

BUDAPEST FŐVÁROS V. KERÜLET, BELVÁROS-LIPÓTVÁROS

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

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

B-LKÉSZ módosítás kezdeményezéséhez

2025. február

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



Szerzők

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

Megrendelő



Magyar Vezetőképző Alapítvány

kapcsolattartó:

Dr. Drabos Erik Kasszián

1113 Budapest, Aga utca 6.

Szerzői jogi nyilatkozat

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

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

A meglévő és tervezett épület bemutatása a Pyxis Nautica Építészroda Kft. felmérési tervei és vázlattervei alapján történik, a Magyar Vezetőképző Alapítvány megrendelésére.

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

Tartalomjegyzék

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	3
AZ INGATLAN ÉS SZŰK KÖRNYEZETÉNEK VIZSGÁLATA	5
1. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK JELLEMZŐI	5
2. ÉRTÉKKATASZTER – A TÖMB ÉPÜLETEI	7
3. VÉDETSÉGEK	14
AZ ÉRINTETT INGATLAN BEMUTATÁSA	15
1. A SZÉP UTCA 6. RÖVID ELŐZMÉNYTÖRTÉNETE	15
2. A SZÉP UTCA 6. RÖVID ÉPÍTÉSZETTÖRTÉNETI ISMERTETÉSE	16
3. A SZÉP UTCA 6. JELENLEGI BEÉPÍTÉSÉNEK RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ ISMERTETÉSE	18
4. FOTÓDOKUMENTÁCIÓ - KÖRNYEZET	20
5. FOTÓDOKUMENTÁCIÓ – SZÉP UTCA 6.	23
BEÉPÍTÉSI TERV	27
1. A TERVEZETT ÉPÜLET ÖSSZEFOGLALÓ ISMERTETÉSE	27
2. LEGFŐBB VÁLTOZÁSOK - MEGLÉVŐ ÉS TERVEZETT ÉPÜLETRÉSZEK	28
3. FUNKCIÓSÉMA, ALAPRAJZI KIALAKÍTÁS	29
4. JELLEMZŐ METSZETEK	32
5. HOMLOKZATOK	33
6. AZ ÉPÜLET TÖMEGÉNEK VÁLTOZÁSA, A TETŐFORMA KIALAKÍTÁSA	36
A JAVASOLT BEÉPÍTÉS VÁRHATÓ HATÁSAI	38
1. A VÁLTOZÁS VÁRHATÓ HATÁSAI - ÖSSZEFOGLALÓ	38
A TERVEZETT BERUHÁZÁSSAL KAPCSOLATOS KÖZFEJLESZTÉSEK	39
1. KÖZMŰVEKKEL KAPCSOLATOS FEJLESZTÉSI IGÉNYEK	39
A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS ÉS MÓDOSÍTÁSI IGÉNYEK	40
1. ÁLTALÁNOS JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET	40
2. HATÁLYOS FŐVÁROSI SZABÁLYOZÁS	41
3. HATÁLYOS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (B-LKÉSZ)	42
4. HATÁLYOS KERÜLETI TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMEÉRŐL SZÓLÓ RENDELET	49
SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	50
1. TETŐTÉR ÁTÉPÍTÉSÉRE VONATKOZÓ MÓDOSÍTÁSI IGÉNY ÉS JAVASLAT	50
2. UDVAR LEFEDÉSÉRE VONATKOZÓ MÓDOSÍTÁSI IGÉNY ÉS JAVASLAT	51
3. A 9. MELLÉKLET MÓDOSÍTÁSA	52
ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ	53
1. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI	53
MELLÉKLETEK	54
TULAJDONI LAP	55
TÉRKÉPMÁSOLAT	56

Vezetői összefoglaló

AZ ALMÁSY/SZAPÁRY-PALOTA



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

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

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

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

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

A PROJEKT BEMUTATÁSA

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

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

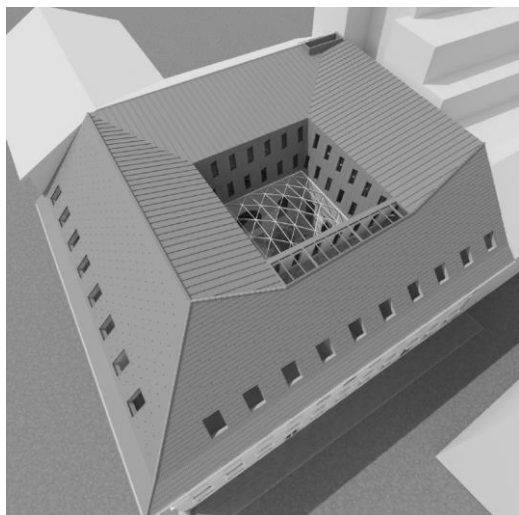
A projekt célja, hogy mindezen kezdeményezések megvalósításához megfelelő helyszínként szolgáljon az ingatlan. Mivel a Magyar Vezetőképző Alapítvány a fent bemutatottak alapján nem csak budapesti, hanem országos, illetve nemzetközi képzések szervezésével is foglalkozik, ezért indokolt, hogy a helyszín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

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

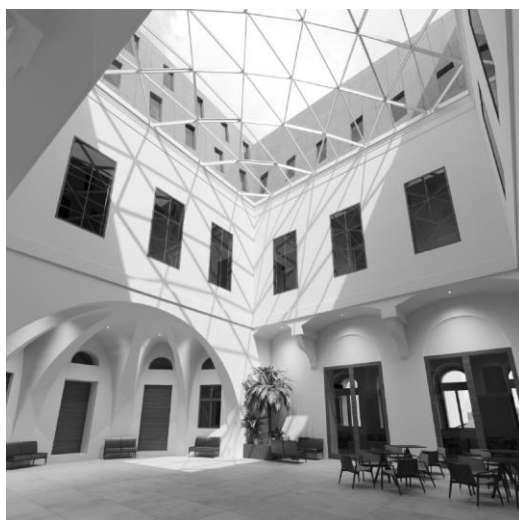
A fejlesztés keretében a teljes épületbelső felújításra kerül, a homlokzatok műemléki felújítást kapnak. Fontos közösségi vonzerő a vendéglátó egységek telepítése, mely az utcával való kapcsolat kialakítását tudja biztosítani. Az épület tetőzete átépítésre kerül, mely a gerincmagasság egységesítését,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

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

A B-LKÉSZ MÓDOSÍTÁSA



tervezett tetőforma és tetőhéjazatok
forrás: PYXIS NAUTICA



tervezett belső udvar
forrás: PYXIS NAUTICA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Az ingatlan és szűk környezetének vizsgálata

1. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK JELLEMZŐI

1.1. FUNKCIONÁLIS SZERKEZET

általános funkcionális összetétel

Hotel Astoria szálloda

ALDI lakóház földszintjén

Exe Budapest Center szálloda

Uniqua Plaza irodaház

Reáltanoda u. 12. használaton kívüli épület

Belvárosi Ferences templom

Szép u. 4 irodaház

PROJEKTTERÜLET - használaton kívüli épület

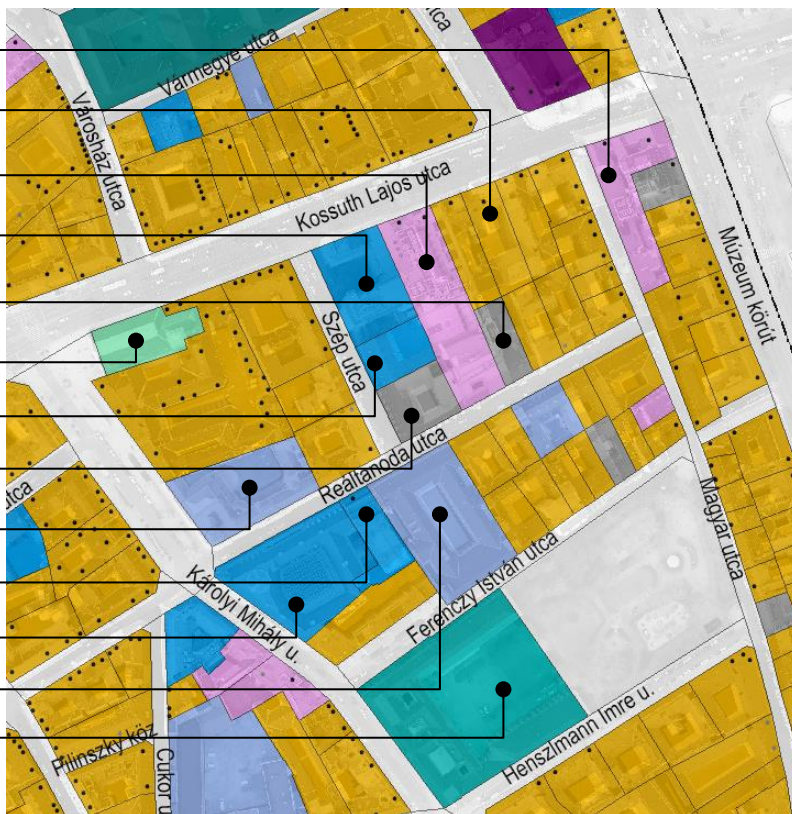
ELTE könyvtár, levéltár

Franklin ház irodaház és parkolóház

Ybl Palota irodaház

Eötvös József Gimnázium

Károlyi Palota Petőfi Irodalmi Múzeum



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

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

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

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

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

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

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

1.2. JELLEMZŐ BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK

Környező szintszámok



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

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

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

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

Környező beépítési mérték



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

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

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

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

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

Környező szintterületi mutató



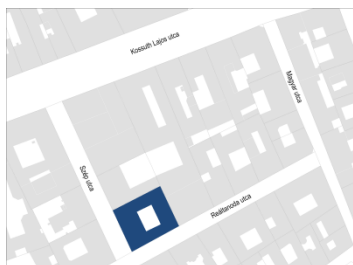
	6,0 felett
	5,5 - 6,0
	5,0 - 5,5
	4,5 - 5,0
	4,0 - 4,5
	3,5 - 4,0
	3,0 - 3,5
	2,5 - 3,0
	2,0 - 2,5
	1,5 - 2,0
	1,0 - 1,5
	0,5 - 1,0
	0,5 alatt

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

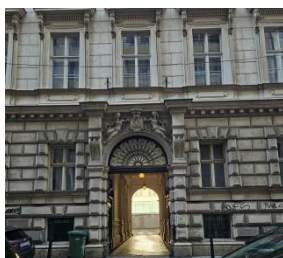
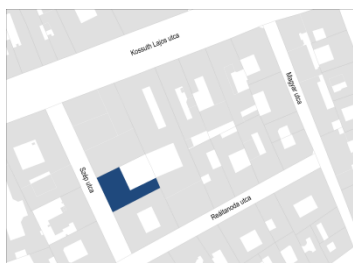
Meghatározó a Kossuth Lajos utcai modern és kortárs épület 5,5 feletti értéket jelző szintterületi mutatója.

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

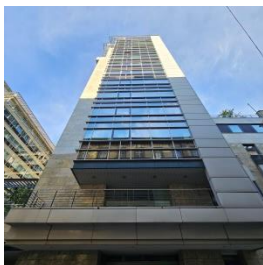
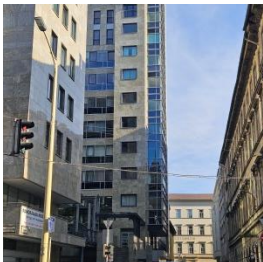
2. ÉRTÉKKATASZTER – A TÖMB ÉPÜLETEI



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



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



24195

Szép utca 2.

Építtető:

-

Tervező:

Puskás Tamás és Pomsár János

Épült:

1967

Világörökségi

védelem:

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

Műemléki védelem

fajtája:

műemléki környezet

Fővárosi védelem:

Kerületi védelem:

TRK szerinti kerületi területi védelem

kortársi modern

Leírás:

0 lakás,
Tizenkétemeletes kortárs modern irodaház. 1990-es években teljes átépítés zajlott le. Helyén korábban a Cziráky-palota, majd a Nemzeti Casino működött.

Telekterület (m²):

1679

Beépítési %:

100%

becsült SZTM

felszín felett:

9,2

becsült SZTM

pincével:

10,0

építési övezet

Vt-V/1

Jelenlegi funkció

iroda

Földszinti funkció:

kereskedelmi, szolgáltató

Szintszám

F+4

Tetőforma:

lapostető

Parkolás

mélygarázs



24196

Kossuth Lajos utca 9.

Építtető:

Schmahl, majd Neruda Nándor

Tervező:

Schmahl Henrik

Épült:

1840 (R.u. 8.:1850, R.u. 10.:1790 k.)

Világörökségi

védelem:

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

Műemléki védelem

fajtája:

műemléki környezet

Fővárosi védelem:

Kerületi védelem:

TRK szerinti kerületi területi védelem

eklektikus,

R.u. 8.: későklasszicista, R.u. 10.: copf

Leírás:

6 lakás,
volt ÚTTÖRŐ ÁRUHÁZ: A Kossuth L. utca felőli épület háromemeletes, melyet a Reáltanodai és Szép utcai épületek tűzfalainak helyenkénti áttörésével kapcsol össze egy épületté.

