról megközelíthető lobbija, legrepresentatívabb tere lenne.

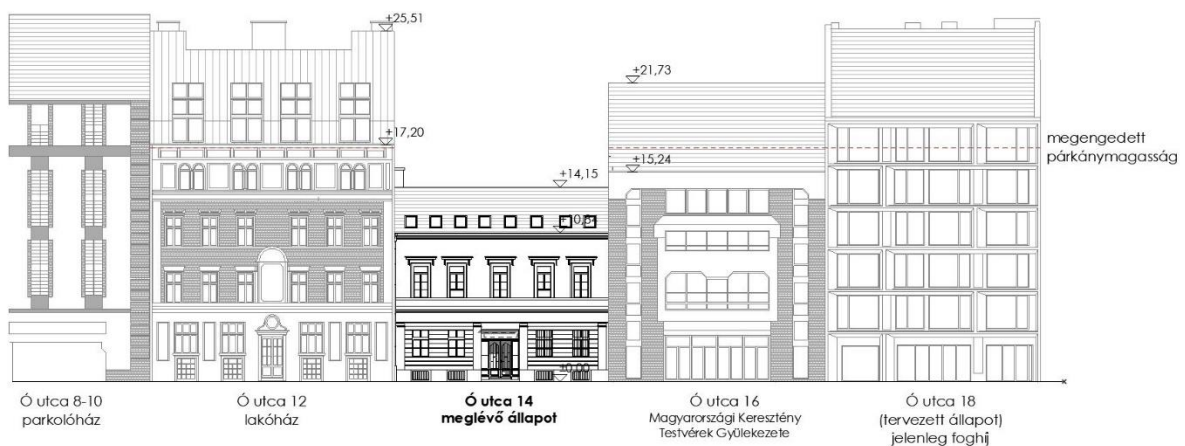
A tervezett bővítés az épület meglévő kontúrjából nem kilépve bővíti azt, a felső szintek felé egyre tágasabb belső udvar légtérét üvegtetővel fedve. A tervezett klímatudatos zöldtető (a parkolóházhoz hasonlóan) a kialakult tetőtájba jobban illeszkedik, a 40 cm-es tervezett termőréteggel nemcsak a félintenzív növényzet kialakítására van lehetőség, hanem az már a hirtelen záporok esetén is segít eloszlatni a csatornába jutó esővíz mennyiségét.





- Megmaradó épületrészek, épületszerkezetek
- Új, tervezett épületrészek, épületszerkezetek

9. ábra: Hosszmetszet



10. ábra: Meglévő utcakép



11. ábra: Tervezett utcakép

A tervezett megoldás a környezetében lévő magasabb házakkal harmonizáló utcaképet teremt, de a ráépítés karakteresen eltérő anyagválasztása (perforált réz) a meglévő épület tanúház jellegét is hangsúlyozza.

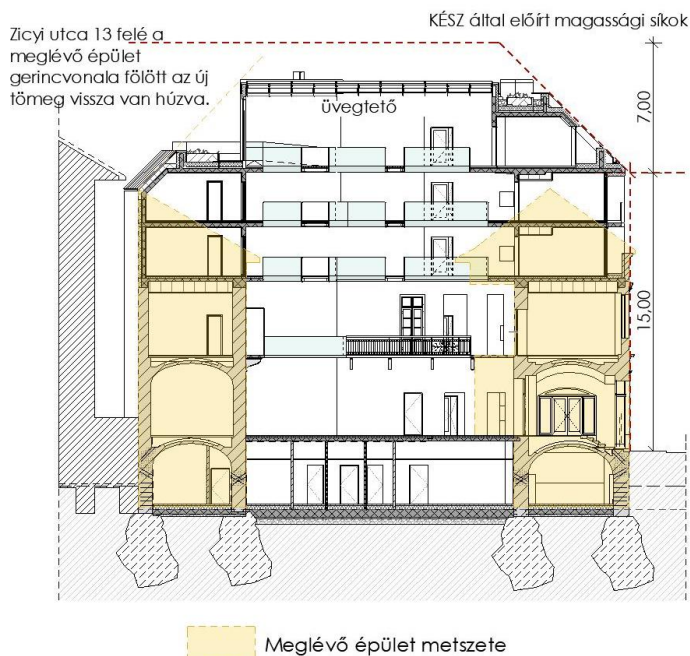
Az Ó utca 12. szám alatt található, a közelmúltban felújított, Fővárosi védett épületre 2020-ban építettek egy emeletet, így a tervezett 14 sz. épület ráépítése nem fogja a szomszédját takarni és árnyékolni, mert az még így is egy szinttel alacsonyabb lesz nyugati szomszédjánál.

Az Ó utca 16. szám alatt egyházi rendeltetésű, intézményi épület áll. Az állandó tartózkodásra szolgáló tereket nem érinti a benapozás változása. A beépítés a szomszédos épület ráépítését, zöldtető kialakítását nem befolyásolja.

A Zichy utca 13. szám alatti kétraktusos épület hátsó szárnya a hátsókert felé nem kerül a jelenleginél kedvezőtlenebb helyzetbe, mert a beépítés szintszáma és geometriája figyelembe veszi a benapozást (a jelenlegi állapot tűzfal gerincénél a csatlakozás nem megy magasabbra).

Az építési övezetekben lévő telkek elhelyezkedése miatt az azonos építési övezetekben lévő telkek párkánymagassági értékeit a KÉSZ az FRSZ kiemelten védendő karakterű - I. párkánymagassági kategóriába tartozó utca-légtérarány figyelembevételével a szabályozási terven rajzosan rögzíti, vagyis azonos beépítési paraméterekkel bíró telkek megengedett párkánymagassági értékei az övezeteken belül is eltérőek lehetnek (a KÉSZ-ben a megengedett legnagyobb párkánymagasság meghatározásánál azt az utcát kell figyelembe venni, amely felé az adott épület homlokzata tekint). Jelen esetben is ez utóbbi áll fenn, hiszen az Ó utca 2-10. szám alatti épületek esetén, valamint az Ó utca vizsgált tömbbel szemközti páratlan oldalán a KÉSZ a kialakult párkánymagasság megtartását írja elő, az Ó utca 12. és Ó utca 16-20. (tehát a vizsgált telekkel közvetlen szomszédos) ingatlanok esetén a megengedett párkánymagassági érték 17,0 méter, a konkrét beruházással érintett telek esetén pedig 15,0 méter az előírt legkisebb és egyben legnagyobb párkánymagassági érték.

A párkánymagasság fogalma szerinti metszésvonalat alapul véve a KÉSZ – az FRSZ-ben rögzített követelményekkel összhangban – meghatározza a megengedett legnagyobb párkánymagasság feletti tér kihasználtságának szabályait is, vagyis az épület által kitölthető teret (befoglaló idom), amelyet a párkánymagasság fogalma által meghatározott metszésvonal (ami nem minden esetben azonos a tényleges, fizikálisan kialakított, vagy kialakuló párkánymagassággal!), és a rá állított ún. magassági síkok határoznak meg. A magassági síkok által létrejövő befoglaló idom nem a konkrét épület párkánymagasságából, hanem a lehetséges legnagyobb párkánymagassági értékből eredeztetett tér (az épületek épületrészeinek túlnyúlását ezekhez a szerkesztett síkokhoz kell viszonyítani).

