

# BUDAPEST FŐVÁROS XIII. KERÜLET, VÁCI ÚT 48/E-F (HRSZ.: 25459/34)

V48 – MODIANO – IRODA & HOTEL

IPLY UTCA - VÁCI ÚT - RÖNTGEN UTCA - VISEGRÁDI UTCA  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETRE VONATKOZÓ

## TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

dokumentáció önkormányzati benyújtásra

2026. január

URBAN-**11**STÚDIÓ KFT.  
1051. BUDAPEST, KADÓCA U. 19-21. TEL: +361 242 2097, +361 242 2097





## MEGRENDELŐ

V48 Ingatlan Kft.

## SZERZŐK

| VÁROSRENDEZÉS      |                                                                                                    |                | URBAN-LIS STÚDIÓ KFT.                                                                 |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Liszakay Krisztina | vezető településtervező<br>okleveles építészmérnök                                                 | TT/1 01 – 1455 |    |
| Vásárhelyi Kinga   | vezető településtervező<br>okleveles építészmérnök<br>városépítési-városgazdálkodási<br>szakmérnök | TT/1 01 – 3723 |    |
| Szczuka Levente    | vezető településtervező<br>okleveles településmérnök,<br>okleveles tervező építészmérnök           | TT/1 01 – 6111 |    |
| Fintha Mátyás      | okleveles településmérnök                                                                          |                |                                                                                       |
| Lőrinczi Regina    | okleveles településmérnök                                                                          |                |                                                                                       |
| Krébesz András     | GIS                                                                                                |                |                                                                                       |
| KÖZLEKEDÉS         |                                                                                                    |                | MOBIL CITY KFT.                                                                       |
| Dr. Macsinka Klára | okleveles építőmérnök                                                                              | Tkó 13-1017    |  |

### KÉSZÜLT AZ ALÁBBIK FELHASZNÁLÁSÁVAL:

- V48 – MODIANO – IRODA & HOTEL** Országos Építészeti Tervtanácsi véleményezésre benyújtott tervdokumentációja 2025. 12. 09. Tervező: Lean Tech Mérnökiroda Kft. / felelős tervező: Horváth Zoltán Vilmos É 01-5577 / projekt igazgató: Barabási Levente János É 13-1938
- V48 – MODIANO – IRODA & HOTEL frissített építészeti alaprajzok 2026. 01. 08.** után Tervező: Lean Tech Mérnökiroda Kft. / felelős tervező: Horváth Zoltán Vilmos É 01-5577 / projekt igazgató: Barabási Levente János É 13-1938

### Szerzői jogi nyilatkozat

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

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

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

# TARTALOM

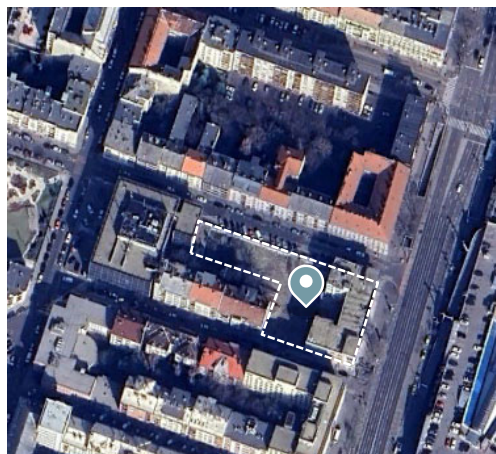
|                                                                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| SZERZŐK                                                                                                     | 3  |
| TARTALOM                                                                                                    | 4  |
| VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ                                                                                        | 5  |
| 1. Alapadatok, fejlesztői elképzelések                                                                      | 5  |
| 2. A telepítési tanulmányterv célja                                                                         | 6  |
| A TELEK ÉS KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA                                                                  | 8  |
| Az épített környezet vizsgálata                                                                             | 8  |
| I. Településszerkezeti elhelyezkedés és a területhasználat vizsgálata                                       | 7  |
| 1. Településszerkezet, városszerkezeti elhelyezkedés                                                        | 7  |
| 2. Területhasználat, funkciók                                                                               | 7  |
| II. Jellemző beépítési paraméterek                                                                          | 9  |
| 1. Telekstruktúra                                                                                           | 9  |
| 2. Tulajdonviszonyok                                                                                        | 9  |
| 3. Beépítési jellemzők                                                                                      | 10 |
| III. A tömb épületei és a MODIANO épület építészeti kialakítása                                             | 14 |
| 1. Az egyes épületek                                                                                        | 14 |
| 2. A MODIANO épület építészeti kialakítása, településképi megjelenés                                        | 16 |
| IV. Védettségek                                                                                             | 17 |
| 1. Országosan védett épített örökség                                                                        | 17 |
| 2. Helyi (fővárosi/kerületi) védett épített örökség                                                         | 17 |
| V. Jelenlegi beépítés rövid ismertetése                                                                     | 18 |
| 1. Jelenlegi állapot bemutatása, a terület működése                                                         | 18 |
| 2. Közlekedési adottságok                                                                                   | 22 |
| A HATÁLYOS ÉPÍTÉSJOGI KÖRNYEZET ÉS A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS BEMUTATÁSA                                        | 26 |
| 1. Kerületi Településfejlesztési Konceptió                                                                  | 26 |
| 2. Kerületi Integrált Településfejlesztési Stratégia                                                        | 27 |
| 3. Kerületi Építési Szabályzat                                                                              | 28 |
| BEÉPÍTÉSI TERV                                                                                              | 33 |
| 1. Városrendezési szempontok – Megmaradó és tervezett épületrészek                                          | 33 |
| 2. Építészeti tervek bemutatása                                                                             | 33 |
| 3. A terület és környezetének végállapota – A telken belüli használat és a határoló közterületek bemutatása | 38 |
| A JAVASOLT BEÉPÍTÉS VÁRHATÓ (KÖRNYEZETI ÉS INFRASTRUKTURÁLIS) HATÁSAI                                       | 41 |
| 1. Városképi hatások                                                                                        | 41 |
| 2. Közlekedési hatások                                                                                      | 42 |
| A TERVEZETT BERUHÁZÁSSAL KAPCSOLATOS KÖZFEJLESZTÉSEK                                                        | 45 |
| JAVASLAT A KÉSZ ALAPJÁN MEGADHATÓ SZINTTERÜLETI MUTATÓ KEDVEZMÉNYEK ALKALMAZÁSÁRA                           | 47 |
| ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI                                                      | 48 |



# VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

## 1. ALAPADATOK, FEJLESZTŐI ELKÉPZELÉSEK

### 1.1. Érintett ingatlan



Váci út 48/e-f., hrsz.: 25459/34

forrás: <https://www.maps.google.com/>

**cím:** 1132 Budapest, Váci út 48/e-f.

**helyrajzi szám:** 25459/34

**telekterület:** 3.284 m<sup>2</sup>

**eredeti funkció:** Modiano szivarkapapírgyár (1931-től)

**későbbi funkciók:** Medicor Művek székháza (1970-es évektől) / Postabank székház (1990-es évektől) / Erste Bank székház (2002-től) / üres 2006-tól

**fővárosi egyedi védelem:** 2006 óta – 30/20017.(IX.29.) Főv. Kgy. rendelet

### 1.2. Tervezett fejlesztés

A fejlesztő az ingatlanon egy vegyes (iroda és hotel) funkciójú, cca. 17.000-17.500 m<sup>2</sup> általános szintterületű épületet kíván létrehozni az 1931-ben épült gyár Váci úti és a mellékutcák felőli térfalakotó falszerkezeteinek megtartásával.

Az Ipoly utcai hotelszárnyban 152 szoba kerül kialakításra, a Váci út és a Röntgen utca felőli épületrészben cca. 600 fő számára iroda létesül, a földszinten a Váci út és az Ipoly utca sarkán vendéglátással. A hotelszárny és az irodaház közös főbejárata a Váci út felől tervezett. A Röntgen utca felőli lehajton közelíthetők meg -1 pincszinten a kiszolgáló funkciók, a -2 és -3 pincszinteken a mélygarázsok. Az eltérő szintmagasságoknak köszönhetően a hotelszárny F+6+TE szintes, az iroda épületrész F+5+TE szintes. A Váci út felőli meglévő megmaradó térfal fölött 3 új szint és egy visszahúzott tetőszint jelenik meg újonnan.