Telekterület (m²):

2483

Beépítési %:

83%

becsült SZTM

felszín felett:

5,8

becsült SZTM

pincével:

6,6

építési övezet

Vt-V/1

Jelenlegi funkció

szállás jellegű

Földszinti funkció:

kereskedelmi, szolgáltató

Szintszám

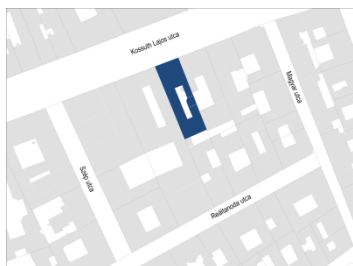
F+1, F+4

Tetőforma:

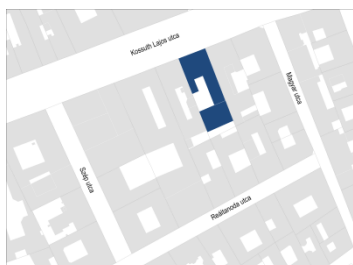
lapostető

Parkolás

mélygarázs a Reáltanoda utca felől



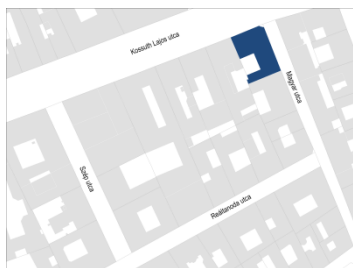
24198	Kossuth Lajos utca 11.
Építető:	Becker Károly
Tervező:	Kauser József
Épült:	1890
Világörökségi védelem:	Budapest - a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út védőövezet [azonosító: 30480]
Műemléki védelem fajtája:	műemléki környezet
Fővárosi védelem:	Fővárosi helyi védetségű építmény
Kerületi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



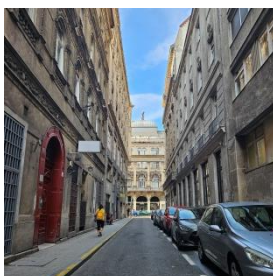
24199	Kossuth Lajos utca 13.
Építető:	Magyar Bertalan és Ungár Albert
Tervező:	Horváth Antal
Épült:	1926
Világörökségi védelem:	Budapest - a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út védőövezet [azonosító: 30480]
Műemléki védelem fajtája:	-
Fővárosi védelem:	Fővárosi helyi védetségű építmény
Kerületi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



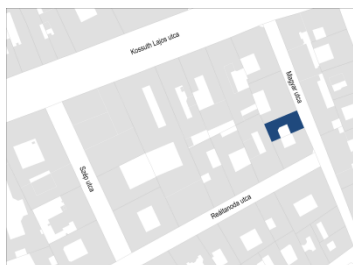
24200	Kossuth Lajos utca 15.
Építető:	Weisz Ábrahám
Tervező:	Kozma Lajos, Forgó Gábor, Kell
Épült:	1905
Világörökségi védelem:	Budapest - a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út védőövezet [azonosító: 30480]
Műemléki védelem fajtája:	-
Fővárosi védelem:	Fővárosi helyi védettségű építmény
Kerületi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



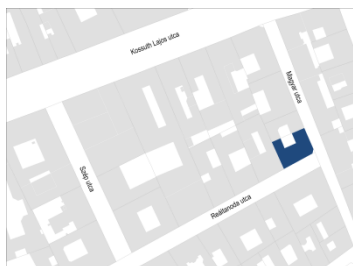
24209	Kossuth Lajos utca 17.
Építető:	Czompó Ede
Tervező:	Flamm Miksa és Zenner Gyula
Épült:	1902
Világörökségi védelem:	Budapest - a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út védőövezet [azonosító: 30480]
Műemléki védelem fajtája:	műemléki környezet
Fővárosi védelem:	Fővárosi helyi védettségű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



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

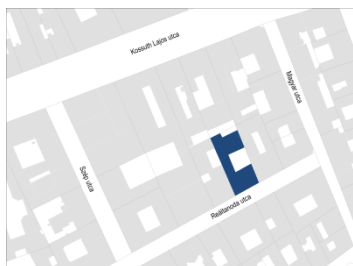


24207	Magyar utca 5.
Építettő:	n.a.
Tervező:	n.a.
Épült:	1896
Világörökségi védelem:	Budapest - a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út védőövezet [azonosító: 30480]
Műemléki védelem fajtája:	-
Fővárosi védelem:	-
Kerületi védelem:	TRK szerinti kerületi területi védelem
Leírás:	későeklektikus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



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

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



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



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



3. VÉDETTSÉGEK

3.1. VILÁGÖRÖKSÉG

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

3.2. RÉGÉSZETI VÉDELEM

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

3.3. MŰEMLÉKI VÉDELEM

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

3.4. HELYI VÉDELEM

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

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

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

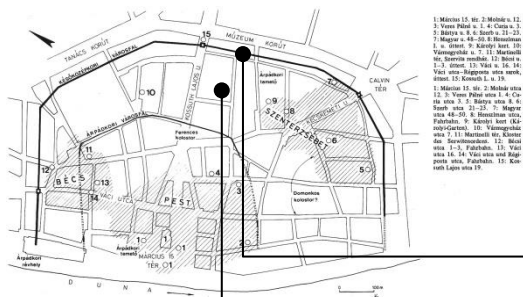
Ezek közül a Kossuth Lajos utcai épületek fővárosi helyi védeltséget, a többi épület a Magyar utcában és a Reáltanoda utcában helyi védelem alatt állnak.

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



Az érintett ingatlan bemutatása

1. A SZÉP UTCA 6. RÖVID ELŐZMÉNYTÖRTÉNETE



Pesti városfalak

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



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

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

A projektterület és környezete mozgalmas múltra tekint vissza.

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

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

középkori városfal nyomvonala

Projektterület – Szép u. 6.

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

Projektterület – Szép u. 6.

Botanikus kert

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

Projektterület – Szép u. 6.



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

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

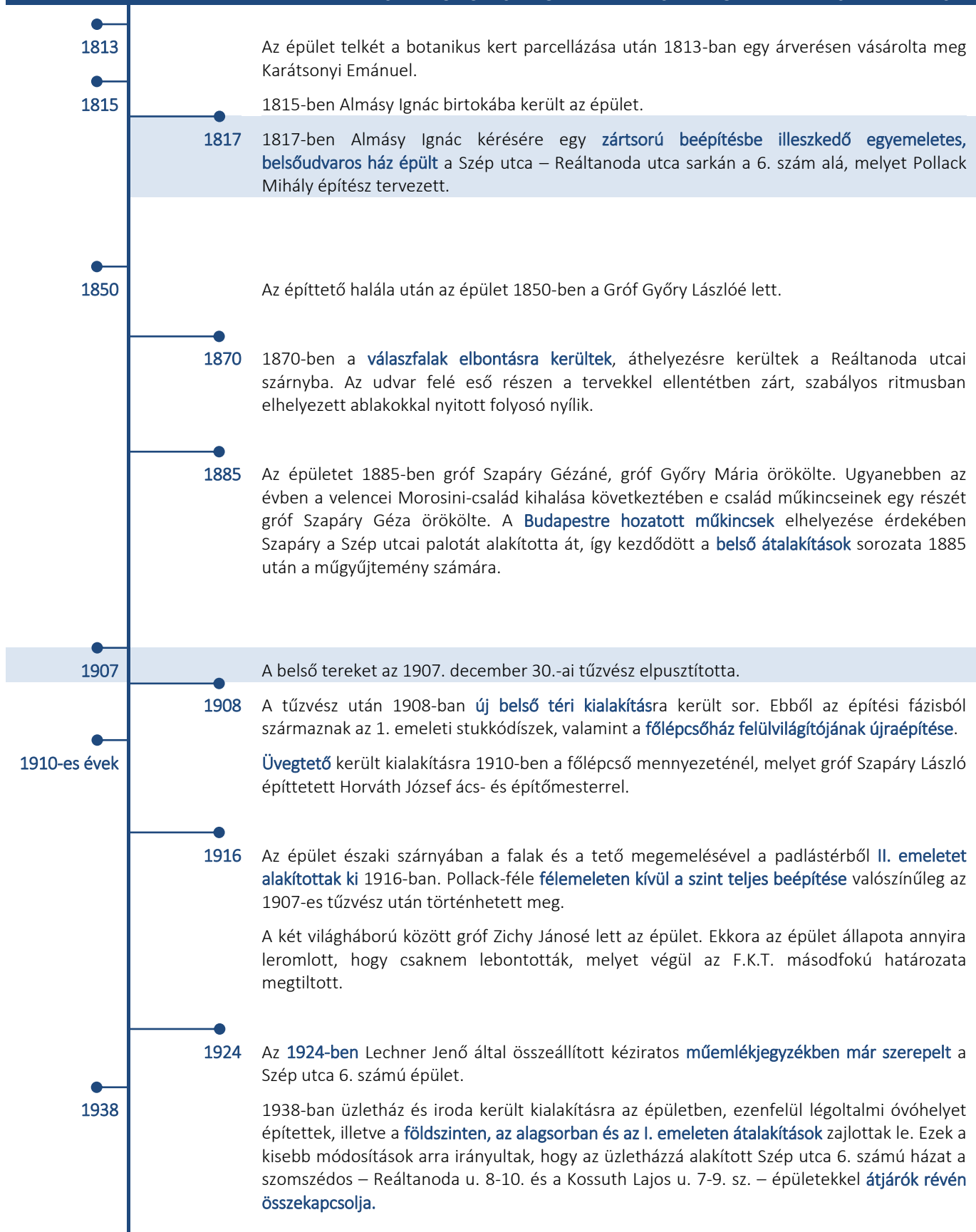
A kert ezután elköltözött a Múzeum körútra, majd a mai területére, egykori helyét pedig Grassalkovich Antal herceg a városnak adományozta Múzeum építés céljából. Anyagi gondok miatt azonban nem valósulhatott meg, így telket nyolc részre osztották, majd **elárverezték 1812-ben**.

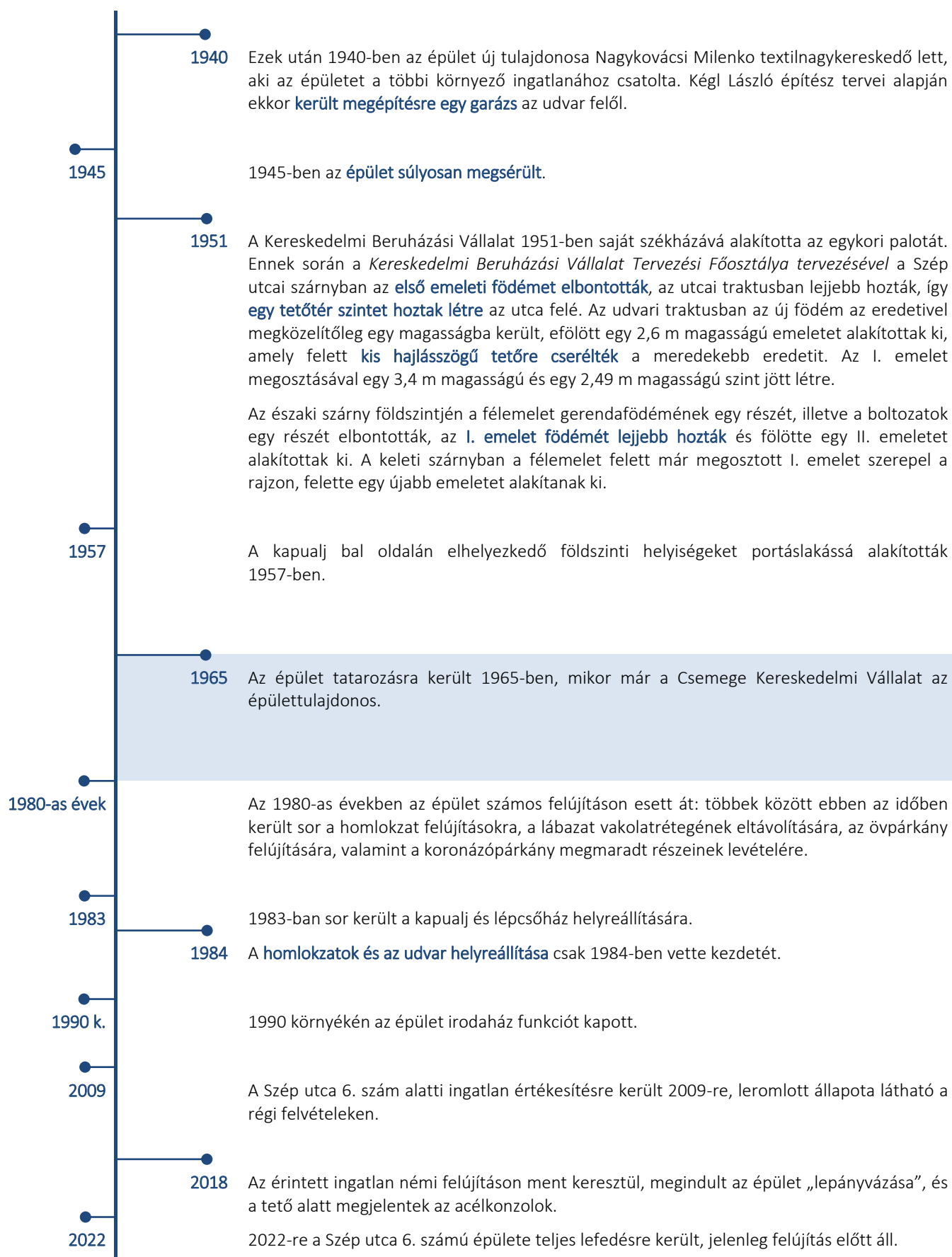
A felszabadult telkek közül kettőt Szentgyörgyi Horváth József császári és királyi kamarás vásárolt meg, és **megbízta Pollack Mihályt egy háromszintes ház építésével**.

