

# VII. KERÜLET



Völgyzugoly Műhely Kft.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV  
2025. január



# BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET

CORVIN NEGYEDÉNEK 500 M<sup>2</sup> ALATTI TELKEINEK VIZSGÁLATÁRA ÉS A  
36228 HRSZ-Ú INGATLANON TERVEZETT SZÁLLODA LÉTESÍTÉSÉRE  
VONATKOZÓ

## TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



### Megbízó

PALERMO PROPERTIES Ingatlanforgalmazó Kft.  
1096 Budapest, Thaly Kálmán utca 43.

### Tervező

Völgyzugoly Műhely Kft.  
1024 Budapest, Szilágyi E. fasor 13-15. II/5.  
Tel: 06-1-439-0490, 06/70-938-3221, 06/20-913-8575  
[www.vzm.hu](http://www.vzm.hu), [vzm@vzm.hu](mailto:vzm@vzm.hu)



2025. január  
VZM1896/25  
bpviii\_corvin\_250110

## Aláírólap

<b>Településrendezés</b>	<b>Ferik Tünde</b> vezető településrendező tervező É 01-5583, TT/1 01-5583  <b>Fóthi Annamária</b> okl. településmérnök TT 13-1759  <b>Kenyeres Krisztina</b> okl. településmérnök  <b>Gerlei Réka</b> településmérnök hallgató	  
<b>Tájrendezés, környezetvédelem</b>	<b>Kéthelyi Márton</b> okl. tájépítésmérnök TK 01-5282 tájvédelmi szakértő	
<b>Építész</b>	<b>Sinka Péter</b> okl. építésmérnök É 01-6331 SNK Mérnökiroda Kft.	

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>BEVEZETŐ .....</b>	<b>4</b>
ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE .....	4
<b>1. AZ ÉRINTETT TELKEK ÉS KÖRNYEZETÉNEK VIZSGÁLATA.....</b>	<b>6</b>
1.1. A TERÜLET SZEREPKÖRE, KERÜLETEN BELÜLI KAPCSOLATOK .....	6
1.2. AZ ÉRINTETT TELKEK TEMATIKUS BEMUTATÁSA .....	7
1.2.1. Telekméret vizsgálat .....	7
1.2.2. Beépítettség mértéke .....	8
1.2.3. Szintterületi mutató.....	8
1.2.4. Épületállomány vizsgálat .....	9
1.2.5. Művi értékvédelem .....	10
<b>2. A FEJLESZTÉSI TERÜLET VIZSGÁLATA .....</b>	<b>12</b>
2.1. TÉRSZERKEZET, TELEPÜLÉSKARAKTER .....	12
2.2. TERÜLETHASZNÁLAT .....	14
2.3. TELEKMÉRET VIZSGÁLAT, BEÉPÍTÉSI INTENZITÁS, ÉPÜLETÁLLOMÁNY .....	15
2.4. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELEMZÉSE .....	16
2.4.1. A fővárosi településrendezési eszközök megállapításai.....	16
2.4.2. Kerületi Építési szabályzat .....	20
2.4.3. Településképi dokumentumok.....	25
<b>3. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGALÁSA A FEJLESZTÉSI CÉL BEMUTATÁSA..</b>	<b>27</b>
<b>4. BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ .....</b>	<b>30</b>
4.1. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI .....	33
<b>5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ BEMUTATÁSA.....</b>	<b>34</b>
<b>6. ÖSSZEFOGLALÓ .....</b>	<b>35</b>

### MELLÉKLET:

500 M<sup>2</sup> ALATTI INGATLANOK VIZSGÁLATA  
FOTÓKOLÁZS  
BEÉPÍTÉSI TERV

## BEVEZETŐ

### ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Budapest VIII. kerületének, a Práter utca - Szigony utca - Tömő utca - Bókay János utca által határolt tömbjében a tulajdonos szálloda építését tervezi a 36228 hrsz-ú ingatlan területén. A fejlesztő a szálloda épület megtervezésével az SNK Mérnökiroda Kft. bízta meg. A 407,31 m<sup>2</sup> nagyságú telek területén az előírt általános szintterületi mutató értéke 4,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. A Corvin negyed ezen intenzíven beépült, jellemzően zártos beépítési módú területe jelenleg átalakulóban van. A fejlesztési terület szomszédságában nagyszabású iroda- és lakóterület fejlesztések mentek végbe az elmúlt húsz évben. A környezethez való illeszkedés érdekében a kerületi építési szabályzat lehetővé teszi az előírt párkánymagassághoz képest legkisebb mértékben eltérő meglévő épület utcai párkánymagasságához való igazodást. Jelen telek esetében az építészeti számítások alapján, az előírt 14,5 méter 21,0 méterre növekszik.

Az 500 m<sup>2</sup> alatti telkek beépíthetősége egy ilyen intenzív beépítésű területen a környezethez való illeszkedés mellett rendkívül nehéz feladat. A tulajdonos a kialakult állapothoz igazodva tervezte meg a szálloda épületét, mely így 20,35 méteres párkánymagassággal rendelkezik. A kívánt forma és funkció azonban az előírt 4,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> általános szintterületi mutatónak nem tud megfelelni. Az építészeti koncepció szerinti számított értéke 6,71 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. A tervezett fejlesztés megvalósíthatósága érdekében a hatályos kerületi építési szabályzat (JÓKÉSZ) módosítása vált szükségessé. A JÓKÉSZ módosításának kezdeményezésére az önkormányzat első lépésként telepítési tanulmányterv készítését irányozta elő, mely alapján a kerület Főépítésze és az Önkormányzat Képviselő-területe dönthet a fejlesztés támogatásáról.

Tekintettel arra, hogy a 36228 hrsz-ú ingatlan esetében felmerült probléma nem egyedi a kerületben, az Önkormányzat kérésére a telepítési tanulmányterv kiterjed a Corvin negyed területén található összes 500 m<sup>2</sup> alatti telek területének vizsgálatára is. A tanulmányterv elkészítésével a tulajdonos a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg. A Corvin negyed összes 500 m<sup>2</sup> alatti ingatlanának adatszolgáltatását a VIII. kerületi Önkormányzat biztosította.

Józsefváros Helyi Építési Szabályzata (JÓKÉSZ) a 45/2023. (XII.14.) önkormányzati rendelettel került elfogadásra. A JÓKÉSZ az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.), a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK), valamint a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (Trk.) alapján készült összhangban a Budapest Főváros Településrendezési tervével és a Fővárosi Rendezési Szabályzattal. A településrendezés és tervezés jogszabályi környezete az utóbbi időben jelentős változásokon ment keresztül. Hatályba lépett 2024. október 1-én a magyar építészetéről szóló 2023.évi C. törvény, mely a korábban hatályos Étv. helyébe lépett.

A jogszabályi változások következtében a kerületnek 2027. június 30-ig el kell készítenie településtervét, mely tervezési folyamata - önkormányzati tájékoztatás szerint - várhatóan jövő év második felében indul. A jelenleg hatályos JÓKÉSZ módosítására a településterv készítését megelőző időszakban van lehetőség.

A telepítési tanulmányterv célja, hogy megvizsgálja a meglévő állapotot kitekintve a többi, hasonló helyzetben lévő ingatlanra (500 m<sup>2</sup> alatti telekmérettel rendelkező ingatlanok), ismertesse a tervezett fejlesztést és bemutassa a hatályos előírások korlátait, illetve azok módosítási javaslatait. A telepítési tanulmányterv ismeretében a Képviselő-terület dönthet a fejlesztés támogatásáról.

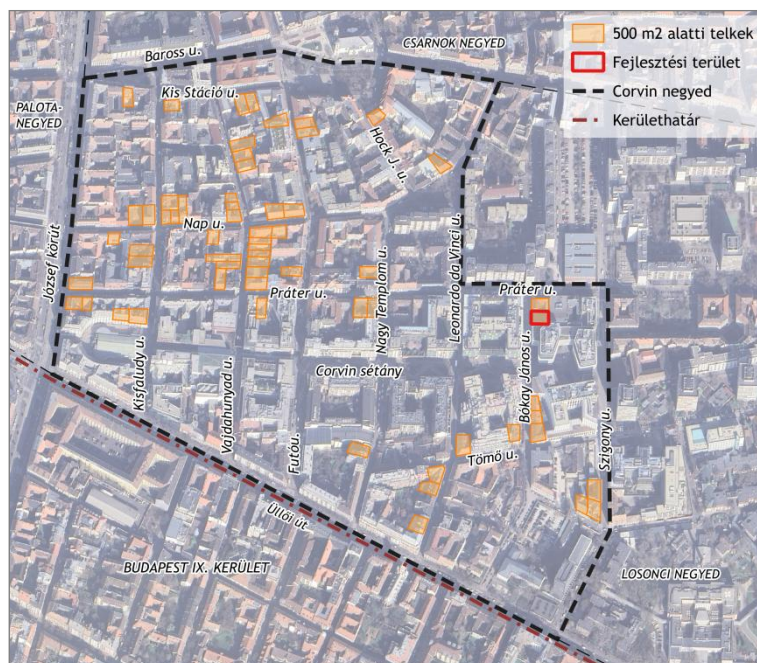
## A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS A FEJLESZTÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA

A fentiek alapján a szabályozási koncepció megalapozása érdekében a vizsgálat kétlépcsős rendszerben történik. Jelen dokumentumban első lépésként részletes vizsgálatra kerülnek - önkormányzati adatszolgáltatás alapján - a Corvin negyed által határolt 500 m<sup>2</sup> alatti telkek, majd ezt követően kerül ismertetésre a 36228 hrsz-ú ingatlanon tervezett fejlesztés területe.

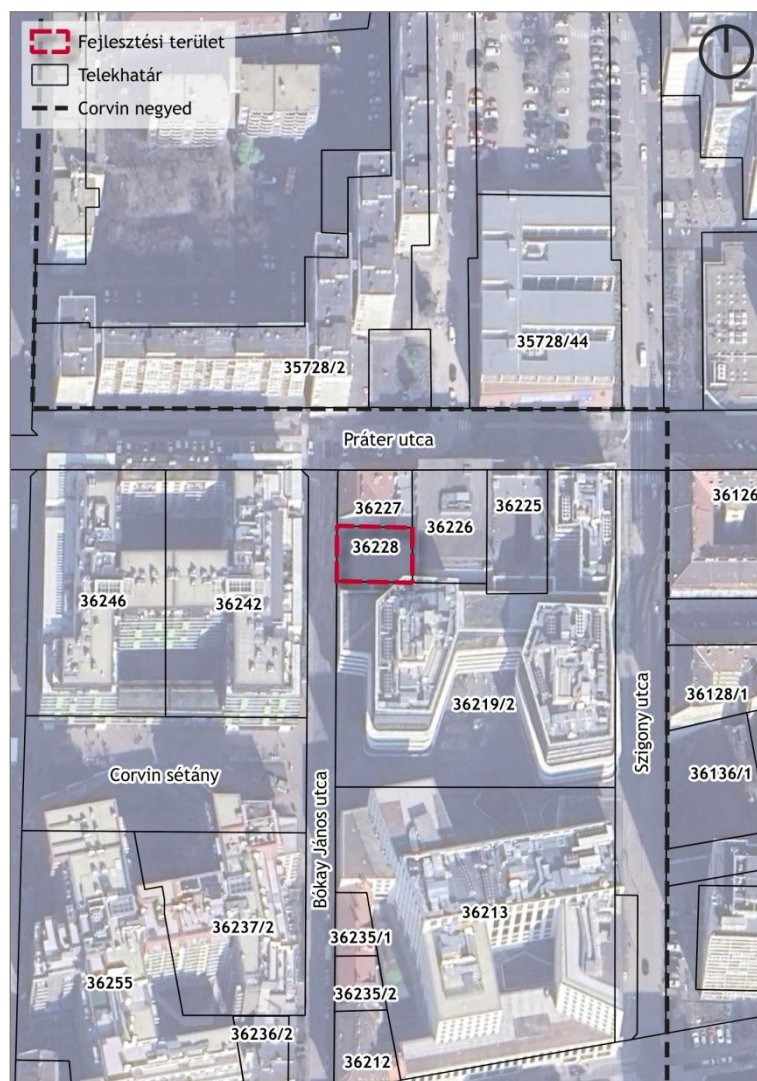
A tervezési terület a Corvin negyed által körülhatárolt tömbök 500 m<sup>2</sup> alatti telkeire értendő, míg a fejlesztési terület a 36228 hrsz-ú ingatlan területét jelenti.

A Corvin negyed a Baross utcától délre, az Üllői úttól északra, a Nagykörút és a Szigony utcai lakótelep között helyezkedik el. A hozzávetőlegesen 39 ha nagyságú kerületrészben összesen 62 db telek területe nem éri el az 500 m<sup>2</sup>-t.

A szálloda fejlesztési területe a Bókay János utca 34. szám alatt található, a kerületrész keleti felében, a Práter utca és a Corvin sétány között.



A tervezési terület lehatárolása (Forrás: Saját szerkesztés)



A fejlesztési terület lehatárolása (Forrás: Saját szerkesztés)

## 1. AZ ÉRINTETT TELKEK ÉS KÖRNYEZETÉNEK VIZSGÁLATA

A következő fejezetekben vizsgálatra kerül a Corvin negyed összes 500 m<sup>2</sup> alatti ingatlana. A vizsgálat Józsefváros Településfejlesztési Konceptió - Megalapozó vizsgálat felhasználásával készült. A 36228 hrsz-ú fejlesztési terület és környezetének vizsgálatát a 2. fejezet tartalmazza.

### 1.1. A TERÜLET SZEREPKÖRE, KERÜLETEN BELÜLI KAPCSOLATOK

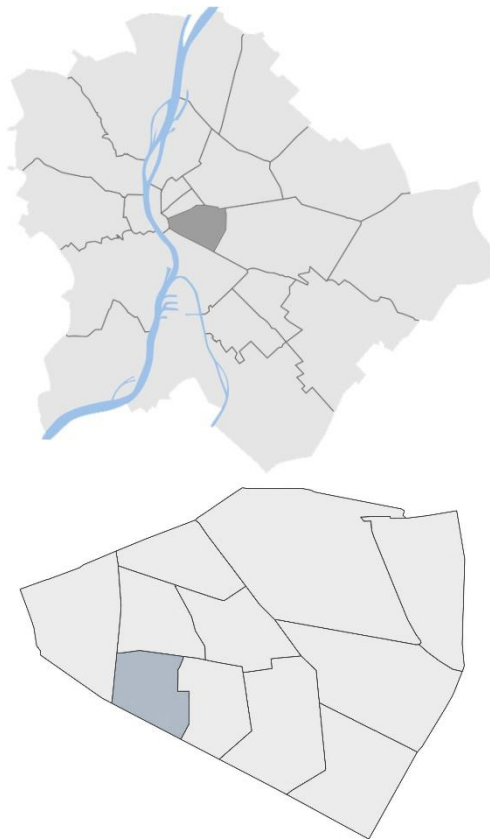
A tervezési terület Budapest VIII. kerületének Corvin negyedét foglalja magába. Ez a kerületrész Józsefváros jelenleg egyik legdinamikusabban fejlődő, átalakuló területe, ahol még mindig a lakófunkció túlsúlya jellemző. A zártos, zártudvaros lakóterületi beépítések a negyed északi felén még megtalálhatóak, azonban a városfejlesztések következtében a déli területek (ahol a fejlesztési terület is található) teljes mértékben átalakuló félben vannak. A negyedben nagyobb tömbbelsőkkkel rendelkező, nagyvárosias területek épülnek ki. A déli területek, amelyek a 2000-es évek elején kifejezetten leromlott állapotúak voltak, a Corvin Sétány Program keretében kezdtek el átalakulni 2003-tól kezdődően. A rehabilitáció során több száz lakást bontottak el a Kisfaludy utca és a Szigony utca közötti területen. A bontások helyén a Corvin Pláza és a Corvin Sétány lakó- és irodaépületei épültek meg.

A városfejlesztési projektek eredményeként a kerületrész építészeti és közterületi minősége, valamint az itt élők társadalmi összetétele is jelentősen megváltozott. A lakófunkciók mellett a kereskedelmi, vendéglátó és irodai létesítmények kialakításával a városrész egyre inkább városközponti jelleget ölt. A fejlesztések nemcsak az épített környezet minőségét, hanem a környék hírnevét is javítják.

A hagyományos budapesti belvároshoz a Nagykörút mentén központi helyek kapcsolódnak, melyek kiváló elérhetőségük és kiemelt funkcióik révén egyszerre szolgálják a városközpontot és a teljes várost, kiváló találkozóhelyek, tájékoztató pontok. Józsefváros a kerület Településfejlesztési Konceptiója (TFK) alapján három ilyen kiemelt helyszínnel is rendelkezik, melyek közül az egyik a fejlesztési terület szomszédságában elhelyezkedő Corvin Sétány. Ez a lokális központ Budapest működésében meghatározó közösségi helyszíneként definiált, alapvető sűrűsödési pont.

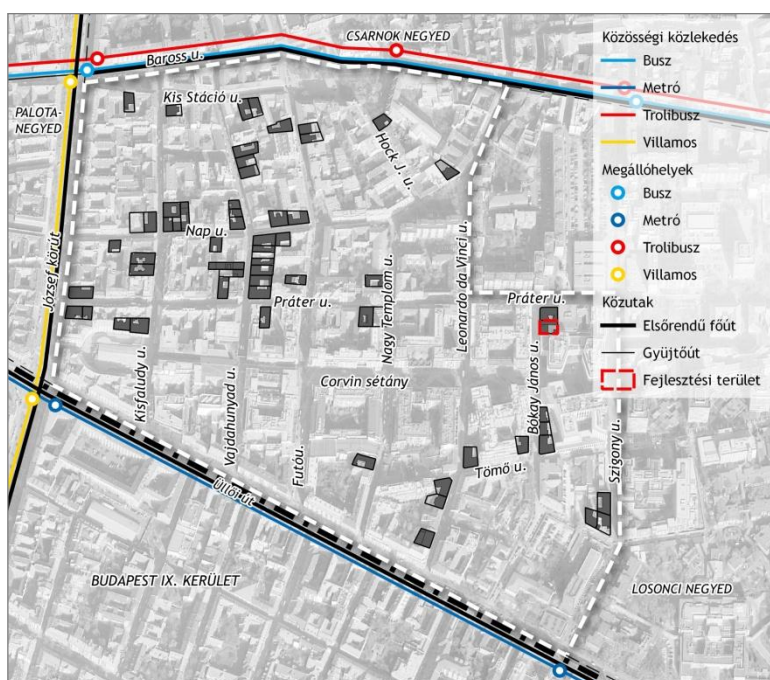
Józsefváros Településfejlesztési Konceptiójának megalapozó vizsgálatában számos fejlesztési szándék is meghatározásra került a Corvin negyed vonatkozásában, mely a fentebb ismertetett tényekkel együtt szintén alátámasztja a 36228 hrsz-ú ingatlanon tervezett fejlesztés létjogosultságát.

- Lakódomináns, erőteljes városias funkciókkal való fejlesztése
- Corvin Sétány Program folytatása, befejezése
- Nagykörút, Üllői út és Baross u. forgalmából adódó gazdasági lehetőségek kiaknázása
- A Corvin Sétány Program beruházása multiplikátorhatásainak kiaknázása
- Corvin negyed „brand” megerősítése - a metróállomás is a nevét viseli
- A nem fejlesztett, Corvin sétány menti területek relatív hátrányos helyzetének kezelése
- Értékes épületállomány komplex örökségalapú megújítása az avult épületállomány magas minőségű, mértéktartó megújítása mellett
- Üres telkek és épületek megfelelő átmeneti hasznosításának megtalálása, a megkezdett és tervezett épületek befejezése



*Fővároson és a kerületen belüli elhelyezkedés (Forrás: Saját szerkesztés)*

A tervezési terület kiemelkedően jó településszerkezeti adottságokkal rendelkezik. A kerületrészt három oldalról is másodrendű főúthálózati elemmel (Nagykörút, Baross utca, Üllői út) határolt. Az Üllői úton közlekedik az M3-as metró, melynek Corvin negyed és Semmelweis Klinikák megállója a tervezési terület határában található. A Baross utcán a 83-as troli és a 9-es busz közlekedik. A Nagykörút részét képező József körúton pedig a 4-6-os villamos járatai haladnak. A közösségi közlekedés azonban a negyed belsejében hiányosnak mondható. A határoló útvonalakon közlekedő metró, villamos, busz és troli vonalak megállóit a negyed jelentős részéről csak 300 métert meghaladó gyaloglással érhetőek el.



A tervezési terület környezetét meghatározó elemek  
(Forrás: Saját szerkesztés)

Összességében a tervezési terület egy jó lokációval rendelkező, városközponti, vegyes funkciójú terület, mely fejlődése, átalakulása jelenleg is zajlik.

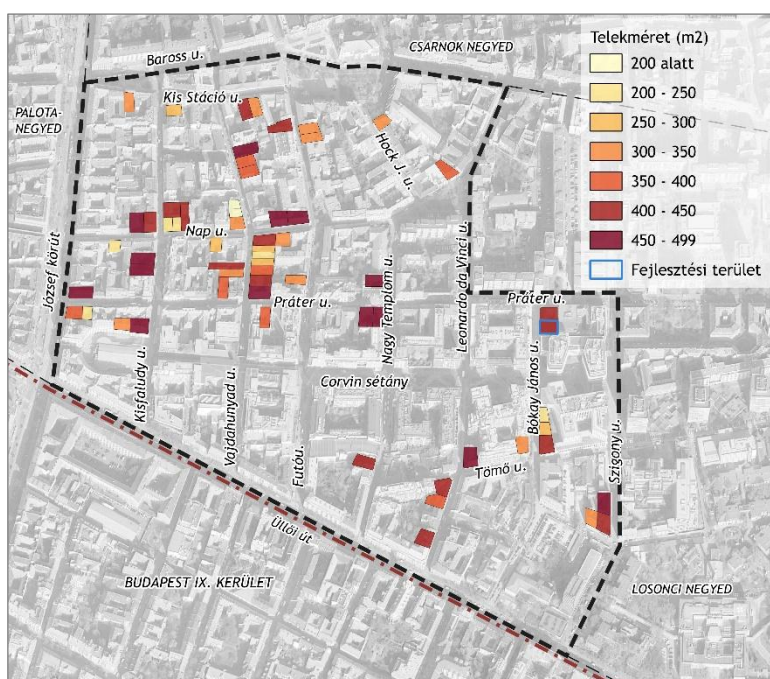
## 1.2. AZ ÉRINTETT TELKEK TEMATIKUS BEMUTATÁSA

A következő fejezetben a Corvin negyed 500 m<sup>2</sup> alatti telkei kerültek részletes elemzésre a telekstruktúra, beépítettség és az épületállomány tekintetében. Továbbá vizsgálatra kerülnek a JÓKÉSZ megállapításai is a telkek vonatkozásban. A vizsgálatok önkormányzati adatszolgáltatás és 2024. decemberében tartott helyszíni bejárás alapján készültek.

### 1.2.1. Telekméret vizsgálat

A telekméreteket tekintve a legtöbb telek 300 m<sup>2</sup> feletti. A legnagyobb arányban a 400-500 m<sup>2</sup> közötti telkek vannak jelen a területen. A vizsgálat során felmért telkek kategorizálását az alábbi táblázat szemlélteti.

Darabszám	Telekméret (m <sup>2</sup> )
2	200 alatti
6	200-250
5	250-300
12	300-350
8	350-400
15	400-450
14	450-499



Az 500 m<sup>2</sup> alatti telkek telekméret vizsgálata (Forrás: Saját szerkesztés)



### 1.2.2. Beépítettség mértéke

A vizsgált területen 3 db beépítetlen telek található, amelyek közül egy hasznosítatlan, egy gépjárműparkolóként üzemel, egy területén pedig új lakóépület építése tervezett. A fejlesztési terület beépítettsége 71%-os. A legkisebb beépítettség a területen 45%. A vizsgált telkek beépítettség szerinti eloszlását az alábbi táblázat szemlélteti:

Darabszám	Beépítettség mértéke (%)
10	90-100 %
25	80-90 %
15	70-80 %
4	60-70 %
4	50-60 %
1	50% alatti
3	0%



Az 500 m<sup>2</sup> alatti telkek beépítettségének vizsgálata  
(Forrás: Saját szerkesztés)

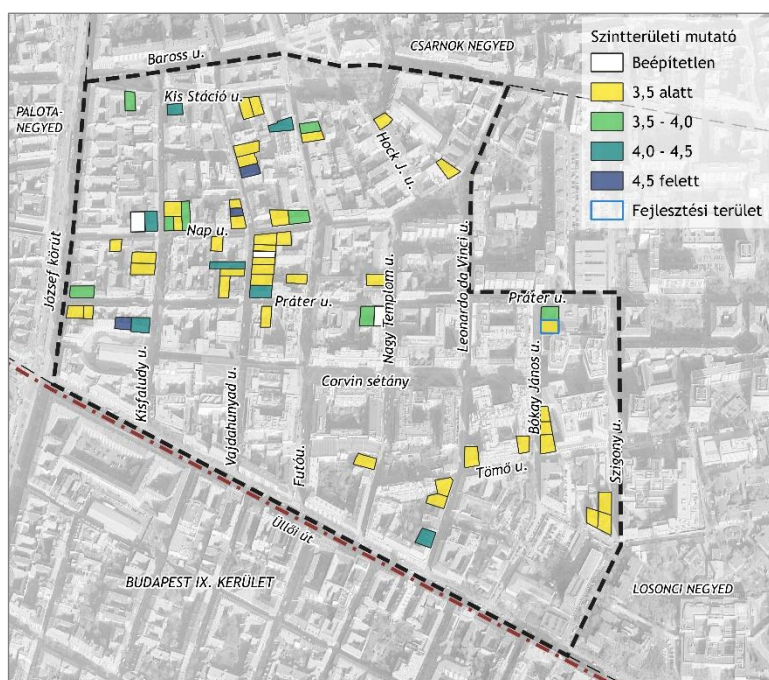
### 1.2.3. Szintterületi mutató

A szintterület az összes építményszint bruttó alapterülete. A szintterületi-mutató az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosa. A vizsgálatban szereplő értékek a kapott adatszolgáltatás és helyszíni bejárás alapján kerültek meghatározásra. Az így kapott értékek azonban csak közelítő jellegűek, az egyes épületek tényleges szintterületétől a vizsgálatban bemutatott számított érték eltérhet. A sűrűség mértéke azonban a vizsgálat alapján jól elemezhető.

A kerületrész átlagosan magas szintterületi mutatóval rendelkezik, a külsőbb városrészeihez képest. A magasabb szintterületi mutató a belső területekre, így Belső - és Középső Józsefvárosra jellemző. 5 fölötti szintterületi mutatóval főként a panel lakótelepek, az Üllői út - Kiskörút tömbjei, illetve a folyamatos átalakuláson keresztülmenő Corvin sétány környéke rendelkezik.

A vizsgált területen 0-9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-ig terjedő szintterületi mutatóval rendelkező telkekkel találkozhatunk. A telkek 72,5 %-a nem éri el a 3,5-ös értéket. A fejlesztési terület mutatójának értéke 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Szintterületi mutató	Arány	
Beépítetlen	3 db	4,84 %
3,5 alatt	41 db	66,13 %
3,5 - 4,0	8 db	12,90 %
4,0 - 4,5	7 db	11,29 %
4,5 felett	3 db	4,84 %



Az 500 m<sup>2</sup> alatti telkek szintterületi mutatója (Forrás: Saját szerkesztés)

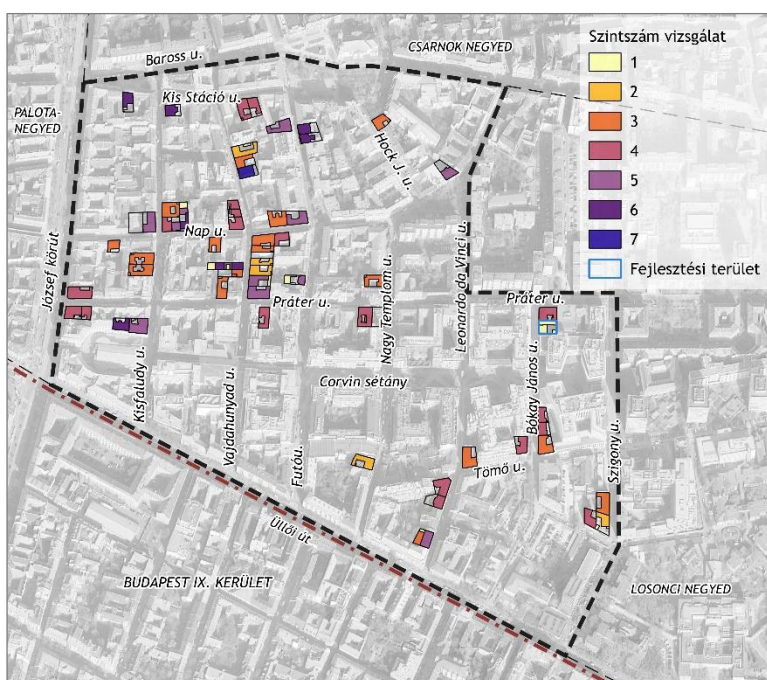
### 1.2.4. Épületállomány vizsgálat

#### Szintszám vizsgálat

Szintszám tekintetében a terület változatos képet mutat. Az épületek nagy része 3, 4, 5 szintes zártosú beépítési módú. Az épületek főként a régebbi házak esetében alápincézettek, magassföldszinttel ellátottak. A tetőtérbeépítés azonban csak a vizsgált épületek körülbelül 15%-nál jellemző.

Mindezek mellett azonban a terület egyharmadán találhatóak olyan épületek, melyek mindössze egy földszinttel rendelkeznek. A fejlesztési terület is ezen kategóriába sorolható.