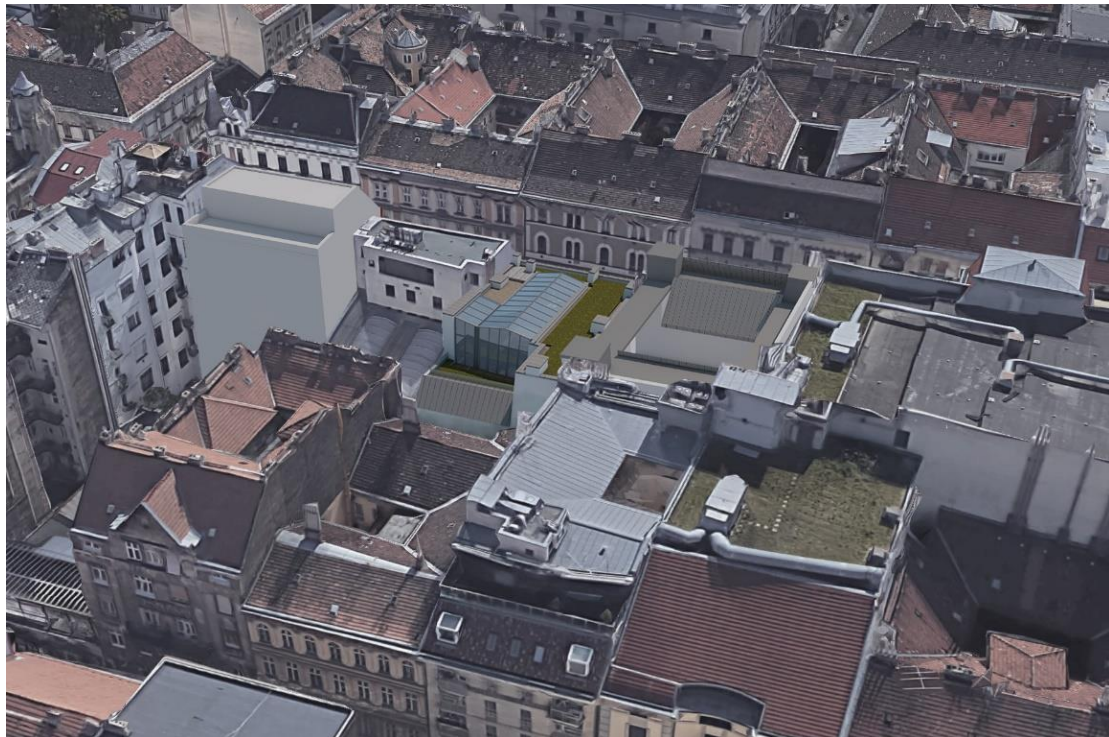


12. ábra: Hosszmetszet - magassági síkok és a tervezett beépítés viszonya

A tervezett beépítés párkánymagassága, valamint tömege a befoglaló idomból nem lép ki, a KÉSZ vonatkozó előírásai (így az FRSZ I. párkánymagassági kategória területére vonatkozó követelményei is) teljesülnek. A beépítés tehát a beépítési magassági paraméterek tekintetében nem igényli a kerületi építési szabályzat módosítását.



13. ábra: A tervezett épület utcaképbe illesztett látványa



14. ábra: A tervezett épület látványa a tömbbelső felől

5 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A vizsgálatok és a tervezés során megállapítást nyert, hogy a konkrét fejlesztéssel érintett telek rendkívül kis méretei miatt beépítési szempontból előnytelen adottságú. Már a meglévő, védett épület sem feleltethető meg a kerületi építési szabályzat előírásainak. Annak érdekében, hogy a meglévő épületre történő ráépítéssel a városrendezési célok (egységes utcakép, rendezett tetőtáj) meg tudjon valósulni szükséges a telkekre vonatkozó egyes beépítési határértékek (paraméterek) módosítása (az előírt szinterületi mutató és párkánymagasság biztosítása mellett) valamint a KÉSZ egyes általános rendelkezéseitől való eltérés lehetővé tétele. Az alábbiakban az egyes beépítési paramétereket, szabályozási elemeket érintő szükséges módosításokat és javaslatokat ismertetjük:

5.1 *Megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett*

A vonatkozó építési övezetben jelenleg az általános beépítési mérték 80%, azonban a földszint és 1. emelet beépítettsége elérheti a 100%-ot, amennyiben ott intézmény, közintézmény, vagy gépjárműtároló kerül kialakításra, de az e feletti emeletek szintenkénti bruttó alapterülete és a telek területének aránya nem haladhatja meg az általános határértéket, továbbá a saját telken lévő, illetve a szomszédos telkek határain álló épületszárnyak körbeveszik (utóbbi teljesül).

Jelen fejlesztés során továbbra is szállás jellegű rendeltetés kerülné kialakításra az épületben, így az előbbi kedvezmény alapesetben nem vehető igénybe, ugyanakkor a tervezett fejlesztés a telek beépítettsége szempontjából 100%-os igénybevételével járna a meglévő belső udvar emeleti szinten történő üveg-lefedésével. Tehát a 100%-os beépítettséget a lefedés általi „vetített sík” generálja³.

A KÉSZ-1 20.§ (3) bekezdése rendelkezik az udvar lefedhetőségéről, amely abban az esetben engedett, amennyiben az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

- a lefedés alá nyíló szinteken lakás rendeltetésű egység nem helyezkedik el,
- az udvaron meglévő, megőrzésre érdemes fa, vagy fásszárú növényzet nem található, illetőleg annak megfelelő megtartása és védelme biztosítható,
- az épület udvari homlokzati architektúrája azt lehetővé teszi és nem jár építészeti érték (burkolat, épületdísz, karakteres építészeti elem) megsemmisülésével.

Az épület korábbi, és tervezett állapotában sem lakó rendeltetésű lesz, az udvaron növényzet nem található és a tervezett lefedés nem jár építészeti érték megsemmisülésével (lásd értékvizsgálat), így megállapítható, hogy **a telken az udvar üvegtetővel történő lefedése megengedett**. A KÉSZ-1 azonban nem rendelkezik ilyen esetekben a beépítettség növelhetőségéről, pedig a legtöbb ilyen beavatkozással a telek beépített területe 100%-ra emelkedik.