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

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

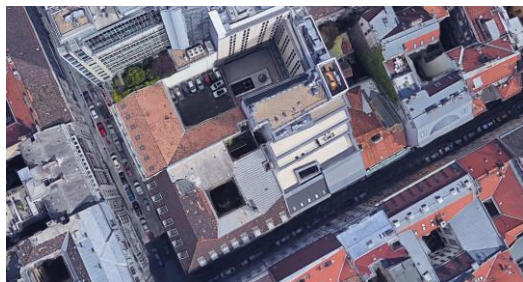
2. A SZÉP UTCA 6. RÖVID ÉPÍTÉSZETTÖRTÉNETI ISMERTETÉSE





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

Tulajdon



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

3.1. A TELEK

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

A nyilvántartás szerint a telek területe 919 m².

Az ingatlan 1/1 tulajdonosa a Magyar Vezetőképző Alapítvány.

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

3.2. BEÉPÍTÉSI MÓD

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

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

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

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

3.3. SZINTSZÁM

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

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

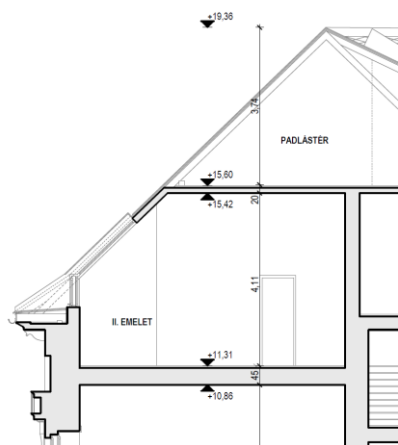
- a Szép utca felé F+1+tetőtéri, udvari traktusa a közbenső szintekkel F+3 szintes
- a Reáltanoda utca 8-10. számhoz csatlakozó udvari szárnya F+3 szintes, kisebb részén padlástérrel
- a Reáltanoda utcai traktusa F+1+ tetőtér
- a Szép utca 4 felé eső udvari szárny F+2+padlás

kialakításúvá vált.

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

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

3.4. TETŐZET

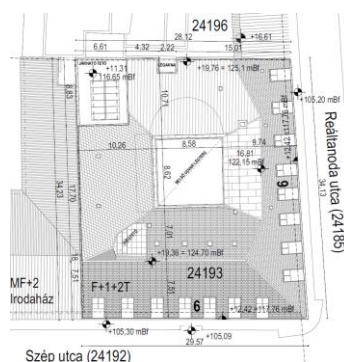


Jellemző metszet Szép utca
forrás: felmérési terv – Pyxis Nautica

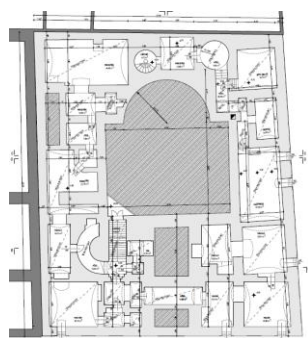
Az épület tetőteres kialakítása során a tetősíkba részben bevágott tetősík jellegű tetőablakokat alakítottak ki az irodák számára.

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

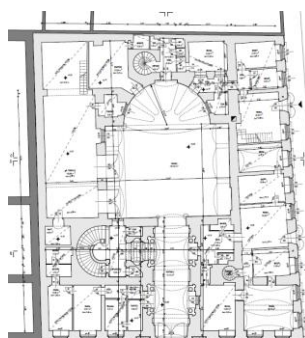
A tetőzet gerincmagasságai eltérőek. A Szép utca felőli gerinc 19,36 méter magas, a Reáltanoda utcai keskenyebb traktusnál ez 16,81 méterre csökken, majd a szomszédos csatlakozásnál a félnyeregterető gerince 19,76 méter. A Szép utca 4. felé 19,36 a gerincmagasság, melyhez a szomszéd épület félnyeregteretője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



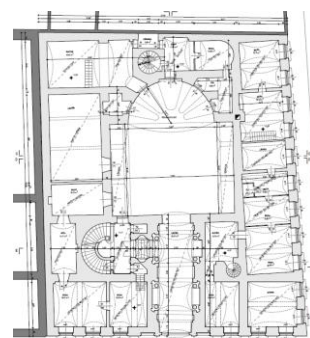
helyszínrajz



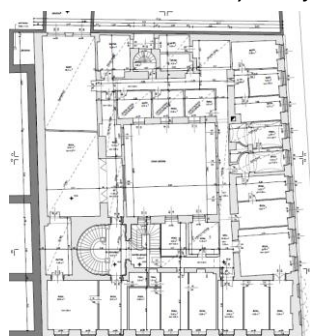
pince



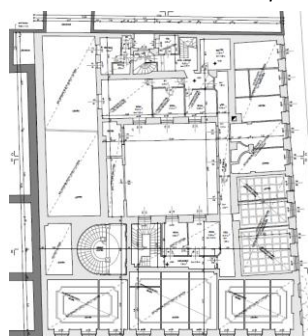
földszint



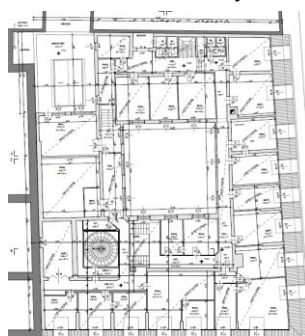
földszint + félemelet



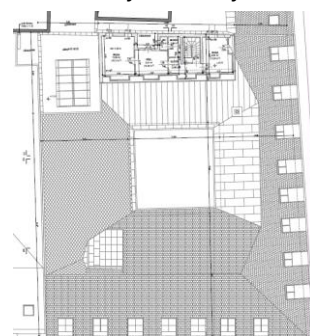
emelet



1 emelet + félemelet



2. (fő)emelet



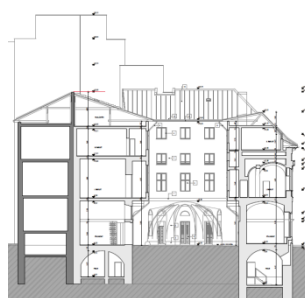
3. emelet+tetőzet



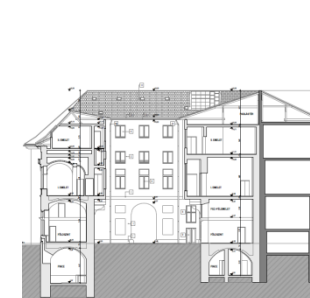
A metszet



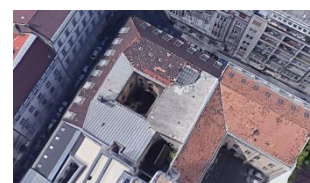
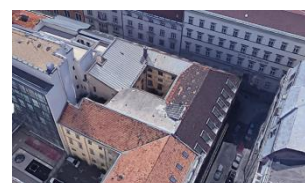
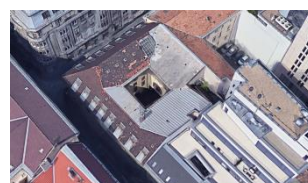
B metszet



C metszet

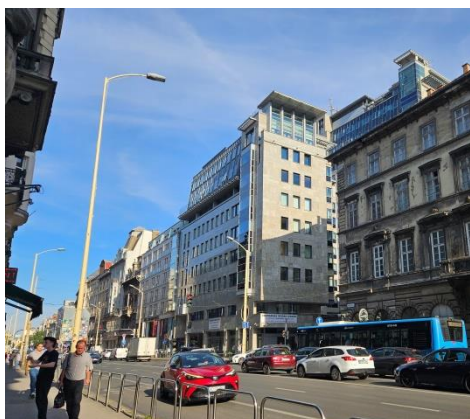


D metszet



A tetőzet légifotón
forrás: Google Earth

4. FOTÓDOKUMENTÁCIÓ - KÖRNYEZET



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



A Szép utca tengelye
(forrás: saját fotó)



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



Kossuth Lajos utca látképe (forrás: saját fotó)



Szép utca (forrás: saját fotó)



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



A Magyar utca tengelye
(forrás: saját fotó)



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



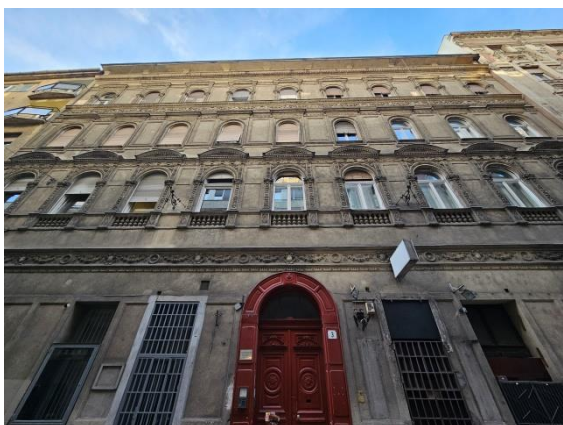
*Magyar utca 1. és a Kossuth Lajos utca látképe
(forrás: saját fotó)*



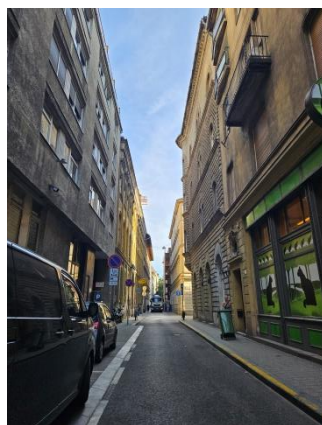
*A keskeny térarányú Magyar utca
(forrás: saját fotó)*



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



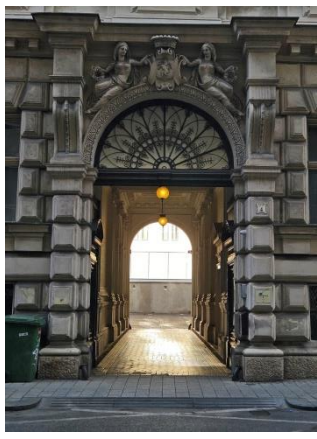
*A Szép utca tengelye
(forrás: saját fotó)*



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



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



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

5. FOTÓDOKUMENTÁCIÓ – SZÉP UTCA 6.



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



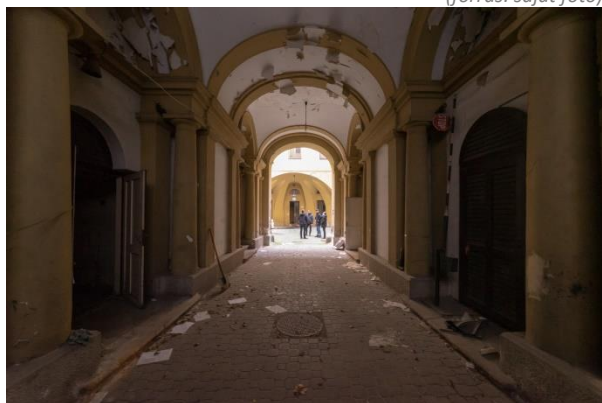
*Szép utca 6. – 2020-as felvétel a homlokzatról
(forrás: Pyxis Nautica)*



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



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



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



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



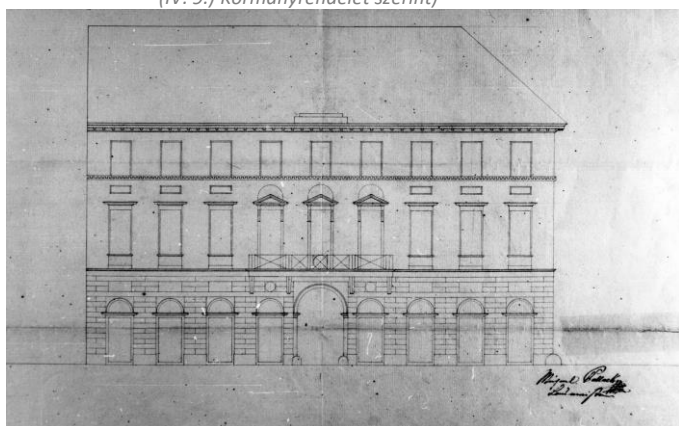
*Szép utca 6. déli szárny udvari
homlokzata
(forrás: Pyxis Nautica)*



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



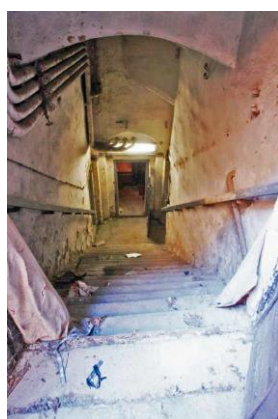
Szép utca 6. - A concha összképe
(forrás: Bp. V., Szép utca 6. Értékleltár a 68/2018 (IV. 9.) Kormányrendelet szerint)



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



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



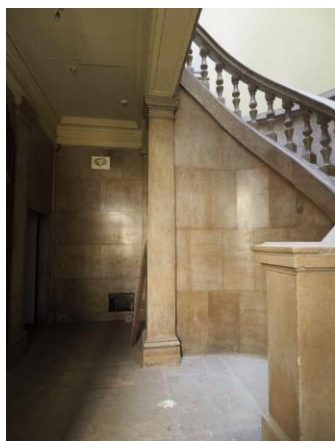
Nyugati szárny, udvari traktus, pinceszint - Szép utca 6.
(forrás: Bp. V., Szép utca 6. Értékleltár a 68/2018 (IV. 9.) Kormányrendelet szerint)



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



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



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

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



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

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



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

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



Reáltanoda utcai homlokzat (1950 k.)