Általánosságban elmondható, hogy az új beépítések és a József körút menti épületek rendelkeznek nagyobb szintszámmal. A területen a legmagasabb szintszámmal (7 szint) rendelkező épület a Vajdahunyad utcában található. A fejlesztési területen jelenleg egy földszintes épület áll.



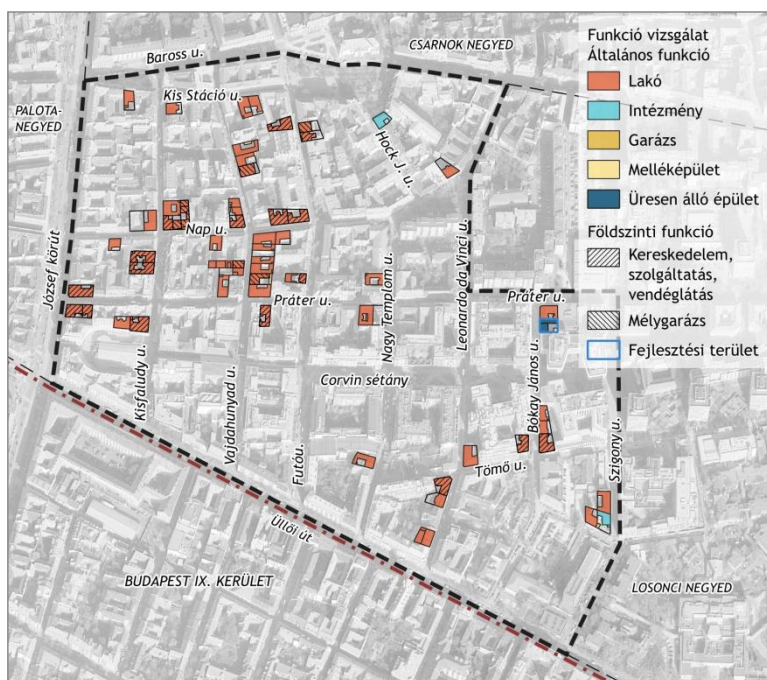
Az épületek szintszám vizsgálata (Forrás: Saját szerkesztés)

#### Funkció vizsgálat

A tervezési területen jellemzően a lakó funkció dominál, melyhez több esetben a földszinten valamilyen kereskedelem, szolgáltató vagy vendéglátó egység társul. Az újabb építésű házaknál a lakóház ellátását szolgáló mélygarázs lejárója, közlekedő, tárolásra alkalmas helyiségek kerültek elhelyezésre.

A vizsgált telkek közül kettő lát el intézményi funkciót. A Horváth Mihály tér 7. szám alatt a Józsefvárosi Szent József Római Katolikus Templom plébániája található. A Szigony utcában a Klinikák Dent fogászat üzemel.

A fejlesztési területen korábban a Gólya Presszó üzemelt, mely épülete 2019 óta üresen áll.



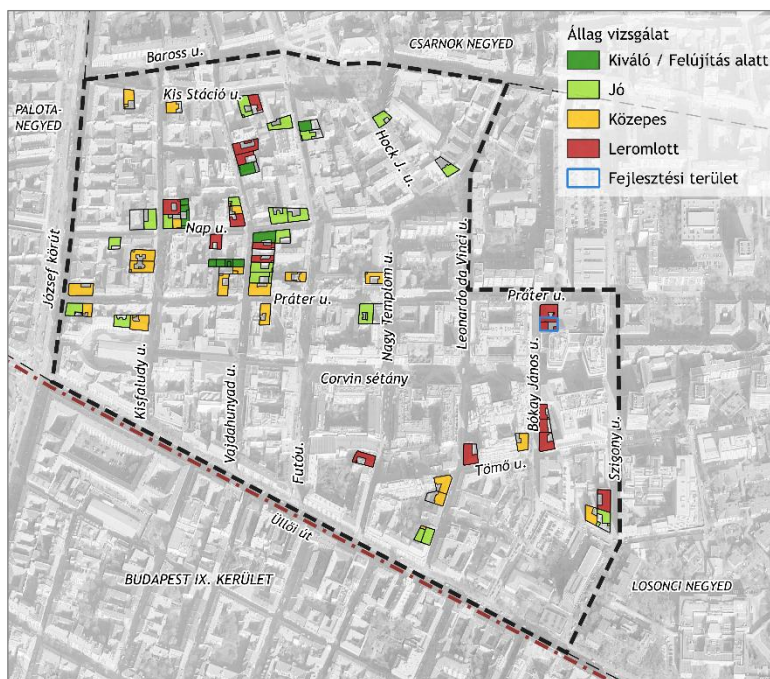
Az épületek funkció vizsgálata (Forrás: Saját szerkesztés)

## Állag vizsgálat

A tervezési területen az érintett telkek állagvizsgálatára is sor került. Az épületek négy kategóriába kerültek besorolásra. Általánosságban elmondható, hogy az épületállomány túlnyomó része közepes vagy jó állapotú (39% és 27%). A vizsgált épületek közel egyharmada azonban leromlott. A kiváló kategóriába azok az épületek kerültek, amelyek a közelmúltban épültek vagy kerültek felújításra. A kiváló kategóriába sorolt épületek közül a legtöbb újjépítésű ingatlan, egy esetben volt megfigyelhető jelenleg zajló felújítás.

Az egyes kategóriákba sorolt épületek mennyiségét az alábbi táblázat szemlélteti:

Állapot	Arány	
Leromlott	20 db	23%
Közepes	34 db	39%
Jó	24 db	27%
Kiváló/felújítás alatt	12 db	14%

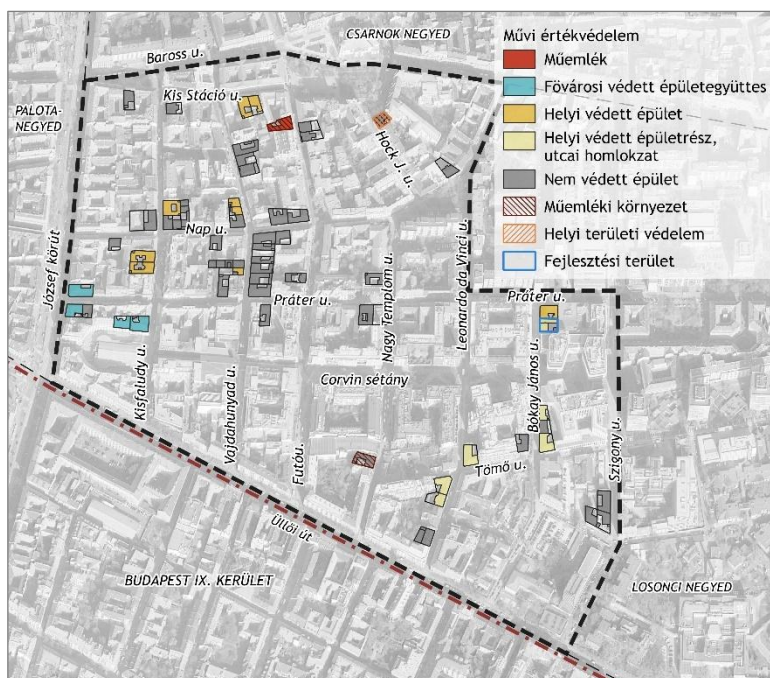


Az épületek állag vizsgálata (Forrás: Saját szerkesztés)

### 1.2.5. Művi értékvédelem

Józsefváros településképi védelméről szóló rendeletét a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 2/2022. (I.20) számú önkormányzati rendeletével fogadták el. A rendelet 2. mellékletét képező Védelemmel Érintett Építészeti Örökség Jegyzéke tartalmazza az országos, fővárosi és a kerületi szinten védett értékek felsorolását, mely alapján a tervezési terület védett értékei az alábbiakban kerülnek bemutatásra.

A tervezési területen egy műemlék áll a Futó utcában, fővárosi védelem alá a Corvin köz és a József körút épületei tartoznak. Helyi védelemmel összesen 15 ingatlan érintett, melyek közé tartozik a fejlesztési terület telkén álló volt Gólya vendéglő utcafronti homlokzata.



Művi értékvédelem vizsgálata (Forrás: Saját szerkesztés)

## Egyedi védelemmel érintett építészeti értékek

Cím	Hrsz	Megjegyzés	Védelem típusa
Futó utca 3.	35579	Lakóház	Műemlék
József körút mindkét oldala az Üllői úttól a Blaha Lujza térig	36398	-	Fővárosi védett épületegyüttes
József körút mindkét oldala az Üllői úttól a Blaha Lujza térig	35648	-	Fővárosi védett épületegyüttes
Corvin köz	36393/1	-	Fővárosi védett épületegyüttes
Corvin köz	36393/2	-	Fővárosi védett épületegyüttes
Leonardo da Vinci utca 43. = Tömő utca 1/C.	36276/5	építés kora 1932	Helyi védett utcai homlokzat
Leonardo da Vinci utca 43/a.	36276/4	építés kora 1932	Helyi védett utcai homlokzat
Leonardo da Vinci utca 42. = Tömő utca 12.	36257	épült: 1897-98	Helyi védett utcai homlokzat
Bókay János utca 48.	36235/1	épült: 1932	Helyi védett utcai homlokzat, lépcsőház
Bókay János utca 34.	36228	volt Gólya vendéglő	Utcafronti homlokzatának teljes jobb oldali 8 m-es szakasza helyi védett
Práter utca 51.	36227	építető: Rehberger Mór és neje Keszler Johanna, építész: Kiss Géza mű	Helyi védett épület
Bókay János utca 52.	36212	épült: 1900 körül	Helyi védett utcai homlokzat, lépcsőház
Vajdahunyad utca 27.	35668/1	építető: Mengl Ferenc, építész: Mengl Ferenc, épült: 1933	Helyi védett épület
Kisfaludy utca 21.	35657	építető: Bartoss Oszkár építész: Dudás Kálmán, épült: 1910	Helyi védett épület
Kisfaludy utca 19.	35656	építető: Péterffy Lajos építész: Schoditsch Lajos, épült: 1910	Helyi védett épület
Kisfaludy utca 24.	35616	építető: Grundmann Rezső lakatosmester és neje, építész: László testvérek, épült: 1911-1912	Helyi védett épület
Vajdahunyad utca 15.	35597	építető: Marót Gyula, épült: 1908	Helyi védett épület
Vajdahunyad utca 17.	35596	építető: Mengl Ferenc, építész: Mengl Ferenc, épült: 1932	Helyi védett épület
Kis Stáció utca 9.	35583	építető: Berkes Kálmán lakatosmester és neje, építész: Kauser Gyula, épült: 1898	Helyi védett épület
Kis Stáció utca 11.	35582	építető: Berényi Ignác és Lengyel, építész: Berényi Ignác építőmester, épült: 1911-1912	Helyi védett épület

## Műemléki környezet

Hrsz	Megjegyzés
35544	Horváth Mihály tér (hrsz: 35239) Józsefvárosi rk templom műemléki környezete
35579	Futó utca 3. (hrsz: 35579) lakóház műemléki környezete
36312	Nagytemplom utca 30. -Tömő u. 2. (hrsz: 36304) lakóház műemléki környezete

## Helyi területi védelem

Hrsz	Megjegyzés
35544	Horváth Mihály tér térfalát alkotó épületek

## 2. A FEJLESZTÉSI TERÜLET VIZSGÁLATA

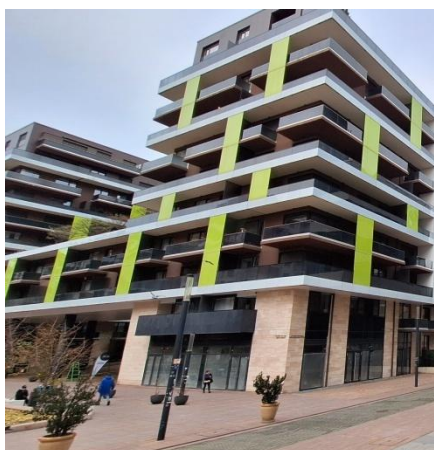
Az előző fejezetekben vizsgálatra került a Corvin negyed összes 500 m<sup>2</sup> alatti ingatlana. Jelen fejezetben a 36228 hrsz-ú fejlesztési terület és környezet kerül részletes vizsgálat alá.

### 2.1. TÉRSZERKEZET, TELEPÜLÉSKARAKTER

A fejlesztési területet a Práter utca- Bókay János utca-Corvin sétány - Szigony utca határolja. A tervezett szállodai fejlesztés a 36228 hrsz-ú telken valósulna meg, amely ingatlanon a korábban Gólya néven működő vendéglátóhely egykori épülete áll. Az épület jelenleg hasznosítatlan, nem található benne funkció. A telek környezetében található karakterek jellemzően: hagyományos történeti, modern és panelházas beépítések. A vizsgálat szempontjából a környező karakterek, megjelenő szerkezetek hatással vannak a jövőbeni fejlesztésekre, tervezésekre és meghatározzák az ingatlanon tervezett fejlesztés kimenetelét is.

#### Modern beépítés

- homogén építészeti megjelenés
- üvegfelületekkel borított homlokzatok
- F+8 és F+10 emelet lapos tetős, modern épületek
- parkolás térszín alatti parkolókból
- fő funkciók: iroda és lakó
- földszint nagy belmagasságú, vegyes funkciót tartalmaz, melyek kereskedelem és vendéglátás kategóriába sorolhatók
- a NOKIA SKY PARK földszintjén alapfokú oktatási intézmény (óvoda) is működik
- helyenként a földszinten megfigyelhető lakó beépítés is, amely a közterület szintjétől elemelt, kerítéssel elválasztott területek a privát tér megteremtése érdekében



A vizsgált terület közvetlen környezete (Forrás: Saját fotó)



A vizsgált terület közvetlen környezete  
(Forrás: Saját fotó)

#### Intézmény (Pázmány Péter Katolikus Egyetem ITK)

- szabadonálló beépítés mód
- modern megjelenés, illeszkedik az újépítésű ingatlanok környezetéhez
- F+3 emelet, lapos tetős kialakítás, tetőterasszal
- fésűs szerkesztésű épület, az intézmény ablakai egymás felé néznek
- zárt megjelenésű tömb, mely a főhomlokzaton nyit egyedül az utca felé

### Panelházas beépítés

- úszótelkes beépítés
- F+9 emelet
- földszinten kereskedelmi funkció figyelhető meg
- előre gyártott vasbeton elemekből készült



A vizsgált terület közvetlen környezete  
(Forrás: Saját fotó)

### Hagyományos bérházas beépítés

- helyenként rossz állapotú, romos homlokzatok
- jellemzően F+3, F+4 és F+5 emeletes épületek
- többségében lakófunkciót látnak el
- földszinten kereskedelem vagy vendéglátó egységek, azonban üres üzlethelyiségek is találhatóak



Hagyományos beépítés (Forrás: Saját fotó)



A fejlesztési terület telek (36228 hrsz)  
(Forrás: saját fotó)

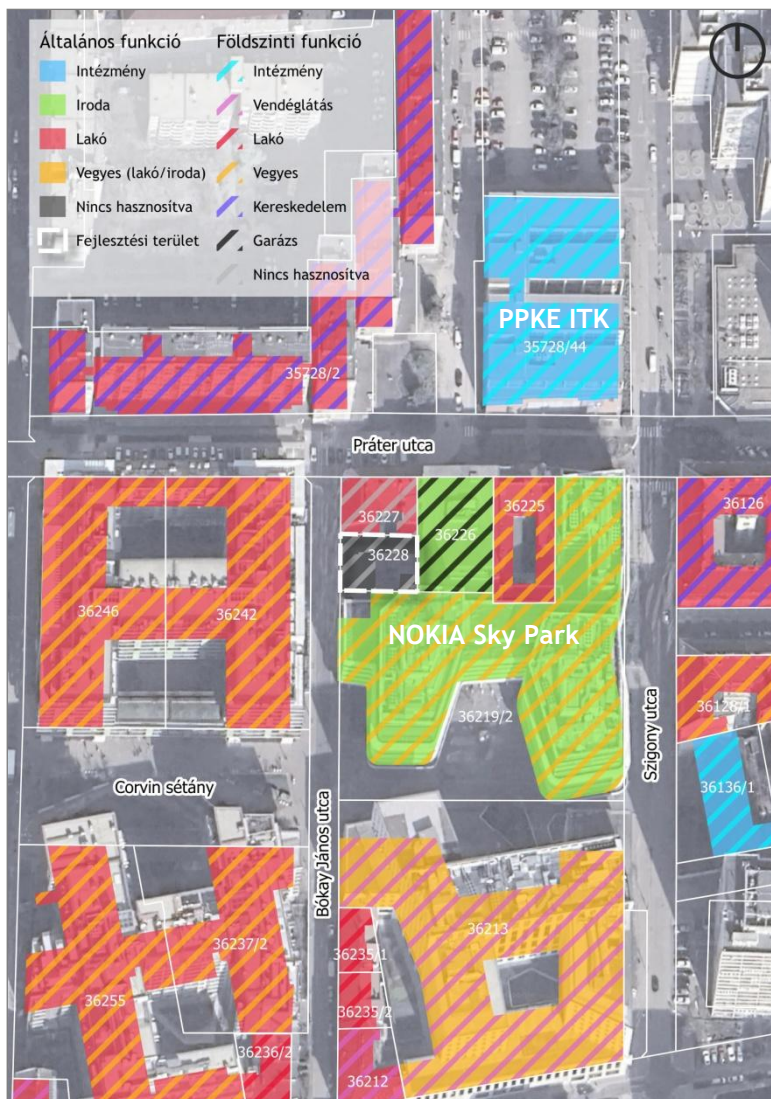
### Fejlesztési terület

- alulhasznosított terület, jelenleg egy üres, korábban vendéglátóhelyként funkcionált
- az itt álló épület földszintes
- rossz állapotú
- környezetéhez nem illeszkedik

## 2.2. TERÜLETHASZNÁLAT

A területhasználat vizsgálat megmutatja a jelenleg működő használatot a vizsgált tömbre és annak környezetére vonatkozóan. A fejlesztési terület környezetében igen változatos a területhasználat. A fejlesztési terület Budapest VIII. kerületében a Corvin sétány mellett helyezkedik el és a 36228 hrsz-ú ingatlant foglalja magába. A terület tömegközlekedése kiváló, a Semmelweis Klinikák metróállomás a fejlesztési területtől 400 méteren belül elérhető. Az elmúlt két évtizedben a Corvin negyed jelentős változásokon ment át. A terület rehabilitációs igényei már az 1990-es években előtérbe kerültek, melynek következtében komplex városrész megújítás ment végbe Corvin-Szigony projekt keretein belül. A negyed több ütemben alakult át, jelentős arculatot meghatározó módon. Kulcsprojektként létrejött a Corvin Pláza illetve számos irodaépület és apartmanház épült modern stílusban vendéglátóhelyekkel kiegészülve.

Környezete modern, többnyire új irodaházak és lakások alkotják. Továbbá itt található a Pázmány Péter katolikus Egyetem egyik kampusza is.



A vizsgált tömb és környezetének területhasználata (saját szerkesztés)

A Corvin Sétány a terület mintegy 800 m hosszú parkosított sétálóutcája. Közel 10 000 m<sup>2</sup> nagyságú. A teljes terület 22 000 hektáron újult meg, 2700 új lakással, 130 000 m<sup>2</sup> irodaterülettel és 50 000 m<sup>2</sup> kereskedelmi ingatlannal.

A tervezési területen jelenleg egy földszintes épület áll, amely korábban a Gólya nevű étteremként üzemelt. Ma az épület üres, rossz állapotú, nem áll hasznosítás alatt.

### 2.3. TELEKMÉRET VIZSGÁLAT, BEÉPÍTÉSI INTENZITÁS, ÉPÜLETÁLLOMÁNY

A környék telekméretét, beépítési intenzitását és épületállományát tekintve homogén képet kapunk.

A telkek egy része nagy méretű, ezeken többnyire a telepszerű beépítés illetve az új építésű iroda és apartmanházak találhatóak.

A kis telkeken hagyományos, zárt sorú történeti beépítési típus figyelhető meg.

Az épületek szintszámai is három kategóriába differenciálódnak. A telepszerű beépítés F+10, az új beépítések jellemzően F+8 vagy F+10 emeletesek. A zárt sorú beépítések ezeknél alacsonyabbak, F+3, F+4 vagy F+5 szintes épületek a jellemzőek. Kivételt képez ez alól a fejlesztési területen álló épület, illetve a Szigony utcában elhelyezkedő oktatási intézmény, melyek mindegyike földszintes.

A beépítettség átlagosan 60-80% körül alakul. Ez az épületek funkcióinak és a nagyvárosias beépítési módnak köszönhető.

A lakóépületek és az irodaépületek beépítései miatt a beépítettség és a szintterületi mutató is igen magas értéket ad. Ezek közé ékelődik be a fejlesztési terület földszintes épülete, illetve két további intézményi épület.



A vizsgált tömb és környezetének beépítettség és szintszám vizsgálata (saját szerkesztés)

A tervezési terület egy telekből áll, melynek mérete 407,31 m<sup>2</sup>, beépítettsége 71%. Jelenleg egy használaton kívüli földszintes épület található itt.



## 2.4. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELEMZÉSE

### 2.4.1. A fővárosi településrendezési eszközök megállapításai

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 14/A. § (2) bekezdés határozta meg az új fővárosi településrendezési eszközöket a közelmúltig, ennek megfelelően a fejlesztési területen is az alábbi településrendezési eszközök vannak érvényben:

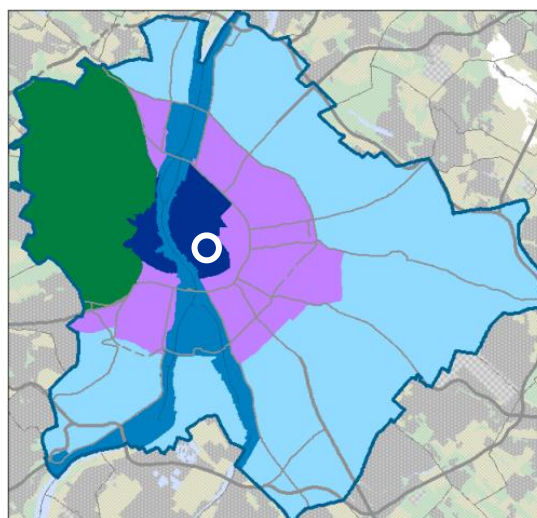
- Budapest főváros településszerkezeti terve (továbbiakban: TSZT 2021)<sup>1</sup>, valamint
- Fővárosi rendezési szabályzat (továbbiakban: FRSZ)<sup>2</sup>.

A TSZT 2021 a településfejlesztési koncepcióban foglalt célok megvalósítását biztosító, a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúrahálózatok elrendezését meghatározó terv, míg az FRSZ pedig a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek használatának általános jellegét, a kormányrendeletben meghatározott egyes településrendezési követelményeket, a fővárosi infrastruktúra területbiztosítását megállapító fővárosi önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket nem tartalmaz.

A fővárosi rendezési eszközökön túl a kerületi rendezési eszközök vonatkoznak a VIII. kerület területére, melyek az építésjogi előírásokat tartalmazzák. A jelenlegi jogszabályi környezetben a kerületi építési szabályzat (JÓKÉSZ) az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító önkormányzati rendelet, mely a TSZT 2021-nek és az FRSZ-nek megfelelően készülhet.

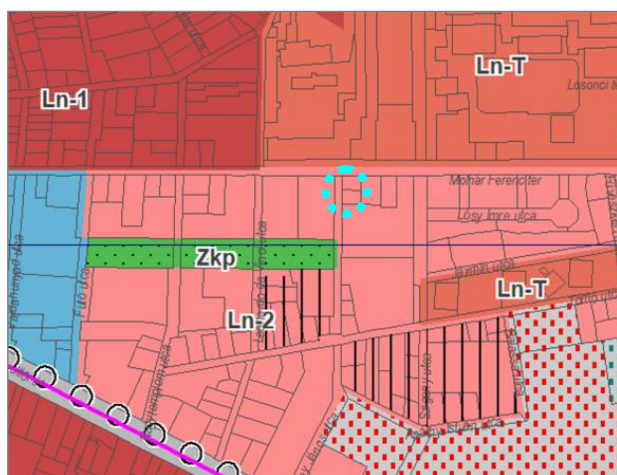
A TSZT 2021 az FRSZ-szel együtt a főváros teljes közigazgatási területére terjed ki, ezáltal magába foglalja a fejlesztési területet is, mely Budapest zónarendszerében a belső zónába esik.

„A belső zóna a város főközpontja és az azt körülölelő, történetileg tradicionális lakóterület. Ezt veszi körül az átmeneti zóna, a város legheterogénebb, korábbi ipari térsége, mely jelenleg is nagymértékben gazdasági területeket foglal magában.,,



Budapest zónarendszere  
(Forrás: TSZT 2021)

### Területfelhasználás



Területfelhasználás (Forrás: TSZT 2021 részlet)

A TSZT 2021 „Területfelhasználás” tervlapja a fejlesztési területet beépítésre szánt Ln-2 jelű, nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület területfelhasználásba sorolja, egyéb elemek nem érintik a területet. A fejlesztési terület szomszédságában Ln-1 nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület és Ln-T jelű teletszerű lakóterület található.

A fejlesztési területen jelenleg földszintes, rossz állapotban lévő épület áll, melynek környezetében magasabb épületek helyezkednek el.

A JÓKÉSZ vonatkozó előírásait a 2.4.2. fejezet tartalmazza.

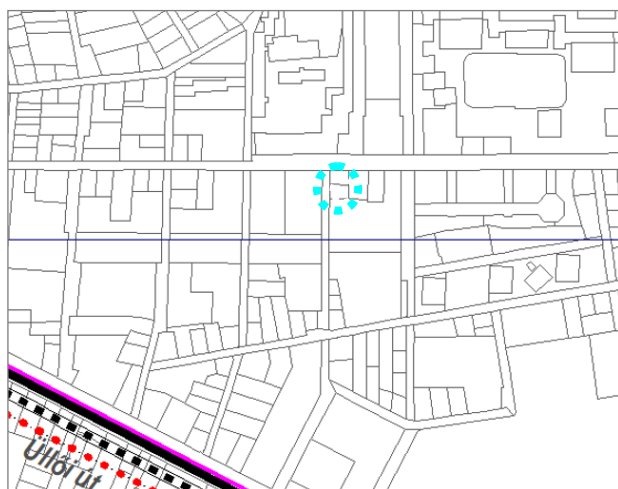
**Ln-2:** „Nagyvárosias jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület területfelhasználási egységbe a telektömböket keretező beépítésű lakóterületek tartoznak, amelyek egyrészt jellemzően az I. világháború után a zártudvaros beépítést váltották fel, másrészt a rendszerváltás utáni lakásépítés jellegzetes formája. Kedvező a tömbbelsőben az összefüggő zöldfelület jelenléte,

<sup>1</sup> az 50/2015.(I.28.) Főv. Kgy. határozattal került elfogadásra, s a 364/2021. (II.24) Főv. Kgy. határozattal módosult

<sup>2</sup> az 5/2015.(II.16.) Főv. Kgy. rendelettel került elfogadásra

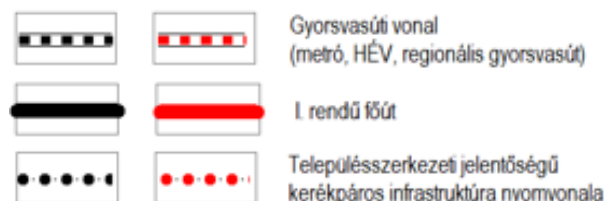
a beépítés sűrűsége így általában nem éri el a zártudvaros lakóterületek sűrűségét, a terv 1,75 - 5,03 közötti értékben határozza meg a megengedett legmagasabb értéket.”

### Közlekedési rendszer

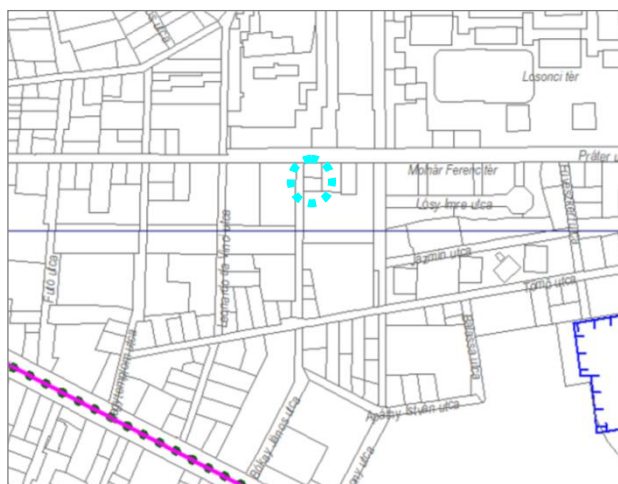


Közlekedési infrastruktúra (Forrás: TSZT 2021 2. melléklet)

A fejlesztési területet a TSZT-ben jelölt közlekedési infrastruktúra elem közvetlenül nem érinti. Területtől délre helyezkedik el az Üllői út, amely I. rendű főút. Az Üllői út vonalán az M3 metró közlekedik. Szintén itt településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala is tervezett.