A tervezett emeletráépítéssel az új szintek területe fölfelé haladva folyamatosan csökken (mely által egyre több fény is jut a helyiségekbe). A 2. emeleti szinten a 80% alatt marad (79,86 %), a 2. és a 3. emeleten 74,47%, a 4. emeleten pedig már csak 51,43% a szintű beépítettség, ha az üveg-lefedést figyelmen kívül hagyva, kizárólag az helyiségeket tartalmazó épülettömeget tekintjük. Az üvegtetővel való lefedés miatt azonban a beépítettség csak a 4. emeleten csökken 80 % alá, a többi szinten 100 %. A tervezett funkciót figyelembe véve az udvartér üvegtetővel való lefedésével lehet biztosítani, hogy a belső körfolyosóra (gangra) nyíló vendégszobák egy fűtött, jelen esetben a szálloda legrepresentatívabb terébe

³ *Telek beépített területe:* a telken álló épület 1,00 m-nél magasabbra emelkedő részeinek, az 1,00 m-es vízszintes síkban mért vetületi területeinek összege. (OTÉK 1. melléklet – 114. pont)

nyíljanak, ugyanakkor ilyen módon a természetes megvilágítás, valamint a nyitható üvegtetővel a természetes szellőzés is megoldott lesz.



Annak érdekében, hogy a fejlesztés a tervezett kialakítással tudjon megvalósulni szükséges

1. vagy a **terezszint feletti beépíthetőséget általános esetben 100%-ra emelni,**
2. vagy **a kialakult beépítettséget is figyelembe véve az általános értéket 85%-ra emelni, amely mellett (egyedi övezeti előírással) udvarlefedés esetén a 100%-ra való emelkedést lehetővé tenni.**

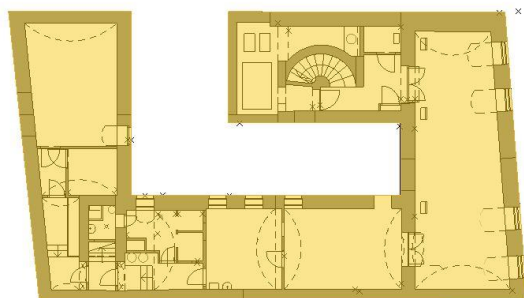
Mindkét fenti esetben – bármelyikre esik is a választás - a terepszint feletti általános beépítési mérték emeléshez az OTÉK 2. számú mellékletében foglalt megengedett legnagyobb beépítettség vonatkozásában *OTÉK-tól való eltérési engedély szükséges.*

5.2 Megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt

A vonatkozó építési övezetben jelenleg a terepszint alatt általános esetben megengedett legnagyobb beépítési mérték 90%, amely csak mélygarázs építése esetén emelkedhet 100%-ra, amennyiben a telek területe kisebb 1000 m²-nél.

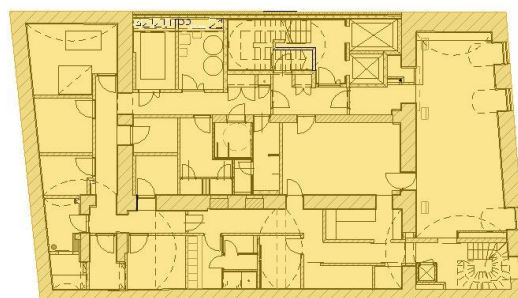
A telek területe ugyan kisebb 1000 m²-nél, de a meglévő, védett épület alatt pincszinten mélygarázs létesítése műszakilag, a meglévő értékek sérülése nélkül nem valósítható meg (műszakilag nem létesülhet), ugyanakkor az udvartér alapincézését több műszaki szükségszerűség is megköveteli: a ráépítés okán megváltoznak az épület statikai jellemzői: a pince padlószintjének tervezett lesüllyesztése mellett szükséges a belső falak állékonyságának biztosítása (a falak alaplemezzel és a pincei padlófödémmel való megtámasztása a falak teljes hosszúsága mentén). A másik szükségszerűség a vízszigetelés folytonosságának a biztosítása. A jelenlegi épület pincéje vizes, a folyamatos szellőztetés sem elegendő a megfelelő légállapot elérésére. Az udvartömb kiemelésével lehetővé válik a belső szerkezeti falak kétoldali vízszigetelése. Előbbiek miatt javasolt a terepszint alatti beépítési mértéket – a felszíni beépíthetőséggel is összhangban – 100%-os mértékben megengedni.

Meglévő pince alaprajz



meglévő beépítettség terepszint alatt: 323,4 m² = 78,5 %

Tervezett pince alaprajz



tervezett beépítettség terepszint alatt: 410,9 m² = 99,7 %

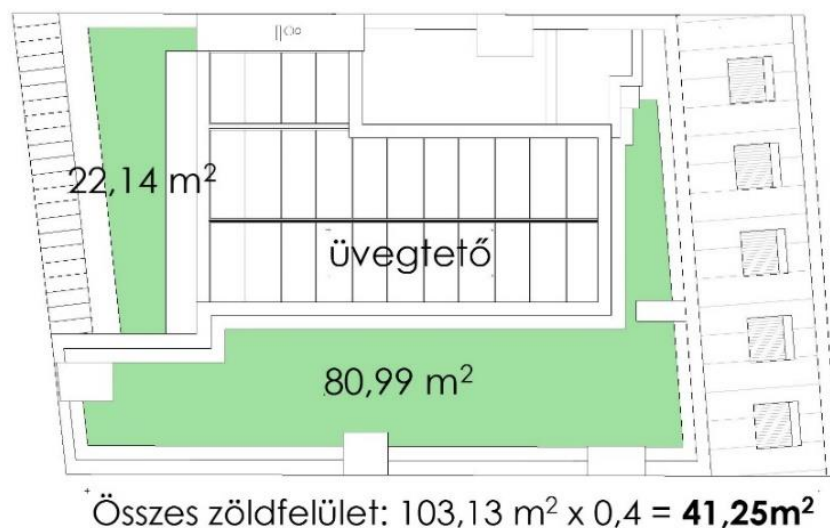
5.3 Legkisebb zöldfelület mértéke

A vonatkozó építési övezetben a telken belül biztosítandó legkisebb zöldfelület mértéke 10%, amely mélygarázs létesítése esetén 5%-ra csökkenthető (utóbbi érték a fejlesztés szempontjából nem releváns, hiszen nem létesül mélygarázs).

A KÉSZ 15.§ (3) bekezdése kimondja, hogy az előírt zöldfelület legalább felét olyan növényzettel telepített zöldfelület kell, hogy alkossa, ahol a termőréteg és az altalaj között épített szerkezet, vagy egyéb réteg nem helyezkedik el, vagy legalább 2,0 m termőrétegű földtakarású tetőkertként van kialakítva. A pinceszint 100%-os beépítettsége miatt az előírt teljes értékű zöldfelület (azaz a termőréteg és az altalaj között nincs épített szerkezet), vagy legalább 2 m vastagságú termőréteg nem alakítható ki.

A KÉSZ-1 15.§ (4) bekezdése kimondja továbbá, hogy az előírt legkisebb zöldfelület számítása során az egybefüggő, legkisebb szélességében a 2,0 m-t és legalább 10 m²-t elérő tetőkerti zöldfelület vehető figyelembe be, a magasabb rendű jogszabályban (OTÉK) meghatározott értékekkel.