### 1.3. Építési övezeti besorolás – hatályos előírások

#### általános szintterületi mutató kedvezmények alkalmazásának lehetősége

A tárgyi ingatlan besorolása Vt-V/A-2 jelű vegyes városközponti építési övezet. Az övezeti paraméterek és a KÉSZ előírások lehetővé teszik, hogy a nem lakás rendeletetés esetében az általános szintterületi mutató elérje az 5,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> értéket és biztosítják annak lehetőségét, hogy további kétszer +0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (összesen: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) általános szintterületi mutató kerüljön alkalmazásra. Ezek feltétele:

- az épület nemzetközi vagy hazai akkreditációval rendelkező környezeti minősítő-rendszer szerinti minősítéssel kerüljön megtervezésre
- a telek egy része közhasználatú területként kerüljön kialakításra, mely a településrendezési szerződésben is megállapításra kerül.

| terület-felhasználási kategória | a telek beépítési módja / az épület elhelyezés módja | a kialakítható telek megengedett legkisebb |                | a telek megengedett legnagyobb |                      |                                  |                   | a telek megengedett legkisebb | az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint |
|---------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------|--------------------------------|----------------------|----------------------------------|-------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vt-V                            |                                                      |                                            |                | beépítettsége                  |                      | szintterületi mutatója           |                   |                               |                                                                           |
| építési övezet jele             |                                                      | területe (m²)                              | szélessége (m) | terepszint felett (%)          | terepszint alatt (%) | általános (m²/m²)                | parkolási (m²/m²) | zöldfelületi aránya (%)       |                                                                           |
| Vt-V/A-2                        | ZK-A                                                 | 800                                        | 18             | 70<br>80S                      | 100                  | 5<br>4,5L<br>0,25 KH\$<br>0,25 E | 3                 | 20                            | párkány-magasság                                                          |

KH\$ szintterületi mutató kedvezmény: a 33. § szerint, közhasználatú terület kialakítása esetén (29.§)

E szintterületi mutató többlet kedvezmény: a 33. § szerint, energiaminősítéssel rendelkező épület esetén (29.§)

forrás: hatályos KÉSZ 3. sz. melléklet 7. számú táblázata

#### 1.4. Általános szintterületi mutató kedvezmények alkalmazásának szükségessége

**tervezett fejlesztés általános szintterületi mutatója:**

**5,19 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> >> igényli a kedvezmények alkalmazását**

akkreditációval rendelkező környezeti minősítőrendszer szerint történő tervezés

közhasználatú terület kialakítása

A tervezett fejlesztés a KÉSZ előírásainak megfelel. A tervezett épület 5,19 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> általános szintterületi mutató értéke meghaladja az 5,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> értéket, ezért szükség van a KÉSZ-ben lehetőségként biztosított többlet alkalmazására is.

A tervezett épület akkreditációval rendelkező környezeti minősítőrendszer szerinti minősítéssel kerül megtervezésre, az ezért alkalmazható 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> többletérték várhatóan elegendő.

A tervezett fejlesztés alaprajzi konfigurációja lehetővé teszi, hogy a telekbelsőben kialakításra kerülő kert egy része közhasználatú kialakítással létesüljön a Röntgen utca felőli megközelítéssel. Fejlesztői szándék a közhasználatú terület kialakítása után alkalmazható 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> többletérték biztosítása a projekt számára, mint „biztonsági tartalék”.

#### 2. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV CÉLJA

Jelen telepítési tanulmányterv célja, hogy a Fejlesztő által igénybe venni kívánt többlet általános szintterületi mutató kedvezmények alkalmazásának feltételeire, az erre vonatkozó településrendezési szerződés műszaki tartalmának meghatározására vonatkozó megállapításokat tegyen, összefoglalja a szükséges közfejlesztések körét.

# A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

## Az épített környezet vizsgálata

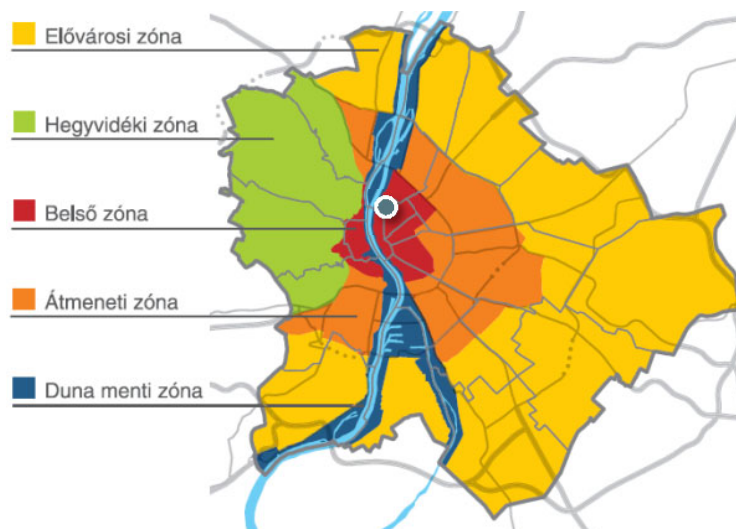
### I. TELEPÜLÉSSZERKEZETI ELHELYEZKEDÉS ÉS A TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLATA

#### 1. TELEPÜLÉSSZERKEZET, VÁROSSZERKEZETI ELHELYEZKEDÉS

A tárgyi, a Váci út 48/e-f szám alatti – 25459/34 helyrajzi számú – ingatlant is magába foglaló, Ipoly utca – Váci út – Röntgen utca – Visegrádi utca által határolt vizsgált tömb Budapest főváros XIII. kerületének dél-keleti részén, Újlipótváros határán található, a főváros szerkezetét meghatározó zónarendszer Belső zónájában. A Lehel tér szomszédságában lévő terület Budapest egyik városközponti jellegű terület, funkcionális sokszínűségét a Lehel Csarnok (piac) mellett a tömbök beépítésének földszinti kínálata biztosítja.



A vizsgált terület budapesti elhelyezkedése  
forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)



A főváros szerkezetét meghatározó zónarendszer  
forrás: BUDAPEST 2030

#### 2. TERÜLETHASZNÁLAT, FUNKCIÓK

##### 2.1. Beépítésre szánt és nem szánt területek

A vizsgált tömb és környezetének további tömbjei beépítésre szánt területek, a közterületek beépítésre nem szánt területek.

##### 2.2. Funkcionális szerkezet

###### Váci út 48/e-f

A telepítési tanulmányterv tárgyát szolgáló ingatlan jelenleg használaton kívül van. Az épület Ipoly és Röntgen utcai szárnyrészeit 2022-2023 környékén bontották el, a Váci úti szárny is jelenleg csak szerkezetében áll. Ezt megelőzőleg az épület főként irodai funkciót töltött be, az Erste Bank székházaként is szolgált 2006-ig, de eredendően az egykori Modiano Szivarkapapírgyár otthona volt.

###### vizsgált tömb

A vizsgált tömb további négy telkéből három lakó funkciójú, társasházak beépítéssel rendelkezik, melyek – a közterülethez közvetlen akadálymentes kapcsolatú – földszinti funkcióval is rendelkeznek. A Röntgen utca 7/a-b számok alatt szépségápolási szolgáltatások, míg az 5. szám alatt egy vendéglátó egység (Mama's Kitchen) és további egy fodrászat és kozmetika (David's Salon) üzemel. A Visegrádi utca felőli épületben a Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság működik.

**vizsgált környezet**  
a vizsgált tömbtől északra

A vizsgált tömbtől északra fekvő Gogol utca – Váci út – Ipoly utca – Visegrádi utca határolt tömbben kizárólag lakó funkciójú épületek állnak.