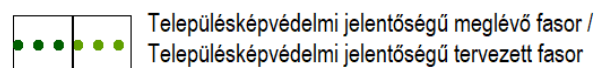


### Zöldfelület-, táj-és természetvédelem

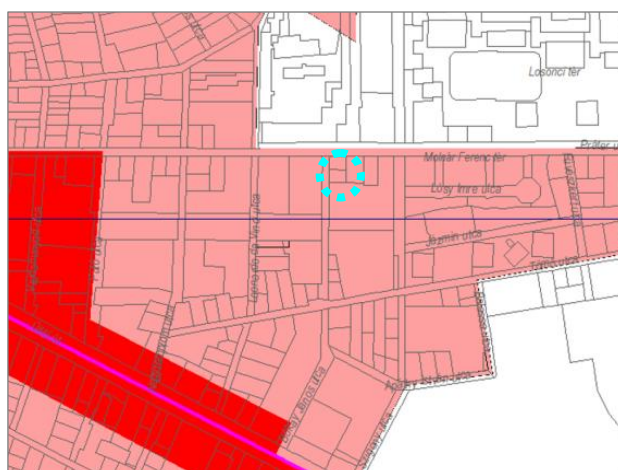


Zöldfelület-, táj-és természetvédelem  
(Forrás: TSZT 2021 részlet)

A fejlesztési területen nyilvántartott zöldfelületi, illetve táj-és természetvédelmi érték nem található. Az Üllői út mentén településképi jelentőségű fasor jelölt.



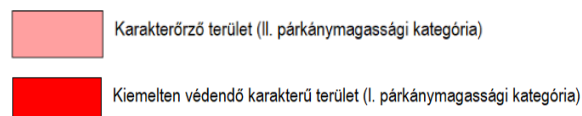
### Magassági korlátozások területi lehatárolása



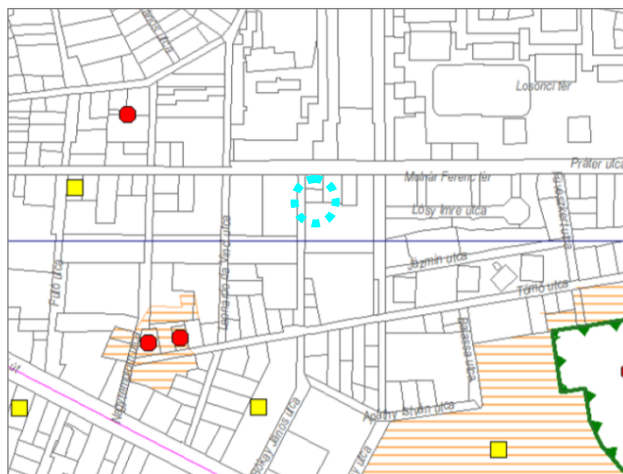
TSZT 3/b. melléklet (Forrás: TSZT 2021 részlet)

Magassági szabályozás szempontjából a fejlesztési terület karakterőrző terület. A tervezési területtől délnyugatra pedig kiemelten védendő karakterű területek találhatóak, főképp az Üllői út és Nagykörút mentén.

A megengedett legnagyobb párkánymagasság megállapításai az FRSZ 6.§-8.§-a, valamint 6. melléklete tartalmazza.






### Az épített környezet védelme



TSZT 3/a melléklet (Forrás: TSZT 2021 részlet)

A fejlesztési területen nemzetközi és országos művi értékvédelem, illetve fővárosi helyi értékvédelemmel érintett építmény vagy épületegyüttes nem található. A terület környezetében azonban helyezkednek el műemlék és fővárosi helyi védettségű építmények is. Mindezekben felül műemléki környezet területe is megtalálható a Nagy Templom utca mentén illetve a Ludovika téren.

-  Műemlék  
BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021.02.08.
-  Műemléki környezet területe (a védetté nyilvánításról szóló rendelet eltérő kijelölésével)  
BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021.02.08.
-  Fővárosi helyi védettségű építmény  
FPH Városerőssítési Főosztály Építészeti Értékvédelmi Csoport adatszolgáltatása

### Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek



TSZT 5. melléklet (Forrás: TSZT 2021 részlet)

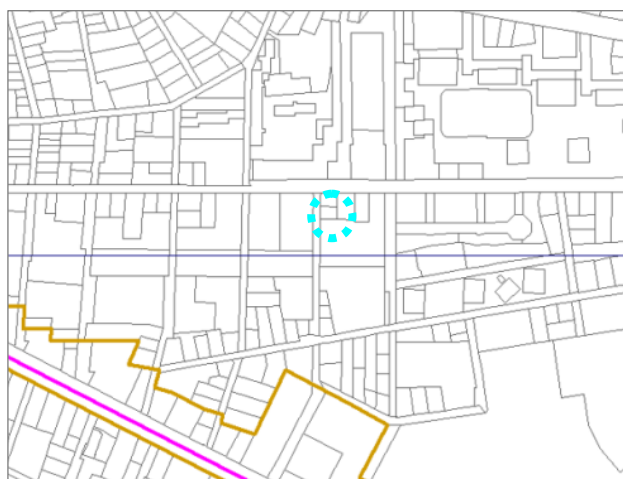
A fejlesztési terület Országos vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozik.

A MATrT és az MvM rendelet rendelkezései alapján a vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat pedig a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

Kibocsátás-csökkentési zónával érintett a környezeti terhelések által leginkább terhelt belvárosi térség, amelyen belül különösen indokolt az elsősorban közlekedési eredetű levegő-, hő-, zaj- és rezgésterhelések csökkentése.



Lehetséges eszközei a forgalomszervezés, a térségi forgalomkorlátozás, a közlekedési infrastruktúra (utak, tömegközlekedés) fejlesztése, a konfliktuszónákban az egyes funkciók izolációja biológiailag aktív felületekkel, szükség szerint az „összeférhetetlen” funkciók kitelepítése. Fontos feladat továbbá a zöldfelület növelése, a lokális klíma javítása.

### Védelmi, korlátozási területek



TSZT 6. melléklet (Forrás: TSZT 2021 részlet)

A fejlesztési területen nem található védelmi vagy korlátozó elem. Az Üllői út mentén gyorsvasúti vonal térszín alatti szakaszának védőtávolsága található. A területek megfelelő átstrukturálása, hasznosítása kulcskérdés a kompakt város elvén történő városfejlesztés szempontjából. Az intenzívebb hasznosítás érdekében ebben a zónában új funkciók megtelepülésének ösztönzése szükséges.

-  Gyorsvasúti vonal térszín alatti szakaszának védelmi zónája
- 



### 2.4.2. Kerületi Építési szabályzat

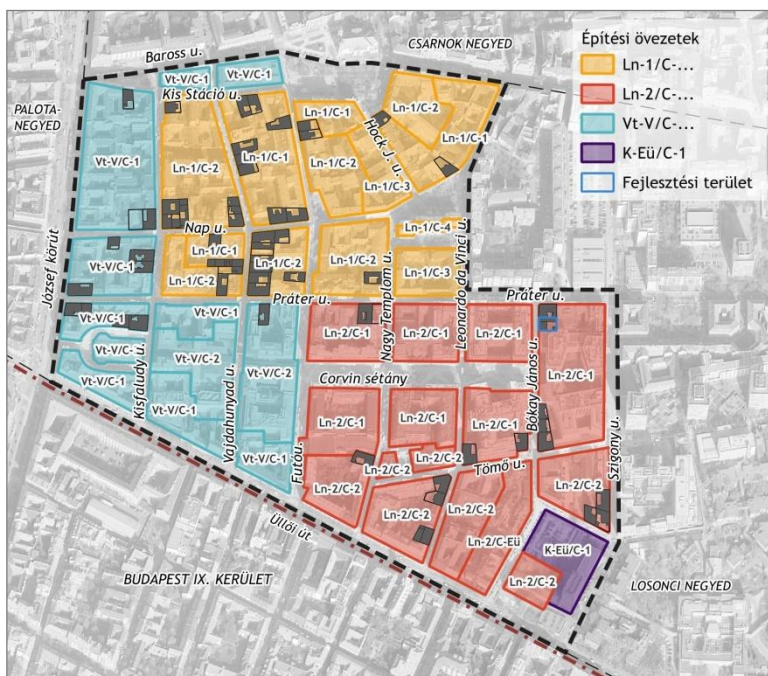
Budapest Főváros VIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 45/2023. (XII.14.) önkormányzati rendeletével fogadta el a Budapest Főváros VIII. Kerület Építési Szabályzatát (JÓKÉSZ). A következőkben általánosan bemutatásra kerül a Corvin negyed övezeti rendszere, valamint a megengedett párkánymagasság mértéke. Ezt követően kerül bemutatásra a 36228 hrsz-ú fejlesztési terület

#### Corvin negyed övezeti rendszere

A JÓKÉSZ az építési övezetek és övezetek szabályozási határértékeit kerületrészekre bontva rögzíti, mely megkönnyíti az esetleges módosítást és átláthatóbbá teszi a szabályzat használatát. Jelen tanulmányban ez alapján a .../C-... jelű, mint Corvin negyed építési övezetek vizsgálatára került sor a tervezési terület vonatkozásában.

A Corvin negyedben az alábbi építési övezetek területén található 500 m<sup>2</sup> alatti telkek: Vt-V/C-1, Vt-V/C-2, Ln-1/C-1, Ln-1/C-2, Ln-2/C-1, Ln-2/C-2. A fejlesztési terület az Ln-2/C-1 építési övezetbe sorolt, mely összesen 9 telket érint a tervezési területen.

Az építési övezetek tervezési területre vonatkozó paramétereit a JÓKÉSZ 2. melléklete tartalmazza.



Az 500 m<sup>2</sup> alatti telkek övezeti besorolása  
(Forrás: JÓKÉSZ, saját szerkesztés)

Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telkek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató	
		Legkisebb területe m <sup>2</sup>	Legkisebb szélessége m	Legnagyobb beépítettség terepszint		Legkisebb zöldfelület %	általános szmá	parkolási célú szmp
				felett	alatt			
Vt-V/C-1	Z	800	18	75 s80	85	10	4,0 s4,5	1,75
Vt-V/C-2	Z	800	18	80	100	10	5,0 s5,5	2,0
Ln-1/C-1	Z	500	18	65 s75	85	15	4,0 s4,5	1,0
Ln-1/C-2	Z	500	18	60 s75	85	15	3,5 s4,0	1,0
Ln-2/C-1	Z	800	18	80	85	10	4,5 s5,0	2,0
Ln-2/C-2	Z	500	-	65 s80	85	15	4,5 s5,0	1,8

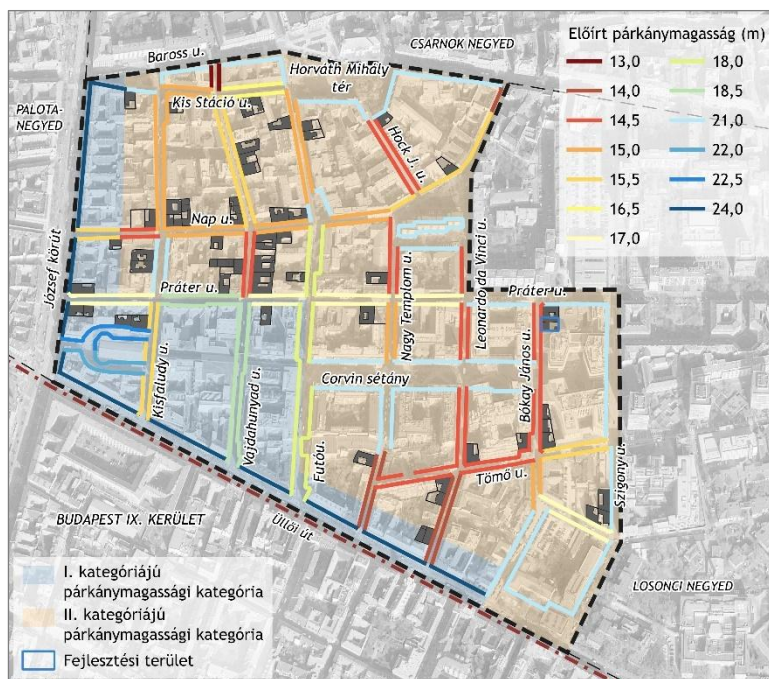
s = saroktelkek

### Corvin negyed megengedett párkánymagasság mértéke

Az épület utcai párkánymagassága a JÓKÉSZ 1. mellékletét képező Szabályozási terv szerint került meghatározásra, s vonatkozó előírásait a JÓKÉSZ 33. §-a tartalmazza. A megengedett legnagyobb utcai párkánymagasság 13,0 és 24,0 méter között változik a Corvin negyedben.

A Corvin negyed területe I. és II. párkánymagassági kategória területe által érintett, melyek FRSZ szerinti lehatárolását és a vonatkozó előírások megértését segítő ábrákat a JÓKÉSZ 5. melléklete tartalmazza.

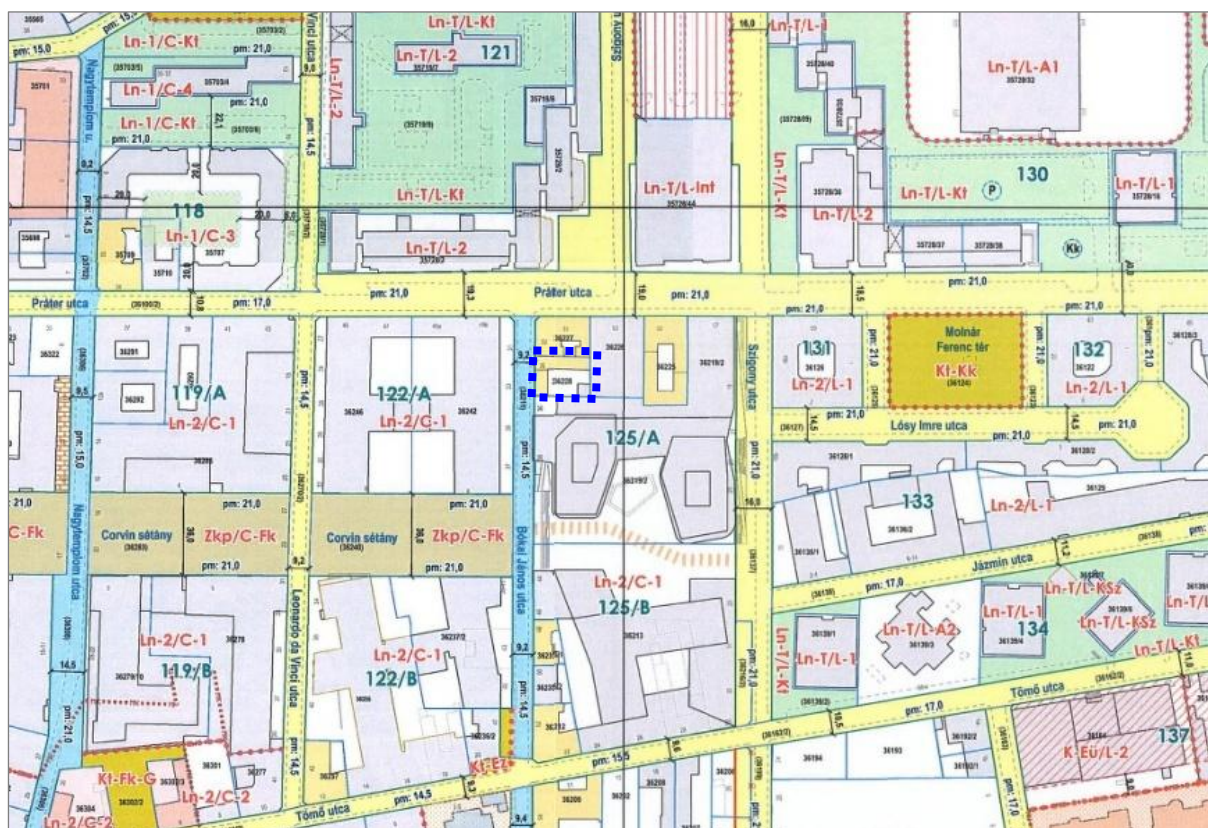
A környezethez való illeszkedés érdekében a helyi építési szabályzat lehetővé teszi a kerületben az előírt párkánymagassághoz képest legkisebb mértékben eltérő meglévő épület utcai párkánymagasságához való igazodást.



Az 500 m<sup>2</sup> alatti telkek előírt párkánymagassága  
(Forrás: JÓKÉSZ, saját szerkesztés)

A vizsgálat alá vont 62 db telek adatainak összefoglaló táblázata az 1. számú mellékletben látható. A tervezési terület épületállományának fotó kollázsát a 2. számú melléklet tartalmazza.

### A fejlesztési területre vonatkozó megállapítások



Hatályos szabályozási tervlap - részlet

A fejlesztési terület a Corvin negyedben található Ln-2/C-1 építési övezetbe sorolt, mely övezet előírásai a JÓKÉSZ 36.§ és 76.§ tartalmazza. Az építési övezetben épület lakás, kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális és közösségi szórakoztató, szállás jellegű, munkásszállás, igazgatási, iroda, vendéglátó, sport, önálló parkolóház, mélygarázs a lakosság ellátását szolgáló, egyéb nem zavaró hatású rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók. A szabályozási tervlapon az érintett telek épülete kerületi egyedi (épület, épületrész) védelemmel érintett. Az építési övezetek szabályozási határértékeit a JÓKÉSZ 2. melléklete tartalmazza, melyek az érintett építési övezet esetében az alábbiak:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Legnagyobb szintterületi mutató		
		Legkisebb területe m <sup>2</sup>	Legkisebb szélessége m	Legnagyobb beépítettsége terepszint		Legkisebb zöldfelület %	átlagos szmá	parkolási célú szmp
				felett	alatt			
Ln-2/C-1	Z	800	18	80	85	10	4,5 s5,0	2,0

s=saroktelek

A JÓKÉSZ 37.§ (3) bekezdése lehetővé teszi, hogy zártudvaros beépítés esetén az épületek földszinti beépítésének mértéke elérheti a 100%-ot, amennyiben kereskedelmi rendeltetés illetve lakórendeltetést nem tartalmazó intézményi és szállásjellegű épület létesül.

### 31. Nagyvárosias, jellemzően zártosú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2)

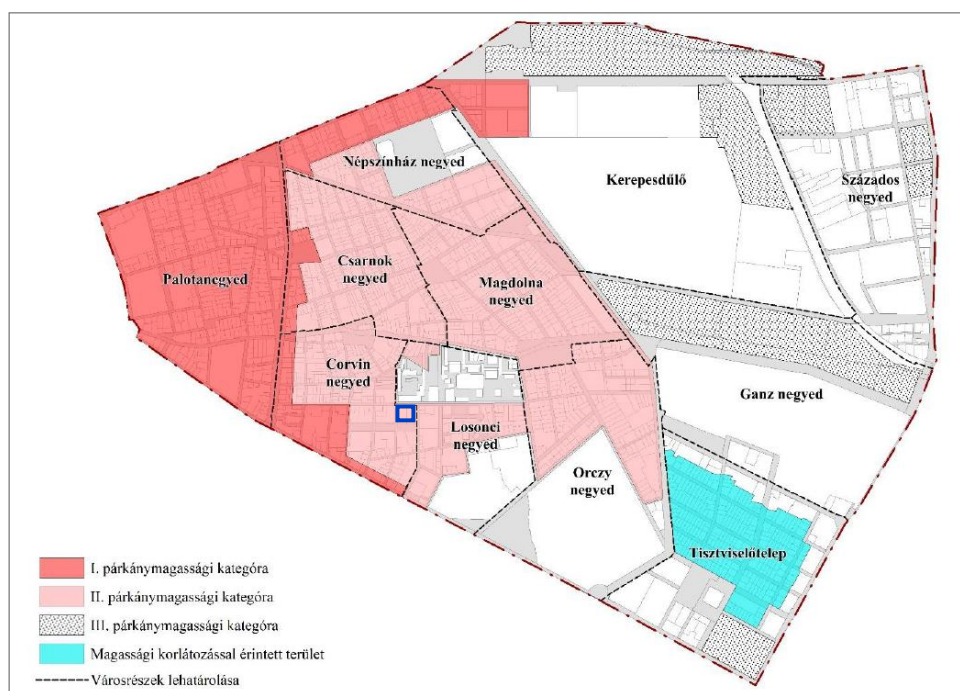
„36.§ (2) Az övezetben épület lakás, kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális és közösségi szórakoztató, szállás jellegű, munkásszállás, igazgatási, iroda, vendéglátó, sport, önálló parkolóház, mélygarázs a lakosság ellátását szolgáló, egyéb nem zavaró hatású rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.”

„37. § (3) Zártudvaros beépítés esetén - eltérő építési övezeti előírások kivételével - az épületek földszinti beépítésének mértéke elérheti a 100%-ot az alábbi esetekben:

a) kereskedelmi rendeltetés esetén,

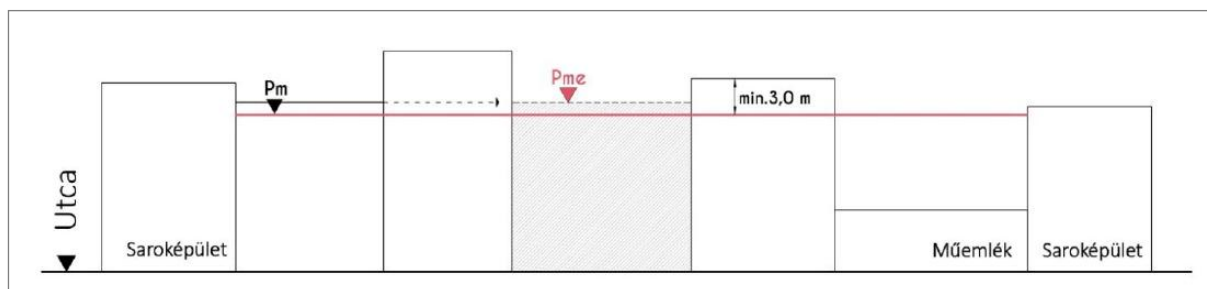
b) lakórendeltetést nem tartalmazó intézményi és szállásjellegű épületek létesítése esetén.”

Az épület utcai párkánymagassága a JÓKÉSZ 1. mellékletét képező Szabályozási terv szerint került meghatározásra, s vonatkozó előírásait a JÓKÉSZ 33. §-a tartalmazza. A Corvin negyed területe I. és II. párkánymagassági kategória területe által érintett, melyek FRSZ szerinti lehatárolását és a vonatkozó előírások megértését segítő ábrákat a JÓKÉSZ 5. melléklete tartalmazza. A fejlesztési terület ez alapján a II. párkánymagassági kategória területébe esik.



45/2023 (XII.14.) önkormányzati rendeletének 5. melléklete

A számított utcai párkánymagasság legkisebb mértékben meghaladó értékkel növelt párkánymagasságának számítását a következő ábra szemlélteti:



45/2023 (XII.14.) önkormányzati rendeletének 5. melléklete B. Magyarózó ábrák 3. ábra

$P_m$  = az JÓKÉSZ-ben meghatározott utcai párkánymagasság

$P_{me}$  = legfeljebb a JÓKÉSZ-ben meghatározott a  $P_m$  értékétől legkisebb mértékben eltérő utcai párkánymagasság, amelynek megállapítása során a műemléképület és a saroképület figyelmen kívül hagyható

A JÓKÉSZ fejlesztési területre vonatkozó előírásai:

#### 28. A megengedett legnagyobb utcai párkánymagasságra vonatkozó előírások

„33. § (1) Az egyes építési övezetekben megengedett legnagyobb utcai párkánymagasság értékét az SZT tartalmazza, az I., II. és III. párkánymagassági kategória területeit - Budapest Fővárosi Rendezési Szabályzatában meghatározottak alapján - az 5. melléklet tartalmazza.

(2) A megengedett legnagyobb párkánymagasságot arra az utcára kell vonatkoztatni, amely felé az adott épület homlokzata tekint. Saroktelek esetén a szélesebb utca az irányadó.

(3) Az utcai párkánymagasságot az utcai homlokzat előtti rendezett terepszinttől kell számítani, amelynek számítása során

- a) az utcavonalon álló beépítés párkánymagassága a közterületi járdavonal szintjétől számítandó,
- b) előkertés beépítés vagy épület hátraléptetése esetén a rendezett terepszint az épülethomlokzat előtti járda szintjétől számítandó, de ez legfeljebb 60 cm-rel haladhatja meg az utcai járdaszint magasságát.

(4) Az I. és II. párkánymagassági kategória építési övezetben

a) az épület építményrészei nem nyúlhatnak túl - a b) pontban foglalt eltérésekkel - a megengedett legnagyobb párkánymagasság meghatározásánál figyelembe vett felső metszésvonalától,

aa) az I. párkánymagassági kategória építési övezetben a telek irányába emelkedő legfeljebb 45 fokos, műemléki védelem alatt álló épületek esetén - ha az eredeti tetőszerkezet indokolja - és a II. és III. párkánymagassági kategória építési övezetben legfeljebb 60 fokos ferde síkon, és

ab) e metszésvonal felett 5,0 méteres távolságban lévő vízszintes síkon;

b) az a) pont szerinti magassági sík fölé emelkedő épületrész esetében

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

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

bc) torony, kupola, egyéb építészeti hangsúlyt képező épületrész, épületdíz, tetődíz legfeljebb 3,0 méterrel lehet magasabb a vízszintes magassági síknál és az épület utcai homlokzathosszának legfeljebb egyharmadán alkalmazható, kivéve az épület eredeti állapotának helyreállítása esetén, amennyiben az tervtári dokumentációval alátámasztott,

bd) a bc) pont szerinti építmények az I. és II. kategóriájú területen a ferde magassági sík feletti térrészbe csak akkor nyúlhatnak, ha a közterület átlagos szélessége eléri a 15,0 métert.

(5) Az I. és II. párkánymagassági kategória területén megengedett legnagyobb párkánymagasságtól a (6) bekezdés figyelembevételével el lehet térni, ha

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

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



(6) A (4) bekezdés teljesülése esetén az ingatlanon tervezett épület párkánymagassága az (5) bekezdés a) pont szerinti épületek közül a megengedett értéket a legkisebb mértékben meghaladó épület párkánymagassága lehet, a műemlék épületek figyelmen kívül hagyhatók. [...]

(8) A II. párkánymagassági kategóriájú területen az SZT-n meghatározott párkánymagassági értéktől eltérni akkor lehet, ha a közterület átlagos szélessége és a szomszédos csatlakozó épület közterület felőli párkánymagassága nagyobb, mint 21,0 méter, ez esetben a megengedett legnagyobb párkánymagasság növelhető, de a magasabb szomszédos épület párkánymagasságát nem haladhatja meg.

(9) A (4) bekezdés szerinti magassági síkok figyelmen kívül hagyhatók a következő esetekben:

- a) sérült, elpusztult építményszint, tetőzet, vagy épületdíz visszaépítése, helyreállítása,
- b) a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőzetének helyreállítása,
- c) a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőgerincéhez való illeszkedés során, ha ahhoz szomszédos új épület csatlakozik.”

A megengedett legnagyobb utcai párkánymagasság a fejlesztési terület esetében 14,5 méter. A környezethez való illeszkedés érdekében 33.§ (5) bekezdés lehetővé teszi a kerületben az előírt párkánymagassághoz képest (14,5 m) legkisebb mértékben eltérő meglévő épület utcai párkánymagasságához való igazodást, amely jelen telek esetében az építészeti számítások alapján 21,0 méter. A számítás a 3. fejezetben kerül részletezésre.

A JÓKÉSZ 16.§-a és 3. melléklete rendelkezik a személygépjárművek elhelyezéséről, melyek előírásai a következők:

### 13. Személygépjármű tárolására vonatkozó előírások

„16. § (1) Új építmény, önálló rendeltetési egység, terület rendeltetészerű használatához a szükséges személygépjármű elhelyezési kötelezettséget a 3. melléklet tartalmazza, mely előírásokat a (2)-(7) bekezdés figyelembevételével kell teljesíteni.

(2) Az új épület létesítése esetén keletkező személygépjármű elhelyezési kötelezettséget telken belül kell teljesíteni, amennyiben e rendelet vagy más jogszabály eltérően nem rendelkezik.

(3) Az Ln-1, a Ln-2, a Vt-V és a Vi-1/K-1 jelű építési övezet területén új épület létesítése esetén a személygépjármű tárolást elsősorban az épületen belül kell megoldani, más megoldás csak támogató főépítész konzultáció esetén alkalmazható.

(4) Tetőtérbeépítés, meglévő épület bővítése, átalakítása, valamint önálló rendeltetési egység rendeltetésének megváltoztatása és az épületben a rendeltetési egységek számának megváltoztatása esetén keletkező gépjármű elhelyezési kötelezettség teljesíthető

a) a magyar építészetéről szóló törvényben, illetve az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben szabályozottaknak megfelelően telken kívül is, amennyiben a telken kívüli saját tulajdonú parkolóhely az adott rendeltetéshez kapcsolódó, e rendeletben előírt számú parkolóhelyet meghaladóan rendelkezésre álló plusz parkolóhely, vagy

b) pénzben történő megváltással a személygépjármű- és kerékpárelhelyezési kötelezettség teljesítéséről szóló önkormányzati rendeletben foglaltak alapján.

(5) Emelőszerkezetes parkoló-berendezés, parkoló gép

a) alkalmazása esetén kizárólag az önálló, egymástól független gépjármű használatot biztosító rendszer telepíthető,

b) felszínen nem telepíthető, csak épületben vagy terepszint alatti építményben helyezhető el, ahol a tervezett parkoló-gép elhelyezéséhez szükséges belmagasság biztosítandó,

c) a használatbavételi engedély kiadása előtt telepítendő.

(6) Földszinten gépjárműtárolásra szolgáló helyiség utcai homlokzattal nem létesíthető a be- és kijáratot kivéve.

(7) Személygépjármű-várakozóhely céljára kizárólag burkolt felület létesíthető.”

A fentiekben leírtakon túl, a JÓKÉSZ 3. melléklete alapján szálloda rendeltetési egység esetén minden megkezdett 4 vendégszoba után 1 db személygépjármű helyet kell biztosítani.