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

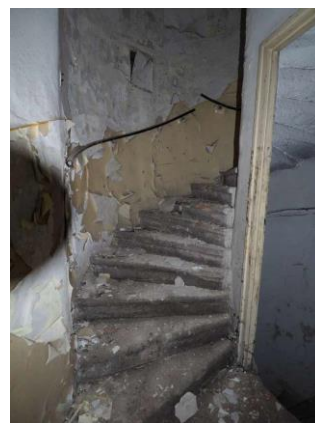


Főhomlokzat (1981)

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



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



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



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



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



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



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



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



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

Beépítési terv

1. A TERVEZETT ÉPÜLET ÖSSZEFOGLALÓ ISMERTETÉSE

1.1. TERVEZETT FUNKCIÓK



forrás: PYXIS NAUTICA

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

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

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

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

Az oktatási területek nagyságrendileg 150-200 vendég számára tudnak résztvevőt biztosítani egyidejűleg négy helyiségben. Mindehhez közel ugyanennyi közösségi tér is biztosított. Az épület felső szintjein 29 db. vendégszoba kerül kialakításra, így 62 fő résztvevő számára lehet majd szállást nyújtani épületen belül.

Az épületben létesülő irodák és a hozzájuk tartozó tárgyalók alapvetően az oktatás-szervezés számára szolgálnak, tervezetten nem bérirodaként fognak üzemelni. Így nagyságrendileg 40 fő irodai dolgozóval lehet számolni.

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

A tervezett épület bruttó szintterülete 4052 m², általános szintterületi mutatója így 4,41.

2. LEGFŐBB VÁLTOZÁSOK - MEGLÉVŐ ÉS TERVEZETT ÉPÜLETRÉSZEK

Főpárkány helyreállítása

Homlokzati díszek helyreállítása

Díszes kapuzat főbejáratként

Párkánymagasság megtartása

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



forrás: PYXIS NAUTICA

Gerincmagasság egységesítése

Belső udvar felé átforduló homlokzat

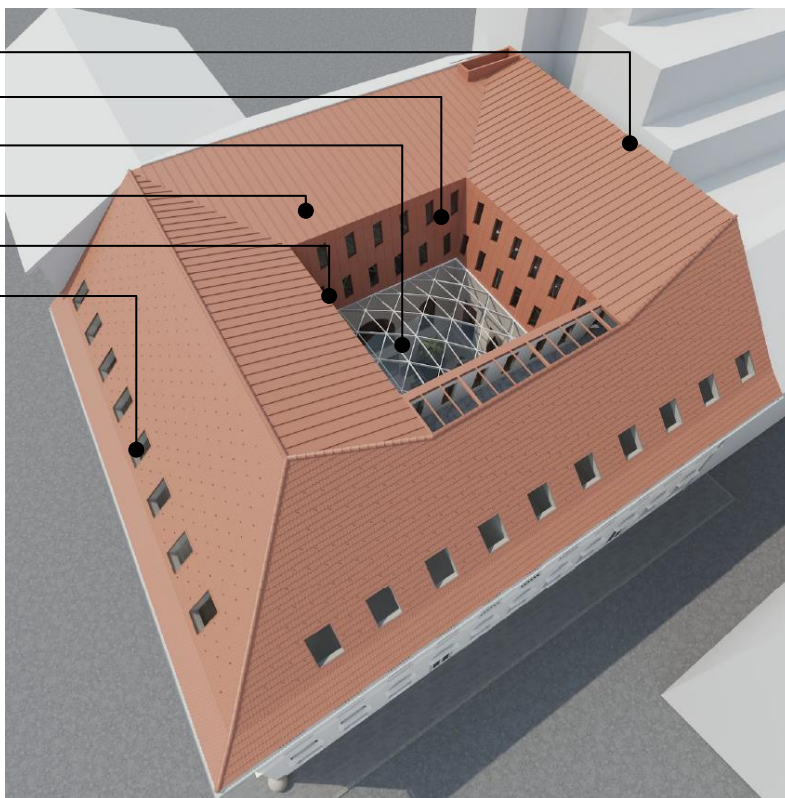
Belső udvar üvegtetős lefedése

Nyugodt tetőfelület

Egységes belső párkánymagasság

Egy sor tetősík ablak

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



forrás: PYXIS NAUTICA

3. FUNKCIÓSÉMA, ALAPRAJZI KIALAKÍTÁS

3.1. PINCESZINTI ALAPRAJZ

Mosdók

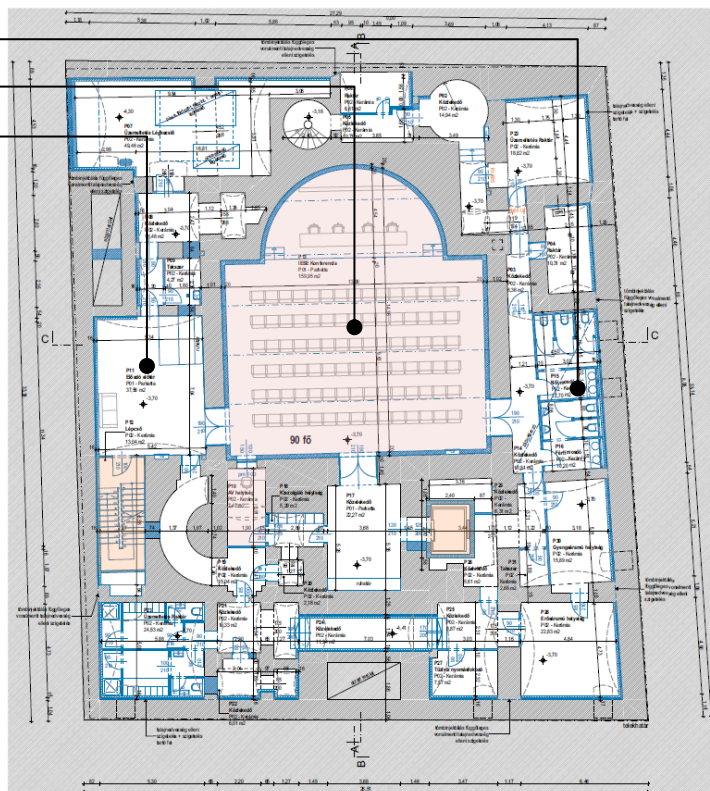
Előadó terem

Közösségi tér

A pincszinten 160 m²-es, 90 férőhelyes konferenciaterem kap helyet, mely a Szép utca felőli főbejárat irányából lifttel és díszlépcsőn keresztül közelíthető meg.

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

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



forrás: PYXIS NAUTICA

3.2. FÖLDSZINTI ALAPRAJZ

Mosdók

Melegítőkonyha

Étterem/Kávézó

Közösségi tér

Tárgyalók

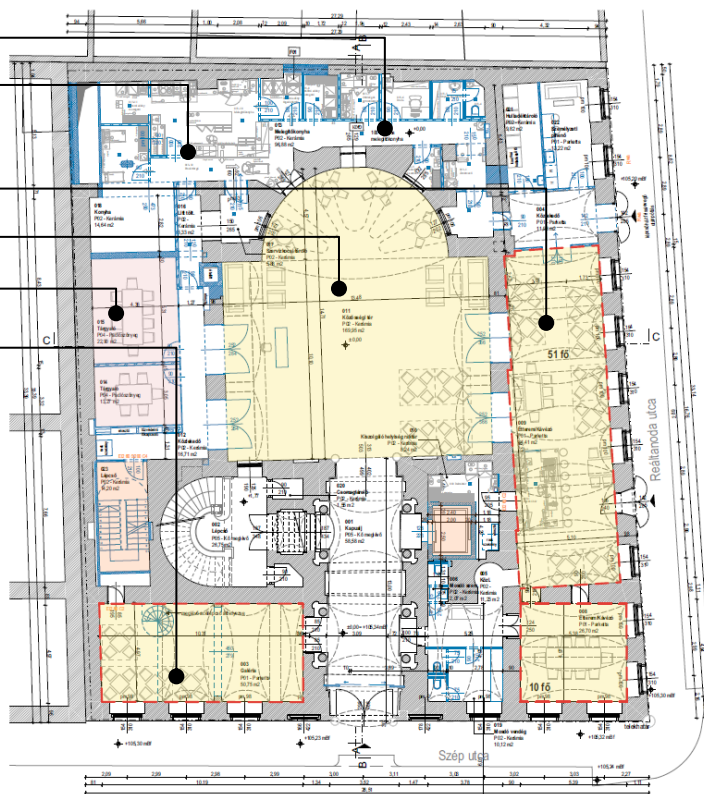
Galéria/cukrászda

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

A közösségi térből tárgyalók és a Reáltanoda utca felé is nyíló 110 m²-es étterem/kávézó nyílik.

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

Az épület hátsó traktusában a rendezvényeket szolgáló melegítőkonyha kap helyet



forrás: PYXIS NAUTICA

3.3. FÉLEMELET

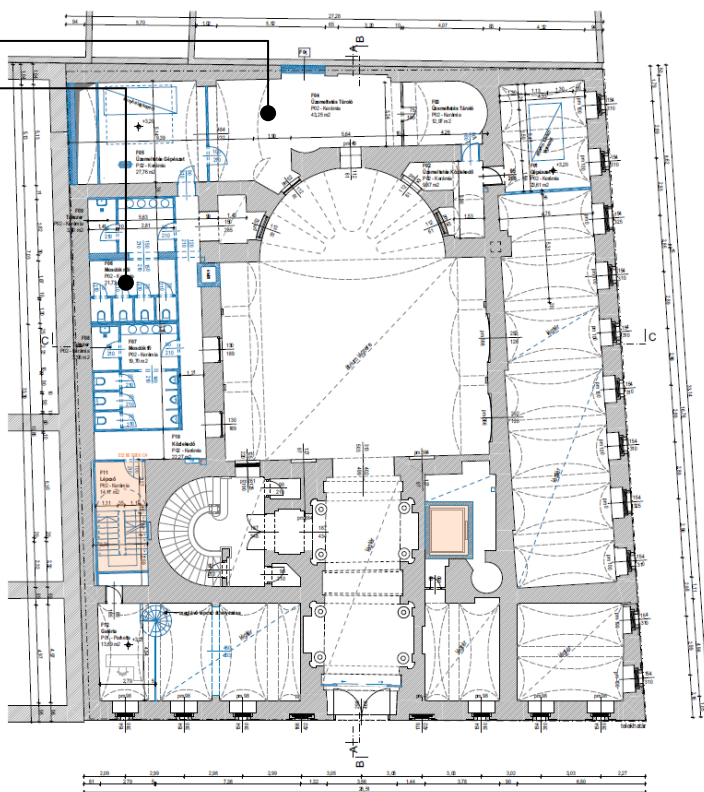
Üzemeltetés

Mosdó

A földszint 5,55 méteres belmagassága lehetőséget ad közbelső födém kialakítására.

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

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



forrás: PYXIS NAUTICA

3.4. 1. EMELET

Irodák

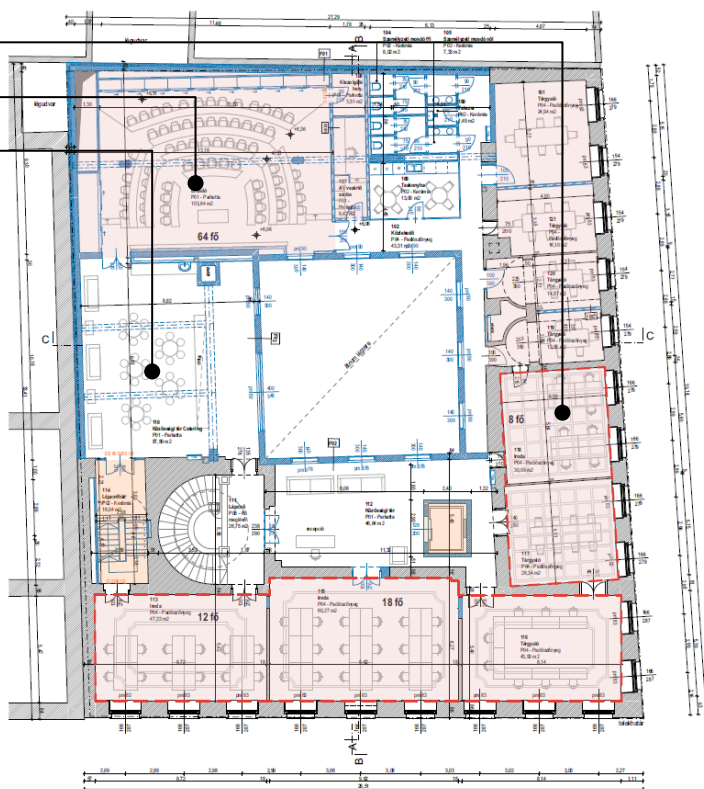
Előadó

Közösségi tér

Az 1. emelet elsődlegesen oktatási funkciónak ad helyet.

Az épület belső sarkánál lévő 100 m²-es nagyelőadó 64 fő befogadására alkalmas, a Szép utca felőli épületrészben lévő irodák és tárgyalók kb. 40 fő fogadására alkalmasak.

A szinten kb. 85 m²-es közösségi tér is kialakításra kerül.