Jelen esetben az üveglefedéssel történő 100%-os beépítettséget figyelembe véve a biztosítandó legkisebb zöldfelület 100%-a kizárólag zöldtetővel biztosítható, amelyet a tetőkön, valamint a tetőterazon teljesíti a terv. A projekt keretében kb. összesen 103 m² (22,14 m²+80,99 m²) nagyságú tetőkert kialakítása tervezett 41-81 cm termőrétegű kétszintes növényállományú intenzív zöldtetővel. Tehát a terv a 2 méter vastag termőréteg követelményt nem tudja teljesíteni, hiszen a termőréteg súlyát a meglévő épület falai nem bírják el, ekkora terhelés mellett szükségtelenül nagy beavatkozást jelentene azok megerősítése. Továbbá a kihelyezendő gépészeti egységek területigénye és geometriája miatt a 10 m² egybefüggőség ugyan teljesül, azonban az elvárt 2 méteres legkisebb szélesség nem tud minden esetben megvalósulni.



A projekt megvalósításához tehát – a fent leírtak okán – szükséges, hogy a telken az előírt **zöldfelületi minimum teljes egészében zöldtetővel is teljesíthető legyen**, továbbá az általánosságban előírt termőréteg-vastagságtól és az elvárt legkisebb szélességtől eltérően **a 41-80 cm közötti termőréteggel rendelkező, kétszintes növényállományú intenzív zöldtetővel is kialakítható legyen**, továbbá szükséges a **beszámíthatóság tekintetében a – 10 m² egybefüggő felület minimum mérethatárának megtartása mellett – az előírt 2,0 m legkisebb szélesség kritérium alóli felmentés.**

Az így kialakítható tetőkerttel – az OTÉK 5. számú mellékletében meghatározott beszámíthatósági értékkel, amely alapján a tervezett tetőkert területének 40%-a vehető figyelembe a zöldfelületi minimum biztosításánál – a jelen esetben kb. 103 m², amely az előírt **10%-os zöldfelületi mértéket teljesíti**, tehát az övezetben elvárt zöldfelületi minimum teljesül (a beépítési paraméter módosítást nem igényel).

5.4 Udvarméret és homlokzatok közötti távolságok

A telek terepszint alatti és feletti beépíthető telekrészét a telek megengedett legnagyobb beépítési mértékének, valamint az előírt legkisebb zöldfelületi arány betartása mellett az udvarméretre, valamint a telepítési távolságokra vonatkozó általános szabályok figyelembevételével együttesen kell meghatározni.

A KÉSZ-1 19.§-a tartalmazza az udvarméretre, valamint a homlokzatok közötti távolságra vonatkozó szabályokat:

„(4) Meglévő épület beépítési magassága – a (5)-(6) bekezdések figyelembevételével – akkor növelhető, ha a bővítendő épületszárny létrejövő legmagasabb pontjának magassága nem haladja meg a rá merőleges meglévő udvarméret 1,5 szeresét.

(5) A legalsó két szinten az udvarméret előírt méretétől akkor lehet eltérni, ha

a) az első emelet feletti szinttől felfelé az udvar vízszintes irányú mérete legalább annyival nagyobb, mint amennyivel az udvarméret az alsó két szinten ugyanabban az irányban az előírtnál kisebb, és

b) az alsó két szinten az udvarméretek csökkentése nem nagyobb 15%-nál.

(6) A beépíthetőség szempontjából kedvezőtlen adottságú ingatlanok építési helyét a szabályozási terv az általános szabályoktól eltérően külön rögzíti, mely esetben az (1)-(4)⁴ bekezdésekben foglalt előírások figyelmen kívül hagyhatók.”

A KÉSZ kimondja továbbá, hogy amennyiben az övezeti előírás lehetővé teszi az udvar lefedését (jelen esetben megállapítást nyert, hogy a lehetőség biztosított), úgy a KÉSZ-1 udvarméretre vonatkozó szabályait (19.§ (4)-(5) bekezdés) üvegezett lefedés esetén is az eredeti udvarszinttől kell alkalmazni (19.§ (2) bek.)).

A fejleszteni kívánt épület udvarának jelenlegi legkisebb szélessége 3,8 méter, tehát az erre merőleges (vagyis udvari) épületszárnyak legmagasabb pontja nem lehet nagyobb, mint $3,8 \cdot 1,5 = 5,7$ méter. Ezt az értéket az épület jelenlegi legmagasabb pontja is már meghaladja, így a ráépítéssel növelt épület sem teljesíti a KÉSZ ezen pontját.

A 19.§ (6) bekezdés értelmében a beépíthetőség szempontjából kedvezőtlen adottságú ingatlanok építési helyét a szabályozási terv az általános szabályoktól eltérően az építési hely elem alkalmazásával külön rögzíti, mely esetben a KÉSZ udvarméretre és a homlokzatok közötti távolságokra vonatkozó rendelkezései figyelmen kívül hagyható. A fejlesztés alá vont ingatlan – tekintettel a telek kis méretére és meglévő udvarméreteire – az előbbi kategóriába esik.

A projekt terv szerinti megvalósítását – ezen aspektusból – a szabályozási terven a telek teljes területére alkalmazott **építési hely** lehetővé tenné. A megvalósítani kívánt ráépítés a jelenlegi udvarméretnél 2 m-rel szélesebb belső udvarral tervezett, mely által egy tágasabb, fényesebb belső, fedett udvartér jönne létre.

Az előbbieken leírt felmentés mellett azonban fontos kiemelni, hogy a KÉSZ 19.§ (6) bekezdése csak az (1)-(4) bekezdések alól ad felmentést, tehát a fentebb idézett (5) bekezdés teljesítése alól nem. Vagyis a hivatkozott rendelkezés alól is szükséges a mentességet – ugyanazon okból kifolyólag – biztosítani.

Előbbieken mellett továbbá fontos megemlíteni, hogy a KÉSZ épületek magassági méreteinek meghatározására vonatkozó külön szakasza (18.§) is tartalmaz udvarmagasságot érintő rendelkezést (18.§. (8)), ami meglévő épület hátsó telekhatára felé eső párkánymagasságának növelését csak akkor teszi lehetővé, ha a hátsó szomszédos telek felől rátekintő, huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílásait tartalmazó épülethomlokzattól való távolsága legalább 16,0 méter. Ez a feltétel a beépíthetőség szempontjából kedvezőtlen adottságú ingatlanok esetén már kialakult állapotában sem teljesül, de jelen esetben szomszédos épület huzamosabb tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílásait tartalmazó homlokzata nem található a tervezett beépítés hátsó telekhatárai mentén (az épület zártudvaros beépítésnek minősül, a hátsó szomszéd felől saját udvarra néző épületszárnyal rendelkezik), így a rendelkezés a tárgyi telkekre nem vonatkoztatható.



⁴ Megj.: az (1) bekezdés az udvarméretek számítási/kerekítési szabályát rögzíti, a (2) bekezdés kimondja, hogy udvarlefedés esetén az udvarméret szabályokat miként kell alkalmazni, a (3) bekezdés új épület létesítésére vonatkozóan rendelkezik, tehát jelen esetben irreleváns.