### 2.4.3. Településképi dokumentumok

A településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény előírja, hogy minden településnek (köztük a fővárosnak és a kerületnek) el kell készítenie a településképi arculati kézikönyvét és településképi rendeletét. A településképi arculati kézikönyv a települések sajátos, egyedi arcát, különösen pedig a védendő értékeit hivatott bemutatni, míg a településképi rendelet célja a hazai városok és községek sajátos településképiének védelme és alakítása.

#### *Településképi Arculati kézikönyv*

A Településképi Arculati Kézikönyv (TAK) tartalmazza a terület karaktervizsgálatát. A teljes kerületben 6 eltérő karakterű terület került kijelölésre. A fejlesztési terület a Corvin sétány és a Práter utca között, történeti megújuló karakterű területbe tartozik, azonban közvetlen közelében van a kerület modern karakterű területe.

A történeti megújuló karakterű területeken, jellemzően zárt sorú tömbökben változatos épületállomány található. Számos épülettípus felfedezhető. Ezen a területen sok értékes beépítetlen telek is található, melyek városszerkezeti elhelyezkedésükből adódóan építési telekként folyamatosan épülnek be, lassan megváltoztatva a terület karakterét.

A fejlesztési terület közvetlen közelében modern karakterű ingatlanok találhatók. Ezt a területet meghatározza a Corvin- Szigony projekt, melynek városépítészeti tengelye a Corvin sétány. A sétányhoz csatlakozik a Corvin mozi illetve a Corvin Pláza épülete is. A bevásárló központ közelében több irodaház is megépült. Ezek a fejlesztések alapjaiban megváltoztatták a terület karakterét.

#### *Településképi rendelet*

Budapest Főváros VIII. kerület Önkormányzat képviselő-testületének 2/2022. (I.20.) önkormányzati rendelete szól a településképi védelméről (TKR). A településrendezési eszközök összhangban készülnek a településképi rendelettel. A fejlesztési terület a rendeletben a településképi szempontból meghatározó területek közül a történeti megújuló karakterű területek közé tartozik. A fejlesztés során figyelembe veendő TKR fontosabb előírásai a következők:



Településképi szempontból meghatározó karakterű területek (Forrás: TKR 3. melléklet)

#### **8. A beépítés telepítési módja és az épület legmagasabb pontja**

**26.§ (1)** A 25 méter utcai front szélességet meg nem haladó telkek esetében kötelező a zárt sorú, de nem zártudvaros (körülépitett udvaros) beépítési mód.

(2) Amennyiben a zárt sorú beépítésű területeken az utca szélessége a 15 métert nem éri el és a 25 méter utcai front szélességet elérő vagy azt meghaladó telkek esetén a homlokzat hátraléptetése tervezett, abban az esetben a hátraléptetés mértékének legalább a homlokzat 1/3 hosszát kell elérnie az utca légtér-arányának javítása érdekében. A hátraléptetést úgy kell megoldani, hogy az utcafronton csatlakozó telekhatárok mentén takaratlan tűzfal ne alakuljon ki.

(3) Az épület közterület és a nyitott udvar felé néző homlokzatait egységes homlokzatelemekkel kell megépíteni épületegyüttes kialakítása esetén is.

#### **12. Tetőszerkezet, héjazat**

**31.§ (1)** A településképi védelme érdekében nem megengedett az építési tevékenységgel érintett építmény tetőfedő anyagaként bármely anyagból készült hullámlemez, cserepes lemez, bitumenes zsindegy, polikarbonát lemez, szigetelő lemez alkalmazása.

(2) A tető felújítása esetén az eredeti anyag alkalmazása kötelező. A héjazat cseréje esetén az egész tetőfelületen csak egyféle anyagú fedés alkalmazható.

(3) Fémlemezes fedés esetén csak matt felület alkalmazható.

(4) Meglévő épület esetén hangsúlyos tetőfelépítmény létesítése kizárólag az eredeti állapot visszaállításával megengedett, amelyet korabeli fotóval, képpel vagy tervvel kell igazolni.

(5) Tetősíkból kiugró új tetőfelépítmény kialakítása az egész tetőre készült egységes terv alapján megengedett.

(6) Tetőtér beépítése során homlokzatonként egy sor, azonos párkány- vagy szemöldökmagasságú tetőtéri ablak építhető be. Ez a korlátozás nem vonatkozik a tető és a kémény megközelítésére szolgáló tetőkibúvó ablakra.

(7) Tetőkiemelés és álló tetőablak csak az adott homlokzat hosszának legfeljebb 50%-án létesíthető.

(8) Meglévő épület tetőfelújításakor a használaton kívüli korábbi tartókat, antennákat, reklámtartó szerkezeteket, hírközlési, elektromos, gépészeti vezetékeket, egyéb funkciójú csöveket el kell távolítani.

A fejlesztési területen álló volt Gólya vendéglő utcafronti homlokzatának teljes jobb oldali 8 m-es szakasza helyi védelem alatt áll a TKR 2. melléklete alapján.

Cím	Hrsz	Megjegyzés	Védelem típusa
Bókay János utca 34.	36228	volt Gólya vendéglő	Utcafronti homlokzatának teljes jobb oldali 8 m-es szakasza helyi védett

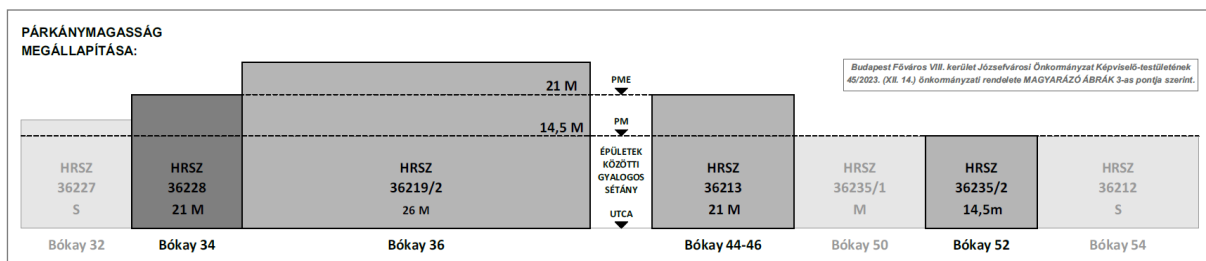
A beépítési terv a védett érték megtartásával számol.

### 3. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGALÁSA A FEJLESZTÉSI CÉL BEMUTATÁSA

Budapest VIII. kerületének, Corvin negyedében található 36228 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa szálloda építését tervezi. A jelenleg hasznosítatlan területen, a volt Gólya Presszó étterem rossz állapotú, földszintes épülete áll, melynek utcafronti homlokzatának teljes jobb oldali 8 m-es szakasza helyi védett. Az építészeti koncepció a helyi védett érték megőrzésével számol.

A mindössze 407,31 m<sup>2</sup> nagyságú telek területén az előírt általános szintterületi mutató értéke 4,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. A környezethez való illeszkedés érdekében 33.§ (5) bekezdés lehetővé teszi a környezethez való illeszkedés érdekében az előírt párkánymagassághoz képest (14,5 m) legkisebb mértékben eltérő meglévő épület utcai párkánymagasságához való igazodást. A II. párkánymagassági kategória területén megengedett legnagyobb párkánymagasságtól el lehet térni, ha az adott közterület felől a meglévő épületek többségének párkánymagassága a megengedett értéket meghaladja, és az adott ingatlannal - ugyanazon közterület felől - közvetlenül szomszédos épületek valamelyikének párkánymagassága a megengedett értéknél legalább 3,0 méterrel nagyobb. Továbbá az ingatlanon tervezett épület párkánymagassága, a megengedett mértéket meghaladó épületek közül a megengedett értéket a legkisebb mértékben meghaladó épület párkánymagassága lehet, a műemlék épületek figyelmen kívül hagyhatók.

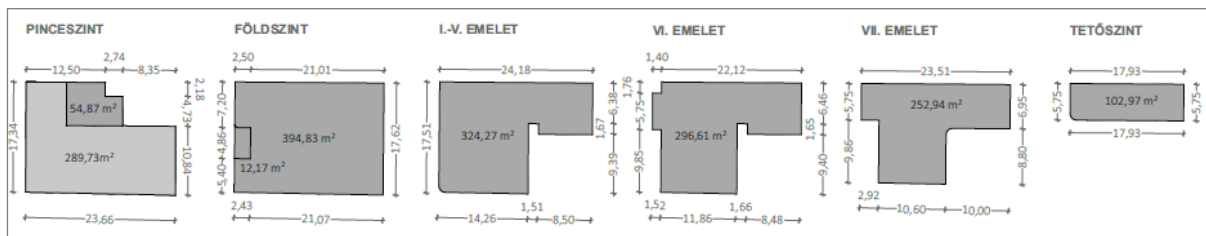
A számítást az 5. melléklete B. magyarító ábrák 3. ábrája is segíti. Az ábra alapján a fejlesztési területen a következő párkánymagasság kerül meghatározásra:



A 36228 hrsz-ú ingatlan párkánymagasságának megállapítása (Forrás: SNK Mérnökiroda)

A leírás alapján a sarok telek és a műemlék figyelmen kívül hagyható (halványszürke jelölés), így a megengedett értéket a legkisebb mértékben meghaladó épület a 36213 hrsz-ú ingatlan, melynek párkánymagassága 21,0 méter. Az építészeti számítások, s a fenti ábra alapján az utcai párkánymagasság mértéke a 36213 hrsz-ú ingatlan miatt 21,0 méter.

A fejlesztési terület a Corvin sétány szomszédságában található, az ingatlan környezetében F+10 és F+8 emeletes lakó és irodaépületek állnak. Az 500 m<sup>2</sup> alatti telkek beépíthetősége egy ilyen intenzív beépítésű területen a környezethez való illeszkedés mellett rendkívül nehéz feladat. A fejlesztő a megengedett 21,0 méteres párkánymagassághoz igazodva tervezte meg szálloda épületét, mellyel így nem tudja tartani az előírt 4,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> szintterületi mutatót. A tervezett épület általános szintterületi mutatója az építészeti számítások alapján 6,71 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.



A 36228 hrsz-ú ingatlanon tervezett szálloda szintterületének számítása (Forrás: SNK Mérnökiroda)

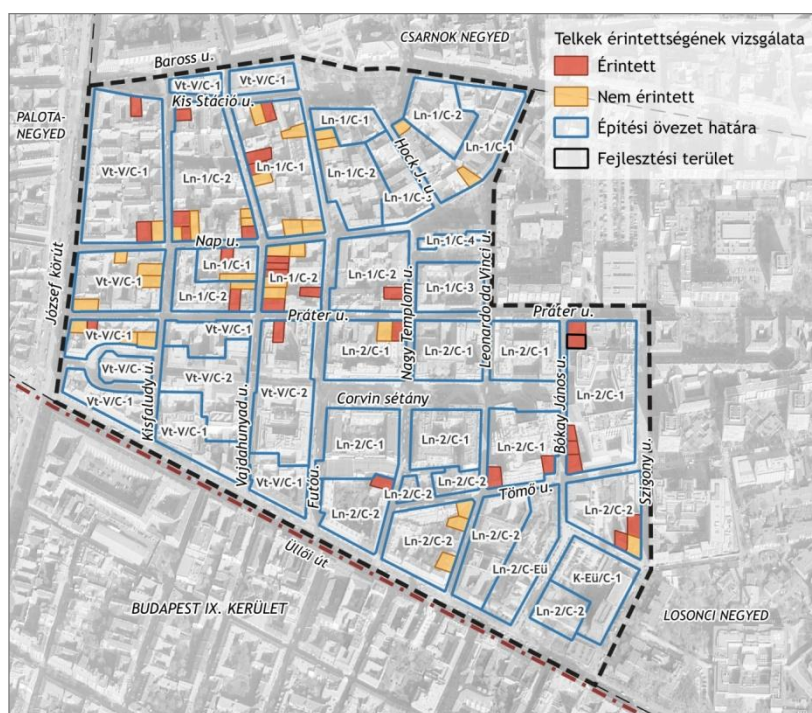
Tekintettel arra, hogy a 36228 hrsz-ú ingatlan fejlesztése során felmerült probléma nem egyedi a kerületben található 500 m<sup>2</sup> alatti telkek esetében, így önkormányzati adatszolgáltatás alapján a Corvin negyed területére vonatkozóan lehatárolásra kerültek azon telkek, amelyek esetében a szintterületi mutató értékének módosítása szintén releváns lehet.

Az 1.2. fejezet vizsgálatból következően megállapítható, mely telkek esetében beszélhetünk esetleges fejlesztési potenciálról. A fejlesztési potenciállal rendelkező ingatlanokat az alábbi szempontrendszer szerint szűkítettük le:

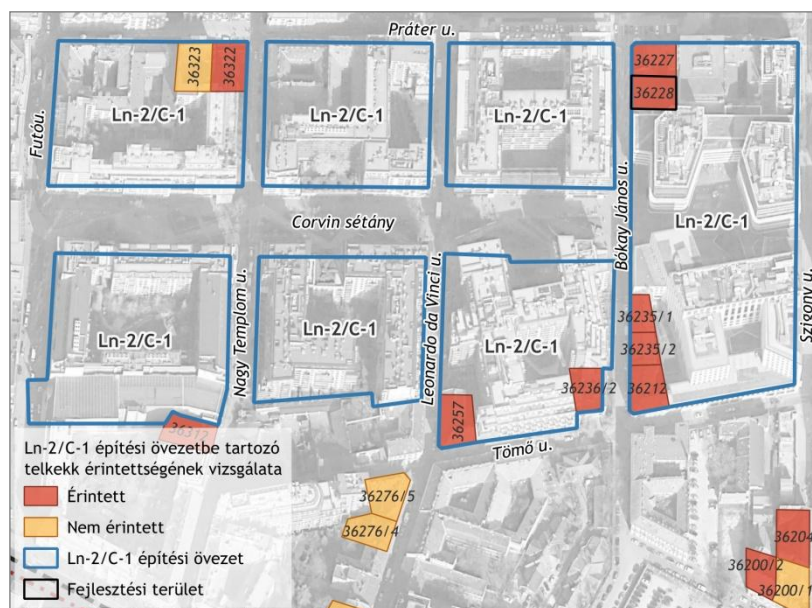
Azon telkek, melyek épülete kiváló vagy jó állapotban van, országos vagy fővárosi művi értékvédelem alatt állnak nem valószínűsíthető, hogy a közeljövőben átépülnek. A rossz, leromlott állapotú épületekkel rendelkező ingatlanok és az üres telkek esetében azonban feltehetően ingatlanfejlesztés várható a jövőben.

A vizsgálat során lehatárolt 62 db telkek közül összesen 30 telkek esetében beszélhetünk fejlesztéssel való lehetséges érintettségről, míg 32 esetében ez nem valószínűsíthető. A kerületbe megfigyelhető tendencia alapján a helyi védelem alatt álló épületek közül azok melyek rossz vagy közepes állapotúak szintén az érintett telkek közé kerültek besorolásra. Azok a helyi védelem alatt álló épületek azonban, melyek állaga kiváló vagy jó, nem tekinthetők érintettnek, hiszen a településrendezési cél ezen épületek esetében a karakterörző állapotjavítás. A vizsgálat alá vont 62 db ingatlan vizsgálatának összefoglaló táblázata az 1. számú mellékletben látható.

A vizsgálat során nem elhanyagolható szempont a JÓKÉSZ övezeti rendszere. A fejlesztéssel érintett terület az Ln-2/C-1 építési övezetbe sorolt, mellyel együtt ebben az övezetben összesen 9 db 500 m<sup>2</sup> alatti telkek található. Az itt található épületek állapota jellemzően rossz vagy közepes. Több helyi védelem alatt álló épület vagy utcafronti homlokzat, épületrész is található itt. A 36322 hrsz-ú telkek pedig jelenleg beépítetlen. A vizsgálat alapján mindössze egy jó állapotú lakóház esetében nem valószínűsíthető új beépítés megjelenése.



A Corvin negyed 500 m<sup>2</sup> alatti telekmérettel rendelkező telkek fejlesztési potenciál vizsgálata (Forrás: saját szerkesztés)



A Corvin negyed Ln-2/C-1 építési övezetbe tartozó 500 m<sup>2</sup> alatti telekmérettel rendelkező telkek fejlesztési potenciál vizsgálata (Forrás: saját szerkesztés)

Az Ln-2/C-1 építési övezet szabályozási határértékeinek módosítása az 500 m<sup>2</sup> telkek vonatkozásában összesen 8 db telkek érintett:

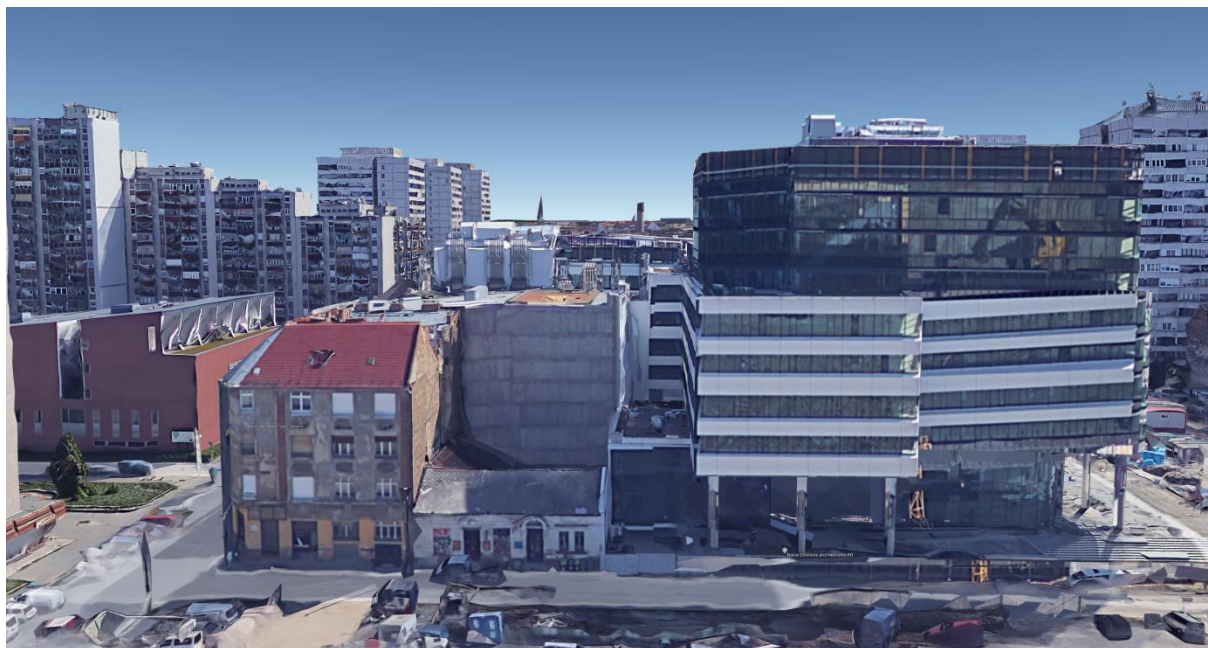
HRSZ	Telek területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség (%)	Változással való érintettség (potenciális fejlesztési terület az Ln-2/C-1 övezetben)
36235/1	230,35	83	érintett
36322	483,17	0	érintett
<b>36228</b>	<b>407,31</b>	<b>71</b>	<b>érintett</b>
36236/2	347,5	81	érintett
36235/2	256,18	72	érintett
36257	486,38	82	érintett
36227	407,41	90	érintett
36212	449,84	84	érintett
36323	479,52	92	nem érintett

Az építési övezetben szálloda funkció megengedett, azonban a tervezett beépítés (lisd. 4. fejezet) megvalósítása érdekében a JÓKÉSZ előírásait módosítani szükséges az általános szintterületi-mutató tekintetében. A megengedett legnagyobb általános szintterületi mutató értéke (szmá) Ln-2/C-1 építési övezetben 4,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, saroktelkek esetében 5,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. A tervezett beépítés általános szintterületi mutatójának értéke 6,71 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Így az előírt szmá értékének módosítása javasolt az Ln-2/C-1 építési övezetbe tartozó 500 m<sup>2</sup> alatti telkek esetében 7,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-re.

A modern arculatú Corvin sétány utolsó momentuma a Gólya Vendéglő épületének és területének igényes hasznosítása. Az ingatlan történelmi „előéletének” és a környék jól ismert turisztikai látogatottságának méltó befejezése lenne a tervezett, magas színvonalú szálloda. A projekt megvalósításához és a megfelelő építészeti átvezetéshez, illeszkedéshez a 4,5 szintterületi mutató 407,31 m<sup>2</sup> telekterület (Bsa: 1831 m<sup>2</sup>) esetén nem biztosít kellő területet a létesíthető és létesítendő beépítési idom kialakításához.

## 4. BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ

2005 őszén kezdődő, Közép-Európa legnagyobb belváros-megújítási programjának is tartott fejlesztés keretein belül alakult ki a jelenleg is jól ismert és látogatott Corvin sétány, melyet 26-30m párkánymagasságú iroda- és lakóházak, földszintjükön vendéglátóipari egységek vesznek körül egybefüggő teret képezve a Corvin Plaza-tól a Bókay utca tereplépcsőjéig. Építési tevékenységeket követően a Bókay utca párkánymagassága 30m-ről 14,5m-re mérséklődött. A sarki, védett épület párkánymagassága 17m, a NOKIA irodaház 26m, de legmagasabb pontja 44m. A hatályos JÓKÉSZ és az FRSZ II. párkánymagassági kategória esetén az „egy tömb adott utcaszakaszára” alkalmazkodást enged, így a Pma 21m, a vízszintes sík +5m, további h/3 felépítmény.



A fejlesztési terület környezete (Forrás: google.earth)

### Meglévő épület

1838-ban épült, majd teljes utcafronttal bővített, jelenlegi alakját az épület 1929-ben nyerte el. Fennállása óta a vendéglátás, majd a helyi közösség befogadása jegyében üzemelt, működött. Számos film forgatásához és rendezvények lebonyolításához biztosított helyszínt. 2018-ban végleg bezárt. 2022-ben a lakosság és a C8 civilszervezet közbenjárásával az épület „utcafronti homlokzatának teljes jobb oldali, 8m-es szakasza” helyi védelmet kapott.

Az épület korábbi tulajdonosa folyamatosan árulta az ingatlant. 2018-ban készült egy koncepcióterv 30 lakásos társasház megépítéséhez. Ebben a tervben is megfigyelhetők a szintterületi mutató miatti építészeti „kényszermegoldások” (függőfolyosó, nyitott lépcsőház, tűzfalak...).

A meglévő épület romos. A pince feletti földem a 2020-ban készített tartószerkezeti szakvéleménynek megfelelően, teljes terjedelmében megtámasztásra került. Mindemellett a helyi védelmet adó homlokzat elemeinek egy része elkezdett leválni az épületről.

### Tűzfalak, építési hely, korlátozások

Az ingatlan hátsó határának teljes hosszában egy 21m magas tűzfal épült. A sarki, Práter utca 51. szám alatti épület tűzfalai 22m magasságig emelkednek. A „huzamosabb tartózkodásra szolgáló helyiségek a szomszédos épületek tűzfalától minimum 10m-re nyílhatnak” (JÓKÉSZ 31.§ (5)). Ez meghatározza a lehetséges építés helyét.

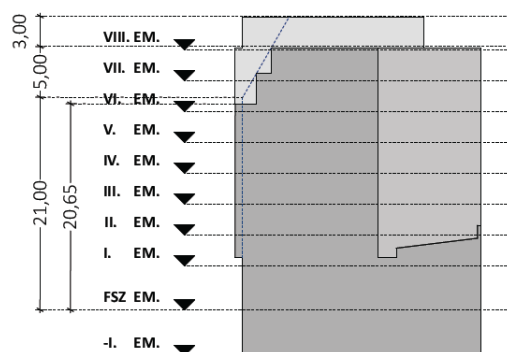
Az irodaház alakja, valamint a gépkocsi lehajtó elhelyezkedése egy további szemponttal szolgál: a tűzfalként kialakítandó, jobb oldali fal egyben meghatározó homlokzat is lesz, magában foglalva a védett homlokzati szakaszt.

A 36228 hrsz-ú fejlesztési területen a meglévő épület részleges bontását követően szálloda építését tervezik. A TKR előírásának megfelelően a volt Gólya vendéglő épületének utcafronti homlokzat teljes jobb oldali 8 méteres szakaszát megtartják, a védelmet figyelembe veszik. A tervezett épület és a JÓKÉSZ beépítési paramétereit a következő táblázat szemlélteti.

	JÓKÉSZ előírásai		Tervezett beépítés	
maximális beépíthetőség (földszinten)	100%	407 m <sup>2</sup>	100%	407 m <sup>2</sup>
maximális beépíthetőség (terepszint felett)	80%	325,6 m <sup>2</sup>	79,67%	324,27 m <sup>2</sup>
maximális beépíthetőség (terepszint alatt)	85%	345,95 m <sup>2</sup>	84,67%	344,6 m <sup>2</sup>
általános szintterületi-mutató (szmá)	4,5		<b>6,71</b>	
parkolási szintterületi-mutató (szmp)	2,0		0,71	
minimális zöldfelület	10%	40,7 m <sup>2</sup>	10,09%	41,06 m <sup>2</sup>
előírt párkánymagasság	21 m		<b>20,35m</b>	

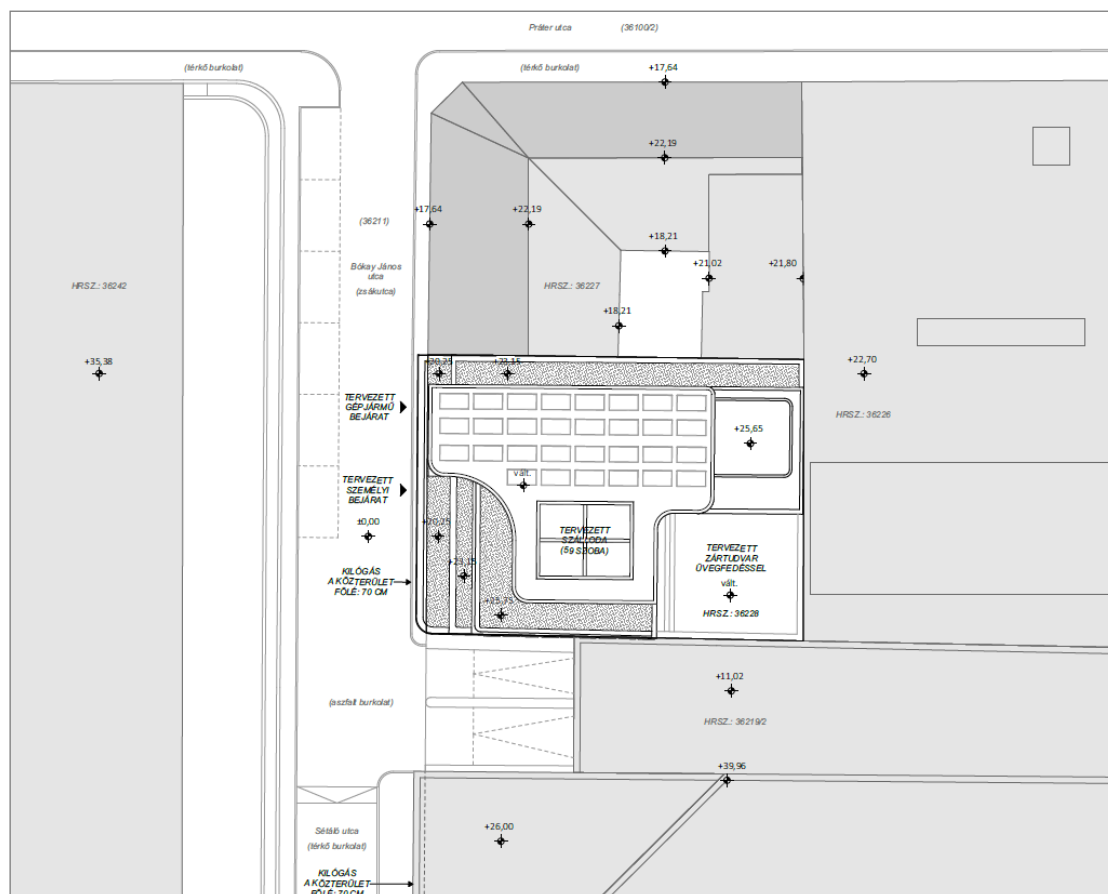
A szálloda parkoló szintjébe gépjármű lift vezet, ahol a -1. szinten 8 férőhelyes parkolókat terveznek. A szálloda beépítési tervei alapján 59 szobát, egy konferencia termet és wellness részleget terveznek.

A JÓKÉSZ 31.§ (5) bekezdése szerint az épületek udvari épületszárnyai és az oldalsó és hátsó telekhatár felé néző épülethomlokzatok között, amennyiben legalább az egyik homlokzat huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílását tartalmazza, legalább az egymással szemközti alacsonyabb homlokzat magasságának felével megegyező, de legalább 10,0 métertávolságot kell biztosítani, amelybe épületrész nem nyúlhat. Ennek megfelelően az épület tervezése 10 méter távolságot „eltartottak” a szomszédos épület tűzfalától.