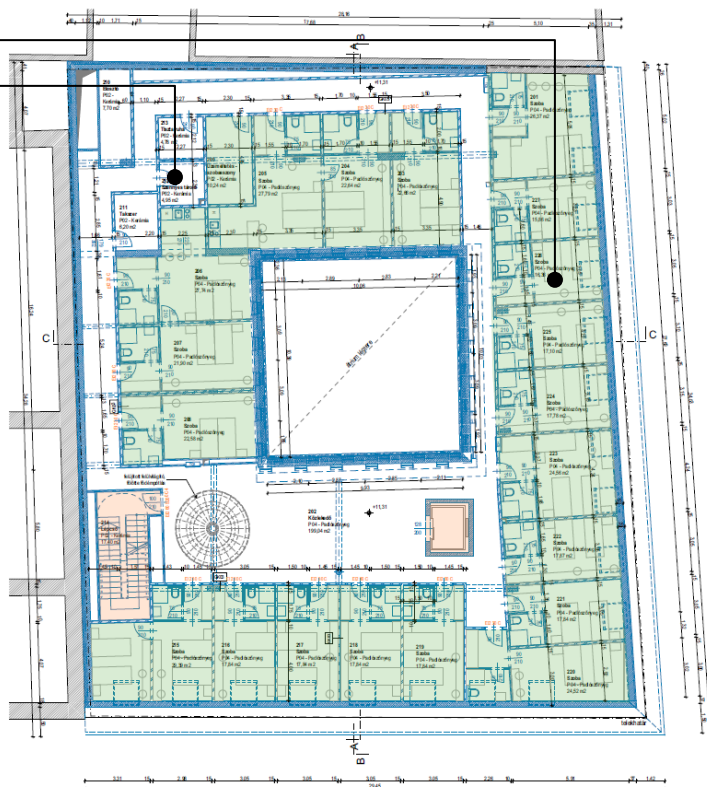
forrás: PYXIS NAUTICA

3.5. 2. EMELET

Vendégszobák

Üzemeltetés, kiszolgáló funkciók

A 2. emeleten javarészt az oktatásokon, rendezvényeken résztvevők számára szolgáló vendégszobák kapnak helyet. Kb. 400 m²-en 20 db. főként kétágyas szoba kerülhet kialakításra, melyek egy része össze is nyitható. A fennmaradó területet elegáns, nagyméretű, az átriumra nyíló közlekedő, valamint az üzemeltetéshez szükséges funkciók teszik ki.



forrás: PYXIS NAUTICA

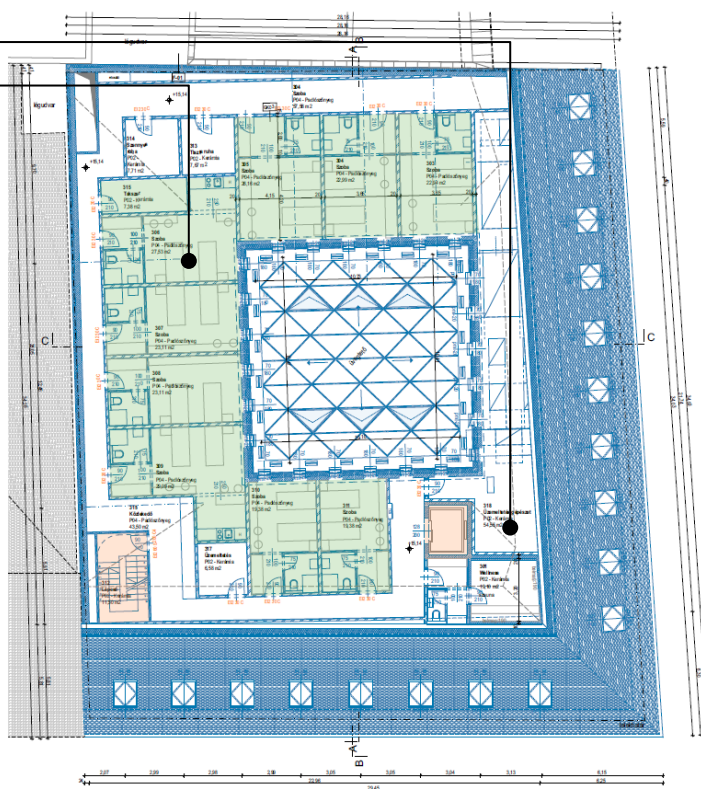
3.6. TETŐTÉR

Üzemeltetés

Vendégszobák

A tetőtéri szinten, mely már részben a tetőtérnek felel meg, vendégszobák kapnak helyet. kb. 215 m²-en 9 db. kétágyas szoba kap helyet.

A Reáltanoda utcai épületszárnyban üzemeltetés és gépészeti helyiség, valamint szauna kerülhet.



forrás: PYXIS NAUTICA

4. JELLEMZŐ METSZETEK

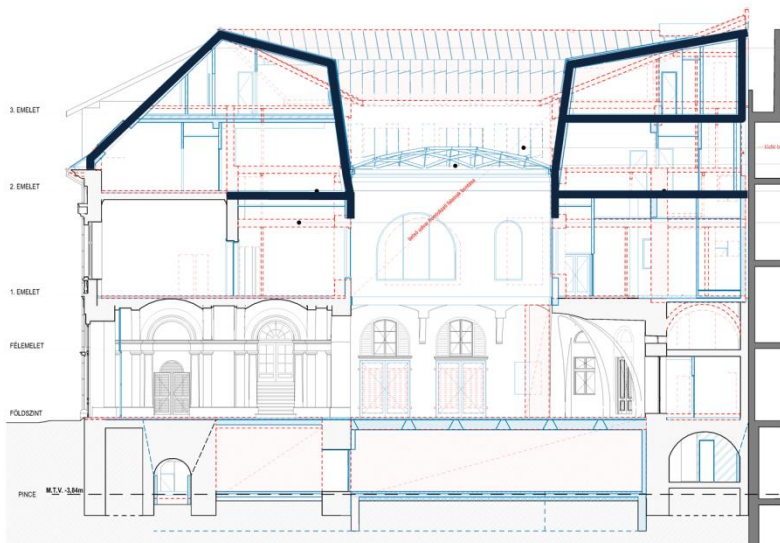
4.1. A-A METSZET

Az épület részben belső szerkezeti átalakításon esik át.

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

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

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



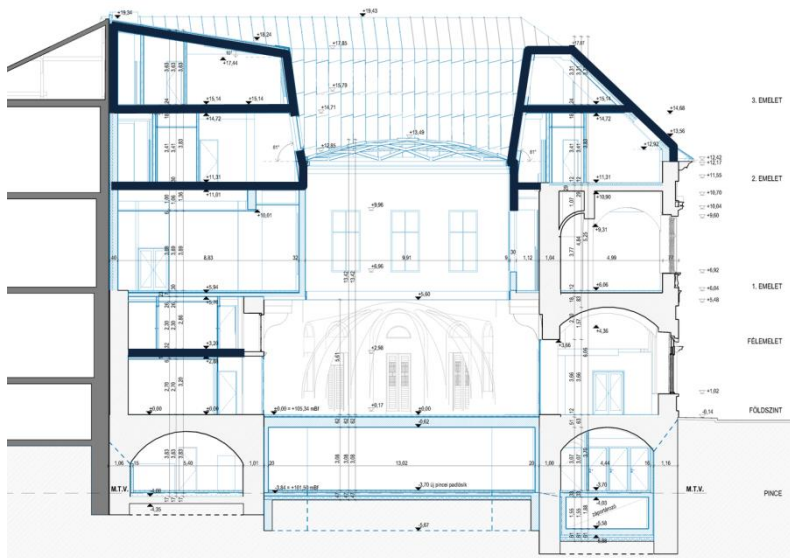
forrás: PYXIS NAUTICA, saját feldolgozással

4.2. C-C METSZET

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

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

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



forrás: PYXIS NAUTICA, saját feldolgozással

4.3. METSZETI VÁLTOZÁSOK

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

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

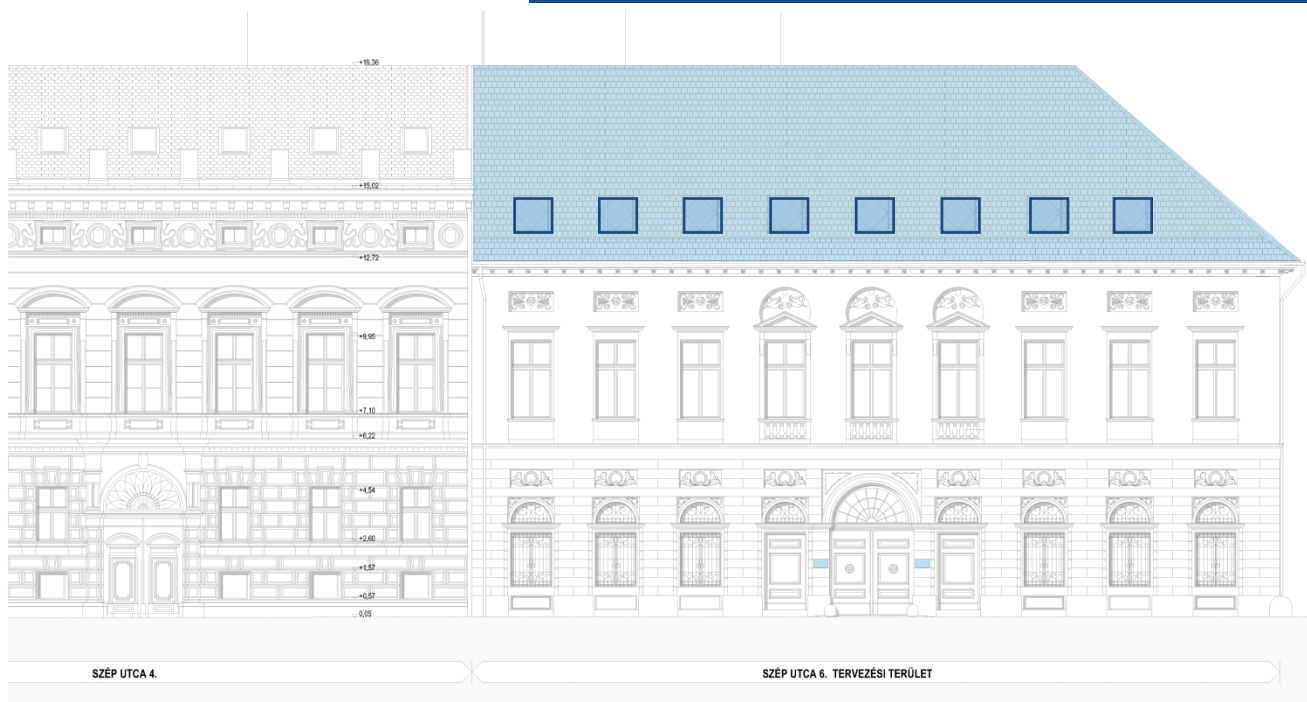
5. HOMLOKZATOK

5.1. SZÉP UTCAI MEGLÉVŐ HOMLOKZAT



forrás: PYXIS NAUTICA, saját feldolgozással

5.2. SZÉP UTCAI TERVEZETT HOMLOKZAT



forrás: PYXIS NAUTICA, saját feldolgozással

5.3. REÁLTANODA UTCAI MEGLÉVŐ HOMLOKZAT



forrás: PYXIS NAUTICA, saját feldolgozással

5.4. REÁLTANODA UTCAI TERVEZETT HOMLOKZAT



forrás: PYXIS NAUTICA, saját feldolgozással

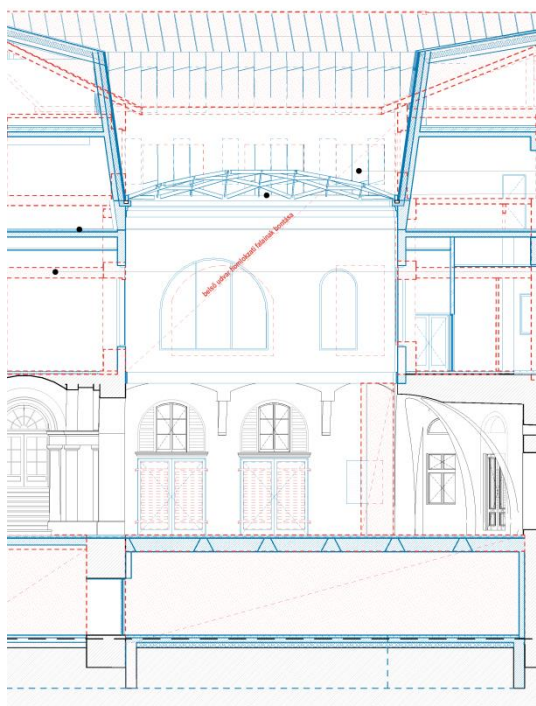
5.5. UTCAI HOMLOKZATI VÁLTOZÁSOK

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

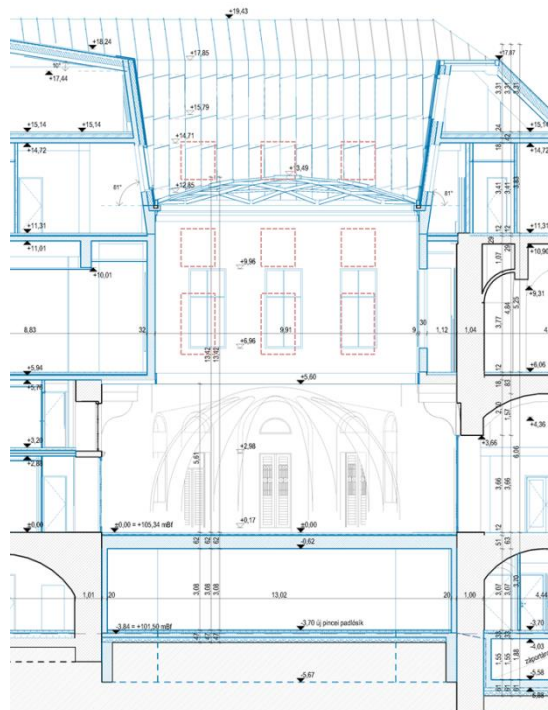
A Réáltanoda utcai homlokzat tekintetében szintén a tetőt érintően történik érdemi változás. A korábbi 8 db. bevágott, nagyméretű, ad-hoc kiosztású tetőablak helyett 10 db. kisebb méretű, tetősíklablak kap helyet egyenletes elrendezés mellett.