A Gogol utca – Visegrádi utca – Ipoly utca – Hegedűs Gyula utca hasonlóan lakó domináns, a Gogol utca 17. szám alatti foghíjon őrzött, fizetős parkoló szolgáltatás működik. A két tömb a földszintjükön változatos (vendéglátó, kereskedelmi, szolgáltató) kínálattal rendelkezik, melyek elsősorban a Visegrádi utca mentén sűrűsödnek.

a vizsgált tömből nyugatra

Az Ipoly utca – Visegrádi utca – Thurzó utca – Hegedűs Gyula utca által határolt tömb két átellenes (észak-nyugati és dél-keleti) sarkán társasházas beépítésű, az azok között korábban húzódo telkek korábbi murvás parkolója helyén 2023-ban park létesült, mely sport és rekreációs tevékenységek helyszínéül is szolgál.

a vizsgált tömbtől délre

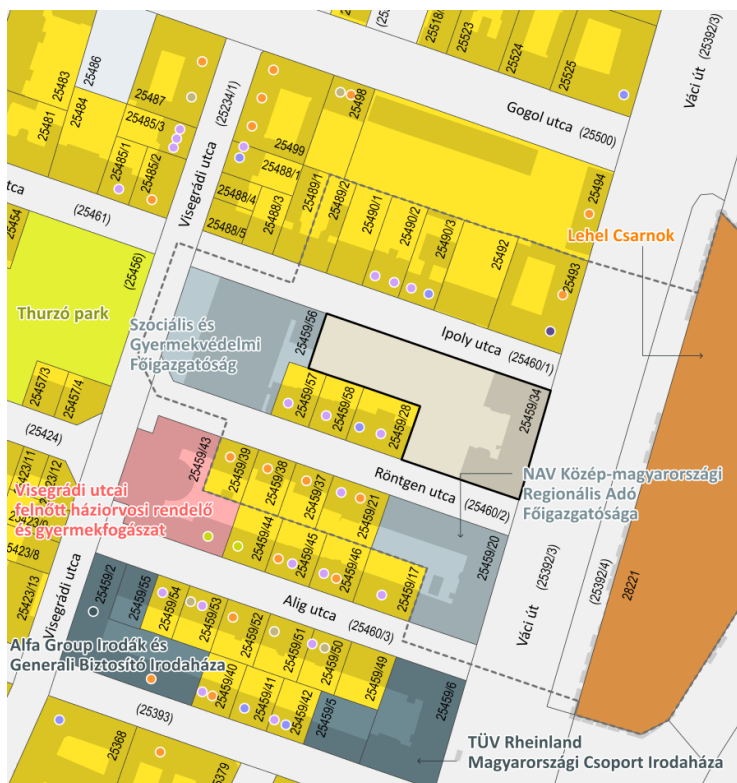
A Röntgen utca – Váci út – Alig utca – Visegrádi utca által határolt tömb nyugati oldala a XIII. kerületi Egészségháznak ad otthont, keleti oldalán a NAV Közép-magyarországi Regionális Adó Főigazgatóságának székhelyéül szolgál. A köztes nyolc telken lakó funkciójú társasházak állnak, melyek földszintjükön legalább egy, a fő funkciótól eltérő használatú helyiséggel is rendelkeznek. Az Alig utca felől a sport és rekreációs (KMA | Krav Maga Akadémia, Body Building Fitness Studio), a kereskedelmi (Rája Díszálat Kereskedés, Drumkiller Dobcentrum), illetve a szolgáltató (Beauty Stúdió, MobilPro) földszinti funkciók dominálnak, míg a Röntgen utca irányából túlnyomórészt a kereskedelmi funkciók érvényesülnek (pl. műszaki boltok, szerszám- és barkácsbolt).

A Thurzó utca – Visegrádi utca – Victor Hugo utca – Hegedűs Gyula utca által határolt tömb Visegrádi utca felőli beépített része lakó funkciójú. A Hegedűs Gyula utca felől jelenleg őrzött, fizetős parkoló működik.

a vizsgált tömbtől keletre

A Bulcsú utca – Kassák Lajos utca – Lehel tér – Váci út által határolt tömbben 2002 óta a Lehel Csarnok működik, mely az azt megelőzően is a helyszínen jelen lévő, rendkívül változatos piaci kereskedelmi és szolgáltató funkciók gyűjtőhelye.

- az épület fő funkciója**
- használaton kívül
  - egészségügy
  - kereskedelem
  - lakó
  - közpark
  - foghíj parkoló
  - igazgatás
  - iroda
- az épület földszinti funkciója**
- szociális
  - szolgáltatás
  - vendéglátás
  - kereskedelem
  - használaton kívül
  - sport, rekreáció
- Váci út 48/e telke
- - - vizsgált környezet



*Funkcionális szerkezet vizsgálat*  
forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)

## II. JELLEMZŐ BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK

a jelenlegi beépítési jellemzők  
elemzésének metodikája

A 25459/34 helyrajzi számú telek beépítési adatainak pontos, részletes ismertetése – a jelen dokumentáció elkészítéséhez a megbízó által adatszolgáltatásként rendelkezésre bocsátott – a Lean Tech Mérnökiroda Kft. által az Országos Építészeti Tervtanács véleményezésre benyújtott V48 – Modiano – Iroda & Hotel tervdokumentációra (2025.12.09.) támaszkodik. Elemzéseihez az abban közölt adatokat használja. A vizsgált tömb környezetére csak a településrendezési mélységű vizsgálatok alapján leképezhető, előállítható becslést adatok állnak rendelkezésre, így a tárgyi terület térségének elemzése azokon alapul.



### 1. TELEKSTRUKTÚRA

**terület**  
Váci út 48/e-f

A 25459/34 helyrajzi számú telek terület 3 284 m<sup>2</sup>, ezzel a szomszédos tömbök (átlag 875 m<sup>2</sup>) telekterületeihez képest a nagyobb területű telkek közé sorolható.

**vizsgált tömb**

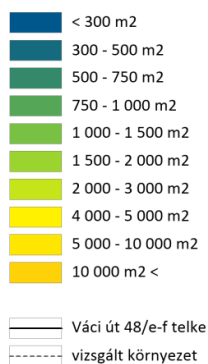
A tárgyi ingatlanal érintett tömb további telkei között kisebb (300-600 m<sup>2</sup>) és nagyobb (~ 2 400 m<sup>2</sup>) területűek is találhatóak.

**vizsgált környezet**

A szomszédos tömböket alkotó ingatlanok területe hasonlóan változatosan alakul. A kisebb telkek területe 300 - 600 m<sup>2</sup> között, a nagyobbak 1 000 - 2 500 m<sup>2</sup> között alakul. A legnagyobb telekterület a szemközti Lehel Csarnokhoz köthető, mely területe 11 100 m<sup>2</sup> körüli.

**morfológia**

A helyi telekstruktúra az újlipótvárosihoz hasonlóan észak-nyugati irányba kb. 20°-kal elforgatott, ortogonális, raszteres rendszert követ, a nagyobb telkek a kisebb egységek összevonásával képződtek.



Telekmorfológia és telekméret vizsgálat  
forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)

### 2. TULAJDONVISZONYOK

A tárgyi, 25459/34 helyrajzi számú ingatlan a V48 Ingatlan Kft. tulajdonában van. A térség társasházaiban sok esetben a XIII. kerületi önkormányzat eltérő arányú résztulajdonnal rendelkezik. A piac, az egészségház, illetve a park az önkormányzat 1/1 tulajdona. A szomszédos igazgatási funkciójú ingatlanok állami kézben vannak.



A közterületek közül a Váci út Budapest Főváros Önkormányzata, a további kapcsolódó közterületek a XIII. kerület Önkormányzat tulajdonában állnak.

| Váci út 48/e alatti telek |                                                                            |              |                      |                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| HRSZ                      | CÍM                                                                        | MŰVELÉSI ÁG  | TERÜLET              | TULAJDONOS                                                       | MEGJEGYZÉS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 25459/34                  | 1132 Budapest<br>XIII. kerület, Váci út 48.<br><i>felülvizsgálat alatt</i> | kivett iroda | 3 284 m <sup>2</sup> | V48 INGATLAN KFT.<br>(8 078/10 000) és<br>(1 922/10 000)<br>100% | <p><u>bejegyző határozat:</u><br/>36827/1/2007/07.02.08<br/>Védett terület [A Fővárosi Közgyűlés 54/1993. (1994.II.1) rendelete alapján védett települési érték.]</p> <p><u>bejegyző határozat:</u><br/>60856/5/2014/14.03.27<br/>Helyi építészeti örökségvédelem 37/2013. (V.10.) Fővárosi Közgyűlési rendelet alapján.</p> <p><u>bejegyző határozatok:</u><br/>209113/2/2011/11.02.22<br/>vezetékjog az ELMŰ Hálózati Kft. számára, 7 m<sup>2</sup> területre (VMB-193/2010.)</p> |

## XIII. kerületi Önkormányzat

-  tulajdonában lévő ingatlan
-  tulajdonrészrel rendelkező ingatlan
-  tulajdonában lévő közterület

## Budapest Főváros Önkormányzatának

-  tulajdonrészrel rendelkező ingatlan
-  tulajdonában lévő közterület

## állami tulajdonban lévő ingatlan

-  állami tulajdonban lévő ingatlan
-  egyéb (magán, cég, stb.) tulajdonban lévő ingatlan

## Váci út 48/e-f telke

-  vizsgált környezet



## Tulajdonviszony vizsgálat

forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)

## 3. BEÉPÍTÉSI JELLEMZŐK

## 3.1. Beépítési mód

A térség nagyvárosias jellegéből adódóan jellemzően zártosú beépítési módban épült be. A zártosúságban felszakadozást a használaton kívüli beépítések itt-ott elbontott épületrészei, a foghíjtelkek, valamint a telepszerűen beépített nagyvárosias lakóterületek telkeinek beépítése jelenti.