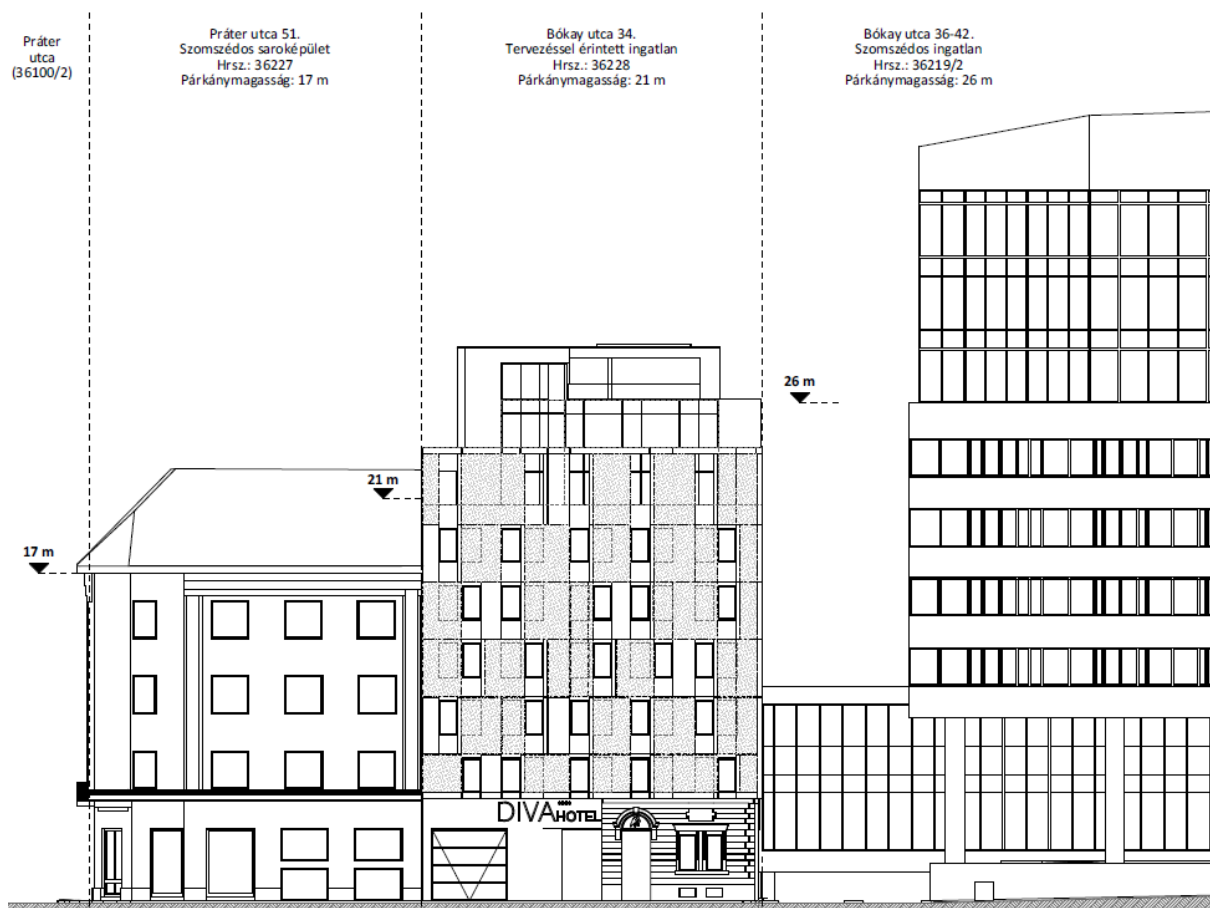
**Párkánymagasság igazolása**  
(Forrás: SNK Mérnökiroda)

A beépítési terv és annak részletei a 3. mellékletben található.



**A 36228 hrsz-ú ingatlan beépítési terve** (Forrás: SNK Mérnökiroda)

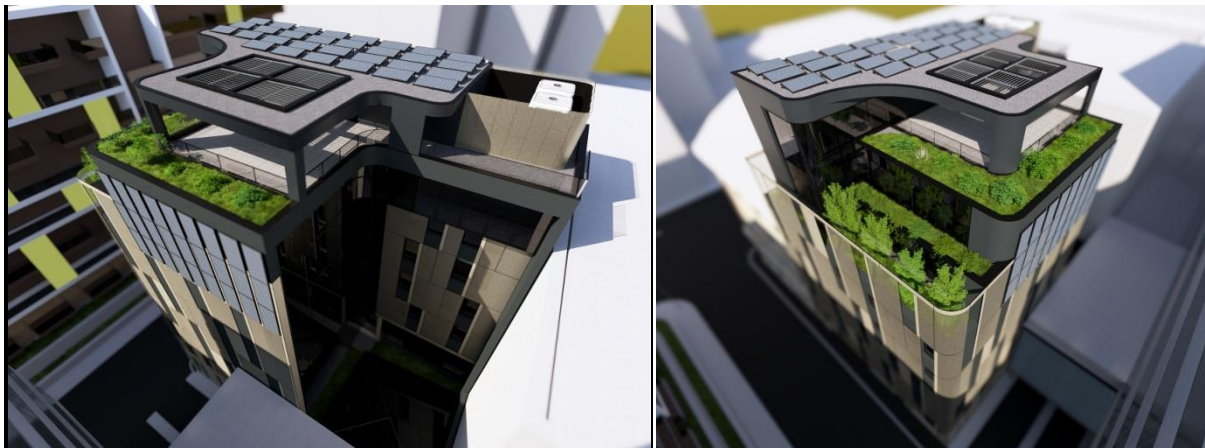




A 36228 hrsz-ú ingatlan tervezett utcaképe (Forrás: SNK Mérnökiroda)



A 36228 hrsz-ú ingatlan látványtervei (Forrás: SNK Mérnökiroda)



*A 36228 hrsz-ú ingatlan látványtervei (Forrás: SNK Mérnökiroda)*

#### 4.1. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI

Személygépjármű elhelyezési kötelezettséget a JÓKÉSZ 3. melléklete, valamint a 16.§ (2)-(7) bekezdés figyelembevételével kell teljesíteni. A JÓKÉSZ 3. melléklete alapján szálloda rendeltetési egység esetén minden megkezdett 4 vendégszoba után 1 db személygépjármű helyet kell biztosítani. A tervek alapján 8 parkolóhely létesül épületen belül.

A fejlesztési terület jelenleg teljeskörűen közművesített.

## 5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ BEMUTATÁSA

Jelen tanulmány a fejlesztési szándék tervezési fázisában felmerülő szabályozási javaslatát tartalmazza. A végleges módosítási javaslat meghatározása az önkormányzat és a tulajdonos közötti egyeztetés, egységes álláspont kialakítása során alakulhat ki.

A tervezett változashoz a Budapest Főváros Településszerkezeti terv (TSZT 2021) és a Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) módosítása nem válik szükségessé, csupán a VIII. kerületi építési szabályzat (JÓKÉSZ) módosítása szükséges.

A módosítás célja az előírt párkánymagassághoz való igazodás és a szintterületi mutató ellentmondásának feloldása. A vizsgálatok alapján a szabályozási koncepció kizárólag a 36228 hrsz-ú fejlesztési területbe eső, Ln-2/C-1 építési övezetre korlátozódik. Ln-2/C-1 építési övezetben 9 db ingatlan területe 500 m<sup>2</sup> alatti, melyből 8 db ingatlan esetében feltételezhető új épület építése. A probléma feloldására a szabályozási javaslat a következő:

*Az Ln-2/C-1 jelű építési övezetben az általános szintterületi mutató legnagyobb mértéke 7,0 m<sup>2</sup>/telekm<sup>2</sup> értékig növelhető, amennyiben*

- a) a telek területe nem éri el az 500 m<sup>2</sup> és
- b) a szintterületi mutató növelése a megengedett legnagyobb párkánymagasság érték előírása miatt szükséges.

Adatszolgáltatás hiányában a teljes területfelhasználási egységre nem tudjuk igazolni a szintterületi-mutató növelését. Az általános szintterületi mutató megemelése 7782 m<sup>2</sup>-el növeli meg az Ln-2/C-1 építési övezeten belül építhető összes szintterület értékét, mely FRSZ-nek való megfelelést a JÓKÉSZ módosítása során igazolni kell. Az alábbi táblázat az érintett 9 db telek beépíthető szintterületi növekedését mutatja be.

	Telkek össz. területe (m <sup>2</sup> )	Hatályos JÓKÉSZ		Tervezett JÓKÉSZ		Különbség (m <sup>2</sup> )
		szmá (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Összes beépíthető szintterület (m <sup>2</sup> )	szmá (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Összes beépíthető szintterület (m <sup>2</sup> )	
Nem saroktelek	1373,36	4,5	6180,12	7,0	9613,52	+3433,40
Saroktelek	2174,30	5,0	10871,5	7,0	15220,1	+4348,60
Összesen	3547,66	-	17051,62	-	24833,62	+7782,00

További alternatív szabályozási lehetőség a probléma feloldására a következő:

*Az Ln-2/C-1 jelű építési övezetben az előírt általános szintterületi mutató mértéke figyelmen kívül hagyható, amennyiben*

- a) a telek területe nem éri el az 500 m<sup>2</sup> és
- b) az épület megfelel a megengedett legnagyobb utcai párkánymagasságra vonatkozó előírásoknak.

A felsorolt alternatívák mellett javasolt előírni, hogy a kedvezményes előírások tervtanácsi jóváhagyás esetén érvényesíthetők.

## 6. ÖSSZEFOGLALÓ

Budapest VIII. kerületének, a Práter utca - Szigony utca - Tömő utca - Bókay János utca által határolt tömbjében a tulajdonos szálloda építését tervezi a 36228 hrsz-ú ingatlan területén. A Corvin negyed ezen intenzíven beépült, jellemzően zárt sorú beépítési módú területe jelenleg átalakulóban van. A fejlesztési terület szomszédságában nagyszabású iroda- és lakóterület fejlesztések mentek végbe az elmúlt húsz évben. A napjainkban is jól ismert és látogatott Corvin sétány, melyet 26-30m párkánymagasságú iroda- és lakóházak, földszintjükön vendéglátóipari egységek vesznek körül egybefüggő teret képezve a Corvin Plaza-tól a Bókay utca tereplépcsőjéig.

A 36228 hrsz-ú ingatlan 407,31 m<sup>2</sup>, s a JÓKÉSZ által előírt általános szintterületi mutató értéke 4,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. A környezethez való illeszkedés érdekében a JÓKÉSZ lehetővé teszi az előírt párkánymagassághoz képest legkisebb mértékben eltérő meglévő épület utcai párkánymagasságához való igazodást. Jelen telek esetében az építészeti számítások alapján, így az előírt 14,5 méterről 21,0 méterre növekszik. A tulajdonos a kialakult állapothoz igazodva tervezte meg a szálloda épületét, mely így 20,35 méteres párkánymagassággal rendelkezik, azonban az általános szintterületi mutatónak nem tud megfelelni. Az építészeti koncepció szerinti számított értéke 6,71 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. A tervezett fejlesztés megvalósíthatósága érdekében a hatályos kerületi építési szabályzat (JÓKÉSZ) módosítása vált szükségessé.

Tekintettel arra, hogy a 36228 hrsz-ú ingatlan esetében felmerült probléma nem egyedi a kerületben, az Önkormányzat kérésére a telepítési tanulmányterv kiterjed a Corvin negyed területén található összes 500 m<sup>2</sup> alatti telek területének vizsgálatára is. A vizsgálat során lehatárolt 62 db telek közül összesen 30 telek esetében beszélhetünk potenciális fejlesztéssel való érintettségről, míg 32 telek esetében ez nem valószínűsíthető. A fejlesztéssel érintett terület az Ln-2/C-1 építési övezetbe sorolt, mellyel együtt ebben az övezetben összesen 9 db 500 m<sup>2</sup> alatti telek található.

A vizsgálatok alapján a szabályozási koncepció kizárólag a 36228 hrsz-ú fejlesztési területbe eső, Ln-2/C-1 építési övezetre korlátozódik. A módosítás célja az előírt párkánymagassághoz való igazodás és a szintterületi mutató ellentmondásának feloldása. A szabályozási javaslat, hogy az Ln-2/C-1 jelű építési övezetben az általános szintterületi mutató legnagyobb mértéke 7,0 m<sup>2</sup>/telekm<sup>2</sup> értékig növelhető, amennyiben a telek területe nem éri el az 500 m<sup>2</sup> és a szintterületi mutató növelése a megengedett legnagyobb párkánymagasság érték előírása miatt szükséges. Alternatív szabályozási lehetőség, hogy az Ln-2/C-1 jelű építési övezetben az előírt általános szintterületi mutató mértéke figyelmen kívül hagyható, amennyiben a telek területe nem éri el az 500 m<sup>2</sup> és az épület megfelel a megengedett legnagyobb utcai párkánymagasságra vonatkozó előírásoknak. Javasolt előírni, hogy a kedvezményes előírások tervtanácsi jóváhagyás esetén érvényesíthetők.

Jelen tanulmányterv elkészítése a fejlesztési szándék megvalósításához szükséges kerületi építési szabályzat módosításának előkészítő dokumentuma. A tanulmányterv képviselő-testületi elfogadása és településrendezési szerződés megkötése után kezdődhet meg a módosítási szándékára vonatkozó kerületi építési szabályzat (JÓKÉSZ) módosítási folyamata.

**MELLÉKLETEK**

Ssz.	HRSZ	Telek területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség (%)	Szint-területi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épület általános funkció	Épület földszinti funkció	Épület területe (m <sup>2</sup> )	Épület szintszám	Épület szint	Épület állag	Művi értékvédelem	Területi védelem	Építési övezet	Érintettség
1.	35538	384,96	57	2,84	lakó	garázs	218,3	5	F+4	jó			Ln-1/C-1	nem érintett
2.	35544	307,48	88	2,64	intézmény	intézmény	270,85	3	A+MF+2	jó	Helyi utcaképi védelem	Müemléki környezetben belül található	Ln-1/C-1	nem érintett
3.	35551	344,61	91	3,72	lakó	mélygarázs lehajtó	213,49	6	F+5	kiváló			Ln-1/C-2	nem érintett
4.	35552	333,94	56	3,35	lakó	szolgáltatás	186,34	6	F+5	jó			Ln-1/C-2	nem érintett
5.	35569	472,51	71	3,53	lakó	vendéglátás, kereskedelem	334,06	5	F+4+TT	jó			Ln-1/C-1	nem érintett
6.	35570	484,66	84	2,53	lakó	szolgáltatás	408,59	3	A+MF+2	jó			Ln-1/C-1	nem érintett
7.	35579	425,64	83	4,16	lakó	vendéglátás, szolgáltatás	354,15	5	F+4	jó	Müemlék	Müemléki környezetben belül található	Ln-1/C-1	nem érintett
8.	35582	341,86	69	2,75	lakó		234,85	4	A+MF+3+TT	rossz	Helyi védett épület		Ln-1/C-1	érintett
9.	35583	405,84	84	3,40	lakó		336,73	4	P+MF+3	jó	Helyi védett épület		Ln-1/C-1	nem érintett
	35583	405,84	84	3,40	lakó		8,01	4	P+MF+3	közepes	Helyi védett épület		Ln-1/C-1	nem érintett
10.	35587	489,71	74	1,42	melléképület		30,12	1	F	közepes			Ln-1/C-1	érintett
	35587	489,71	74	1,42	lakó		331,87	2	P+MF+1	rossz			Ln-1/C-1	érintett
11.	35588	353,36	66	1,97	lakó		231,63	3	A+MF+2	rossz			Ln-1/C-1	érintett
12.	35589	356,62	80	5,60	lakó	mélygarázs lehajtó	285,31	7	F+6	kiváló			Ln-1/C-1	nem érintett
13.	35595	308,38	85	3,39	lakó	szolgáltatás	261,5	4	P+MF+3	rossz			Ln-1/C-2	érintett
14.	35596	176,45	77	8,84	lakó		124,11	4	A+MF+3	közepes	Helyi védett épület		Ln-1/C-2	nem érintett
	35596	176,45	77	8,84	melléképület		10,36	1	F	közepes			Ln-1/C-2	nem érintett
	35596	176,45	77	8,84	lakó		1,83	4	A+MF+3	közepes			Ln-1/C-2	nem érintett
15.	35597	170,16	91	3,49	lakó		146,37	4	A+MF+3	jó	Helyi védett épület		Ln-1/C-2	nem érintett
	35597	170,16	91	3,49	melléképület		8,2	1	F	közepes			Ln-1/C-2	nem érintett
16.	35607	293,32	73	4,35	lakó		212,66	6	P+MF+5	közepes			Ln-1/C-2	érintett
17.	35616	443,98	83	2,50	lakó	üres üzlethelyiség	369,55	3	A+MF+2+TT	rossz	Helyi védett épület		Ln-1/C-2	érintett
18.	35620	420,9	83	3,67	lakó	mélygarázs lehajtó	87,43	5	G+F+5	kiváló			Ln-1/C-2	nem érintett
	35620	420,9	83	3,67	lakó	mélygarázs lehajtó	86,09	1	F	kiváló			Ln-1/C-2	nem érintett
	35620	420,9	83	3,67	lakó	mélygarázs lehajtó	142,43	6	G+F+5	kiváló			Ln-1/C-2	nem érintett
	35620	420,9	83	3,67	lakó	mélygarázs lehajtó	33,5	5	F+4	kiváló			Ln-1/C-2	nem érintett
19.	35621	204,82	63	3,13	lakó	mélygarázs lehajtó	128,24	5	G+F+4+TT	közepes			Ln-1/C-2	érintett
20.	35622	232,64	90	3,58	lakó	kereskedelem	208,49	4	FG+3+TT	jó			Ln-1/C-2	nem érintett
21.	35624	440,92	80	4,01	lakó		353,87	5	P+MF+4	jó			Vt-V/C-1	nem érintett
22.	35634	342,32	70	3,93	lakó		221,38	6	P+MF+5+TT	közepes			Vt-V/C-1	érintett
	35634	342,32	70	3,93	lakó		15,23	1	F	közepes			Vt-V/C-1	érintett
	35634	342,32	70	3,93	melléképület		2,19	1	F	közepes			Vt-V/C-1	érintett
23.	35648	494,52	90	3,60	lakó	kereskedelem	445,22	4	A+FG+3	közepes	Fővárosi védett épületegyüttes		Vt-V/C-1	nem érintett
24.	35653	234,64	81	2,43	lakó		189,82	3	P+MF+2+TT	jó			Vt-V/C-1	nem érintett
25.	35656	473,72	82	2,45	lakó	szolgáltatás	387	3	A+MF+2+TT	közepes	Helyi védett épület		Vt-V/C-1	nem érintett
26.	35657	479,95	77	2,30	lakó	vendéglátás, kereskedelem	362,01	3	A+MF+2+TT	közepes	Helyi védett épület		Vt-V/C-1	nem érintett
	35657	479,95	77	2,30	lakó		6,52	3	A+MF+2	közepes	Helyi védett épület		Vt-V/C-1	nem érintett

Ssz.	HRSZ	Telek területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség (%)	Szint-területi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épület általános funkció	Épület földszinti funkció	Épület területe (m <sup>2</sup> )	Épület szintszám	Épület szint	Épület állag	Művi értékvédelem	Területi védelem	Építési övezet	Érintettség
27.	35665	380,86	78	2,34	lakó		297,02	3	P+MF+2+TT	közepes			Ln-1/C-2	érintett
28.	35668/1	313,07	45	1,43	lakó		112,88	3	A+MF+2	közepes	Helyi védett épület		Ln-1/C-2	nem érintett
	35668/1	313,07	45	1,43	lakó		27,2	4	A+MF+3	közepes			Ln-1/C-2	nem érintett
29.	35668/2	440,93	100	4,45	lakó	mélygarázs lehajtó	141,68	6	F+5	kiváló			Ln-1/C-1	nem érintett
	35668/2	440,93	100	4,45	lakó		92,15	1	F	kiváló			Ln-1/C-1	nem érintett
	35668/2	440,93	100	4,45	lakó		32,34	1	F	kiváló			Ln-1/C-1	nem érintett
	35668/2	440,93	100	4,45	lakó		113,91	6	F+5	kiváló			Ln-1/C-1	nem érintett
	35668/2	440,93	100	4,45	lakó		60,8	5	F+4	kiváló			Ln-1/C-1	nem érintett
	35668/2	440,93	100	4,45	lakó		60,8	5	F+4	kiváló			Ln-1/C-1	nem érintett
30.	35673	298,12	84	2,51	lakó		249,39	3	A+MF+2+TT	rossz			Ln-1/C-1	érintett
31.	35676	427,06	90	2,69	lakó		382,83	3	P+MF+2	felújítás alatt			Ln-1/C-2	nem érintett
32.	35677	250,04	82	2,46	lakó		204,89	3	P+MF+2	rossz			Ln-1/C-2	érintett
33.	35679	269,32	77	1,55	lakó		208,7	2	P+MF+1	rossz			Ln-1/C-2	érintett
34.	35680	396,79	75	1,51	lakó	nem meghatározható	299,07	2	P+MF+1	jó			Ln-1/C-2	nem érintett
35.	35681	408,66	74	3,26	lakó	mélygarázs lehajtó, vendéglátás	257,75	5	F+4+TT	jó			Ln-1/C-2	nem érintett
	35681	408,66	74	3,26	melléképület		45,12	1	F	jó			Ln-1/C-2	nem érintett
36.	35682	481,32	87	4,37	lakó	üres, korábban hivatal	420,2	5	F+4	közepes			Ln-1/C-2	érintett
37.	35684/2	324,6	69	1,99	lakó	szolgáltatás	105,92	5	A+MF+4	közepes			Ln-1/C-2	érintett
	35684/2	324,6	69	1,99	lakó		117,59	1	F	közepes			Ln-1/C-2	érintett
38.	35687	334,11	70	2,80	lakó		234,04	4	P+MF+3	jó			Ln-1/C-2	nem érintett
39.	35698	461,24	75	2,26	lakó		347,71	3	P+MF+2	közepes			Ln-1/C-2	érintett
40.	36200/1	446,25	57	1,05	garázs		25,64	1	F	jó			Ln-2/C-2	nem érintett
	36200/1	446,25	57	1,05	intézmény	intézmény	216,62	2	A+MF+1	jó			Ln-2/C-2	nem érintett
	36200/1	446,25	57	1,05	intézmény	intézmény	11,7	1	F	jó			Ln-2/C-2	nem érintett
41.	36200/2	338,49	82	3,29	lakó		278,16	4	P+MF+3	közepes			Ln-2/C-2	érintett
42.	36204	479,05	80	2,40	lakó	nem meghatározható	382,49	3	P+MF+2	rossz			Ln-2/C-2	érintett
43.	36212	449,84	84	2,50	lakó	vendéglátás	374,2	3	P+MF+2	rossz	Helyi védett épületrész, utcai homlokzat		Ln-2/C-1	érintett
	36212	449,84	84	2,50	melléképület		4,04	1	F	rossz			Ln-2/C-1	érintett
44.	36227	407,41	90	3,60	lakó		362,63	4	FG+3	rossz	Helyi védett épület		Ln-2/C-1	érintett
	36227	407,41	90	3,60	lakó		4,13	4	FG+3	rossz	Helyi védett épület		Ln-2/C-1	érintett
45.	36228	407,31	71	0,71	melléképület		29,3	1	F	rossz			Ln-2/C-1	érintett
	36228	407,31	71	0,71	üres	üres, volt vendéglátás	133,71	1	F	rossz	Helyi védett épületrész, utcai homlokzat		Ln-2/C-1	érintett
	36228	407,31	71	0,71	üres	üres, volt vendéglátás	124,32	1	F	rossz	Helyi védett épületrész, utcai homlokzat		Ln-2/C-1	érintett

Ssz.	HRSZ	Telek területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség (%)	Szint-területi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épület általános funkció	Épület földszinti funkció	Épület területe (m <sup>2</sup> )	Épület szintszám	Épület szint	Épület állag	Művi értékvédelem	Területi védelem	Építési övezet	Érintettség
46.	36235/1	230,35	83	3,27	lakó		186,99	4	P+MF+3	rossz	Helyi védett épületrész, utcai homlokzat		Ln-2/C-1	érintett
	36235/1	230,35	83	3,27	lakó		4,2	1	F	közepes			Ln-2/C-1	érintett
47.	36235/2	256,18	72	2,87	lakó		183,58	4	F+3	rossz			Ln-2/C-1	érintett
48.	36236/2	347,5	81	3,23	lakó	kereskedelem	280,79	4	F+3	közepes			Ln-2/C-1	érintett
49.	36257	486,38	82	2,47	lakó		400,7	3	P+MF+2	rossz	Helyi védett utcai homlokzat		Ln-2/C-1	érintett
50.	36272/2	439,14	100	4,08	lakó		25,48	1	F	közepes			Ln-2/C-2	nem érintett
	36272/2	439,14	100	4,08	lakó		261,14	5	P+MF+4	jó			Ln-2/C-2	nem érintett
	36272/2	439,14	100	4,08	lakó		153,03	3	F+2	jó			Ln-2/C-2	nem érintett
51.	36276/4	373,81	55	2,19	lakó		204,54	4	P+MF+3	közepes	Helyi védett utcai homlokzat		Ln-2/C-2	nem érintett
52.	36276/5	415,37	87	3,49	lakó	kereskedelem	361,99	4	F+3	közepes	Helyi védett utcai homlokzat		Ln-2/C-2	nem érintett
53.	36312	414,86	77	1,54	lakó		315,26	2	P+MF+1	rossz		Müemléki környezetben belül található	Ln-2/C-2	érintett
	36312	414,86	77	1,54	lakó		4,19	2					Ln-2/C-2	érintett
54.	36323	479,52	92	3,69	lakó		420,1	4	P+F+3+TT	jó			Ln-2/C-1	nem érintett
	36323	479,52	92	3,69	lakó		21,91	4	P+F+3+TT	jó			Ln-2/C-1	nem érintett
55.	36356	370,17	84	3,36	lakó	szolgáltatás	310,68	4	P+F+3	közepes			Vt-V/C-2	érintett
56.	36393/1	476,52	91	4,42	lakó		15,7	1	F	közepes			Vt-V/C-1	nem érintett
	36393/1	476,52	91	4,42	lakó	kereskedelem	418,3	5	A+MF+4	közepes	Fővárosi védett épületegyüttes		Vt-V/C-1	nem érintett
57.	36393/2	335,64	83	5,00	lakó		279,73	6	P+MF+5	jó	Fővárosi védett épületegyüttes		Vt-V/C-1	nem érintett
58.	36397	217,8	87	3,47	lakó	vendéglátás	189,12	4	F+3	közepes			Vt-V/C-1	érintett
59.	36398	359,54	87	3,43	lakó		3,38	1	F	közepes	Fővárosi védett épületegyüttes		Vt-V/C-1	nem érintett
	36398	359,54	87	3,43	lakó	kereskedelem	307,21	4	FG+3	jó	Fővárosi védett épületegyüttes		Vt-V/C-1	nem érintett
	36398	359,54	87	3,43	melléképület		2,15	1	F	közepes			Vt-V/C-1	nem érintett
60.	36322	483,17	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	Ln-2/C-1	érintett
61.	35678	246,69	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	Ln-1/C-2	érintett
62.	35625	499,45	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	Vt-V/C-1	érintett



# VIII. KERÜLET CORVIN NEGYEDÉNEK 500 M<sup>2</sup> ALATTI TELKEINEK ÉPÜLETÁLLOMÁNY VIZSGÁLATA



## M O D E R N ÉPÜLETKARAKTER

A területen több olyan telek is található, melyre újjépítésű épületek kerültek. Jellemzően ezek rendelkeznek a legtöbb szinttel. A földszintjükön többnyire mélygarázs lehajtó található.

## V Á L T O Z A T O S HOMLOKZATOK

Felfedezhetőek olyan homlokzatok is a területen, amelyek kitűnnek a környezetükből. Ezeket az élénk színhasználat és különleges építészeti megoldások jellemzik.



## ÜRES TELKEK /FELÚJÍTÁS ALATT ÁLLÓ ÉPÜLETEK

A vizsgált területen 3 db beépítetlen telek található, amelyek közül egy hasznosítatlan, egy gépjárműparkolóként üzemel, egy területén pedig új lakóépület építése tervezett. A területen 1 épület jelenleg felújítás alatt áll.