5.5 A biztosítandó parkolóhelyek számának megállapítása

Tekintettel arra, hogy a fejlesztés meglévő épület hasznosításával történik, így a pinceszint gépjárműtároló (teremgarázs) kialakítására nem hasznosítható. A telek kis mérete, a telek kialakult, illetve tervezett beépítettsége, rendkívül kis mérete műszakilag nem teszi lehetővé a telken belüli felszíni parkoló kialakítását sem.

A parkolási igények pontos kimutatása a KÉSZ 3. melléklete, valamint az egyes építési tevékenységekkel kapcsolatos parkolási igényekről és azok biztosításáról szóló 2/2011. (II. 3.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: Pr.) alapján történik az építési engedélyezési tervek kidolgozása során.

A Pr. 3.§ (2) bekezdése értelmében a rendelet hatályba lépése előtt már meglévő építmény, épület bővítése, önálló rendeltetési egységek ill. az épület egészét érintő rendeltetésmód-váltás esetén az eredeti, meglévő állapot OTÉK előírásai alapján számított parkoló-igénye biztosítottnak tekintendő, azonban az új rendeltetésekből esetlegesen adódó, a KÉSZ alapján számított többlet-parkolóhelyek biztosításáról gondoskodni kell.

A meglévő védett épületek hasznosításával történő fejlesztés során – tekintettel arra, hogy a telken belüli parkolás semmilyen formában nem biztosítható – javasolható a parkolóhelyek számításánál – a Pr. 1. mellékletét is figyelembe véve – lehetővé tenni a KÉSZ-ben a biztosítandó többlet-parkolóhelyek megállapításánál kedvezményes érték alkalmazhatóságát (a kedvezmény alkalmazhatóságát meglévő építmény bővítése, átalakítása, rendeltetésének módosítása esetén az OTÉK lehetővé teszi, azonban mértéke nem haladhatja meg az 50%-ot).

Fontos kihangsúlyozni, hogy a tervezett funkciókhoz az épület szomszédságában (Ó utca 10.) található, szabad kapacitásokkal rendelkező Opera parkolóházban a személygépjárművek elhelyezése biztosítható.

5.6 Összefoglaló javaslat

A beépítési mutatók javasolt módosítása

	rendelet	javaslat 1.	javaslat 2.
telek beépítettsége terepszint felett	F+1e 100% Á 80%	Á 100%	Á 85%+
telek beépítettsége terepszint alatt	90%	100%	100%
szintterületi mutató	5,0	5,0	5,0
parkolási szintterületi mutató	2,25	2,25	2,25
zöldfelületi mutató	10%	10%	2,25
utcai párkánymagasság (legkisebb kötelező és legnagyobb megengedett)	15 m	15 m	15 m

+ egyedi előírással a 85% általános szinti beépítettség mellett az üveglefedéssel járó 100%-ra való beépítettség növekedés lehetővé tétele.

Mindkét javasolt esetben a terepszint feletti általános beépítési mérték emeléshez az OTÉK 2. számú mellékletében foglalt megengedett legnagyobb beépítettség vonatkozásában OTÉK-tól való eltérési engedély szükséges.

Az általános övezeti előírásoktól eltérő beépítési paraméterek és előírások alkalmazása

A beépítési mutatók változása okán, tekintettel arra, hogy a területben nincs azonos beépítési mutatókkal bíró meglévő építési övezet, továbbá a szabályozási koncepcióban ismertetett egyedi előírások szükségessége okán szabályozás-technikailag vagy egy új építési övezet bevezetésével, vagy a meglévő építési övezetben az adott ingatlan helyrajzi számára hivatkozott egyedi előírásokkal lehet a a 80-as években erősen átépített, de műemlék besorolást megtartó épület fenntartásához és üzemeltetéséhez, az átalakult környezetéhez való alkalmazkodáshoz a szabályozási feltételeket megteremteni. Tekintettel arra, hogy az Önkormányzatnak nem célja a beépítési sűrűség általános növelése, új építési övezet bevezetése, így az utóbbi szabályozás-technika alkalmazására tesszük meg lentebb a részletes javaslatot.

Szabályozási terv módosítása

A szabályozási koncepcióban ismertetett okokból kifolyólag (beépíthetőség szempontjából kedvezőtlen adottságú ingatlan) a telek teljes területére javasolt az „**építési hely**” szabályozási tervi elemet alkalmazni.

Egyedi előírások bevezetése

A KÉSZ-1 25.§-át javasolt egy új bekezdéssel kiegészíteni, amely tartalmazza a Vt-V/VI/2 jelű építési övezeten belül a 29190 hrsz ingatlanra vonatkozó egyedi előírásokat az alábbi témák tekintetében:

- **a javaslat 1. szerinti szabályozási paraméterek esetén:** a feletti beépítési mérték általános esetben is elérhesse a 100%-ot (OTÉK eltérési engedéllyel alkalmazható);

vagy

- **a javaslat 2. szerinti szabályozási paraméterek esetén:** a beépítés mértéke terepszint felett általános esetben 85%, udvarlefedés esetén a beépítettség elérhesse a 100%-ot (OTÉK eltérési engedéllyel alkalmazható);

és

- a terepszint alatti beépítési mérték általános esetben elérhesse a 100%-ot
- a telken belül biztosítandó legkisebb zöldfelület teljes egészében zöldtetővel történő biztosíthatóságának, továbbá a zöldtető kialakítására vonatkozó termőréteg-vastagság, valamint a beszámíthatóság során figyelembe veendő méretkritériumoktól való eltérés lehetővé tétele;
- az udvarméretre vonatkozó általános szabályoktól való eltérés engedélyezése (19.§ (5) bekezdés);
- a biztosítandó személygépjárművek számának kedvezményes megállapítása.

TSZT/FRSZ-nek való megfelelés

Tekintettel arra, hogy a a KÉSZ—1-ben a TSZT-vel összhangban megállapított területfelhasználási kategória az eltérő beépítési paraméterek és egyedi előírások bevezetésével nem változik, így a módosítástól függetlenül a terv a **továbbiakban is megfelel a TSZT-nek.**

Tekintettel arra, hogy a KÉSZ-1-ben az FRSZ-el összhangban megállapított szintterületi mutatók (általános és parkolási) értékét, továbbá a megállapított legkisebb és legnagyobb párkánymagasság értékét a módosítás nem érinti, így a szabályzat a módosítás elfogadását követően **a továbbiakban is megfelel az FRSZ-nek.**

6 VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK

A tervezett fejlesztés országos, vagy helyi védelem alatt álló természeti értéket nem érint.

A tervezett emelet-ráépítéssel az F+1 emeletes épület foghíj-jellege megszűnik, – a szomszédos épületekhez igazodó párkánycsatlakozás eredményeként – az utcakép rendezettebbé válik, a tetőtájából is eltűnnek a nagy kontrasztok és magasságkülönbségek.