## 3.2. Beépítettség

## Váci út 48/e-f

A 25459/34 helyrajzi számú telek kialakult beépítettsége – a Röntgen és Ipoly utcai szárnyak bontását követően – 28%-os, azt megelőzően 73%. A bontást megelőzően a telek beépítettsége terepszint alatt nagyobb volt, mint terepszint felett, a bontás előtt 90%, a bontás után 34%.

### vizsgált tömb

A tömb további telkeinek beépítettsége 50-75% közötti, átlaga 58%.

### vizsgált környezet

A vizsgált tömb közvetlen környezetében szintén az 50-75% közötti beépítettségű telkek dominálnak, annál jelentősen nagyobb és mérsékeltbebb beépítési mértékű ingatlanokkal is kiegészülve. A legkisebb beépítettség (28%) a 25488/3 helyrajzi számú telken, míg a legnagyobb (100%) a Lehel Csarnok telkén mérhető.

beépítetlen telkek

25% - 30%

30% - 40%

40% - 50%

50% - 75%

75% <

Váci út 48/e-f telke

vizsgált környezet

#### A Modiano telek beépítettsége:

|                                                    |      |
|----------------------------------------------------|------|
| - a jelenlegi állapot                              | 28%  |
| - az oldalszárnyak bontása előtti állapot szerint. | 73%* |



#### Beépítettség vizsgálat

forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)

### 3.3. Szintszám

#### Váci út 48/e-f

25459/34 helyrajzi számú telek fennmaradt beépítése F+2 szintes, alagsoros kialakítású, a sarkokon bástyaszerűen kiugró, +1 szintes felépítményekkel.

egyszintes épület(rész) | F

kétszintes épület(rész) | F+1

háromszintes épület(rész) | F+2

négyszintes épület(rész) | F+3

ötszintes épület(rész) | F+4

hatszintes épület(rész) | F+5

hétzintes épület(rész) | F+6

nyolcszintes épület(rész) | F+7

alagsorral kialakított épület

magasföldszinttel kialakított épület

tetőmelellettel kialakított épület

Váci út 48/e-f telke

vizsgált környezet



#### Szintszám vizsgálat

forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)



**vizsgált tömb**

A szomszédos Röntgen utca 5. száma alatti társasház AS+F+3 szintes, míg a tömb fennmaradó beépítései (AS)+F+4 szintes.

**vizsgált környezet**

A vizsgált környezetben a négy- és ötszintes beépítések dominálnak, egyes esetekben magasföldszintes vagy alagsoros kialakítással. A Váci út 48/c-d szám alatti beépítés F+6+TE szintszámú.

**3.4. Becsült szintterületmutató**

**becsült szintterületmutató pincével számítva**  
Váci út 48/e-f

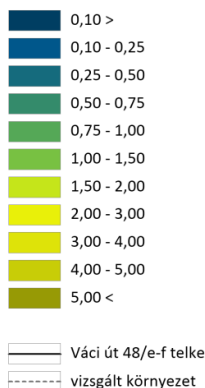
25459/34 helyrajzi számú telek fennmaradt beépítésével jelenleg  $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$  körüli a telek becsült szintterületmutatója. A telken végzett bontási munkálatok előtti szintterületi mutató – az ábrán csillagozott értéként jelölve –  $4,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$  volt (az elbontott épületrészekhez – a Váci úti védett épületrészhez hasonlóan – alagsor is tartozott).

**vizsgált tömb**

Az Ipoly utca – Váci út – Röntgen utca – Visegrádi utca által határolt tömb Röntgen utcai társasházainak szintterületmutatója  $3,0 - 3,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$  között mozog. A Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság épületének szintterületmutatója megközelítőleg  $4,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

**vizsgált környezet**

A vizsgált környezet beépítései esetén változatos szintterületmutatók becsülhetők. A társasházak szintterületmutatói jellemzően  $2,0 - 4,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$  között alakulnak, a piac kb.  $4,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , a NAV irodája kb.  $6,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , a Visegrádi utcai rendelő telke kb.  $3,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$  szintterület mutatójú.



**A Modiano telek szintterületi mutató értéke:**

|                                                    |             |
|----------------------------------------------------|-------------|
| - a jelenlegi állapot                              | <b>1,5</b>  |
| - az oldalszárnyak bontása előtti állapot szerint. | <b>4,2*</b> |

*Becsült szintterületi mutató pincével együtti vizsgálat  
forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)*

**becsült szintterületmutató pince nélkül számítva**  
Váci út 48/e-f

25459/34 helyrajzi számú telek fennmaradt beépítésével jelenleg  $1,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$  körüli a telek pince nélkül számított, becsült szintterületmutatója. A telken végzett bontási munkálatok előtti pince nélkül számított szintterületi mutató – az ábrán csillagozott értéként jelölve –  $3,3 \text{ m}^2/\text{m}^2$  volt.

**vizsgált tömb**

Az Ipoly utca – Váci út – Röntgen utca – Visegrádi utca által határolt tömb Röntgen utcai társasházainak pince nélkül számított szintterületmutatója  $2,5 - 3,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$  között alakul. A Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság épületének szintterületmutatója megközelítőleg  $3,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .



## vizsgált környezet

A vizsgált környezet beépítései esetében a pince nélkül számított szintterületmutató értékek 1,50 és 5,00 között becsülhetők. A társasházak szintterületmutatói jellemzően 1,5 – 4,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> között alakulnak, a piac kb. 3,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, a NAV irodája kb. 5,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, a Visegrádi utcai rendelő telke kb. 2,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> pince nélkül számított szintterületmutató értékű.



## A Modiano telek szintterületi mutató értéke:

|                                                    |      |
|----------------------------------------------------|------|
| - a jelenlegi állapot                              | 1,2  |
| - az oldalszárnyak bontása előtti állapot szerint. | 3,3* |



Becsült szintterületi mutató pincével együtt vizsgálat  
forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)

### III. A TÖMB ÉPÜLETEI ÉS A MODIANO ÉPÜLET ÉPÍTÉSZETI KIALAKÍTÁSA

#### 1. AZ EGYES ÉPÜLETEK

Váci út 48/e-f = Röntgen utca 1-3. = Ipoly utca 23-29. | egykori Modiano Szivarkapapírgyár

hrsz.: 25459/34

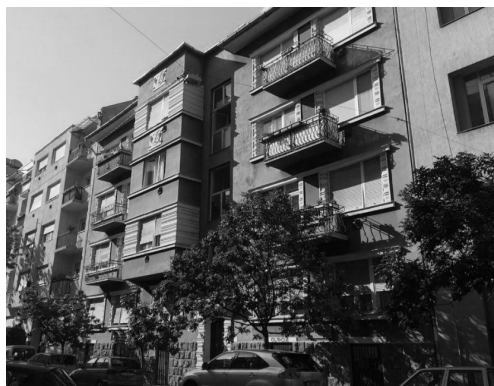


Váci út 48/e-f, balra a Röntgen utca (Visegrádi köz),  
a Modiano S. D. Szivarkapapír Rt. gyárépülete • 1936  
forrás: Sattler Katalin | <https://fortepan.hu>