## H A G Y O M Á N Y O S KARAKTER

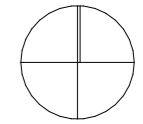
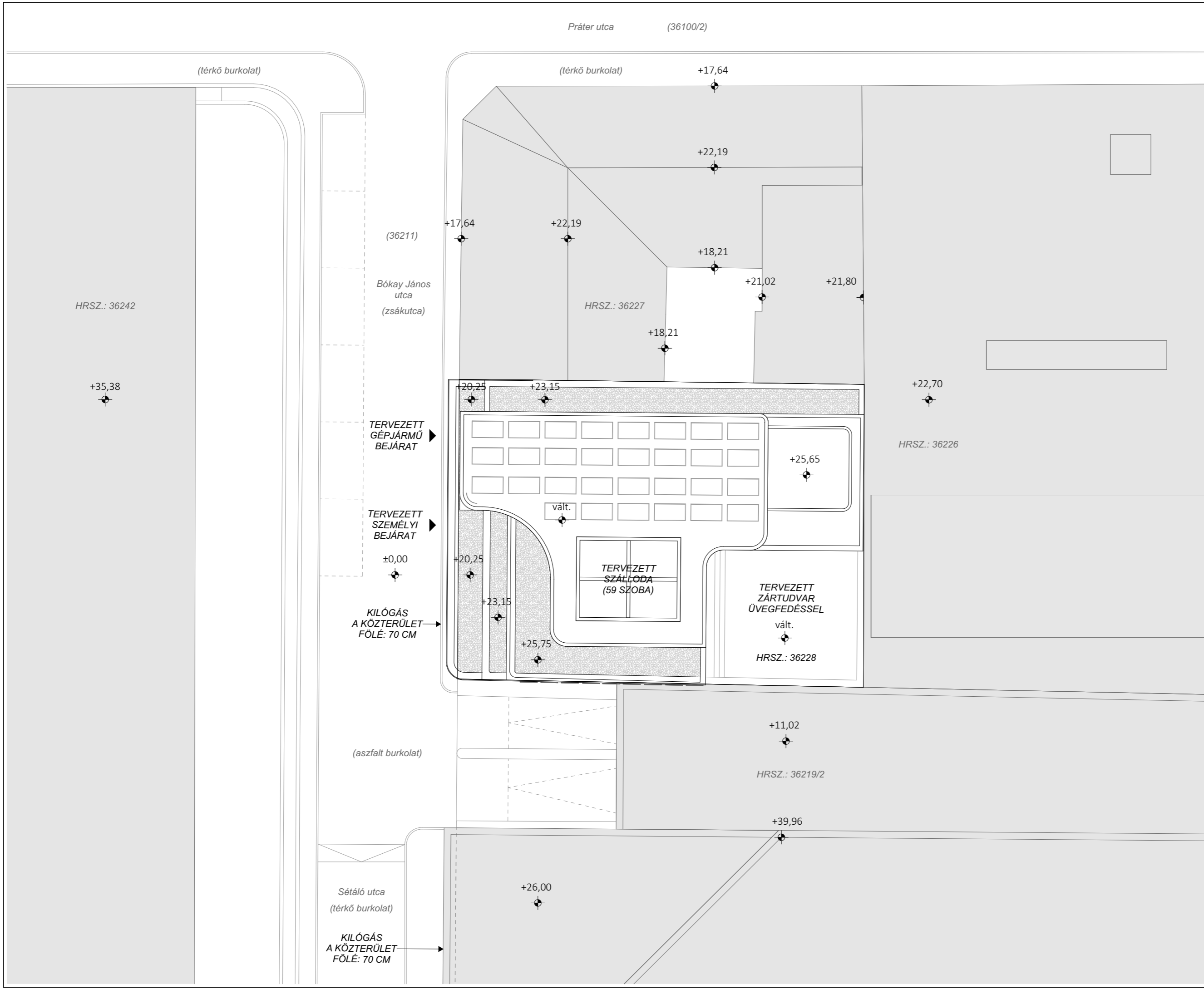
A terület építészeti sokszínűsége mellett számos olyan ingatlan van amely a hagyományos belvárosi beépítést képviseli. Ezek zárt sorú beépítési módban, hagyományos stílusban, jellemzően 3-4 szinttel rendelkeznek. Általánosságban elmondható, hogy közepes vagy jó állapotúak. Gyakori a homlokzati elszíneződés.



## L E R O M L O T T É P Ü L E T E K

A vizsgálat során az épületek egyharmada rossz épületállag minősítést kapott. Ezek az ingatlanok homlokzati oldalon romosak, több helyen hiányosak, településképi szempontból kifogásolhatóak.





Övezeti besorolás: Ln-2/C-1  
Zárt sorú beépítési mód

HRSZ: 36228  
Telek Területe: 407 m<sup>2</sup>

**BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK:**

Maximális beépíthetőség (fsz.): 100,00 %  
azaz: 407,00 m<sup>2</sup>  
Maximális beépíthetőség (ált.): 80,00 %  
azaz: 325,60 m<sup>2</sup>  
Max beép. terepszint alatt: 85,00 %  
azaz: 345,95 m<sup>2</sup>

Általános szintter. m.: 4,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Parkolási szintter. m.: 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Minimális párkánymagasság: 21,00 m

Minimális zöldfelület: 10,00 %  
azaz: 40,70 m<sup>2</sup>

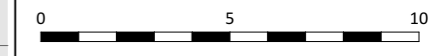
**TERVEZETT BEÉPÍTÉS:**

Maximális beép. (fsz.): 100,00 % ≤ 100,00 %  
azaz: 407,00 m<sup>2</sup>  
Maximális beép. (ált.): 79,67 % ≤ 80,00 %  
azaz: 324,27 m<sup>2</sup>  
Max beép. terepszint alatt: 84,67 % ≤ 85,00 %  
azaz: 344,60 m<sup>2</sup>

Általános szintter. m.: 6,71 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ≤ 4,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Parkolási szintter. m.: 0,71 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ≤ 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Parkánymagasság: 20,35 m ≤ 21,00 m

Zöldfelület: 10,09 % ≥ 10,00 %  
azaz: 41,06 m<sup>2</sup>



Balti feletti magasság:  
**104,27 mBf = ±0,00**  
**HELYSZÍNEN ELLENŐRIZENDŐ!**

Az épület létesítési helye:  
**1083 BUDAPEST, BÓKAY JÁNOS UTCA 34.**  
**HRSZ: 36228**

Terv típusa:  
**KONCEPCIÓTERV**

Az épület megnevezése:  
**SZÁLLODA**

Munkarész megnevezése:  
**HELYSZÍNRAJZ**

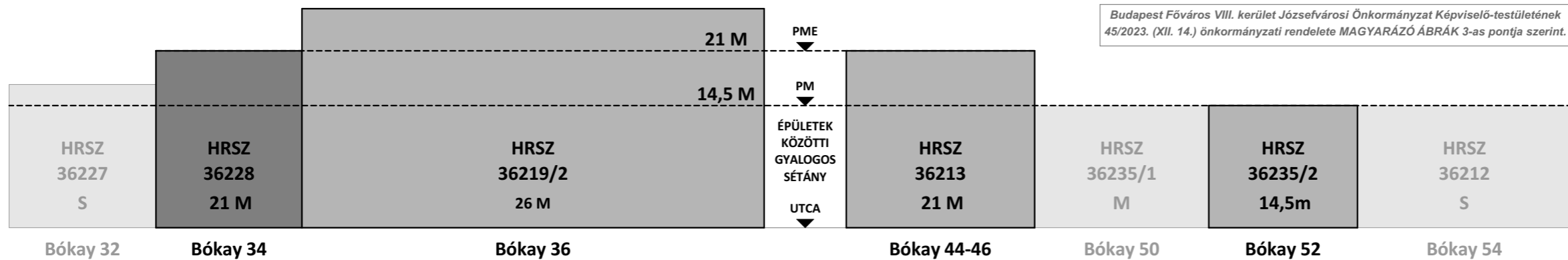
Az építető megnevezése, címe:  
**PALERMO PROPERTIES Kft.**  
**1096 Budapest, Thaly Kálmán utca 43.**

Lépték: <b>1:200</b>	Készítés dátuma: <b>2025. 01. 07.</b>
-------------------------	--

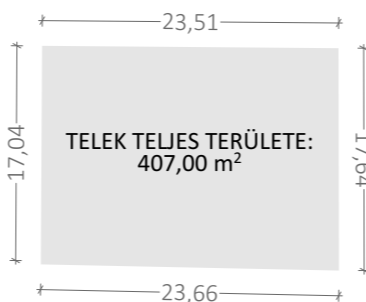
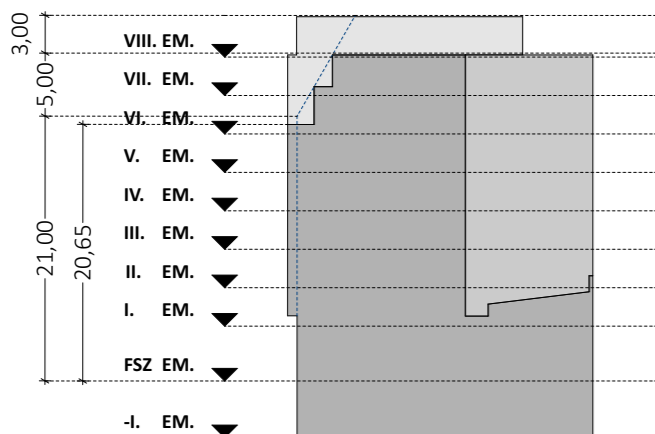
Felelős tervező: <b>Sinka Péter</b> okl. építészmérnök É 01-6331 Tel.: +36209801717	Építész munkatárs: <b>Szunter Tibor</b> okl. építészmérnök É 13-1932 Tel.: +36306846605
---	---

<b>Soós Zsófia</b> okl. építészmérnök	<b>Pletser Eszter</b> okl. építészmérnök
--	---

**PÁRKÁNYMAGASSÁG  
MEGÁLLAPÍTÁSA:**



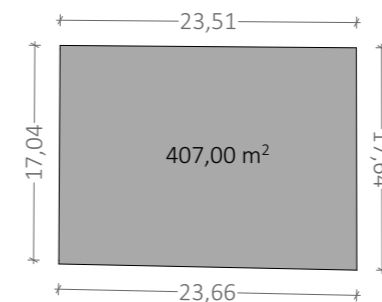
**PÁRKÁNYMAGASSÁG  
IGAZOLÁSA:**



**BEÉPÍTETTSÉG (FSZ):**

**BEÉPÍTETTSÉG MÉRTÉKE  
TEREPSZINT FELETT (FSZ.):**  
407,00 m<sup>2</sup> ---> 100,00 %

Budapest Főváros VIII. kerület  
Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testületének  
45/2023. (XII. 14.) önkorm. rendelete  
a kerületi építési szabályzatról  
36. § (3) pontja szerint.

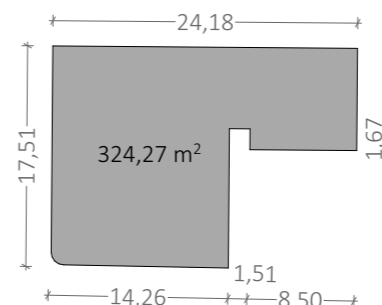


**ZÖLDFELÜLET:**

**ZÖLDFELÜLET:**  
0,15 x (33,26) + 0,40 x (31,89 +  
+15,56+9,11+2,41+31,20) =  
= 41,06 m<sup>2</sup> = 10,09%

**BEÉPÍTETTSÉG (ÁLT.):**

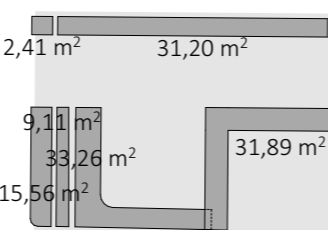
**BEÉPÍTETTSÉG MÉRTÉKE  
TEREPSZINT FELETT (ÁLT.):**  
324,27 m<sup>2</sup> ---> 79,67 %



**SZINTTERÜLET:**

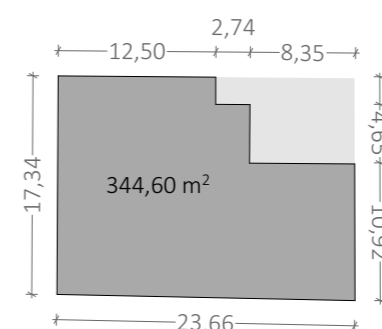
**SZINTTERÜLETI MUTATÓ  
MÉRTÉKE (BSP):**  
289,73 m<sup>2</sup> ---> 0,71 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**SZINTTERÜLETI MUTATÓ  
MÉRTÉKE (BSA):**  
2729,66 m<sup>2</sup> ---> 6,71 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

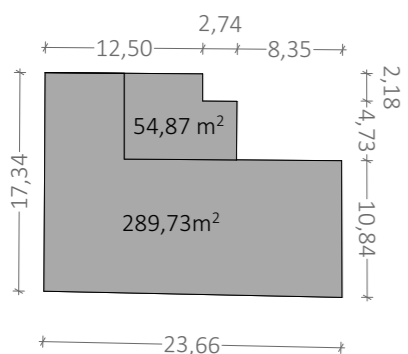


**BEÉPÍTETTSÉG (TER. A.):**

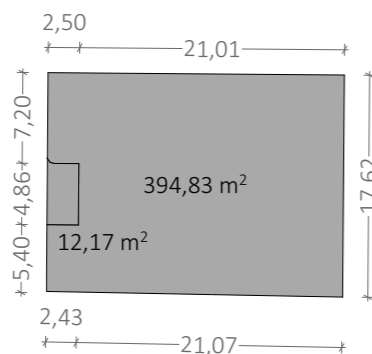
**BEÉPÍTETTSÉG MÉRTÉKE  
TEREPSZINT ALATT:**  
344,60 m<sup>2</sup> ---> 84,67 %



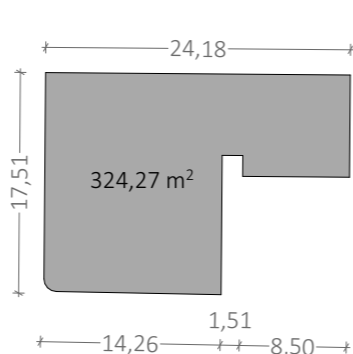
**PINCESZINT**



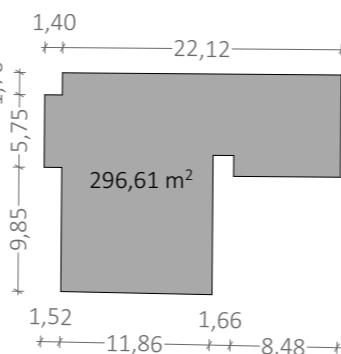
**FÖLDSZINT**



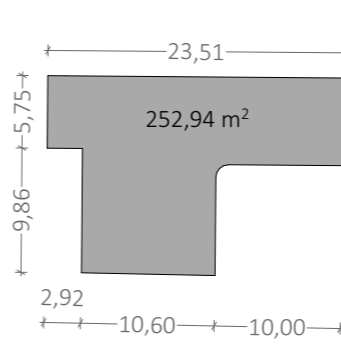
**I.-V. EMELET**



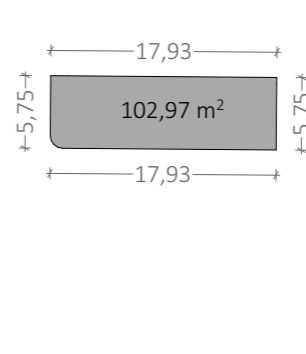
**VI. EMELET**



**VII. EMELET**



**TETŐSZINT**



Övezeti besorolás: Ln-2/C-1  
Zártosrú beépítési mód

HRSZ: 36228  
Telek Területe: 407 m<sup>2</sup>

**BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK:**

Maximális beépíthetőség (fsz.): 100,00 %  
azaz: 407,00 m<sup>2</sup>  
Maximális beépíthetőség (ált.): 80,00 %  
azaz: 325,60 m<sup>2</sup>  
Max beép. terepszint alatt: 85,00 %  
azaz: 345,95 m<sup>2</sup>

Általános szintter. m.: 4,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Parkolási szintter. m.: 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Minimális parkánymagasság: 21,00 m

Minimális zöldfelület: 10,00 %  
azaz: 40,70 m<sup>2</sup>

**TERVEZETT BEÉPÍTÉS:**

Maximális beép. (fsz.): 100,00 % ≤ 100,00 %  
azaz: 407,00 m<sup>2</sup>  
Maximális beép. (ált.): 79,67 % ≤ 80,00 %  
azaz: 324,27 m<sup>2</sup>  
Max beép. terepszint alatt: 84,67 % ≤ 85,00 %  
azaz: 344,60 m<sup>2</sup>

Általános szintter. m.: 6,71 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ≤ 4,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Parkolási szintter. m.: 0,71 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ≤ 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Parkánymagasság: 20,35 m ≤ 21,00 m

Zöldfelület: 10,09 % ≥ 10,00 %  
azaz: 41,06 m<sup>2</sup>

Balti feletti magasság:

104,27 mBf = ±0,00  
HELYSZÍNEN ELLENŐRIZENDŐ!

Az épület létesítési helye:

1083 BUDAPEST, BÓKAY JÁNOS UTCA 34.  
HRSZ: 36228

Terv típusa:

KONCEPCIÓTERV

Az épület megnevezése:

SZÁLLODA

Munkarész megnevezése:

SZÁMÍTÁSOK

Az építető megnevezése, címe:

PALERMO PROPERTIES Kft.  
1096 Budapest, Thaly Kálmán utca 43.

Lépték:

1:600

Készítés dátuma:

2025. 01. 07.

Felelős tervező:

Sinka Péter  
okl. építészmérnök  
É 01-6331  
Tel.: +36209801717

Építész munkatárs:

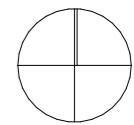
Szunter Tibor  
okl. építészmérnök  
É 13-1932  
Tel.: +36306846605

Soós Zsófia  
okl. építészmérnök

Pletser Eszter  
okl. építészmérnök

A tervlap sorszáma:

É.02



Övezeti besorolás: Ln-2/C-1  
Zárt sorú beépítési mód

HRSZ: 36228  
Telek Területe: 407 m<sup>2</sup>

#### BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK:

Maximális beépíthetőség (fsz.): 100,00 %  
azaz: 407,00 m<sup>2</sup>  
Maximális beépíthetőség (ált.): 80,00 %  
azaz: 325,60 m<sup>2</sup>  
Max beép. terepszint alatt: 85,00 %  
azaz: 345,95 m<sup>2</sup>

Általános szintter. m.: 4,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Parkolási szintter. m.: 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Minimális párkánymagasság: 21,00 m

Minimális zöldfelület: 10,00 %  
azaz: 40,70 m<sup>2</sup>

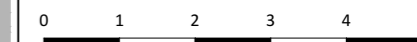
#### TERVEZETT BEÉPÍTÉS:

Maximális beép. (fsz.): 100,00 % ≤ 100,00 %  
azaz: 407,00 m<sup>2</sup>  
Maximális beép. (ált.): 79,67 % ≤ 80,00 %  
azaz: 324,27 m<sup>2</sup>  
Max beép. terepszint alatt: 84,67 % ≤ 85,00 %  
azaz: 344,60 m<sup>2</sup>

Általános szintter. m.: 6,71 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ≤ 4,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Parkolási szintter. m.: 0,71 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ≤ 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Parkánymagasság: 20,35 m ≤ 21,00 m

Zöldfelület: 10,09 % ≥ 10,00 %  
azaz: 41,06 m<sup>2</sup>



Balti feletti magasság:  
**104,27 mBf = ±0,00**  
**HELYSZÍNEN ELLENŐRIZENDŐ!**

Az épület létesítési helye:  
**1083 BUDAPEST, BÓKAY JÁNOS UTCA 34.**  
**HRSZ: 36228**

Terv típusa:  
**KONCEPCIÓTERV**

Az épület megnevezése:  
**SZÁLLODA**

Munkarész megnevezése:  
**PINCESZINTI ALAPRAJZ**

Az építető megnevezése, címe:  
**PALERMO PROPERTIES Kft.**  
**1096 Budapest, Thaly Kálmán utca 43.**

Lépték:  
**1:100**

Készítés dátuma:  
**2025. 01. 07.**

Felelős tervező:  
**Sinka Péter**  
okl. építész-mérnök  
É 01-6331  
Tel.: +36209801717

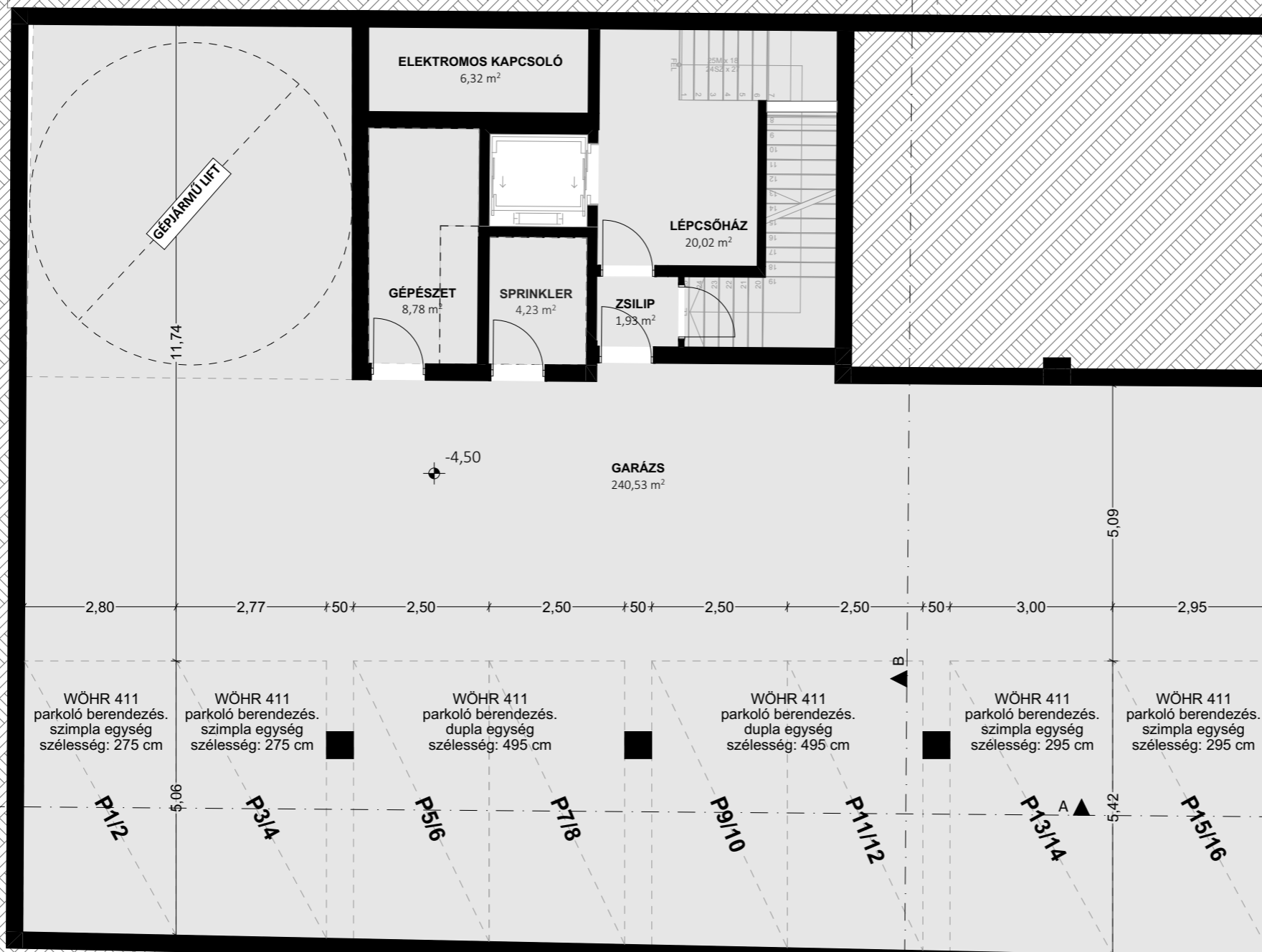
Építész munkatárs:  
**Szunter Tibor**  
okl. építész-mérnök  
É 13-1932  
Tel.: +36306846605

**Soós Zsófia**  
okl. építész-mérnök

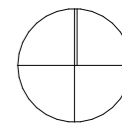
**Pletser Eszter**  
okl. építész-mérnök

A tervlap sorszáma:

**É.03**



UTCAI HOMLOKZAT



Övezeti besorolás: Ln-2/C-1  
Zárt sorú beépítési mód

HRSZ: 36228  
Telek Területe: 407 m<sup>2</sup>

#### BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK:

Maximális beépíthetőség (fsz.): 100,00 %  
azaz: 407,00 m<sup>2</sup>  
Maximális beépíthetőség (ált.): 80,00 %  
azaz: 325,60 m<sup>2</sup>  
Max beép. terepszint alatt: 85,00 %  
azaz: 345,95 m<sup>2</sup>

Általános szintter. m.: 4,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Parkolási szintter. m.: 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Minimális párkánymagasság: 21,00 m

Minimális zöldfelület: 10,00 %  
azaz: 40,70 m<sup>2</sup>

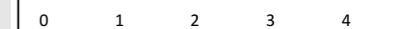
#### TERVEZETT BEÉPÍTÉS:

Maximális beép. (fsz.): 100,00 % ≤ 100,00 %  
azaz: 407,00 m<sup>2</sup>  
Maximális beép. (ált.): 79,67 % ≤ 80,00 %  
azaz: 324,27 m<sup>2</sup>  
Max beép. terepszint alatt: 84,67 % ≤ 85,00 %  
azaz: 344,60 m<sup>2</sup>

Általános szintter. m.: 6,71 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ≤ 4,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Parkolási szintter. m.: 0,71 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ≤ 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Parkánymagasság: 20,35 m ≤ 21,00 m

Zöldfelület: 10,09 % ≥ 10,00 %  
azaz: 41,06 m<sup>2</sup>



Balti feletti magasság:  
**104,27 mBf = ±0,00**  
**HELYSZÍNEN ELLENŐRIZENDŐ!**

Az épület létesítési helye:  
**1083 BUDAPEST, BÓKAY JÁNOS UTCA 34.**  
HRSZ: 36228

Terv típusa:  
**KONCEPCIÓTERV**

Az épület megnevezése:  
**SZÁLLODA**

Munkarész megnevezése:  
**FÖLDSZINTI ALAPRAJZ**

Az építető megnevezése, címe:  
**PALERMO PROPERTIES Kft.**  
**1096 Budapest, Thaly Kálmán utca 43.**

Lépték:  
**1:100**

Készítés dátuma:  
**2025. 01. 07.**

Felelős tervező:  
**Sinka Péter**  
okl. építész-mérnök  
É 01-6331  
Tel.: +36209801717

Építész munkatárs:  
**Szunter Tibor**  
okl. építész-mérnök  
É 13-1932  
Tel.: +36306846605

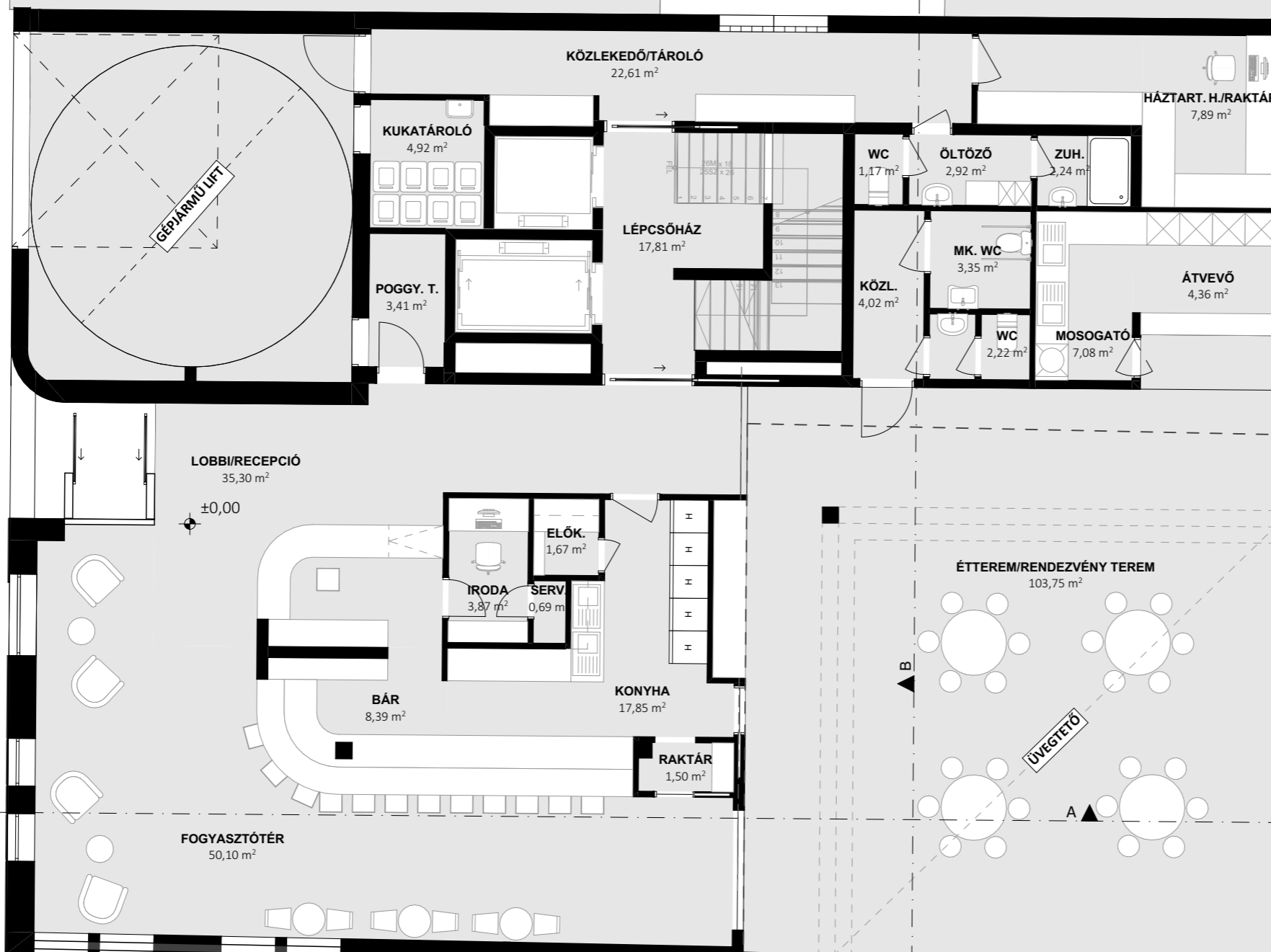
**Soós Zsófia**  
okl. építész-mérnök

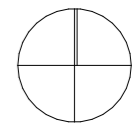
**Pletser Eszter**  
okl. építész-mérnök

A tervlap sorszáma:

**É.04**

▼ UTCAI HOMLOKZAT





Övezeti besorolás: Ln-2/C-1  
Zárt sorú beépítési mód

HRSZ: 36228  
Telek Területe: 407 m<sup>2</sup>

#### BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK:

Maximális beépíthetőség (fsz.): 100,00 %  
azaz: 407,00 m<sup>2</sup>  
Maximális beépíthetőség (ált.): 80,00 %  
azaz: 325,60 m<sup>2</sup>  
Max beép. terepszint alatt: 85,00 %  
azaz: 345,95 m<sup>2</sup>