A vendégek, dolgozók részéről kommunális jellegű hulladék keletkezik, melyet közszolgáltató szállít el. Az üzemeltetés során keletkező hulladékok elszállításával jelentős többlet környezeti terhelés nem keletkezik.

A beruházás megvalósításához kapcsolódó járulékos munkák a földtani közeget érintik, de azt károsan nem befolyásolják, megfelelő munkavégzési szabályokkal a közeg szennyezését meg lehet előzni.

Az üzemeltetésből származó számottevő zaj, vagy rezgésterhelésre nem kell számítani, az épületgépészeti berendezések a zajkibocsátása a legközelebbi védendő épületek előtt az előírt határértékek alatt tartható.

7 ÖRÖKSÉGI ÉRTÉKEK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

A vizsgált terület Világörökségi helyszín védőövezetén belül, műemléki jelentőségű területen fekszik, továbbá a településrendezési tervekben kiemelten védendő karakterű terület. Az Ó utca 14. sz. ingatlan egyedi műemléki védelmet élvez (2020. szeptember 1. előtt nyilvántartott műemléki érték, III. bírságkategória).

Az épületre Értékvédelmi (műemléki) dokumentáció készült. Az engedélyezési tervek a műemléki dokumentációban foglalt, az épület eredeti értékeinek és lehetséges megőrzésükre vonatkozó szakvélemény és ajánlások figyelembevételével készült: a régi épület „tanúház” jellege a műemléki pontosságú helyreállítással megőrzésre kerül. A ráépítés és a meglévő épület architektúrája karakteresen elválik egymástól, miközben a nyílásritmusok és méretek összehangolásával az új és a régi harmonikus viszonya alakul ki.

8 MELLÉKLETEK

1. melléklet



BUDAPEST FŐVÁROS VI. KERÜLET TERÉZVÁROS
ÖNKORMÁNYZATÁNAK ALPOLGÁRMESTERE

Nyt. szám/dátum: F/V/10/2018
E: TT 54/2017
étdr: 201800051438
Ügyintéző: Haszpra Éva

P O L G Á R M E S T E R I V É L E M É N Y Településképi véleményezési eljárás lefolytatásáról

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. sz. rendelet 22. § -a, valamint Bp. Főváros VI. ker. Terézváros Képviselő Testületének 9/2013. (II. 28.) sz. rendeletében foglaltak figyelembevételével az alábbi polgármesteri véleményt adom:

Tevékenység jellege: szállásépület bővítése emelet-ráépítéssel – építési engedélyezési eljárás előkészítése

A tervezett tevékenység pontos címe, helyrajzi száma: 1061 Budapest, Ó utca 14
Hrsz.: 29190

A kérelmező (építtető) neve: Sugár Péter

Kérelmező pontos lakcíme (szervezet esetén székhelye): 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1

Az építmény fenntartásának tervezett ideje, időtartama: Határozatlan

A vélemény kiadása: A kérelemben foglaltakat engedélyezésre javaslom – az alábbi - kikötésekkel:

- a földszinti szobák, és válaszfalak elhelyezésének átgondolása
- A teljes homlokzat-felújítás része kell, hogy legyen a tervdokumentációnak. A homlokzat-felújítási tervnek – RAL-kódokkal konkretizált - színezési tervet is kell tartalmaznia, mely tervtári, ill. helyszíni falkutatásokon kell, hogy alapuljon. A homlokzat végleges színét a tervdokumentációba foglaltak alapján, a helyszínen felfestett, legalább három színmintából választja ki a Főépítési iroda, ill. az Örökségvédelmi szakhatóság munkatársa.

Indoklás:

A Tervtanács 2018. február 22-én megtartott ülésén az alábbi állásfoglalást adta:

„A telek a „beépíthetőség szempontjából kedvezőtlen adottságú ingatlan” feltétel-rendszerbe besorolható - az épület és telekhatáron csatlakozó szomszédos épületek geometriáját figyelembe vevő, összességében közösségi szempontból is értéket növelő építészeti megoldások alkalmazása esetén -, mert a telek területe kisebb, mint 900 m² (412,13 m²) és a szomszédos Ó utca 12 FE(fővárosi egyedi védelem alatt áll).

Tervtanács már az előző terv bemutatásakor megszavazta a terv elfogadását az építészeti minőségre tekintettel.

A most bemutatott terv koncepciójában támogatható (nem változott), empatikus, radikálisan kortárs elképzeléseit támogatja a Tervtanács, viszont – az előző konzultációhoz képest – megemelt szobaszámot, a földszintre telepített szobákat nem tudja támogatni. Nem tekinti igényes megoldásnak a földszinti közösségi térre néző szoba-kialakítást sem, de a földszinten lévő boltozott helyiségek válaszfalakkal történő megosztását sem.

A terv a helyi szabályozási előírásokban rögzített beépítési paramétereknek, magassági korlátozásoknak megfelelően, ugyanakkor a szomszédos (HRSZ 29178) épület felé, a hátsó udvari épületről a telekhatár síkján történő, mintegy 2 m-es emelésével, annak udvarát bezáró magasztása csak a szomszédos épület tulajdonosainak egyetértése esetén fogadható el.

Az utcaképben szerencsés összhangot teremtené a bemutatott terv és az Ó utca 18. sz. alatt tervezett a tervtanács által korábban tárgyalt és településképi szempontból támogatott épület.

Bár mindig vitatható egy műemléképületre történő ráépítés, azonban a korábbi – *nem a jelenlegi tulajdonosnak felróható* - átalakítások során az épület belsejét oly mértékben átalakították, hogy már nem tekinthető *összességében* autentikusnak a ház. *Legfőbb értéke a megőrzött homlokzati struktúra és a jelenlegi "hangulatidéző" hasznosítás.* A bemutatott terv úgy épít rá a meglévő műemlékházra, hogy azzal nem befolyásolja negatívan a homlokzati, utcaképi megjelenését.

Értékvédelmi szempontból elvárás:

- az udvari homlokzaton a Zofahl terv szerinti eredeti tagozatok helyreállítása
- az utcai és udvari homlokzatok színezése világos színre (tojáshéjszín) javasolt, az 1838-40-es évekre jellemzően
- dongaboltozatos pince helyreállítása tereinek megőrzése
- földszinti donga -és csehsüveg boltozatok megőrzése
- a függőfolyosó korlát megőrzése és felújítása, a jelenlegi burkolatot vörös mészkő lapokra cserélni
- elbontandó az utcai szárny udvari homlokzatát az udvartól elválasztó fa-üveg szerkezetű fal

A teljes homlokzat-felújítás része kell, hogy legyen a tervdokumentációnak. A homlokzat-felújítási tervnek – RAL-kódokkal konkretizált - színezési tervet is kell tartalmaznia, mely tervtári, ill. helyszíni falkutatásokon kell, hogy alapuljon. A homlokzat végleges színét a tervdokumentációba foglalják alapján, a helyszínen felfestett, legalább három színmintából választja ki a Főépítési iroda, ill. az Örökségvédelmi szakhatóság munkatársa.