Az épület zártosorú beépítésű, a mellékutcákban az utcavonalon, a Lehel tér felől eredetileg előkertben állt. A modern stílusjegyeket mutató egykori gyárépületet Szőke Imre tervezte 1931-ben. Építtetője a Modiano Szivarkapapírgyár volt. Az alaprajzában szimmetrikus, „U” alakú, kétemeletes, lapostetős, vegyes szerkezetű épületet jelenleg használaton kívül áll. A Váci út felőli bejárat a középtengelyben áll, az oldalszárnyak végén kapuáthajtók létesültek. A 2006 óta fővárosi helyi védelmet élvező építmény eredetileg egyszerre szolgált üzemi épületként és raktárként is, illetve itt voltak a gyár szociális helyiségei is. Jellegzetessége az épülettömegből bástyszerűen kiugró sarkok, melyekre a mellvéd- és attikafalak kissé „ráharapnak”. Az art deco, illetve premodern sajátosságokat tükröző beépítés vízszintes tagozódást a tervező eredetileg erőteljes színezéssel is hangsúlyozta. Az egykori gyárépület sajátos megjelenésével környezetének meghatározó eleme, egyszerűbb, toldalék szárnyépületrészei már a II. világháború utáni időszak termékei.<sup>1</sup>

Röntgen utca 5. | társasház

hrsz.: 25459/28



Röntgen utca 5. társasház • 2022  
forrás: <https://www.maps.google.com/>

A háromemeletes, szoba-konyhás garzon, illetve két és háromszobás lakásokat és két önálló üzlethelyiséget is tartalmazó, modern stílusú bérházat<sup>2</sup> az akkoriban Lipótváros-dűlő megnevezésű városrész 25459/28 helyrajzi számú telkére Kiss Tibor építész tervezte. 1956-ig a Műegyetemen oktatóként, majd azt követően a VÁTI-ban beosztott tervezőként dolgozott, és olyan maradandó eredmények köthetők a nevéhez, mint a Pannonthalmi Bencés Gimnázium épületének terve Hidassi Lajossal; a fővárosi Attila út 18-22. szám alatti OTP lakóház vagy a Kőbányai Sörgyár fejlesztése. Jelentős részt vállalt Budapest háború utáni helyreállításában (Margit, Petőfi és Lánchíd újjáépítése). Az építési engedély kiadásának javaslatát a Városrendezési és Magánépítési Szakbizottság 1931. december 21-én tartott ülésén tárgyalta és terjesztette a polgármester elé.<sup>3</sup> A telek tulajdoni viszonyai csak később lettek rendezve, a Wörner féle vállalat 1932 januárjában adta el Politzer Ferenc és neje számára 25 000 Pengőért.<sup>4</sup>

Röntgen utca 7-9. (a földhivatali alaptérkép szerint Röntgen utca 7/a-b) | társasház

hrsz.: 25459/57, 25459/58



Röntgen utca 7-9. társasházak • 2022  
forrás: Budapest fővárosi helyi védeltségű építészeti öröksége (FHV) online térképe  
<https://fhv.budapestkozut.hu/api/generate/pdf/7320>

A korábban Visegrádi köz 7-9. szám alatti ingatlanokat a Rónai Testvérek Rt. vásárolta meg 1935 végén, 38 805 pengőért. A 25459/57, 25459/58 helyrajzi szám alatti modern, progresszív stílusban épült lakóépületeket Platschek Imre tervezte, aki 1937-ben Margit körüti íves bérház tervével került a modern magyar bérháztervezés élvonalába. Röntgen utcai lakóépületeinek használatbavétele 1942-re, az építész halála előtt egy évvel korábbra tehető. Az építészeti megformálását tekintve azonos bérházak négy emelettel és magastetővel készültek, a tömb zártosorú beépítési módjához igazodva. A közlekedőmagja (bejárat, lépcsőház) mindkét épületnek a négyzetes elrendezés középtengelyében van. Az emeleteken két-két lakás található, a földszinten a házmasterlakáson kívül három garzonlakás is készült. Utcai homlokzatát a szélső tengelyekben erkély, középen zárterkély díszíti. A homlokzat mészkővel burkolt. A földszinten a bejáratától jobbra üzlethelyiség íves fém-üveg fala látható. A kapubejárat és az előcsarnok travertin burkolatú. Az épületek 2006 óta fővárosi helyi védelem alatt állnak.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> Budapest fővárosi helyi védeltségű építészeti öröksége 13.1.152. sorszámu helyi védett érték védeltségi adatlapja alapján | <https://fhv.budapestkozut.hu/>

<sup>2</sup> Kiadó lakások | Ujság • 1932, 8. évf. / 87. szám | <https://adt.arcanum.com/>

<sup>3</sup> Építési engedélyek | Fővárosi Közlöny • 1931, 42. évf. / 70. szám | <https://adt.arcanum.com/>

<sup>4</sup> Ingatlanforgalom 1932. január 11-től 17-ig | Fővárosi Közlöny • 1932, 43. évf. / 4. szám | <https://adt.arcanum.com/>

<sup>5</sup> Budapest fővárosi helyi védeltségű építészeti öröksége 13.1.115. sorszámu helyi védett érték védeltségi adatlapja alapján | <https://fhv.budapestkozut.hu/>

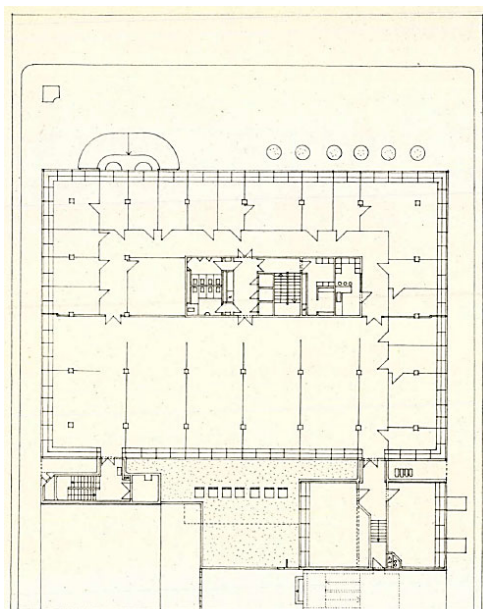


Visegrádi utca 49. = Röntgen utca 9-13. = Ipoly utca 19-21. | Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság

hrs.: 25459/56



Visegrádi utcai Medicor törzsgyárbővítés • 1974

forrás: Magyar Építőipar | <https://adt.arcanum.com/>

A Medicor székház földszinti alaprajza • 1974

forrás: Magyar Építőipar | <https://adt.arcanum.com/>

A Visegrádi utca 49. szám alatti telekről már a XIX. századból is találni írásos feljegyzéseket. A telken az 1880-as években lakhatás célját szolgáló, ún. Wasztl-féle fabódék álltak, melyek elbontási kötelezettségét a fővárosi tanács 1887 márciusában állapította meg.<sup>6</sup> Ezt követően a telket 1898-ban bocsátották árverésre. A 25459/56 helyrajzi számú ingatlan 1937 decembere és 1941 szeptembere között legalább háromszor is tulajdonos váltott.<sup>7,8,9</sup> 1941-ben a Visegrádi utca 49/b szám alatt a Fischer Precíziós Mechanikai Üzeme működött, mely egyemeletes épületének hasznos területe 1 400 m<sup>2</sup> volt.<sup>10</sup>

A három tömegből álló épületegyüttest Gulyás Zoltán és Reimholz Péter építész vezetésével az IPARTERV tervezte a FŐBER, mint beruházó megbízásából a Medicor Művek számára. Az épület az akkori már szintén a Medicor Művek tulajdonában lévő szomszéd telek beépítésével is összeépítésre került. A Medicor Művek 1963-ban alakult hat magyarországi orvosi műszereket (röntgen készülékek) gyártó vállalat összevonásával.

Az épület kivitelezése 1970 és 1973 között történt. A kijelölt terület a Visegrádi utca, Ipoly utca, akkori Visegrádi köz által határolt terület, melyen néhány lakás szanálásával lehetővé vált a meglévő törzsgyár-épülettel szervesen kapcsolódó új beépítés megvalósítása. Az 1931-ig Visegrádi köz megnevezésű közterület átnevezése Wilhelm Konrad – a később róla elnevezett sugarak felfedezője – után Röntgen utcára is ekkora, 1973-ra tehető, Medicor Művek központja megjelenésével (a vállalat kérésére).<sup>11</sup> A tömb, amit a negyedik oldalon a Lehel tér határol, két lakóház – Röntgen utca 5. és 7/a-b – kivételével teljesen a Medicor Művekhez tartozott.