Általános szintter. m.: 4,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Parkolási szintter. m.: 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Minimális párkánymagasság: 21,00 m

Minimális zöldfelület: 10,00 %  
azaz: 40,70 m<sup>2</sup>

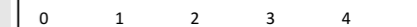
#### TERVEZETT BEÉPÍTÉS:

Maximális beép. (fsz.): 100,00 % ≤ 100,00 %  
azaz: 407,00 m<sup>2</sup>  
Maximális beép. (ált.): 79,67 % ≤ 80,00 %  
azaz: 324,27 m<sup>2</sup>  
Max beép. terepszint alatt: 84,67 % ≤ 85,00 %  
azaz: 344,60 m<sup>2</sup>

Általános szintter. m.: 6,71 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ≤ 4,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Parkolási szintter. m.: 0,71 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ≤ 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Parkánymagasság: 20,35 m ≤ 21,00 m

Zöldfelület: 10,09 % ≥ 10,00 %  
azaz: 41,06 m<sup>2</sup>



Balti feletti magasság:  
**104,27 mBf = ±0,00**  
**HELYSZÍNEN ELLENŐRIZENDŐ!**

Az épület létesítési helye:  
**1083 BUDAPEST, BÓKAY JÁNOS UTCA 34.**  
**HRSZ: 36228**

Terv típusa:  
**KONCEPCIÓTERV**

Az épület megnevezése:  
**SZÁLLODA**

Munkarész megnevezése:  
**I. EMELETI ALAPRAJZ**

Az építető megnevezése, címe:  
**PALERMO PROPERTIES Kft.**  
**1096 Budapest, Thaly Kálmán utca 43.**

Lépték:  
**1:100**

Készítés dátuma:  
**2025. 01. 07.**

Felelős tervező:  
**Sinka Péter**  
okl. építészmérnök  
É 01-6331  
Tel.: +36209801717

Építész munkatárs:  
**Szunter Tibor**  
okl. építészmérnök  
É 13-1932  
Tel.: +36306846605

**Soós Zsófia**  
okl. építészmérnök

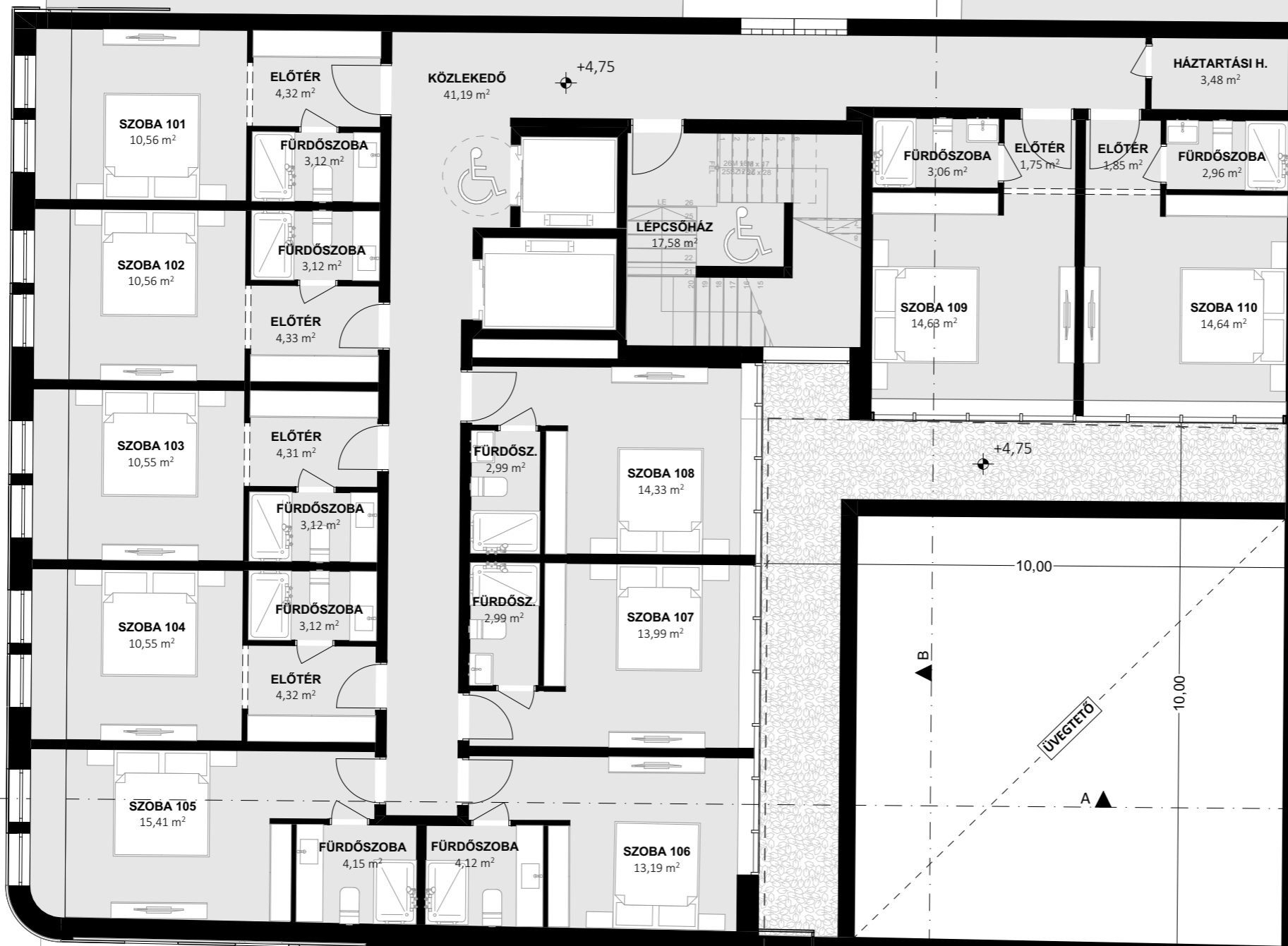
**Pletser Eszter**  
okl. építészmérnök

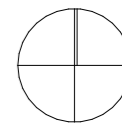
A tervlap sorszáma:

**É.05**

SNK Mi

▼ UTCAI HOMLOKZAT





Övezeti besorolás: Ln-2/C-1  
Zárt sorú beépítési mód

HRSZ: 36228  
Telek Területe: 407 m<sup>2</sup>

#### BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK:

Maximális beépíthetőség (fsz.): 100,00 %  
azaz: 407,00 m<sup>2</sup>  
Maximális beépíthetőség (ált.): 80,00 %  
azaz: 325,60 m<sup>2</sup>  
Max beép. terepszint alatt: 85,00 %  
azaz: 345,95 m<sup>2</sup>

Általános szintter. m.: 4,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Parkolási szintter. m.: 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Minimális párkánymagasság: 21,00 m

Minimális zöldfelület: 10,00 %  
azaz: 40,70 m<sup>2</sup>

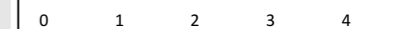
#### TERVEZETT BEÉPÍTÉS:

Maximális beép. (fsz.): 100,00 % ≤ 100,00 %  
azaz: 407,00 m<sup>2</sup>  
Maximális beép. (ált.): 79,67 % ≤ 80,00 %  
azaz: 324,27 m<sup>2</sup>  
Max beép. terepszint alatt: 84,67 % ≤ 85,00 %  
azaz: 344,60 m<sup>2</sup>

Általános szintter. m.: 6,71 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ≤ 4,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Parkolási szintter. m.: 0,71 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ≤ 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Parkánymagasság: 20,35 m ≤ 21,00 m

Zöldfelület: 10,09 % ≥ 10,00 %  
azaz: 41,06 m<sup>2</sup>



Balti feletti magasság:  
**104,27 mBf = ±0,00**  
**HELYSZÍNEN ELLENŐRIZENDŐ!**

Az épület létesítési helye:  
**1083 BUDAPEST, BÓKAY JÁNOS UTCA 34.**  
**HRSZ: 36228**

Terv típusa:  
**KONCEPCIÓTERV**

Az épület megnevezése:  
**SZÁLLODA**

Munkarész megnevezése:  
**II. EMELETI ALAPRAJZ**

Az építető megnevezése, címe:  
**PALERMO PROPERTIES Kft.**  
**1096 Budapest, Thaly Kálmán utca 43.**

Lépték: **1:100** Készítés dátuma: **2025. 01. 07.**

Felelős tervező: **Sinka Péter**  
okl. építészmérnök  
É 01-6331  
Tel.: +36209801717

Építész munkatárs:  
**Szunter Tibor**  
okl. építészmérnök  
É 13-1932  
Tel.: +36306846605

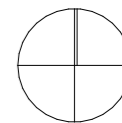
**Soós Zsófia**  
okl. építészmérnök

**Pletser Eszter**  
okl. építészmérnök

A tervlap sorszáma:

▼ UTCAI HOMLOKZAT





Övezeti besorolás: Ln-2/C-1  
Zárt sorú beépítési mód

HRSZ: 36228  
Telek Területe: 407 m<sup>2</sup>

#### BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK:

Maximális beépíthetőség (fsz.): 100,00 %  
azaz: 407,00 m<sup>2</sup>  
Maximális beépíthetőség (ált.): 80,00 %  
azaz: 325,60 m<sup>2</sup>  
Max beép. terepszint alatt: 85,00 %  
azaz: 345,95 m<sup>2</sup>

Általános szintter. m.: 4,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Parkolási szintter. m.: 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Minimális párkánymagasság: 21,00 m

Minimális zöldfelület: 10,00 %  
azaz: 40,70 m<sup>2</sup>

#### TERVEZETT BEÉPÍTÉS:

Maximális beép. (fsz.): 100,00 % ≤ 100,00 %  
azaz: 407,00 m<sup>2</sup>  
Maximális beép. (ált.): 79,67 % ≤ 80,00 %  
azaz: 324,27 m<sup>2</sup>  
Max beép. terepszint alatt: 84,67 % ≤ 85,00 %  
azaz: 344,60 m<sup>2</sup>

Általános szintter. m.: 6,71 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ≤ 4,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Parkolási szintter. m.: 0,71 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ≤ 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Parkánymagasság: 20,35 m ≤ 21,00 m

Zöldfelület: 10,09 % ≥ 10,00 %  
azaz: 41,06 m<sup>2</sup>



Balti feletti magasság:  
**104,27 mBf = ±0,00**  
**HELYSZÍNEN ELLENŐRIZENDŐ!**

Az épület létesítési helye:  
**1083 BUDAPEST, BÓKAY JÁNOS UTCA 34.**  
**HRSZ: 36228**

Terv típusa:  
**KONCEPCIÓTERV**

Az épület megnevezése:  
**SZÁLLODA**

Munkarész megnevezése:  
**III.-V. EMELETI ALAPRAJZ**

Az építető megnevezése, címe:  
**PALERMO PROPERTIES Kft.**  
**1096 Budapest, Thaly Kálmán utca 43.**

Lépték: **1:100**  
Készítés dátuma: **2025. 01. 07.**

Felelős tervező: **Sinka Péter**  
okl. építészmérnök  
É 01-6331  
Tel.: +36209801717

Építész munkatárs:  
**Szunter Tibor**  
okl. építészmérnök  
É 13-1932  
Tel.: +36306846605

**Soós Zsófia**  
okl. építészmérnök

**Pletser Eszter**  
okl. építészmérnök

A tervlap sorszáma:

**É.07**

SNK Mi

▼ UTCAI HOMLOKZAT



KÖZLEKEDŐ  
41,11 m<sup>2</sup>  
+10,75 (III. EM.)

HÁZTARTÁSI H.  
3,48 m<sup>2</sup>

ELŐTÉR  
4,32 m<sup>2</sup>

FÜRDŐSZOBA  
3,12 m<sup>2</sup>

SZOBA 301  
12,68 m<sup>2</sup>

FÜRDŐSZOBA  
3,12 m<sup>2</sup>

SZOBA 302  
12,69 m<sup>2</sup>

ELŐTÉR  
4,33 m<sup>2</sup>

SZOBA 303  
12,67 m<sup>2</sup>

ELŐTÉR  
4,31 m<sup>2</sup>

FÜRDŐSZOBA  
3,12 m<sup>2</sup>

SZOBA 304  
12,68 m<sup>2</sup>

ELŐTÉR  
4,32 m<sup>2</sup>

SZOBA 305  
17,45 m<sup>2</sup>

FÜRDŐSZOBA  
4,15 m<sup>2</sup>

FÜRDŐSZOBA  
4,12 m<sup>2</sup>

SZOBA 306  
13,19 m<sup>2</sup>

SZOBA 308  
14,33 m<sup>2</sup>

SZOBA 307  
13,99 m<sup>2</sup>

FÜRDŐSZ.  
2,99 m<sup>2</sup>

FÜRDŐSZ.  
2,99 m<sup>2</sup>

LÉPCSŐHÁZ  
17,58 m<sup>2</sup>

FÜRDŐSZOBA  
3,06 m<sup>2</sup>

ELŐTÉR  
1,75 m<sup>2</sup>

ELŐTÉR  
1,85 m<sup>2</sup>

FÜRDŐSZOBA  
2,96 m<sup>2</sup>

SZOBA 309  
16,15 m<sup>2</sup>

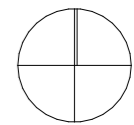
SZOBA 310  
16,16 m<sup>2</sup>

10,00

B

A





Övezeti besorolás: Ln-2/C-1  
Zárt sorú beépítési mód

HRSZ: 36228  
Telek Területe: 407 m<sup>2</sup>

#### BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK:

Maximális beépíthetőség (fsz.): 100,00 %  
azaz: 407,00 m<sup>2</sup>  
Maximális beépíthetőség (ált.): 80,00 %  
azaz: 325,60 m<sup>2</sup>  
Max beép. terepszint alatt: 85,00 %  
azaz: 345,95 m<sup>2</sup>

Általános szintter. m.: 4,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Parkolási szintter. m.: 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Minimális párkánymagasság: 21,00 m

Minimális zöldfelület: 10,00 %  
azaz: 40,70 m<sup>2</sup>

#### TERVEZETT BEÉPÍTÉS:

Maximális beép. (fsz.): 100,00 % ≤ 100,00 %  
azaz: 407,00 m<sup>2</sup>  
Maximális beép. (ált.): 79,67 % ≤ 80,00 %  
azaz: 324,27 m<sup>2</sup>  
Max beép. terepszint alatt: 84,67 % ≤ 85,00 %  
azaz: 344,60 m<sup>2</sup>

Általános szintter. m.: 6,71 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ≤ 4,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Parkolási szintter. m.: 0,71 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ≤ 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Parkánymagasság: 20,35 m ≤ 21,00 m

Zöldfelület: 10,09 % ≥ 10,00 %  
azaz: 41,06 m<sup>2</sup>



Balti feletti magasság:  
**104,27 mBf = ±0,00**  
**HELYSZÍNEN ELLENŐRIZENDŐ!**

Az épület létesítési helye:  
**1083 BUDAPEST, BÓKAY JÁNOS UTCA 34.**  
HRSZ: 36228

Terv típusa:  
**KONCEPCIÓTERV**

Az épület megnevezése:  
**SZÁLLODA**

Munkarész megnevezése:  
**VI. EMELETI ALAPRAJZ**

Az építető megnevezése, címe:  
**PALERMO PROPERTIES Kft.**  
**1096 Budapest, Thaly Kálmán utca 43.**

Lépték: 1:100  
Készítés dátuma: 2025. 01. 07.

Felelős tervező: Sinka Péter  
okl. építészmérnök  
É 01-6331  
Tel.: +36209801717

Építész munkatárs:  
**Szunter Tibor**  
okl. építészmérnök  
É 13-1932  
Tel.: +36306846605

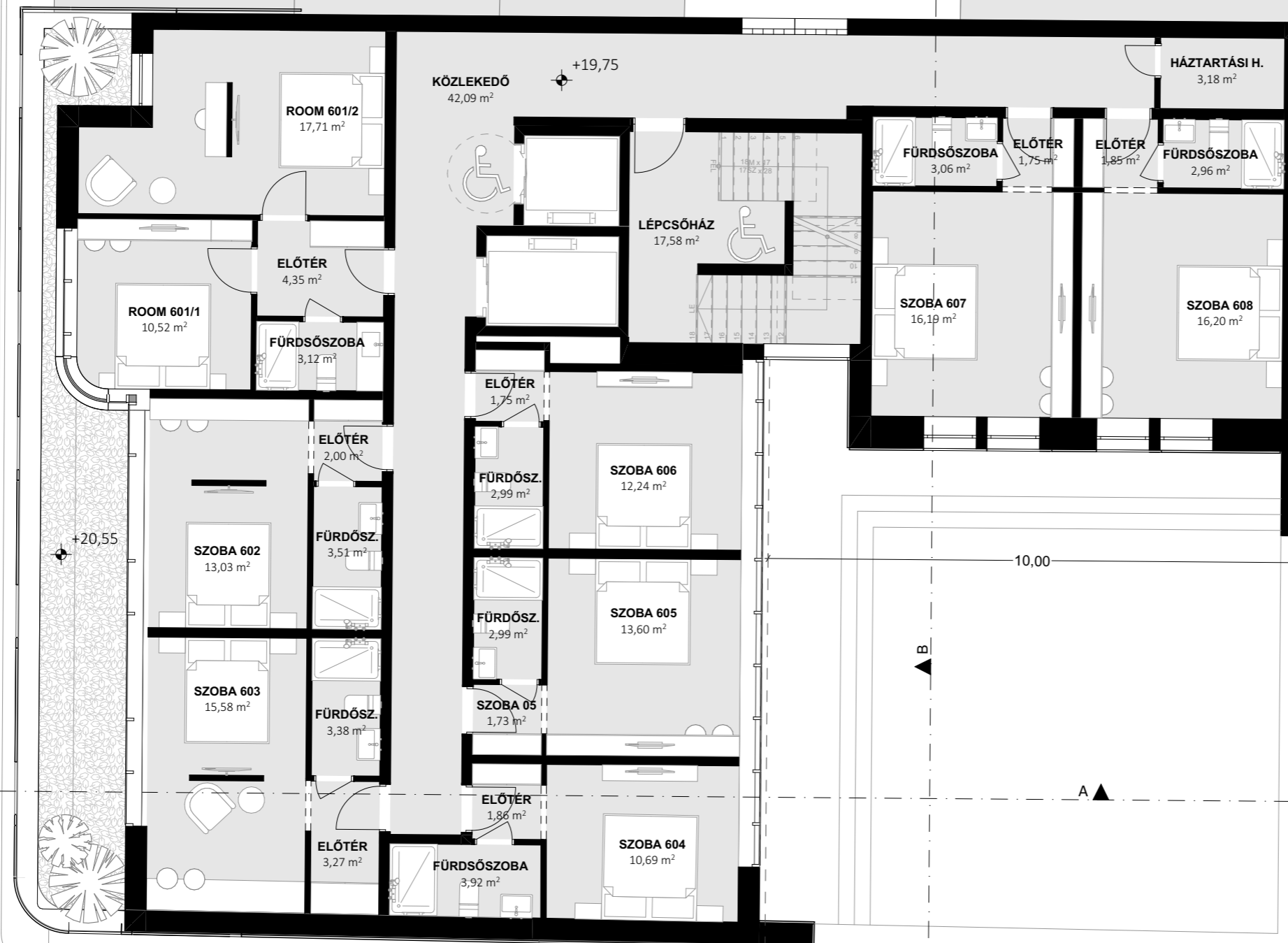
**Soós Zsófia**  
okl. építészmérnök

**Pletser Eszter**  
okl. építészmérnök

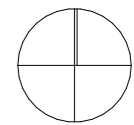
A tervlap sorszáma:

**É.08**

▼ UTCAI HOMLOKZAT







Övezeti besorolás: Ln-2/C-1  
Zárt sorú beépítési mód

HRSZ: 36228  
Telek Területe: 407 m<sup>2</sup>

#### BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK:

Maximális beépíthetőség (fsz.): 100,00 %  
azaz: 407,00 m<sup>2</sup>  
Maximális beépíthetőség (ált.): 80,00 %  
azaz: 325,60 m<sup>2</sup>  
Max beép. terepszint alatt: 85,00 %  
azaz: 345,95 m<sup>2</sup>

Általános szintter. m.: 4,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Parkolási szintter. m.: 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Minimális parkánymagasság: 21,00 m

Minimális zöldfelület: 10,00 %  
azaz: 40,70 m<sup>2</sup>

#### TERVEZETT BEÉPÍTÉS:

Maximális beép. (fsz.): 100,00 % ≤ 100,00 %  
azaz: 407,00 m<sup>2</sup>  
Maximális beép. (ált.): 79,67 % ≤ 80,00 %  
azaz: 324,27 m<sup>2</sup>  
Max beép. terepszint alatt: 84,67 % ≤ 85,00 %  
azaz: 344,60 m<sup>2</sup>

Általános szintter. m.: 6,71 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ≤ 4,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Parkolási szintter. m.: 0,71 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ≤ 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Parkánymagasság: 20,35 m ≤ 21,00 m

Zöldfelület: 10,09 % ≥ 10,00 %  
azaz: 41,06 m<sup>2</sup>



Balti feletti magasság:

104,27 mBf = ±0,00  
HELYSZÍNEN ELLENŐRIZENDŐ!

Az épület létesítési helye:

1083 BUDAPEST, BÓKAY JÁNOS UTCA 34.  
HRSZ: 36228

Terv típusa:

KONCEPCIÓTERV

Az épület megnevezése:

SZÁLLODA

Munkarész megnevezése:

TETŐSZINTI ALAPRAJZ

Az építtető megnevezése, címe:

PALERMO PROPERTIES Kft.  
1096 Budapest, Thaly Kálmán utca 43.

Lépték:

1:100

Készítés dátuma:

2025. 01. 07.

Felelős tervező:

Sinka Péter  
okl. építészmérnök  
É 01-6331  
Tel.: +36209801717

Építész munkatárs:

Szunter Tibor  
okl. építészmérnök  
É 13-1932  
Tel.: +36306846605

Soós Zsófia  
okl. építészmérnök

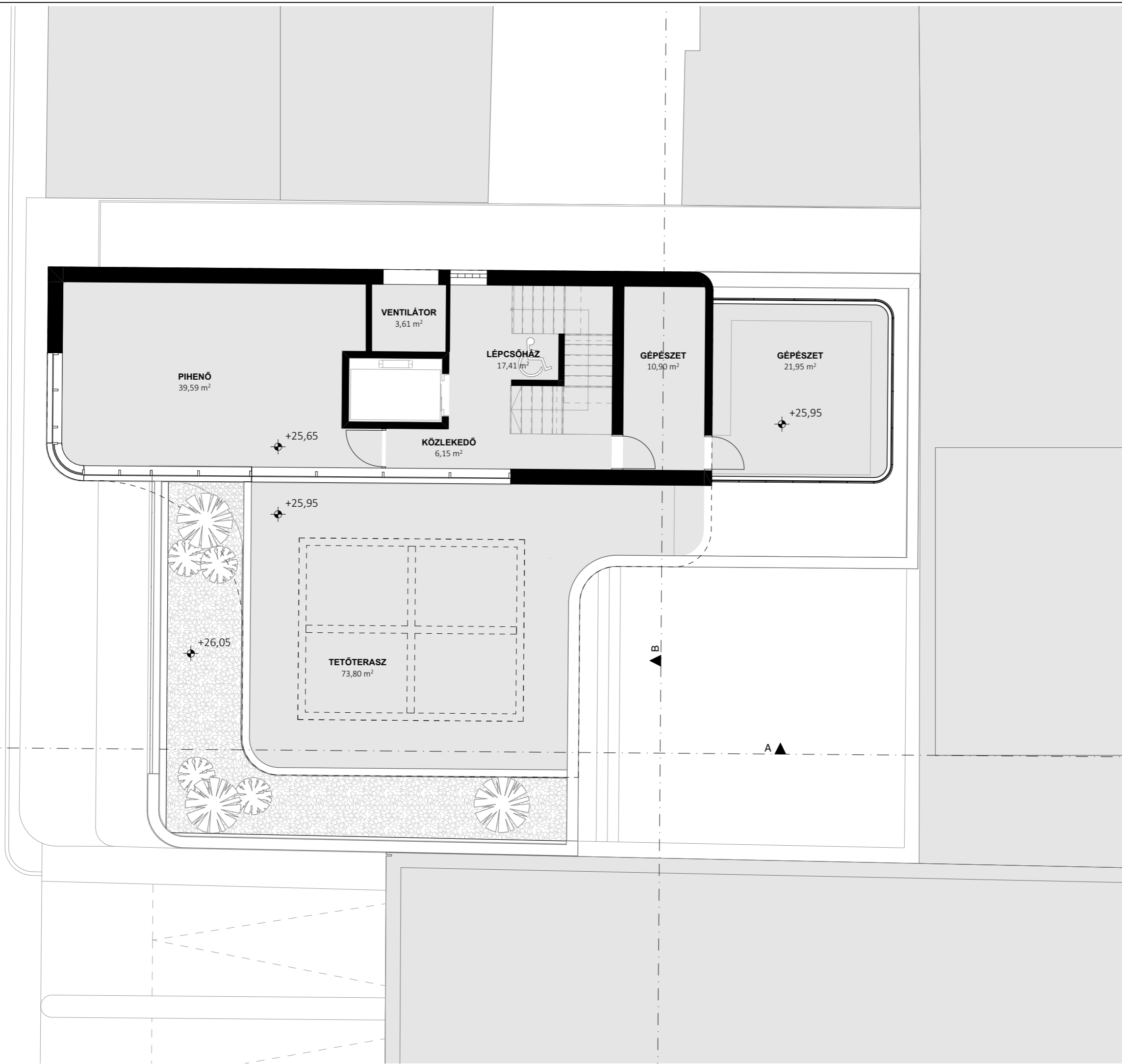
Pletser Eszter  
okl. építészmérnök

A tervlap sorszáma:

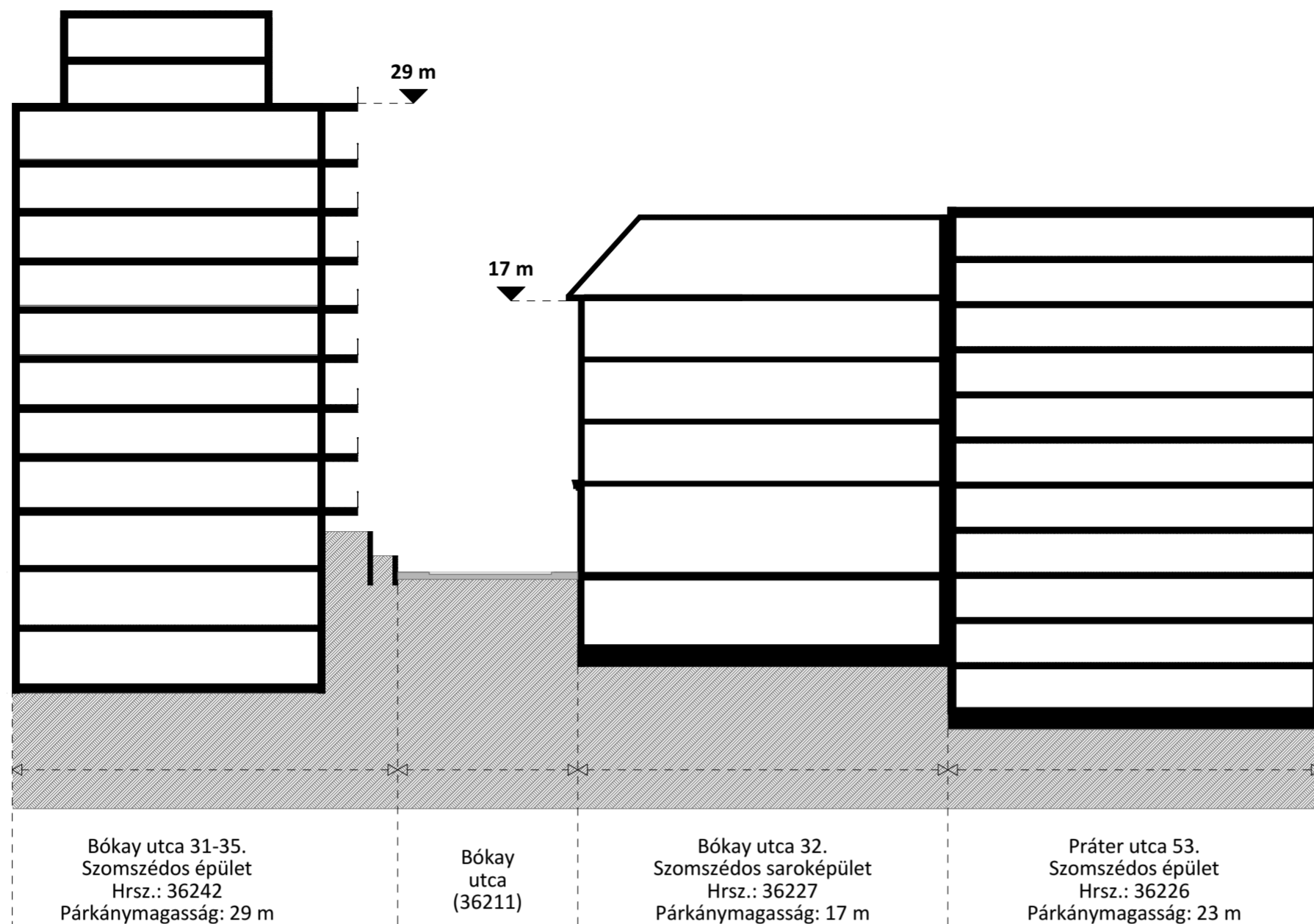
É.10

SNK Mi

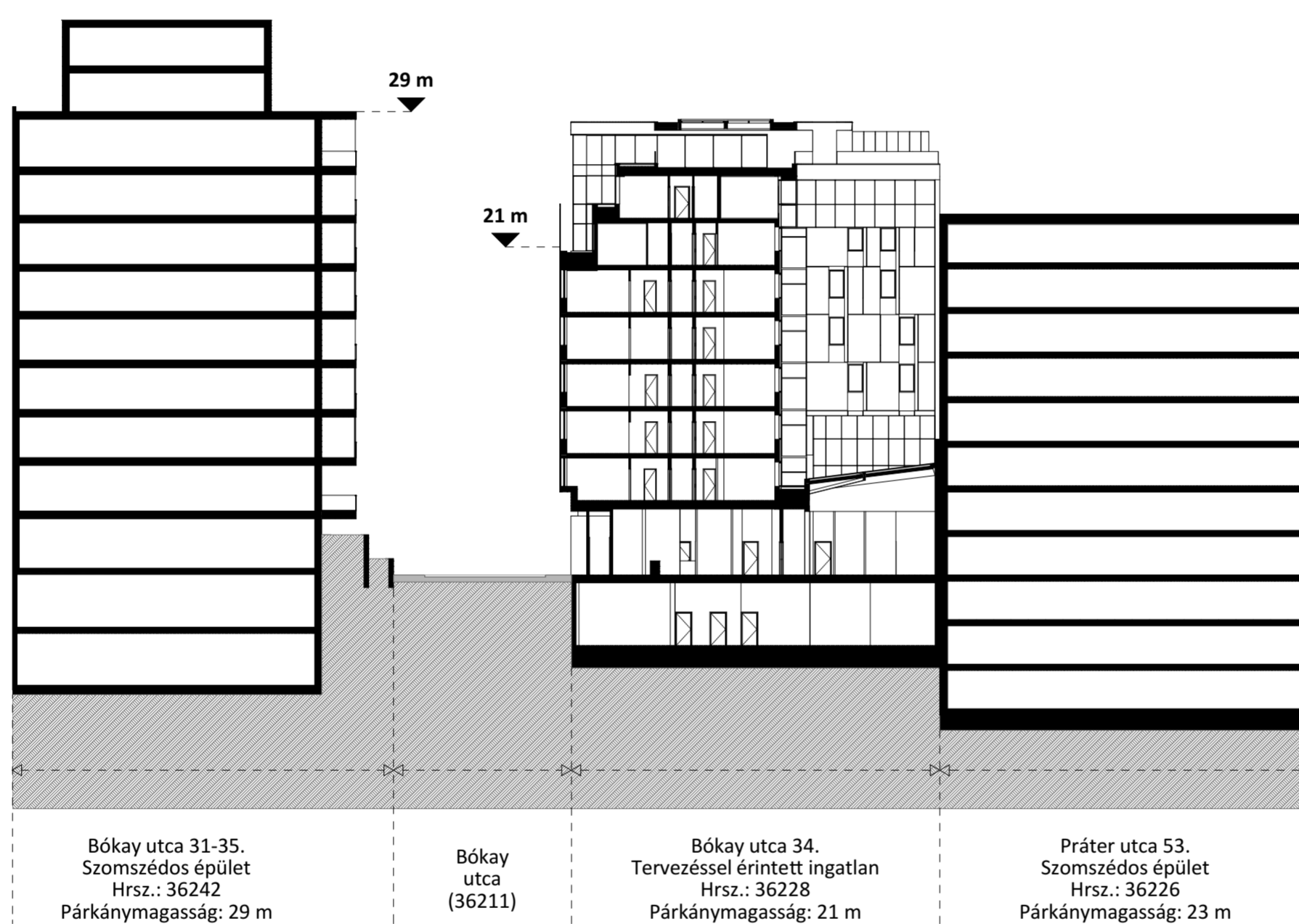
▼ UTCAI HOMLOKZAT



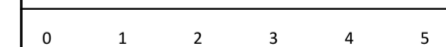
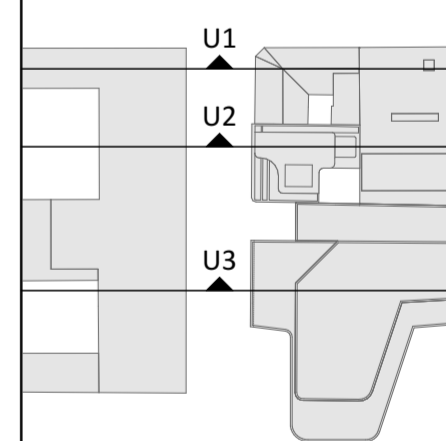
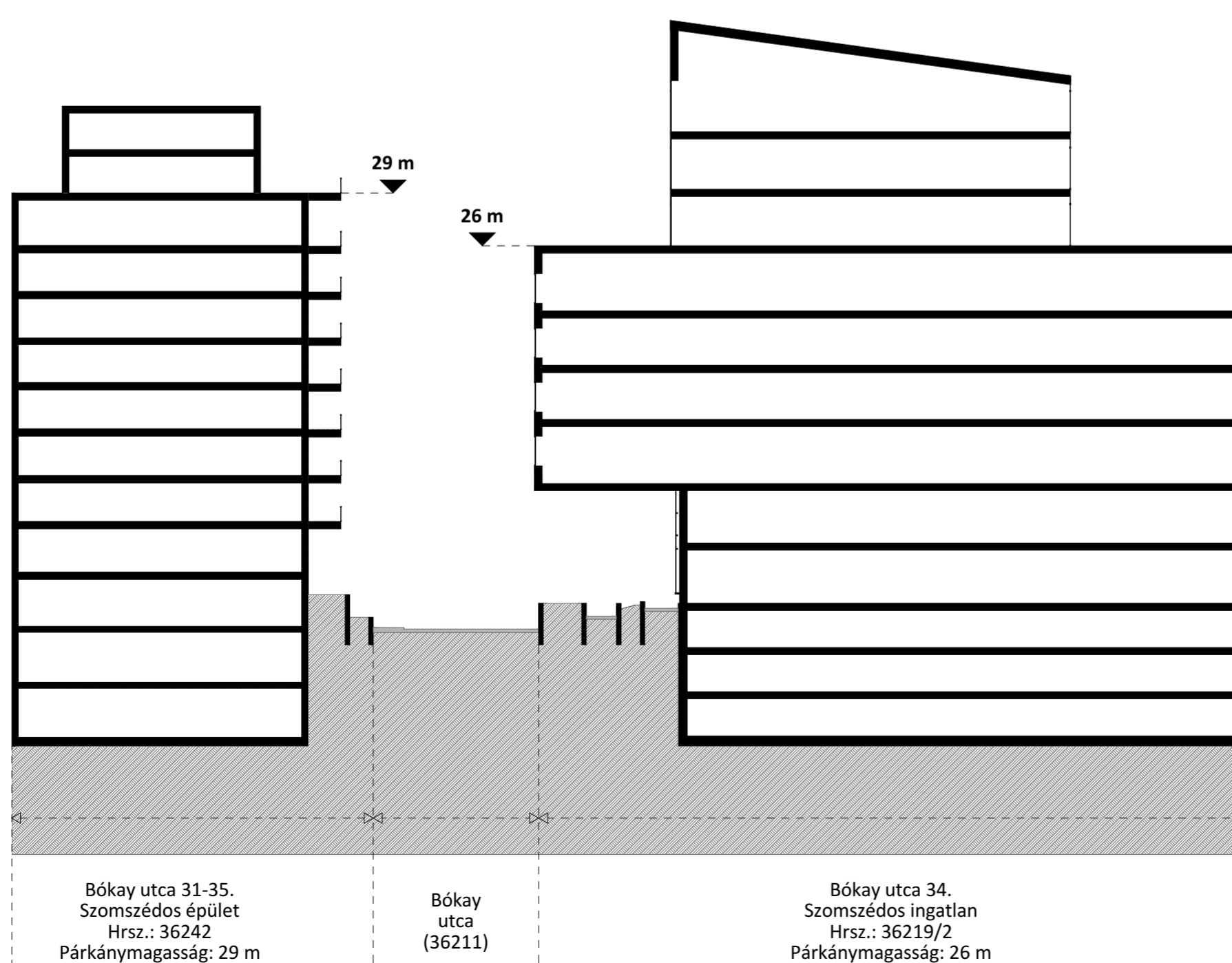
U1 METSZET



U2 METSZET



U3 METSZET



Balti feletti magasság: **104,27 mBf = ±0,00**  
**HELYSZÍNÉN ELLENŐRIZENDŐ!**

Az épület létesítési helye:  
**1083 BUDAPEST, BÓKAY JÁNOS UTCA 34.**  
HRSZ.: 36228

Terv típusa:  
**KONCEPCIÓTERV**

Az épület megnevezése:  
**SZÁLLODA**

Munkarész megnevezése:  
**BÓKAY UTCA - METSZETEK**

Az építendő megnevezése, címe:  
**PALERMO PROPERTIES Kft.**  
**1096 Budapest, Thaly Kálmán utca 43.**

Lépték: **1:350**

Készítés dátuma:  
**2025. 01. 07.**

Felölös tervező:  
**Sinka Péter**  
okl. építész-mérnök  
É 01-6331  
Tel.: +36209801717

Építész munkatárs:  
**Szunter Tibor**  
okl. építész-mérnök  
É 13-1932  
Tel.: +36306846605

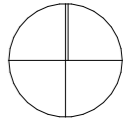
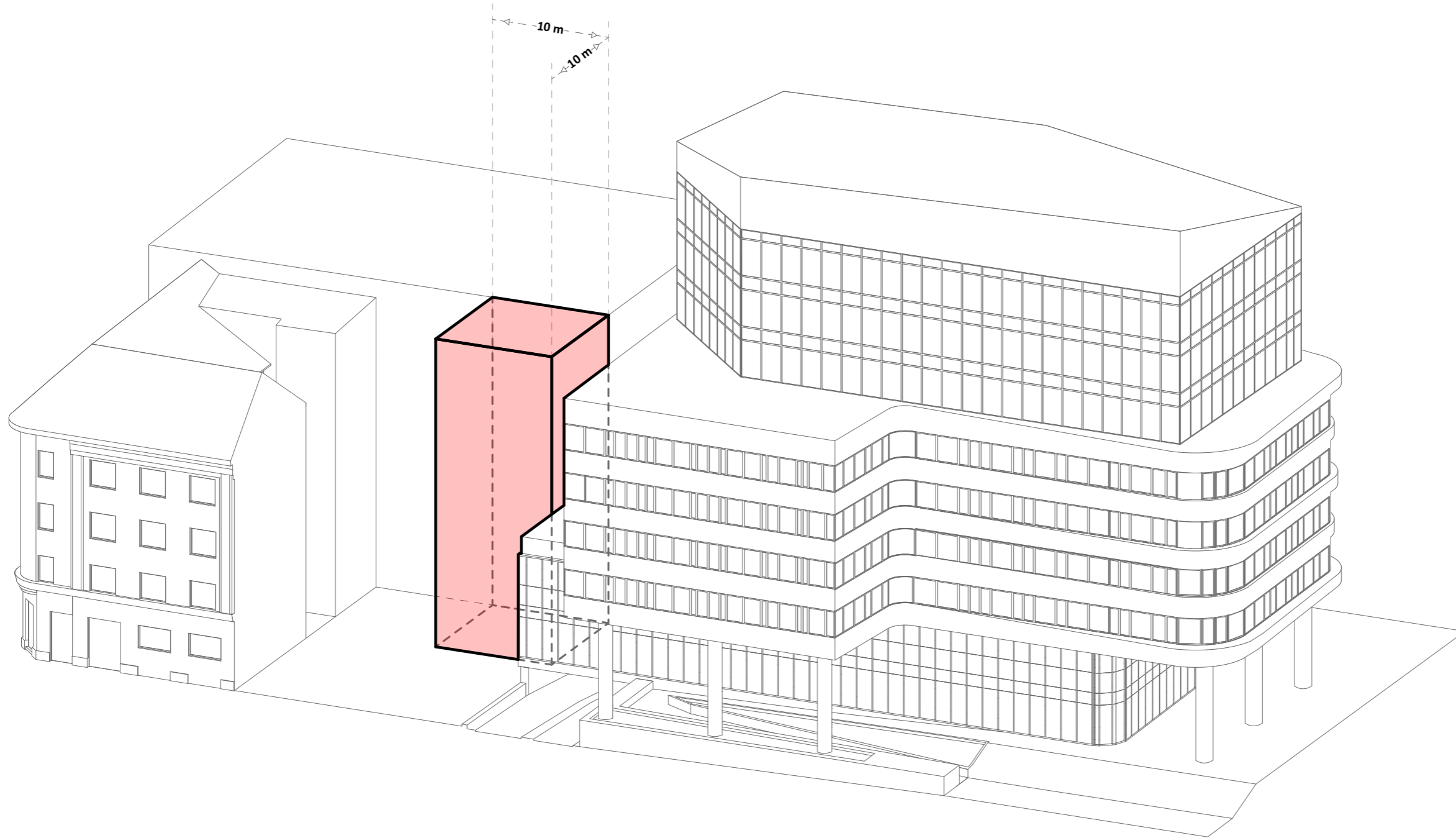
**Soós Zsófia**  
okl. építész-mérnök

**Pletser Eszter**  
okl. építész-mérnök

A tervlap sorszáma:

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
45/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelete a kerületi építési szabályzatról 31. § (5) pontja szerint:

*Az épületek udvari épületszármái és az oldalsó és hátsó telekhatár felé néző épülethomlokzatok között, amennyiben legalább az egyik homlokzat huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílását tartalmazza, legalább az egymással szemközti alacsonyabb homlokzat magasságának felével megegyező, de legalább 10,0 méter.*



Övezeti besorolás: Ln-2/C-1  
Zárt sorú beépítési mód

HRSZ: 36228  
Telek Területe: 407 m<sup>2</sup>

**BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK:**

Maximális beépíthetőség (fsz.): 100,00 %  
azaz: 407,00 m<sup>2</sup>  
Maximális beépíthetőség (ált.): 80,00 %  
azaz: 325,60 m<sup>2</sup>  
Max beép. terepszint alatt: 85,00 %  
azaz: 345,95 m<sup>2</sup>

Általános szintter. m.: 4,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Parkolási szintter. m.: 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Minimális párkánymagasság: 21,00 m

Minimális zöldfelület: 10,00 %  
azaz: 40,70 m<sup>2</sup>

**TERVEZETT BEÉPÍTÉS:**

Maximális beép. (fsz.): 100,00 % ≤ 100,00 %  
azaz: 407,00 m<sup>2</sup>  
Maximális beép. (ált.): 79,67 % ≤ 80,00 %  
azaz: 324,27 m<sup>2</sup>  
Max beép. terepszint alatt: 84,67 % ≤ 85,00 %  
azaz: 344,60 m<sup>2</sup>

Általános szintter. m.: 6,71 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ≤ 4,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Parkolási szintter. m.: 0,71 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ≤ 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Párkánymagasság: 20,35 m ≤ 21,00 m

Zöldfelület: 10,09 % ≥ 10,00 %  
azaz: 41,06 m<sup>2</sup>

Balti feletti magasság:

**104,27 mBf = ±0,00**  
**HELYSZÍNEN ELLENŐRIZENDŐ!**

Az épület létesítési helye:

**1083 BUDAPEST, BÓKAY JÁNOS UTCA 34.**  
**HRSZ: 36228**

Terv típusa:

**KONCEPCIÓTERV**

Az épület megnevezése:

**SZÁLLODA**

Munkarész megnevezése:

**NEM BEÉPÍTHETŐ TERÜLET - AXONIMETRIA**

Az építető megnevezése, címe:

**PALERMO PROPERTIES Kft.**  
**1096 Budapest, Thaly Kálmán utca 43.**

Lépték:

**1:400**

Készítés dátuma:

**2025. 01. 07.**

Felelős tervező:

**Sinka Péter**  
okl. építészmérnök  
É 01-6331  
Tel.: +36209801717

Építész munkatárs:

**Szunter Tibor**  
okl. építészmérnök  
É 13-1932  
Tel.: +36306846605

**Soós Zsófia**  
okl. építészmérnök

**Pletser Eszter**  
okl. építészmérnök

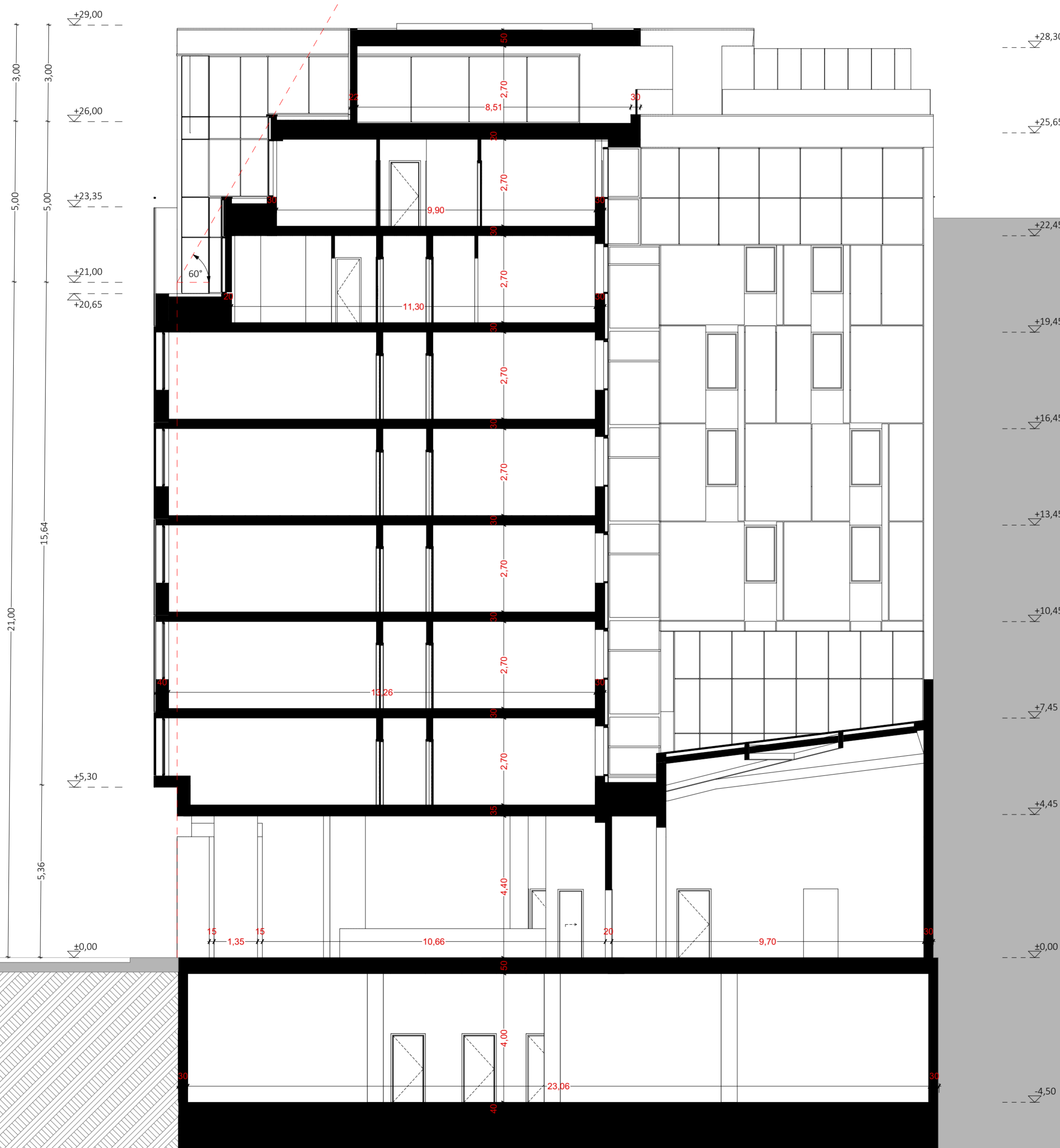
A tervlap sorszáma:

Bókay utca  
Hrsz.: 36211

Bókay utca 34.  
Tervezéssel érintett ingatlan  
Hrsz.: 36228  
Párkánymagasság: 21 m

Ptáter utca 53.  
Szomszédos ingatlan  
Hrsz.: 36226

min. 10 m távolság a szomszédos tűzfalaktól



Balti feletti magasság:  
**104,27 mBf = ±0,00**  
**HELYSZÍNEN ELLENŐRİZENDŐ!**

Az épület létesítési helye:  
**1083 BUDAPEST, BÓKAY JÁNOS UTCA 34.**  
**HRSZ: 36228**

Terv típusa:  
**KONCEPCIÓTERV**

Az épület megnevezése:  
**SZÁLLODA**

Munkarész megnevezése:  
**A METSZET**

Az építtező megnevezése, címe:  
**PALERMO PROPERTIES Kft.**  
**1096 Budapest, Thaly Kálmán utca 43.**

Lépték: **1:100** Készítés dátuma: **2025. 01. 07.**

Felölő tervező:  
**Sinka Péter**  
okl. építész mérnök  
É 01-6331  
Tel.: +36209801717

Építész munkatárs:  
**Szunter Tibor**  
okl. építész mérnök  
É 13-1932  
Tel.: +36306846605

**Soós Zsófia**  
okl. építész mérnök

**Pletser Eszter**  
okl. építész mérnök

A tervlap sorszáma:

Bókay utca 36-42.  
Szomszédos ingatlan  
Hrsz.: 36219/2  
Párkánymagasság: 26 m

Bókay utca 34.  
Tervezéssel érintett ingatlan  
Hrsz.: 36228  
Párkánymagasság: 21 m

Práter utca 51.  
Szomszédos saroképület  
Hrsz.: 36227  
Párkánymagasság: 17 m

min. 10 m távolság a szomszédos tűzfalaktól

min. 10 m távolság  
a szomszédos tűzfalaktól



Balti feletti magasság: **104,27 mBf = ±0,00**  
**HELYSZÍNEN ELLENŐRIZENDŐ!**

Az épület létesítési helye:  
**1083 BUDAPEST, BÓKAY JÁNOS UTCA 34.**  
**HRSZ: 36228**

Terv típusa:  
**KONCEPCIÓTERV**

Az épület megnevezése:  
**SZÁLLODA**

Munkakész megnevezése:  
**B METSZET**

Az építető megnevezése, címe:  
**PALERMO PROPERTIES Kft.**  
**1096 Budapest, Thaly Kálmán utca 43.**

Lépték: **1:100** Készítés dátuma: **2025. 01. 07.**

Felölös tervező:  
**Sinka Péter**  
okl. építészmérnök  
É 01-6331  
Tel.: +36209801717

Építész munkatárs:  
**Szunter Tibor**  
okl. építészmérnök  
É 13-1932  
Tel.: +36306846605

**Soós Zsófia**  
okl. építészmérnök

**Pletser Eszter**  
okl. építészmérnök

A tervlap sorszáma:

Práter  
utca  
(36100/2)

Práter utca 51.  
Szomszédos saroképület  
Hrsz.: 36227  
Párkánymagasság: 17 m

Bókay utca 34.  
Tervezéssel érintett ingatlan  
Hrsz.: 36228  
Párkánymagasság: 21 m

Bókay utca 36-42.  
Szomszédos ingatlan  
Hrsz.: 36219/2  
Párkánymagasság: 26 m

17 m

21 m

26 m

0 5 10

Balti feletti magasság:  
**104,27 mBf = ±0,00**  
**HELYSZÍNÉN ELLENŐRIZENDŐ!**

Az épület létesítési helye:  
**1083 BUDAPEST, BÓKAY JÁNOS UTCA 34.**  
**HRSZ: 36228**

Terv típusa:  
**KONCEPCIÓTERV**

Az épület megnevezése:  
**SZÁLLODA**

Munkarész megnevezése:  
**BÓKAY UTCA - UTCAKÉP**

Az építető megnevezése, címe:  
**PALERMO PROPERTIES Kft.**  
**1096 Budapest, Thaly Kálmán utca 43.**

Lépték:  
**1:200**

Készítés dátuma:  
**2025. 01. 07.**

Felelős tervező:  
**Sinka Péter**  
okl. építész-mérnök  
É 01-6331  
Tel.: +36209801717

Építész munkatárs:  
**Szunter Tibor**  
okl. építész-mérnök  
É 13-1932  
Tel.: +36306846605

**Soós Zsófia**  
okl. építész-mérnök

**Pletser Eszter**  
okl. építész-mérnök

A tervlap sorszáma:

**É.15**

SNK MI



Práter utca 51.  
Szomszédos saroképület  
Hrsz.: 36227  
Párkánymagasság: 17 m

Bókay utca 34.  
Tervezéssel érintett ingatlan  
Hrsz.: 36228  
Párkánymagasság: 21 m

Bókay utca 36-42.  
Szomszédos ingatlan  
Hrsz.: 36219/2  
Párkánymagasság: 26 m

Párkánymagasság síkja fölé emelkedő  
épületrész szélessége: 5,75 m  
(Telek teljes szélessége: 17,45 m)

Budapest Főváros VIII. kerület  
Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testületének  
45/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelete  
MAGYARÁZÓ ÁBRÁK 4-es pontja szerint.

+28,90

+26,22

+20,65

+5,30

-0,12

DIVA HOTEL

2/2022. (I. 20.) önkormányzati rendelet 2. melléklete szerint  
az utcáfronti homlokzat teljes jobb oldali 8 méteres szakasza  
vedelemmel érintett építészeti örökség

0 1 2 3 4 5

Balti feletti magasság:  
**104,27 mBf = ±0,00**  
**HELYSZÍNEN ELLENŐRIZENDŐ!**

Az épület létesítési helye:  
**1083 BUDAPEST, BÓKAY JÁNOS UTCA 34.**  
**HRSZ: 36228**

Terv típusa:  
**KONCEPCIÓTERV**

Az épület megnevezése:  
**SZÁLLODA**

Munkarész megnevezése:  
**UTCAI HOMLOKZAT**

Az építész megnevezése, címe:  
**PALERMO PROPERTIES Kft.**  
**1096 Budapest, Thaly Kálmán utca 43.**

Lépték:  
**1:100**

Készítés dátuma:  
**2025. 01. 07.**

Felölős tervező:  
**Sinka Péter**  
okl. építész-mérnök  
É 01-6331  
Tel.: +36209801717

Építész munkatárs:  
**Szunter Tibor**  
okl. építész-mérnök  
É 13-1932  
Tel.: +36306846605

**Soós Zsófia**  
okl. építész-mérnök  
**Pletser Eszter**  
okl. építész-mérnök

A tervlap sorszáma:



Balti feletti magasság:  
**104,27 mBf = ±0,00**  
**HELYSZÍNÉN ELLENŐRIZENDŐ!**

Az épület létesítési helye:  
**1083 BUDAPEST, BÓKAY JÁNOS UTCA 34.**  
**HRSZ: 36228**

Terv típusa:  
**KONCEPCIÓTERV**

Az épület megnevezése:  
**SZÁLLODA**

Munkarész megnevezése:  
**LÁTVÁNYTERV 1**

Az építtető megnevezése, címe:  
**PALERMO PROPERTIES Kft.**  
**1096 Budapest, Thaly Kálmán utca 43.**

Lépték: -	Készítés dátuma: <b>2025. 01. 07.</b>
--------------	--

Felelős tervező: <b>Sinka Péter</b> okl. építészmérnök É 01-6331 Tel.: +36209801717	Építész munkatárs: <b>Szunter Tibor</b> okl. építészmérnök É 13-1932 Tel.: +36306846605 <b>Soós Zsófia</b> okl. építészmérnök <b>Pletser Eszter</b> okl. építészmérnök
---	--

A tervlap sorszáma:  
**É.17**



Balti feletti magasság:  
**104,27 mBf = ±0,00**  
**HELYSZÍNÉN ELLENŐRIZENDŐ!**

Az épület létesítési helye:  
**1083 BUDAPEST, BÓKAY JÁNOS UTCA 34.**  
**HRSZ: 36228**

Terv típusa:  
**KONCEPCIÓTERV**

Az épület megnevezése:  
**SZÁLLODA**

Munkarész megnevezése:  
**LÁTVÁNYTERV 2**

Az építtető megnevezése, címe:  
**PALERMO PROPERTIES Kft.**  
**1096 Budapest, Thaly Kálmán utca 43.**

Lépték: - Készítés dátuma:  
**2025. 01. 07.**

Felelős tervező:  
**Sinka Péter**  
okl. építészmérnök  
É 01-6331  
Tel.: +36209801717

Építész munkatárs:  
**Szunter Tibor**  
okl. építészmérnök  
É 13-1932  
Tel.: +36306846605

**Soós Zsófia**  
okl. építészmérnök

**Pletser Eszter**  
okl. építészmérnök

A tervlap sorszáma:



Balti feletti magasság:  
**104,27 mBf = ±0,00**  
**HELYSZÍNÉN ELLENŐRIZENDŐ!**

Az épület létesítési helye:  
**1083 BUDAPEST, BÓKAY JÁNOS UTCA 34.**  
**HRSZ: 36228**

Terv típusa:  
**KONCEPCIÓTERV**

Az épület megnevezése:  
**SZÁLLODA**

Munkarész megnevezése:  
**LÁTVÁNYTERV 3**

Az építtető megnevezése, címe:  
**PALERMO PROPERTIES Kft.**  
**1096 Budapest, Thaly Kálmán utca 43.**

Lépték:  
-

Készítés dátuma:  
**2025. 01. 07.**

Felelős tervező:  
**Sinka Péter**  
okl. építész-mérnök  
É 01-6331  
Tel.: +36209801717

Építész munkatárs:  
**Szunter Tibor**  
okl. építész-mérnök  
É 13-1932  
Tel.: +36306846605

**Soós Zsófia**  
okl. építész-mérnök

**Pletser Eszter**  
okl. építész-mérnök