Tervtanács – a fentiek figyelembevételével - javasolja a településképi vélemény kiadását.

Fentiek alapján a terv településképi szempontból elfogadható.

Budapest, 2018. március 8.

Hassay Zsófia
polgármester megbízásából:



Simonffy Márta
alpolgármester



MINISZTERELNÖKSÉG

ÉPÍTÉSZETI ÉS ÉPÍTÉSÜGYI HELYETTES ÁLLAMTITKÁRSÁG
ÉPÍTÉSZETI FŐOSZTÁLY

Iktatószám: TKF-7/2130/1/2020
Ügyintéző: Balogh Bence
Telefonszám: +36 (1) 795 2122
E-mail: bence.balogh@me.gov.hu
Hivatkozási szám: KSZ-7/1087/1/2019

ME-45/2020 JELŰ EMLÉKEZTETŐ MŰEMLEKI TERV EGYEZTETÉSÉRŐL

- Tárgy:** 1066 Budapest, Ó utca 14. számú és 29190 helyrajzi szám alatti ingatlanon bontás és épület emeletráépítéssel történő bővítés
- Tervező:** Sugár Péter DLA (É/1 01-1920)
1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 4.
- Terv benyújtója:** Tervező
- Időpontja:** 2020. augusztus 26.
- Terv státusza:** Engedélyezési terv
- Védettségek:** Budapest – a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út világörökségi terület [30480] azonosítószám
Budapest műemléki jelentőségű területe 15001 [217] azonosítószám
Lakóház nyilvántartott műemléki érték 16203 [11763] azonosítószám

I. TERV ISMERTETÉSE

Az épület 1838-ban épült, klasszicista stílusban, mely mögé 1842-ben udvari épület is épült. Az 1900-as évek elején a két épület összeépült, ekkor történt az emeletráépítés is. Az épület 1955-ben műemléki védettséget kapott, amelyet aztán 1965-ben töröltek. 1984-87 között a VÁTI tervei alapján a ház jelentősen átépítésre került, anyaghasználatában és részleteiben sok változás történt (szintek közti lépcső ekkor épül, új földém készül, új fedélszerkezet). Az épület 2006-ban újra műemléki védelem alá került.

A beruházás célja a jelenleg ifjúsági szállóként működő, tetőtérrel rendelkező műemlék épület három emelettel való bővítése, udvarának lefedése kortárs építészeti elemekkel és így boutique-hotelként történő hasznosítása.

A bővítés során az épület eredeti homlokzatának felújítása megtörténik. A ráépítés és a tető egy építési egységként „átforduló” azaz homlokzatba átforduló tető formájában történik, az eredetitől szignifikánsan elütő anyaghasználattal (rézlemez burkolat). A belső

1357 Budapest, Pf.: 6.

1/2

térstruktúra átalakításra kerül, a jelenlegi lépcső helyén egy új lépcső épül, az udvar lefedése a felső szint magasságában tervezett. Az alsó szinteken a terv megtartja az épület korára jellemző „gangos” rendszert, a további szinteken átkötő hidakkal oldja azt.

II. ÉSZREVÉTELEK ÉS AJÁNLÁSOK

- A KSZ-7/1087/1/2019 számú műemléki tervegyeztetés emlékeztetőjében foglaltakat a továbbiakban is fenntartjuk.
- Az egyes ingatlanok műemléki védettségének megszüntetéséről, illetve védettségének módosításáról szóló 13/2020. (VII. 15.) MvM rendelet 1. § (2) bekezdése szerint a klasszicista lakóház általános műemléki védettségének fenntartási oka - a fennmaradt műemléki, építészeti és településtörténeti értékei, utcai és udvari architektúrája, a pince és a földszint boltozott helyiségei vonatkozásaiban - a bemutatott megoldás szerint megfelelően megtartásra kerül és érvényesül, ezáltal az általános védettség továbbra is teljesül.

III. ÖSSZEGZÉS

A felújítás a nyilvántartott műemléki érték történeti jelentőségéhez méltó, a bővítés pedig nem veszélyezteti annak értékét, érvényesülését, a Miniszterelnökség támogatja a bontási és építési tevékenységet.

Budapest, 2020. augusztus „26”

Deák Krisztina
Deák Krisztina
főosztályvezető



Készült: 2. Pékányban
Kapiák: 1. Sz. pld.: Címzett
2. sz. pld. Irattár

1357 Budapest, Pf.: 6.
2/2



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

BUDAPESTI VÁROSÉPÍTÉSZETI ÉS ÉPÍTÉSZETI TERVTANÁCS
KONZULTÁCIÓS TERVTANÁCSI VÉLEMÉNY

vélemény sorszáma: 038/2020
iktatószám: BP/1005/00044-3/2020

A Tervtanács neve:	Budapesti Városépítészeti és Építészeti Tervtanács, mint területi tervtanács
A Tervtanács székhelye:	Budapest Főváros Kormányhivatala, Állami Főépítész Iroda 1056 Budapest Váci utca 62-64.
A tervtanácsi ülés helye:	Budapest Főváros Kormányhivatala, 1056 Budapest Váci utca 62-64. III. emelet, 301.
A tervtanácsi ülés időpontja:	2020. szeptember 10.10 óra
A megtárgyalt tervdokumentáció tartal- mának megnevezése:	Meglévő szállás funkciójú épület bővítése
A tervezett építési tevékenység helye:	Budapest VI. kerület, Ó utca 14.
Védettség fajtája:	Világörökség, MJT, műemlék
A tervező:	Sugár Péter DLA (É1 01-1920/04)
A tervező címe, illetve székhelye:	1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 4.
A Megbízó:	MOHA 41 Kft.
A Megbízó címe:	1066 Budapest, Ó utca 14.

A Tervtanács 9 fővel határozatképes.

A Tervtanács megállapította, hogy

- támogatja a ráépítés kortárs megjelenését
- a helyi építési szabályzat udvar légtér-arány előírásainak a terv nem felel meg.
- a gépészeti kültéri egységeket a tetőkubaturán belül kell elhelyezni.
- a hátsó szomszéd felé, ahol 2m-es udvarhoz csatlakozik az ingatlan, az emeltráépítés legmagasabb pontja nem lehet magasabb a jelenlegi csatlakozó udvari szárny gerincmagasságánál.
- amennyiben az udvar üvegtetővel lefedésre kerül, nem lehet lakásokat kialakítani, szállás funkciónak megfelel, azonban mindenképpen nyitható tető legyen, hogy megoldható legyen a természetes szellőzés.
- az üveg hidakkal a szállás funkcióhoz szép belső terek alakulnak ki
- a földszinten szobák helyett más funkciót találjanak ki.
- a homlokzaton az anyagjelölés legyen pontosabb, hogy melyik fémlemez milyen struktúrájú / színű, stb.
- kéri az utcai homlokzaton a hotel feliratát megtervezni és megjeleníteni.