A beépítési koncepciónak megfelelően egy olyan termes rendszerű (nagyteres) iroda épült, ahol az igények szerinti számban és elrendezésben térelválasztó mobil „válaszfalak” biztosították a belső terek rugalmas alakíthatóságát. Az épület földszintjén a cég termékeit bemutató kiállítás, ill. a külkereskedelmi tárgyalások lebonyolítására tárgyalóhelyiségek álltak rendelkezésre. A negyedik emeleten ezer fő ellátásra alkalmas konyhaüzem kapott helyet önkiszolgáló étteremmel. Az irodai szintek teljes felületükben álmennyezetet és szőnyegpadló burkolatot kaptak. A földszinti közönségtorgalmú terek műkő (terazzo) burkolatúak. A tárgyalókban faburkolat és szőnyegpadló készült. A homlokzati üvegfal alumínium szerkezetű, az üvegezés ún. „hungaropan” hőszigetelő üveggel történt. A beépítés Visegrádi utcai fő homlokzata előtt eredetileg nem volt az a támfalas rendszer, ami napjainkban mélygarázs szintet takar, a telek „előkert”i sávja az utca szintjében kialakított, burkolt parkolóként üzemelt, a főbejárat két kapu, sokkal reprezentatívabb volt.

Az 1980-as években a piacok kiesésével a Medicor vállalat válságba került, majd feldarabolódott. A rendszerváltozást követően a használat csak tulajdonosában változott, de irodaként megmaradt. PostaBank Zrt. 1991-es meghívásos tervpályázatára az épületet irodaházzá alakították, alaprajzi kialakítása, közterületi kapcsolatai, homlokzata ekkor kapta mai formáját. Azt követően az Országos Nyugdíjbiztosítási Főigazgatóság működött benne, majd 2019 óta a Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság helyéül szolgál.

<sup>6</sup> Fővárosi ügyek | Pesti Hírlap • 1887. március, 9. évf. / 71. szám | <https://adt.arcanum.com/>

<sup>7</sup> Ingatlan | Pesti Napló • 1937, 88. évf. / 288. szám | <https://adt.arcanum.com/>

<sup>8</sup> Ingatlanforgalom 1941. szeptember 5-től 26-ig | Fővárosi Közlöny • 1941, 52. évf. / 48. szám | <https://adt.arcanum.com/>

<sup>9</sup> Ingatlanforgalom 1942. március 18-tól 17-ig | Fővárosi Közlöny • 1942, 53. évf. / 19. szám | <https://adt.arcanum.com/>

<sup>10</sup> Hírek | Villamfelszerelők, Műszerészek és Látszerészek Lapja • 1938, 28. évf. / 3. szám | <https://adt.arcanum.com/>

<sup>11</sup> Buza Péter et al.: Budapest teljes utcanévlexikona (Budapest, 1998) | <https://adt.arcanum.com/>

## 2. A MODIANO ÉPÜLET ÉPÍTÉSZETI KIALAKÍTÁSA, TELEPÜLÉSKÉPI MEGJELENÉSE

**épülettömeg** A gyárpépület alaprajzi elrendezését tekintve „U” alakú, alagsoros, alapvetően földszint + kétemeletes, a zárterkélyes sarkokon F+3 szintes, pillérvázaz, lapostetős kialakítású. Az Ipoly utcai szárny a Röntgen utcainak szinte tükörképe, egy szinttel magasabb kivitelben (a lapostető megközelíthetősége onnan biztosított). Az épület Váci út – Ipoly utca, illetve Váci út – Röntgen utcai sarkain egy-egy négyzet alaprajzú, bástyaszerű felépítmény áll. Azok vasbeton laposteteje előrenyúló, alulbordás előtetőként nyúlnak a felépítmények északi, illetve déli homlokzata elé. A bontási munkálatok után az eredeti, 1931-ben épült Modiano gyárpépület-mag maradt meg a szerkezetig visszabontva. Tulajdonképpen az épület tömegformálása az egyedüli, ami megmaradt eredeti formájában.

**anyaghasználat** Az épület változatos szerkezeti megoldásai anyaghasználatukban is **vegyességet** mutatnak. A Váci úti szárny alulbordás monolit vasbeton födémei 6 db, az Ipoly és a Röntgen utcai szárnyaké 3-3 db vasbeton pillérre támaszkodnak. Az épület hosszirányú teherhordó falai téglából készültek, vakolt homlokzattal.

**homlokzatok** A megmaradt beépítés **utcafronti** homlokzatainak földszinti, illetve emeleti szintet érintő horizontális tagolása az ablakok enyhén előrelépő parapet- és attikaszávja által jön létre. A vertikális tagolást a főhomlokzat emeleti szinteken zárterkélyes kialakítású, bástyaszerűen kiugró sarokrészei, valamint a nyílások közötti bordázott falpillérek szolgálják.

Utóbbiak csak a Váci úti homlokzaton jelennek meg, a Röntgen és Ipoly utcain nem. Az alagsori szinten ablaknyílások között három homorú sávból álló, hornyolt falpillérek húzódnak. A nyílászárók az eredetitől eltérőek, a földszinti és emeleti szinteken négyzetesek, kétszárnyúak, kétoldalt és felül bevilágítóval kiegészülve, az alagsori szinten téglány alakúak, kétszárnyúak, ráccsal védettek voltak. A Váci úti középtengelyben az alagsori és földszinti homlokzati sík kis kiülésű rizalitként lép előre, az épület nagy felületű felülvilágítóval és egy-egy körablakkal kiegészült főbejáratának helyét adva. Az épület bontásával a nyílászárók bontása is megtörtént.

A megmaradt **udvari** homlokzatot az eltérő síkú szárnyak találkozásánál kialakított, íves sarokkialakítású, rizalitosan előreléptetett, négyzetes nyílásokkal ellátott közlekedőmagok (lépcsőházak és az Ipoly utca felől lift) tagolják vertikálisan. Az udvari főhomlokzat nyílásai állított téglány alakúak, hét sávban, szimmetrikus elrendezésűek. Ezek mellett nyílnak a kocsibehajtók, egyenes záródású nyílással, a felettük lévő szinteken fekvő téglány alakú hármas ablakokkal.

**megközelítés, feltárás** Az épület főbejárata a Váci úti homlokzat középtengelyében van. Az Ipoly és Röntgen utcai homlokzatok eredetileg egyaránt egy-egy át-/ behajtóval készültek, az eredeti épület oldalszárnyainak végére pozicionálva, ezek közül napjainkra az Ipoly utcait megszüntették (az utcafront felől elfalazták). Az épületben való vertikális közlekedés a már említett északi és déli lépcsőházak, valamint az északi lépcsőház melletti, az eredeti helyén kialakított új lift biztosítja.

1931



Modiano S. D. Zigaretten-papierfabrik in Budapest –  
Az üzemház Váci úti homlokzata dél-kelet felől  
forrás: A Modiano S. D. cigarettapapír-üzem épülete Budapesten /  
Tér és forma, 1932, 5. évf. / 4. szám | <https://adt.arcanum.com/>

2025



A korábbi Modiano székház tömegében megtartott  
Váci úti traktusa észak-kelet felől, átalakításra várva  
forrás: saját fotó  
(Urban-Lis Stúdió Kft.)



## IV. VÉDETTSÉGEK

### 1. ORSZÁGOSAN VÉDETT ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG

#### műemléki és régészeti védettség

A vizsgált tömb térségében műemléki védettségű ingatlan nincs, így műemléki környezet sem rögzíthető, azonban a 66506 azonosítószámú Árpád híd – Váci út – Szent István körút – Duna-folyam néven nyilvántartott régészeti lelőhellyel érintett 2009 óta.

### 2. HELYI (FŐVÁROSI/KERÜLETI) VÉDETT ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG

#### fővárosi helyi védettség

A fővárosi helyi védelmet élvező ingatlanokat – köztük a tárgyi 25459/34 helyrajzi számú ingatlant – Budapest Főváros Önkormányzatának településkép védelméről szóló, 30/2017.(IX.29.) Főv. Kgy. rendelet (fővárosi TKR) 4. melléklete rögzíti.