E homlokzaton (mely a valóságban így nem látható) érhető tetten a tető gerincének változtatása, mely által kiegyensúlyozottabb formát kap az épület tetőzete. A gerinc középső része 105 cm-rel megemelésre kerül, 16,8 méterről 17,85 méterre változik. A külső homlokzati falak eredeti formájukban kerülnek helyreállításra.

5.6. BELSŐ UDVARI HOMLOKZATI VÁLTOZÁSOK



Északi szárny udvari homlokzata



Keleti szárny udvari homlokzata

forrás: PYXIS NAUTICA, saját feldolgozással

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



Belső udvari homlokzatok jelenlegi állapota

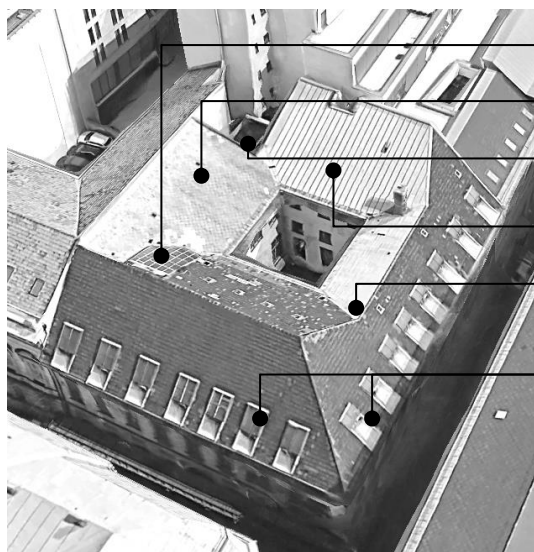
forrás: PYXIS NAUTICA



Belső udvari homlokzatok tervezett állapota

forrás: PYXIS NAUTICA

6. AZ ÉPÜLET TÖMEGÉNEK VÁLTOZÁSA, A TETŐFORMA KIALAKÍTÁSA



jelenlegi tetőforma és tetőhéjazatok
forrás: Google Maps

Szép utcai szárny belső oldal – üveg tető betét

Északi szárny – pala fedés

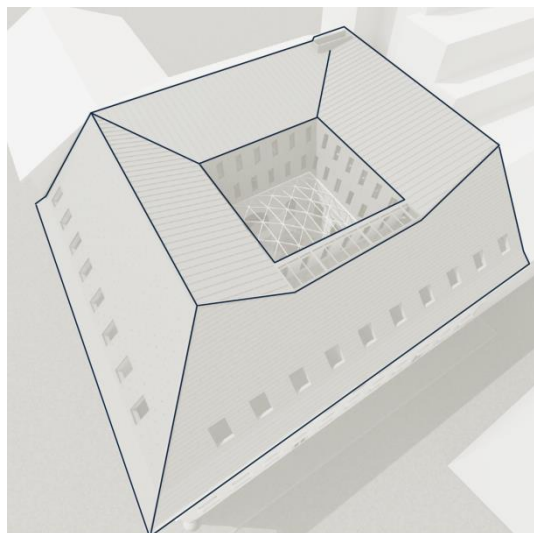
Alacsony, légaknához csatlakozó lapostetős épületrész

Keleti szárny – fémlemez fedés

Reáltanoda utcai szárny belső oldal – bádoggal fedés

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

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



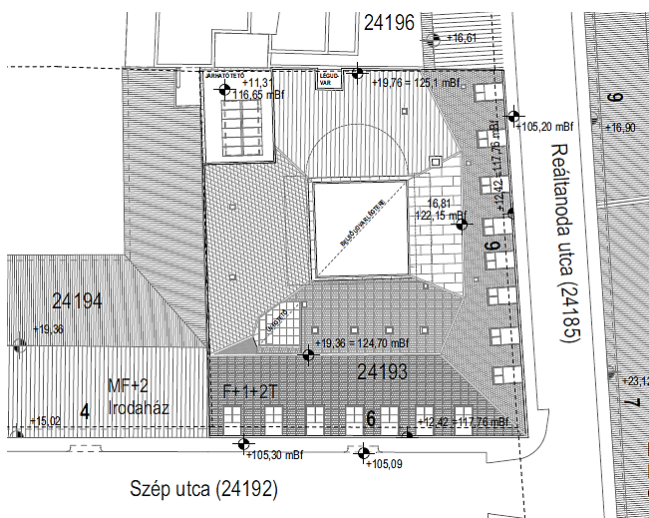
tervezett tetőforma és tetőhéjazatok
forrás: PYXIS NAUTICA, saját feldolgozással

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

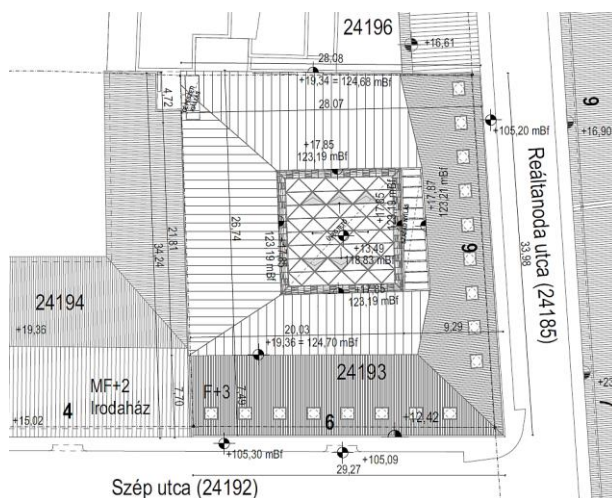
Az északi és keleti szárny találkozásánál jelenleg 11,3 méter magasságú, alacsony lapostetős épületrész található bevilágítóval. Ez az alacsony épületrész a szomszédos Szép utca 4. épület légaknájához, valamint a Reáltanoda utca 8-10. épület légaknájához tűzfalasan csatlakozik. A tető átalakítása során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

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

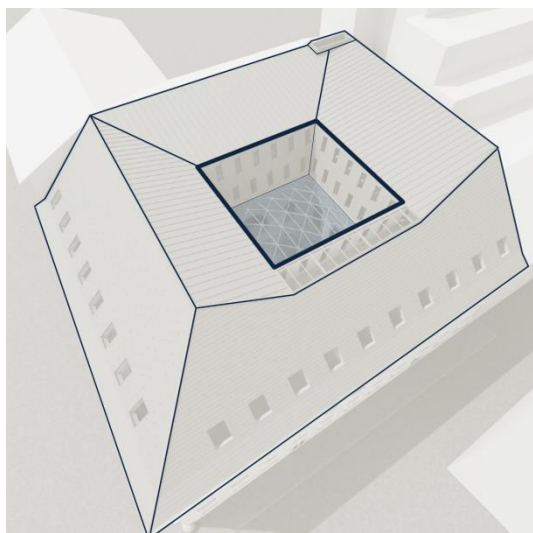
A Reáltanoda utca felőli utcai tetőfelület fő tömegét tekintve **kis mértékben változik** csak. A meglévő hajlásszög megőrzése mellett **a tető középső szakaszán a gerinc kb. 1 méterrel megemelésre kerül.**



jelenlegi tetőfelülnézet
forrás: PYXIS NAUTICA



tervezett tetőfelülnézet
forrás: PYXIS NAUTICA

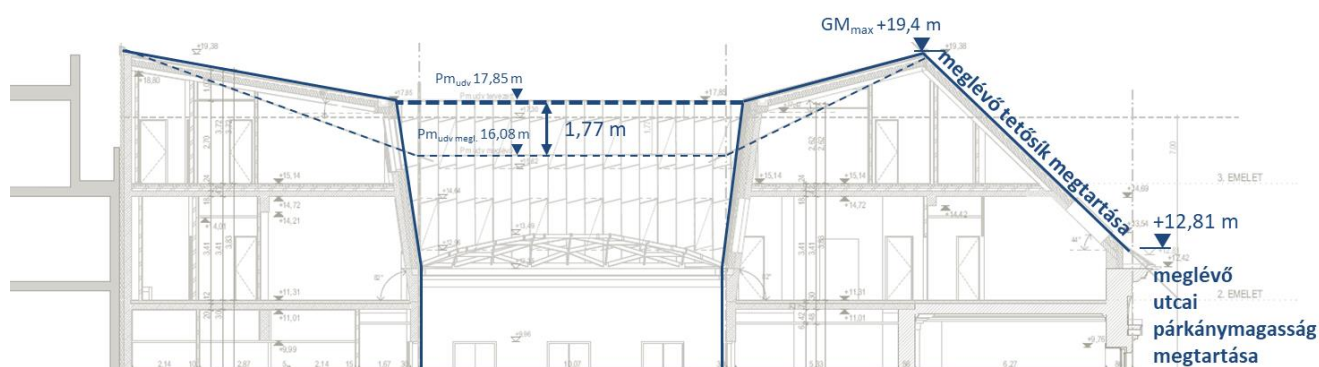


A tetőzet tekintetében a legjelentősebb változás az épület udvara felé néző tetőfelületek esetében jelentkeznek. A legfelső szint megfelelő hasznosítása érdekében a belső udvar felé a tetők „felnyitásával” számol a terv. Mindezzel úgy lehet két szintes tetőteret létesíteni, hogy az utca felől csak egy sor tetőtéri ablak látható. A tetőtérben a szobák három oldalról ölelik körbe az udvart.

A Reáltanoda utcai épületszárny esetében a tetőtérben rejtett gépészet és egyéb kiszolgáló helyiségek kapnak helyet, így ezen az oldalon nem szobák csatlakoznak az udvarhoz. Az udvari párkánymagasság 1,77 méterrel növekszik, így 17,85 méter lesz.

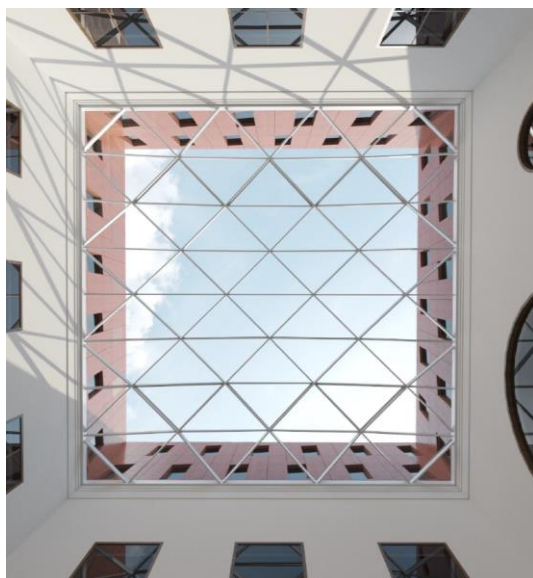
◀ Tervezett tetőkialakítás

forrás: PYXIS NAUTICA saját feldolgozással



Tervezett tetőkialakítás metszete

forrás: PYXIS NAUTICA, saját feldolgozással

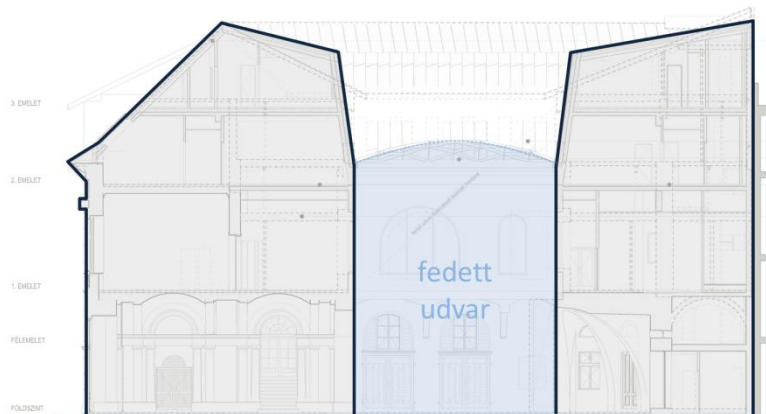


Tervezett üvegtető látványterve

forrás: PYXIS NAUTICA

A belső udvar kialakításának fontos eleme az udvar üvegtetővel való lefedése. Ezáltal időjárástól függetlenül használható elegáns belső közösségi tér alakul ki a földszinten.

Az üvegtető lefedés a 2. emelet fölött kerül elhelyezésre.



Tervezett üvegtető elvi sémája

forrás: PYXIS NAUTICA, saját feldolgozással

A javasolt beépítés várható hatásai

1. A VÁLTOZÁS VÁRTHATÓ HATÁSAI - ÖSSZEFOGLALÓ

Városi jelentőségű hatások

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

Városképi hatás

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

Szép utcára kifejtett hatás

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

Udvarokra kifejtett hatás

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

Parkolás

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

Környezeti hatások

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

Közmű infrastruktúrára kifejtett hatás

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

Közlekedési infrastruktúrára kifejtett hatás

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

Multiplikátor hatás

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

A tervezett beruházással kapcsolatos közfejlesztések

1. KÖZMŰVEKKEL KAPCSOLATOS FEJLESZTÉSI IGÉNYEK

A tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás lehetővé teszi a tervekben rögzített kapacitású, egyedülálló képzési központ létrehozását, a közösségi funkciók előtérbe helyezését, valamint ezekhez kapcsolódó rendeltetések befogadását.

Mivel az épület jelenleg üresen áll, évek óta lakatlan, a közmű bekötések elavultak, valamint a tervezett fejlesztés funkcióváltással is együtt jár, szükségyszerű lesz közfejlesztéseket is eszközölni a működés érdekében.