A 252/2006. (XII. 7.) Kormányrendelet 9. § (5) szerint bekértem az illetékes Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzatának polgármestere véleményét **a településképi követelményeknek való megfelelésről**. A polgármester 2020. szeptember 10-én az alábbi véleményt adta:

1056 Budapest, Váci u. 62-64. III.em. 301. – 1064 Bp., Pf.: 234. – Telefon: +36 (1)485-69-45
E-mail: ivanyi.gyongyver@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatal.hu

„A településképi védelméről szóló 33/2017.(XII.21.) önkormányzati rendeletnek (TKR) való megfelelésről:

27.§(1)

a) A beépítés módja a környezetbe illeszkedésnek nem felel meg, mivel a hátsószomszéd épületet nem veszi figyelembe megfelelő mértékben, így annak a benapozását jelentősen csökkenti, udvarának arányait rontja.

A hatályos szabályozás (KÉSZ-1) szerint az udvar szélességének legfeljebb 1,5-szerese lehet az épület legmagasabb pontjának magassági mérete, ennek az udvarméret-szabálynak nem felel meg a kialakítás. Túllépi a hatályos szabályozás kereteit, ezért nem engedélyezhető.

A ráépítés nyílás-felület aránya eltér a környező épületekétől, és uralja az egész épületet. Az eredeti kis „tanuház” nem érvényesül, a ráépítés elnyomja karakterét.

b)-c) A szomszédos és környező épületek érdekeit, benapozási adottságait a megadott adatok alapján – a fentebb leírtak miatt – sérti. A hátsó telek-szomszéd felé két szintet épít rá a meglévő épületre.

(2)

a) a szomszédos ingatlanok rendeltetészerű használatának korlátozása a beadott anyag alapján nem ítéltető meg, pl. a tetőre helyezett gépészet – mely a B-metszeten jelenik meg „gépészeti tervek szerint”jelöléssel – a szabadba, telekhatárra van elhelyezve. Sem geometriájában, sem zajhatásában nem ismert, nem kezelt. A kerületi szabályozás (KÉSZ-1) 22.§ (5) bek. szerint „A tetőtér-beépítés és az emelet-ráépítés során a tetőtérben biztosítani kell az épület központi hűtését, fűtését ellátó gépészeti helyiség helyét, ha az épület még nem rendelkezik vele.” – Itt a gépészet tetőre, kültérbe, a tetőre kerül, ami nem megengedett.

b) az alaprajzi megoldások az épület tömegének, homlokzatának megjelenését településképi szempontból – az utcai oldalon nem befolyásolják kedvezőtlenül, mivel tűzfalakat épít be és a szomszédos két épület közötti magasságot éri csak el.

(3) Az épület homlokzatának, tetőzetének

a) építészeti megoldásai nem illeszkedne a kialakult, védendő környezethez és az egyedileg védett értéket – a tető formai egységét, az udvar arányait – megbontják, átalakítják.

A tetőkép jelentősen átalakul részint a fémlemez-fedés, részint a zöldtető-kialakítás miatt.

b) a homlokzat tagolásával, színezésével, a nyílászárók kiosztásával, az anyagok minőségével, a felületek struktúrájával kapcsolatban: az elképzelés nem sérti a településképet.

A metszetekhez nincs rétegtrend.

c) a terv nem ad javaslatot a rendeltetéssel összefüggő információs berendezések elhelyezésére.

d) a terv kitér a gépészeti berendezések elhelyezésére, de méretét nem igazolja. A helyi rendelet szerint a gépészetet a kubatúrán belül kell elhelyezni.

e) a tetőzet kialakítása – hajlásszöge, színe, héjalásának anyaga nem illeszkedik a környezet meghatározó adottságaihoz. A tető felülnézete – elsősorban a rendezett felületek és a zöldtető miatt visszafogottnak és környezet-barátnak mondható.

(4) A határoló közterülettel való kapcsolat vonatkozásában:

a) nem korlátozza a közlekedést, és annak biztonságát,

b) a megemelt épületmagasság a közterület benapozását, s így a telepítendő fák élet-lehetőségét nem nagyon befolyásolja, mivel az utca észak-nyugati oldalán van az épület, így gyakorlatilag nem vet árnyékot az utcára.

A Budapest VII. kerület, Ó utca 14. sz. alatti épület tervdokumentációja a településképi védelméről szóló 33/2017.(XII.17.) számú önkormányzati rendeletben meghatározott településképi követelményeknek, egyéb szabályozási előírásoknak, (pl. KÉSZ-1-nek) nem felel meg, ezért nem támogatható.

Felhívom azonban a tervező figyelmét – a továbbtervezés eredményességének érdekében – az alábbiakra:

- a feltöltött dokumentáció szerint alkalmazni kívánt anyagok és színek – az illeszkedés megítélését lehetővé tevő – színminták alapján a Véleményezővel egyeztetve határozhatóak meg – egy már elfogadott és engedélyezett terv alapján,
- értékvédelmi szempontból elvárás:
 - o az udvari homlokzaton a zofahl terv szerinti eredeti tagozatok helyreállítása
 - o az utcai és udvari homlokzatok színezése világos színre (tojáshéjszín) javasolt, az 1830-40-es évekre jellemzően – falkutatást kell végezni.
 - o dongaboltozatos pince helyreállítása, tereinek megőrzése
 - o földszinti donga- és csehsüveg boltozatok megerősítése
 - o a függőfolyosó korlát megőrzése és felújítása, a jelenlegi burkolatot vörös mészkő lapokra cserélni
 - o elbontandó az utcai szárny udvari homlokzatát az udvartól elválasztó fa-üveg szerkezetű fal
- A tervdokumentáció tartalmi követelményeinek nem felel meg a dokumentáció, mivel – többek között –
 - o hiányzik a műleírás
 - o a tervtárgyalásához szükséges az értékleltárt is tartalmazó örökségvédelmi szakvélemény
 - o parkolási mérleg számítása nincs az anyagban
 - o a tető vízvezetés – az utcai homlokzaton feltüntetettek szerint „rejtett csatorna”, de a metszeten sem jelenik meg sehogyan
 - o nem mutatja meg a szomszédos épületek magassági méreteit a metszeten
 - o a tető-alaprajzon nincsen megadva a tető fontos elemeinek magassága, pl. az új tető csatlakozási síkja, a gépészeti helyiség magassága, stb.
 - o az akadálymentesítésről nem látunk semmit
 - o 1988-ban megvalósult átalakítás/tetőtérbeépítés. A mostani átalakításhoz – a szerzői jogi törvény szerint – szükséges az akkori tervezők hozzájárulása.”

Tervtanács a véleményét a 252/2006. (XII. 7.) Kormányrendelet vonatkozó előírásainak megfelelően alkotta meg, tárgyi terv véleményezésének jogalapja a 252/2006. (XII. 7.) Kormányrendelet 9. § (4) c) pontjában meghatározott eset.

Budapest, 2020. szeptember 15.

Iványi Gyöngyvér
Dátum: 2020.09.15
18:22:16 +02'00'
Iványi Gyöngyvér
a tervtanács elnöke