4. melléklet a  
30/2017.(IX.29.) ök. r-hez (kivonat)

| sorszám   | helyszín                                                          | hatsz.               | adatok                                                     |
|-----------|-------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------|
| 13.1.1.   | Alig utca 3.                                                      | 25459/17             | lakóépület<br>Hofstätter Béla, 1942.                       |
| 13.1.115. | Röntgen utca 7-9.                                                 | 25459/58<br>25459/57 | lakóépület<br>Platschek Imre, 1942.                        |
| 13.1.152. | Váci út 48/e, f<br>= Ipoly utca 23-29.<br>= Röntgen utca 1-3.     | 25459/34             | egykori Modiano<br>Szivarkapapírgyár<br>Szőke Imre, 1931.  |
| 13.1.165. | Visegrádi utca 47/c, d<br>= Alig utca 9-11.<br>= Röntgen utca 12. | 25459/43             | eredetileg OTI rendelő<br>ifj. Masirevich György,<br>1936. |
| 13.1.168. | Visegrádi utca 60.<br>= Gogol utca 19.                            | 25487                | lakóépület<br>Wellisch Alfréd, 1912.                       |

#### kerületi helyi védettség

A vizsgált tömb és környezete Budapest Főváros XIII. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2025.(VII.2.) önkormányzati rendeletének 1. melléklete szerinti kerületi területi védelemmel érintett. A területi védelem hatálya Újlipótvárosban a Dráva utca – Váci út – Szent István körút – Duna-folyam által határolt területre terjed ki.

-  Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 30/2017. (IX. 29.) ök. r. - 4. melléklete, a Budapest fővárosi helyi védettségű építészeti örökségének jegyzéke szerinti védet helyi érték (építmény)
-  Budapest Főváros XIII. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2025. (VII. 2.) ök. r. - 1. melléklete, a Kerületi védelemmel érintett területek szerinti kerületi területi védelemmel érintett terület
-  nyilvántartott régészeti lelőhely
-  Váci út 48/e telke
-  vizsgált környezet

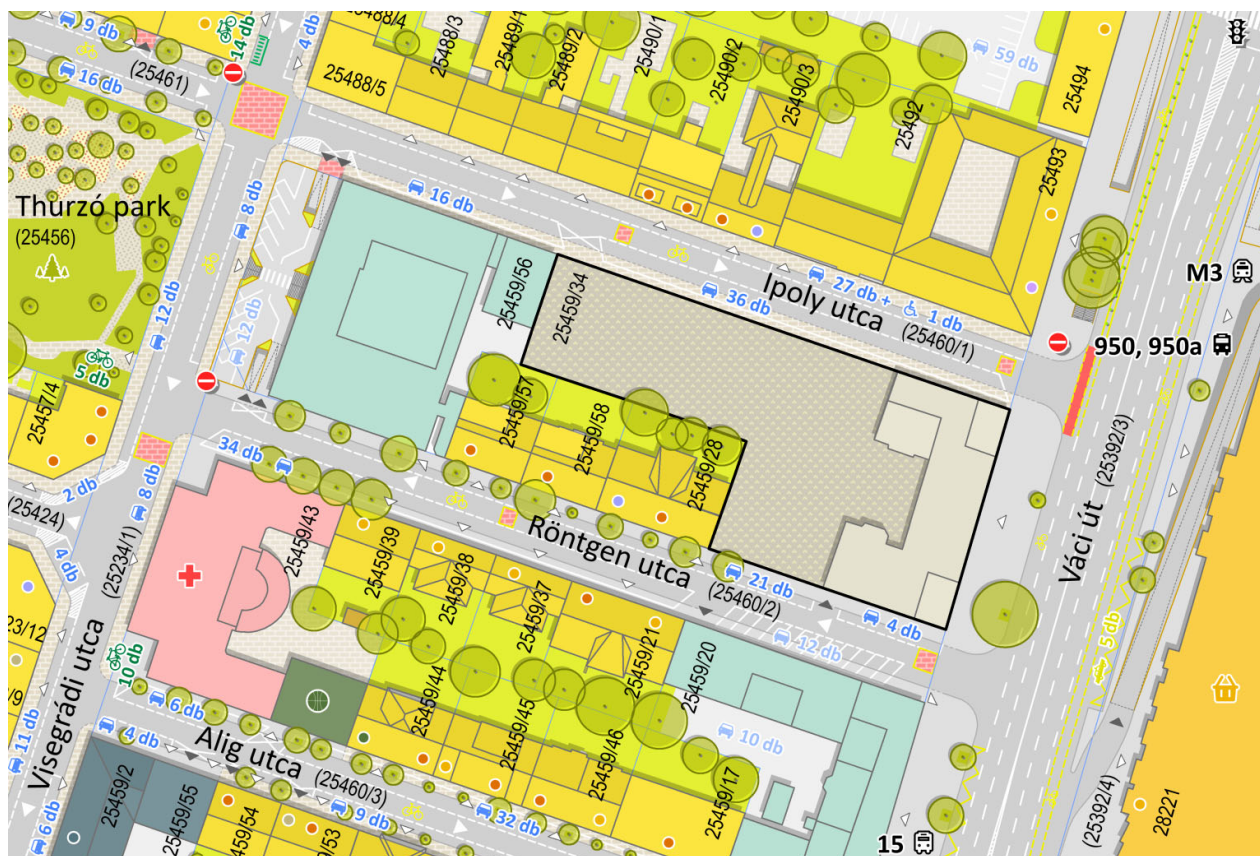


Védettség épített örökség

forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)

## V. JELENLEGI BEÉPÍTÉS RÖVID ISMERTETÉSE

### 1. JELENLEGI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA, A TERÜLET MŰKÖDÉSE



|                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>beépítés</b><br>épület fő funkciója<br>egészségügy<br>használaton kívül<br>tároló<br>kereskedelem<br>lakó<br>közpark<br>igazgatás<br>sport, rekreáció<br>iroda | <b>épület földszinti funkciója</b><br>szociális<br>vendéglátás<br>kereskedelem<br>szolgáltatás<br>használaton kívül<br>sport, rekreáció | <b>közterület használat</b><br>megálló, várakozás, megközelítés<br>gépkocsival közterületen<br>gépkocsival magánterületen<br>kerékpárral közterületen<br>taxival közterületen<br>engedéllyel közterületen<br>forgalmi rend<br>irányhelyes kerékpársáv<br>egyirányú utca, ellenirányú kerékpáros forgalommal | gyalogosan<br>gépkocsival<br>busszal / metróval<br>jelzőlámpás kereszteződés<br>behajtani tilos<br>sebességszabályozó kúszó | <b>felületek jellege és típusa</b><br>természetes felületek<br>zöldterület / zöldfelület<br>fászszerű növényzet<br>élővilág kiültetés<br>burkolatlan talaj<br>szőrt kavics<br>szegélyek és térelválasztó, határoló elemek<br>lépcső / rámpa<br>kiemelt / süllyesztett szegély | burkolt felületek<br>térkő burkolat<br>aszfalt burkolat<br>kerékpársáv<br>támfal / kerítés |
| <b>tájékoztató elemek</b><br>Váci út 48/e-f telke<br>telekhatár                                                                                                   |                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                            |

A terület jelenlegi működése  
forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)

#### 1.1. Kialakult funkcionális összetétel

##### vizsgált tömb

A vizsgált tömb vegyes funkcionális összetételű, nyugati oldalán a Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság működik, Röntgen utca felőli oldalán társasházak állnak, a jelenleg használaton kívüli tárgyi ingatlan a jelenlegi tervek alapján a jövőben a Váci úti és Röntgen utcai frontokon irodái, míg az Ipoly utcai oldalon szállás-szolgáltatás funkciót tölthet be.

##### vizsgált tömb környezete

A környező tömbökben heterogén funkcionális összetétel tapasztalható. A Váci út átellenes oldalán a Lehel Csarnok, a Visegrádi utca nyugati oldalán a Thurzó park zöldfelületekben gazdag területe érhető el a tárgyi ingatlantól mintegy 200 méteres – 3-5 percnyi kényelmes gyalogos – távolságra.

Az Ipoly és Röntgen utcák túlsó oldalára eső tömbökben a lakó funkció dominál, háziorvosi ellátással, sport és rekreációs helyszínnel, illetve a Nemzeti Adó Hivatal irodaházával kiegészülve.