A tervek alapján történt előzetes számítások szerint:

- | | |
|---------------------------|---|
| elektromos hálózat | az elektromos hálózat bővítése szükséges 3X500A méretűre, melynek várható költsége 20 millió Forint + ÁFA. |
| ivóvíz | A várható ivóvíz-igény mennyisége $570 \text{ m}^3/\text{hó}$, az oltóvíz-mennyiség szükséglet $300 \text{ l}/\text{perc}$ 60 percen át. Ezen mennyiségek alapján a közműfejlesztési hozzájárulás összege várhatóan 13 millió Forint + ÁFA lesz. |
| csatorna | Ezzel egyidejűleg, jelen esetben egyesített rendszerű csatornázást figyelembe véve, a szenny- és csapadékvíz együttes elvezetési igénye, vagyis $570 \text{ m}^3/\text{hó}$ alapján a közműfejlesztési díj mértéke a számítások szerint 13 millió Forint + ÁFA. |
| összefoglalás | Így a közfejlesztések becsült összege összesen 46 millió Forint + ÁFA. |

A hatályos szabályozás és módosítási igények

1. ÁLTALÁNOS JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET

1.1. ORSZÁGOS JOGSZABÁLYOK

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

1.2. FŐVÁROSI TERVHIERARCHIA (FŐVÁROS – KERÜLET)

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

- | | |
|---------------------|--|
| TSZT | • a fővárosi településszerkezeti terv, |
| FRSZ | • a fővárosi rendezési szabályzat, |
| B-LKÉSZ | • a fővárosi kerületi önkormányzat által a fővárosi településszerkezeti tervvel, a fővárosi rendezési szabállyal összhangban a kerület területére megállapított kerületi építési szabályzat, a B-LKÉSZ, továbbá |
| fővárosi TKR | • a településkép védelméről szóló Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 30/2017. (IX. 29.) önkormányzati rendelete - mely az értékkataszter egyik alapjaként szolgált. |

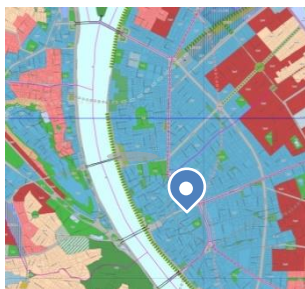
1.3. KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI KERETEK

- B-LKÉSZ** Az V. kerület területére vonatkozó építési szabályokat a **Belváros-Lipótváros Kerületi Építési Szabályzatáról** szóló Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2020. (I.30.) számú önkormányzati rendelete határozza meg.
- kerületi TAK és TKR** A településképi törvény alapján az V. kerület önkormányzata **Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. Kerület Önkormányzat Képviselő-testülete** 2020-ban alkotta meg a **településkép védelméről** szóló 5/2020. (I. 30.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: TKR) melyet a 2017-ben elfogadott Arculati Kézikönyv alapozott meg (a továbbiakban: TAK).

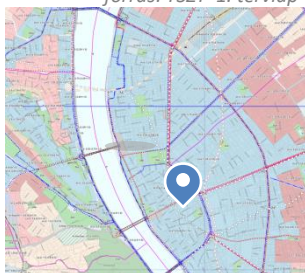
2. HATÁLYOS FŐVÁROSI SZABÁLYOZÁS

2.1. FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT – FRSZ

A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek



forrás: TSZT 1. tervlap



forrás: FRSZ 1. melléklet

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

A TSZT és a hozzá szorosan kapcsolódó FRSZ, azaz a Fővárosi Rendezési Szabályzat határozza meg a **beépítési sűrűséget**, ami az egyes területfelhasználási egységek teljes területére vonatkozik. A Szép utca 6. számú telket magába foglaló egység a Déli-belváros területének egészét magába foglalja, melybe a Zkp, közpark területek nem tartoznak bele. Az FRSZ két részre bontja az országosan alkalmazott beépítési sűrűséget:

- általános beépítési sűrűségre és
- parkolási beépítési sűrűségre.

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

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

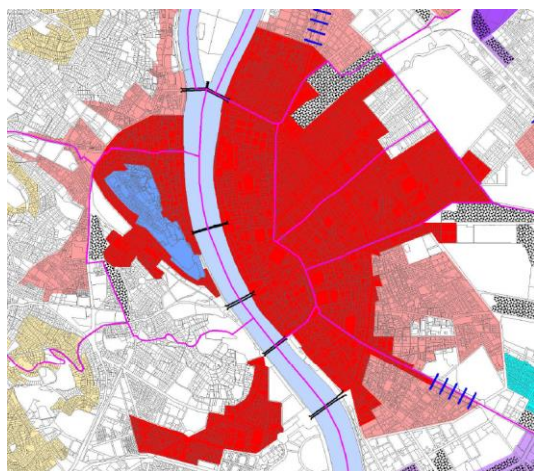
2.2. TSZT-BEN ÉS AZ FRSZ-BEN IS RÖGZÍTETT PÁRKÁNYMAGASSÁGI SZABÁLYOZÁS

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

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

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

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



I. ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁSÁNAK TERÜLETE

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

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

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

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

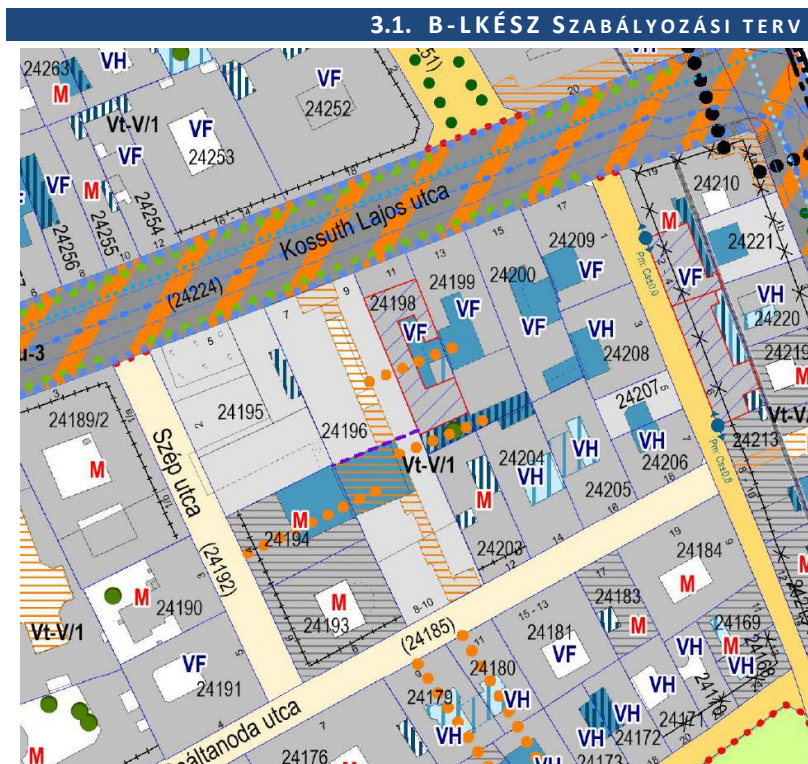
Az FRSZ ugyanakkor lehetővé teszi meghatározott feltételek mellett, hogy ezen magassági síkoktól eltérően a szomszédos tetőgerincekhez illeszkedni lehessen az építés során.

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

3. HATÁLYOS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (B-LKÉSZ)

Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzata 2020-ban fogadta el a 6/2020. (I.30.) számú önkormányzati rendeletét Belváros-Lipótváros Kerületi Építési Szabályzatáról, mely eddig egy ízben került módosításra 2021-ben. A rendelet a fővárosi TSZT-vel és az FRSZ rendeletével összhangban van. A Szép utca 6. szám alatti épület átépítését a következő fő rendelkezések határozzák meg.

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



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

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

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

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

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

Mindkettő épületet „Tanúház” jelölés érinti.

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

3.2. Vt-V/1 ÉPÍTÉSI ÖVEZET

Rendeltetés

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

41.§

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

- a) lakás,
- b) igazgatási,
- c) iroda,
- d) kereskedelmi, szolgáltató,
- e) **szállás jellegű,**
- f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- g) kulturális
- h) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású

ha) vendéglátó,

hb) sport,

hc) közösségi szórakoztató,

hd) önálló parkolóház, mélygarázs,

he) kézműipari rendeltetés, valamint

hf) a lakosság napi alapfokú ellátását biztosító egyéb

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



Övezeti paraméterek

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

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

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

eltérések

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

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

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

az átépítés mértékének meghatározása

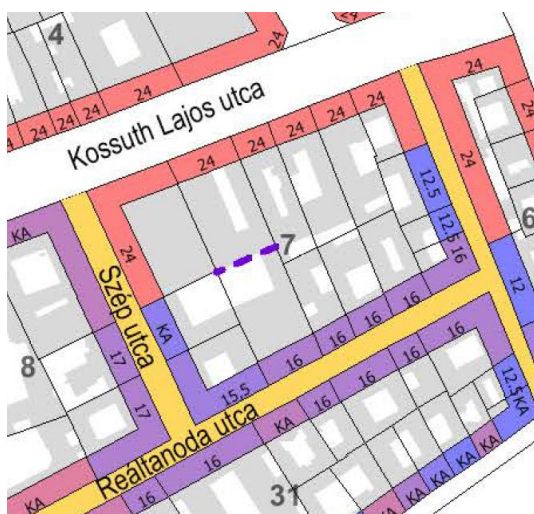
3.4. B-LKÉSZ MEGLÉVŐ ÉPÜLET ÁTÉPÍTÉSÉRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEI

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

A tervezett átépítés alapvetően kismértékű átépítésnek számít, annak ellenére, hogy az udvar lefedésre kerül, és ezzel a beépítési mérték elvben növekszik.

zöldfelületi mérték

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



3.5. B-LKÉSZ MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁSA

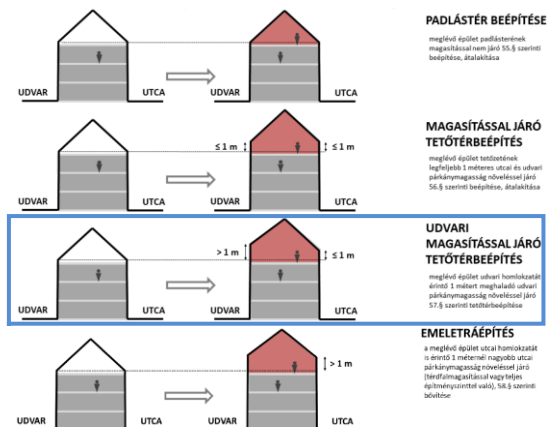
A kerületben való építkezések esetében a magassági szabályokat a ferde és vízszintes síkokkal meghatározott ún. *magassági idom* szabályozza, melynek alapjait az FRSZ határozza meg.

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

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

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

3.6. B-LKÉSZ TETŐTÉR SZABÁLYOZÁSA



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

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

A terv a meglévő tetőzetet az udvar irányába „megnyitja”, tehát nem tud teljesülni a meglévő padlaster magasítással nem járó beépítése.

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

Az utcai párkánymagasság változatlan marad, így emeletráépítésnek sem tekinthető.

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

3.7. MEGLÉVŐ ÉPÜLET 1 MÉTERT MEGHALADÓ UDVARI MAGASÍTÁSSAL JÁRÓ TETŐTÉRBEÉPÍTÉSRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK- 57. §

B-LKÉSZ 57. §

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

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

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

MEGFELEL - az udvari átlagos párkánymagasság legfeljebb 2 méterrel növekszik.

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

MEGFELEL - a meglévő utcai párkánymagasság megtartása mellett (12,81 m) is a PMU-t kell figyelembe venni a vízszintes magassági sík meghatározásánál, így az $15,5 + 7,0 = 22,5$ méter. Az udvari párkánymagasság így legfeljebb $22,5 - 2,5 = 20,0$ méter lehetne. A terv szerint a tervezett udvari párkánymagasság minden épületrész esetében 17,85 méter, így az előírásnak megfelel.

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



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

3.9. TANÚHÁZAKRA VONATKOZÓ SZABÁLYOK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

módosítási igény

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

3.10. KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSOK

Kiegészítő előírások

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

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

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

3.11. A CSATLAKOZÁSI SZABÁLYOK

tetőgerinc magasságok

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

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

3.12. UTCAI PÁRKÁNYMAGASSÁG NÖVELÉSÉT ÉRINTŐ SZABÁLYOK

Utcai párkánymagasság

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

3.13. B-LKÉSZ UDVAROKRA VONATKOZÓ SZABÁLYAI

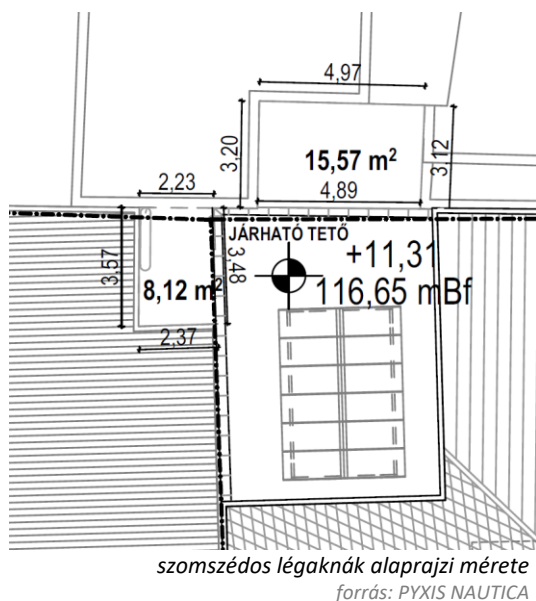
- Az udvart érintő üvegtetővel való teljes lefedés – szálloda, irodaház kivételével – kizárólag a legfelső építményszint felső magasságában létesíthető. Amennyiben az udvarra lakoszoba nyílik, az üvegtetőt úgy kell kialakítani, hogy a természetes megvilágítás és szellőzés a lakoszobák számára továbbra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

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

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

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

módosítási igény



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

A B-LKÉSZ 35.§ rendelkezik a légudvarhoz és légaknához való csatlakozás előírásairól.

„35. § (1) Szomszédos, telekhatár melletti meglévő légudvar mellé épület akkor építhető, ha a légudvar kialakítása – az OTÉK-ban meghatározott legkisebb méreteit tekintve – szabályos lesz.

(2) Szomszédos légudvarhoz légudvarral, vagy udvarral szabad csatlakozni. (...),”

A fentiek okán vizsgálni szükséges, hogy csatlakozások légudvarnak, vagy csak légaknának számíthatnak. Az OTÉK szerint a „légudvar alapterülete legalább 16,0 m², legkisebb alaprajzi szabad mérete legalább 3,0 m”.

A szomszédos Reáltanoda utca 8-10 a telekhatáron 15,57 m²-es légaknával csatlakozik a 24193 hrsz-ú telekhez. Alaprajzi méretei 4,89-4,97 m x 3,12-3,20 m. Így tehát nem tekinthető légudvarnak.

A szomszédos Szép utca 4 a telekhatáron 8,12 m²-es légaknával csatlakozik a 24193 hrsz-ú telekhez. Alaprajzi méretei 2,23-2,37 m x 3,48-3,57 m. Így tehát ez sem tekinthető légudvarnak.

3.14. JÁRMŰVEK ELHELYEZÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

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

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

A vonatkozó rendelet értelmében annak 6. §-a ad lehetőséget a telken kívül, más telken megvalósuló férőhelyek kialakítására, vagy pedig a személygépkocsi- és kerékpár elhelyezési kötelezettség pénzbeli megváltásának lehetőségére, ami gépkocsinként 4,5 millió, kerékpáronként 200 ezer forint. A befolyt összeget az önkormányzat a rendelet szerint a kerületi lakosok felszín alatti parkolásának támogatására, a személygépkocsi tárolóhelyek és férőhelyek működtetésére, fenntartására, karbantartására, korszerűsítésére és kialakítására, a kerület parkolási adottságait javító fejlesztésekre fordítja.

4. HATÁLYOS KERÜLETI TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMEÉRŐL SZÓLÓ RENDELET

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

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

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

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

- anyaghasználat**
- a terület városképi illeszkedése érdekében csak ahhoz illeszkedő anyaghasználat alkalmazható
 - idegen anyaghasználat, műanyag nyílászáró nem alkalmazható
 - színezésnek harmonizálnia kell a környezettel
 - tetőfedés természetes anyagú pikkelyes fedés lehet, szükség esetén alkalmazható fém és üveg.

- tömegformálás**
- meglévő épület tömegének, látványának megváltoztatása esetén biztosítani kell a környezethez való illeszkedést
 - egyszerű, hagyományos formák használata
 - új vagy átalakított magastetők hajlásszögének igazodnia kell az épület környezetében lévő szomszédos épületek tetősíkjának hajlásszögéhez
 - meglévő magastető átalakítása, vagy új tetőidom kialakítása esetén a csatlakozó tűzfalfelületek csökkentésének lehetőségét vizsgálni kell, a tető hajlásszöge megközelítőleg azonos kell legyen a szomszédos épület tető hajlásszögével
 - a tetőzeten lévő kiugrások és bevágások felületi aránya nem haladhatja meg a tető felületének felét
 - tetőablak-nyitásra vonatkozóan a TKR 5. mellékletében és a kerületi építési szabályzatban (B-LKÉSZ) foglaltakat kell betartani - ez jelenleg tetősík ablakként került meghatározásra
 - tetőablak-nyitási tilalom nem vonatkozik a tetőkibúvók létesítésére és a történeti épületek eredeti, védendő értéket képviselő, időközben megsemmisült tetőfelépítményeinek, tetőablakainak korhű helyreállítására, visszaépítésére

- meglévő épületre vonatkozó általános rendelkezések**
- figyelembe kell venni az épület eredeti terveit az átalakítások során
- biztosítani kell az építészeti minőséget lerontó utólagos hozzáépítések elbontását, a tetőzet eredeti formájának újjáépítését és az esetlegesen korábban eltávolított épületdíszítések, tetődíszek, tornyok, kupolák, portálok visszaállítását

- homlokzat kialakítása**
- meglévő magastető átalakított vagy új nyílászáróinak - kortárs építészeti kialakítás esetén is - illeszkednie kell a környezet hagyományos arculatához
 - több sorban elhelyezett tetőablak nem alkalmazható
 - az eredeti terv szerinti díszeket, épületrészleteket meg kell védeni és helyre kell állítani
 - a nyílászárók szerkezeti átalakítása, vagy cseréje esetén csak az eredetinek megfelelő nyílászáró (azonos anyag, osztásrend, profilozás, szín) építhető vissza
 - a nyílászárók kialakítása és osztása azonos megjelenésű, az eredeti tervekkel megegyező, vagy ahhoz illeszkedő megjelenésű lehet
 - épület homlokzatán - beleértve a belső udvari homlokzatot is -, tetőfelületén klímaberendezés, gépészeti berendezés - nem helyezhető el, kivéve rejtetten

- 5. melléklet. Tetőablak-nyitásra vonatkozó korlátozások**
- A Szép utca 6. szám alatti épület esetében kizárólag tetősík-ablakok alkalmazhatók.

Szabályozási koncepció

1. TETŐTÉR ÁTÉPÍTÉSÉRE VONATKOZÓ MÓDOSÍTÁSI IGÉNY ÉS JAVASLAT

1.1. MÓDOSÍTÁSI ELVEK

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

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

- tanúház jelölés levétele
- kiegészítő előírásokban eltérések szerepeltetése.

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

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

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

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

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

utcai párkánymagasság megtartása

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

gerincmagasság értékek rögzítése

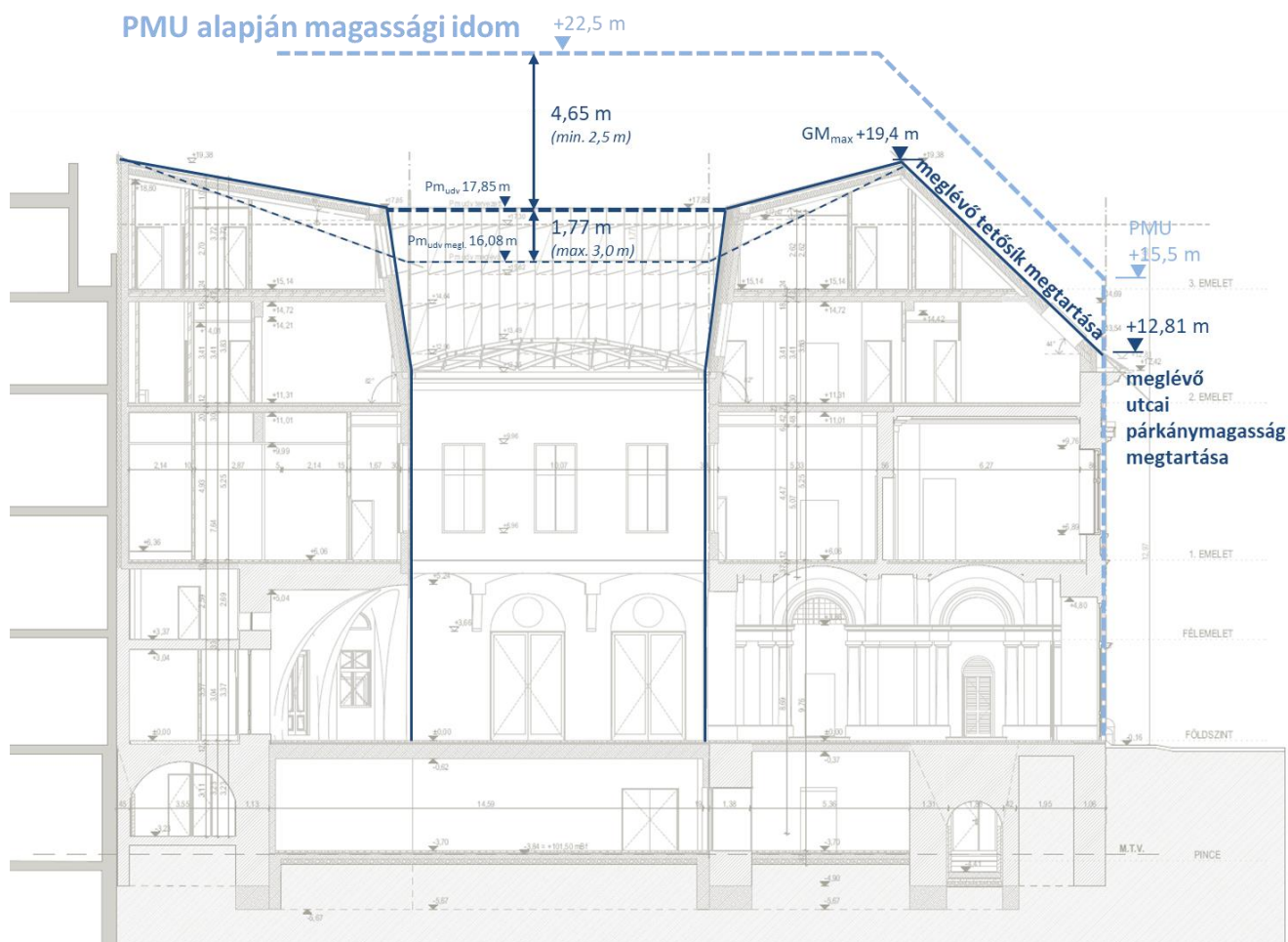
A terv a Reáltanoda utca felé eső épületrész gerincmagasságának kis mértékű emelésével számol. Ennek túlzott növelése nem lenne indokolt, ezért rögzítendő az egyes gerincmagasságok maximális értéke.

1.2. MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

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

Meglévő épület magassági bővítésére vonatkozó kiegészítő előírások

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



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

2. UDVAR LEFEDÉSÉRE VONATKOZÓ MÓDOSÍTÁSI IGÉNY ÉS JAVASLAT

2.1. MÓDOSÍTÁSI ELVEK

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

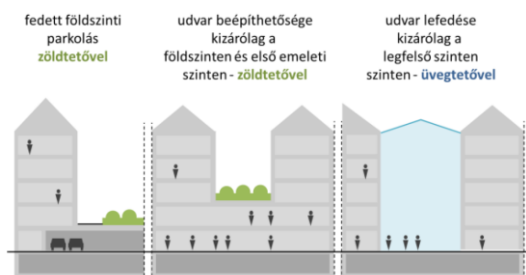
A terv szerint az épület legfelső szintje az udvartól „visszahúzásra” kerül, és ott tetőteraszok létesülnek, indokolatlan lenne azok lefedése.

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

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

A B-LKÉSZ alátámasztó munkarésze így fogalmaz:

„Az udvarok üvegtetővel való befedését csak intézményi, irodai funkció esetén érdemes az alsóbb szinteken kialakítani, a karbantartás rendszeressége miatt. Lakó funkció esetén célszerű az udvari



*Udvarok beépítésének, üvegtetővel való lefedésének
elvi sémája
forrás: B-LKÉSZ alátámasztó javaslat*

Módosítási lehetőségek

*párkánymagasság vonalában lefedni az udvarokat, a társasház
hőháztartása miatt is.”*

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

Ezért a szabályozás módosítása során az egyes telkekre vonatkozó kiegészítő előírások (9. melléklet) táblázatában indokolt kiegészítő előírásokat meghatározni, felhívva a figyelmet a műemléki érték megőrzésére is.

2.2. MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

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

Meglévő épület magassági bővítésére vonatkozó kiegészítő előírások

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

3. A 9. MELLÉKLET MÓDOSÍTÁSA

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

Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló

1. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

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

Mellékletek

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat
Megrendelés szám: 2031195/6/2024
2024.09.09

BUDAPEST V.KER.
Belterület 24193 helyrajzi szám

Szektor: 45

1053 BUDAPEST V.KER. Szép utca 6.		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
Kivett irodaház		0	919	0.00	
2. bejegyző határozat: 34250/1994/94.01.17 Műemlék					
3. bejegyző határozat: 75541/1/2009/08.03.06 Műemléki környezet 7/2005. (III.1.) NKÖM számú rendelete alapján.					
		II R É S Z			
12. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 326451/4/2024/24.03.14 jogcím: vétel utalás: II /11. jogállás: tulajdonos név: MAGYAR VEZETŐKÉPZŐ ALAPÍTVÁNY cím: 1113 BUDAPEST XI.KER. Aga utca 6.					
		III R É S Z			
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 79824/2/2010/10.11.12 Vezetékjog 10 m2 területre, VMB-160/2010. jogosult: név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 72741132 cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út -					
6. bejegyző határozat, érkezési idő: 85288/2/2012/12.05.22 Vezetékjog 25 m2 területre, a VMB-14/2012 számú vezetékjogi engedély alapján. jogosult: név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 72741132 cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.					
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.					
TULAJDONI LAP VÉGE					



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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2024.09.09 08:54:46

Helyrajzi szám: BUDAPEST V.KER. belterület 24193

Megrendelés szám: 2031221/6/2024

Méretarány: 1 : 1000



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