## 1.2. Közlekedés, a terület megközelítése és elhagyása, közterület-használat

**határoló közterületek jellege** A vizsgált tömböt határoló közterületek közül:

- a II. rendű főútként funkcionáló **Váci út** legutóbbi átalakítása 2024-ben történt, mely keretében a tömb előtti közterületszakaszon az útpálya 2x2 sáv + kerékpársáv kialakítású lett;
- a **Váci úttól nyugatra húzódó közterületek és közterületszakaszok** 30 km/h-s sebességcsökkentett zónához tartoznak, melyeken forgalomcsillapító küszöbök biztosítják a forgalom biztonságos, lassított lefolyását, ezek közül:
  - az **Ipoly utca** a Váci út irányába egyirányú forgalmat bonyolít, kétoldali parkolással – az északi oldalon párhuzamos, a déli oldalon ferde felállással – összesen 80 férőhellyel,
  - a **Röntgen utca** a Visegrádi utca irányába egyirányú, itt is mindkét oldalt lehetőség nyílik várakozásra és megállásra – az északi oldalon párhuzamos, a déli oldalon ferde felállással – összesen 71 férőhellyel, míg
  - a **Visegrádi utca** északról dél felé járható, szintén egy irányban, kétoldali párhuzamos parkolással, a vizsgált tömb előtti szakaszon összesen 17 férőhellyel.

**a Modiano telek megközelítése és elhagyása**

A 25459/34 helyrajzi számú telek **gépjárművel** közelítve a Röntgen utca irányából rendelkezik bejáráttal. Annak megközelítése északi irányból érkeve vagy a Váci út – Röntgen utca nyomvonalon, vagy a Visegrádi utca – Ipoly utca – Röntgen utca nyomvonalon lehetséges. A telek elhagyása jelenleg csak nyugati irányban a Röntgen utcán lehetséges. Onnan déli irányba továbbhaladva a Visegrádi utcán van mód, melyről a Váci út irányába az Alig utcán, északi irányba Thurzó utcán át a Hegedűs Gyula utcán lehet továbbhaladni.

**Kerékpárral** minden irányból kényelmesen elérhető és elhagyható a terület, ugyanis a Váci úton a már említett kerékpársáv, míg a további, határoló egyirányú közterületeken az ellenirányú kerékpáros forgalom is biztosított. **Gyalogosan** szintén minden irányból kényelmesen elérhető és elhagyható a terület.

**Közösségi közlekedési** szempontból a legközelebbi közösségi közlekedési megállók, illetve mikromobilitási pontok az alábbiak:

- a Lehel téren
  - a Lehel Csarnoknál az M3 metró viszonylat állomása (Újpest-központ – Kőbánya-Kispest),
  - a Váci út 48/c-d szám előtt a 15 buszviszonylat (Gyöngyösi utca M – Boráros tér M) megállója,
  - a Lehel Csarnok előtt az Ipoly utca tengelyében a 950 és 950a éjszakai buszviszonylatok (Pestszentimre – Rákospalota) közös megállója,
  - a Váci út 48/a-b szám előtt, a Victor Hugo utca torkolatánál MOL bubi kerékpárdokkoló állomás található;
- Bulcsú utca – Váci úti kereszteződésénél további egy MOL bubi kerékpárdokkoló állomás is van;
- a Visegrádi utca – Alig utca csomópont észak-keleti sarkában mikromobilitási pont működik az Egészség-házhoz kapcsolódóan,
- a Visegrádi utca nyugati oldalán, az Ipoly utcai kereszteződés előtt az úttesten – egy korábbi, közterületi gépkocsi parkolóférőhely kiváltásával létesített – mikromobilitási pont található.



### 1.3. A határoló és kapcsolódó közterületek jellege, állapota

**főút** A vizsgált tömböt a Váci út irányából 10-12 méter szélességű, aszfalt burkolatú járda szegélyezi, fővárosi önkormányzati fenntartásban. A vizsgált tömb előtt két fa áll, a Röntgen utcai csomóponthoz közelebb egy koros, juharlevelű platán (*Platanus × hispanica*), a megmaradt beépítés főbejáratának tengelyétől északra pedig egy fiatal magas kőris (*Fraxinus excelsior*). A Váci út e szakaszán a fásítás kétoldali – ha nem is alkot összefüggő fasort – az út nyugati és keleti oldalát is érinti. A Váci út gyalogos keresztezésére felszínén a Bulcsú utcai kereszteződésnél kialakított gyalogos átkelőhelyen, felszín alatt az Ipoly és Gogol utcák közötti tömb kelet-nyugati tengelyébe eső aluljárón át lehetséges.

**feltárási utcahálózat** A további határoló közterületek a XIII. kerületi Önkormányzat tulajdonában állnak, kezelőjük a XIII. kerületi Községi NZrt. Ezeket szintén gyalogos járda kíséri, jellemzően 3 méter szélességben.

**Ipoly utca** Az Ipoly utca kétoldali járdája térkő burkolatú, a parkolási rendhez igazodva az északi oldalon kiemelt, míg a déli oldalon „K” szegéllyel ellátva (a ferde parkolás részben a járda felületét is érinti). Az Ipoly utca fátlan, ebből adódóan kissé sivár, burkolt közterület érzetét kelti, amin az oszlopokra kihelyezett, időszakos muskátli kiültetések sem javítanak sokat. Az utca északi oldalán egy dedikált mozgássérültek számára kijelölt parkolóférfőhely is van. A közvilágítást biztosító lámpaoszlopok az utca északi oldalán helyezkednek el. A sebességcsillapító küszöbök burkolata vörös színű térkő burkolat.

**Röntgen utca** A Röntgen utca kétoldali járdája aszfalt burkolatú. A közterületi parkolási rend az Ipoly utcához hasonlóan északon párhuzamos, délen ferde, azonban ezt a járdaszegély kialakítása nem követi le, mindkét oldalon kiemelt szegély van. A közterület fásított. Az északi oldalon jellemzően gömbkőrisek (*Fraxinus ornus* 'Mecsek') állnak az 5-13. számok előtt szakaszon. Az utca déli oldalán szintén gömbkőrisek (*Fraxinus ornus* 'Mecsek') állnak, kisebb számban (4 db), az Egészség-ház oldalában.

**Visegrádi utca** A Visegrádi utca vizsgált tömb előtti szakaszán két oldalt kiemelt szegéllyel kialakított, térkő burkolatú járdák mentén párhuzamos parkolóférfőhelyek vannak. Az Ipoly utcai csomópontban, valamint a Röntgen utcai kereszteződés déli torkolatában térkő burkolatú sebességcsillapító küszöb található.

**Thurzó park** A 2023 májusában, a korábban murvás parkolóként működő területen átadott zöldterületen jellemzően juhar, gyertyán, berkenye, hárs és fenyőfák állnak. A passzív pihenés mellett (napozóágyak, piknikasztalok) lehetőség nyílik az aktív pihenésre is főként a fiatalabb korosztályt megcélzó eszközök használatával (pl. rajzfal, csocsóasztal és faszervezetű óriáshinta). A park Visegrádi és Ipoly utca bejáratainál 5-5 db, míg a Thurzó utca felől további 3 db kerékpártámasz található. Egy kerékpár szervizpont, továbbá akadálymentes, nyilvános illemhelyek és pelenkázó is rendelkezésre áll a területen.

### 1.4. Az ingatlan jelenlegi működése

A jelen dokumentáció tárgyául szolgáló, 25459/34 helyrajzi számú ingatlan jelenleg használaton kívül áll. Az elbontott épületrészek helyén kordonokkal van elkerítve a telek, a bontást végző tehergépjármű forgalom a Röntgen utcai elbontott épületszárnyrész tengelyében bonyolódik, ennek következtében a járda kiemelt szegélyének állapota is leromlott (lesüllyedt). A visszamaradt, védett beépítés tűzfalaiból a tartószerkezet, és egy-egy falmezőben a téglafalazat látszik.



1.5. Váci út 48/e-f, hrsz.: 25459/34 - fotókon



A Modiano megmaradó tömege a Váci út irányából a



A Modiano megmaradó tömege a tömbbelsőből b



Ipoly utcai megmaradó szárny d



Tömbbelső felőli udvarrész c



Röntgen utcai megmaradó szárny e



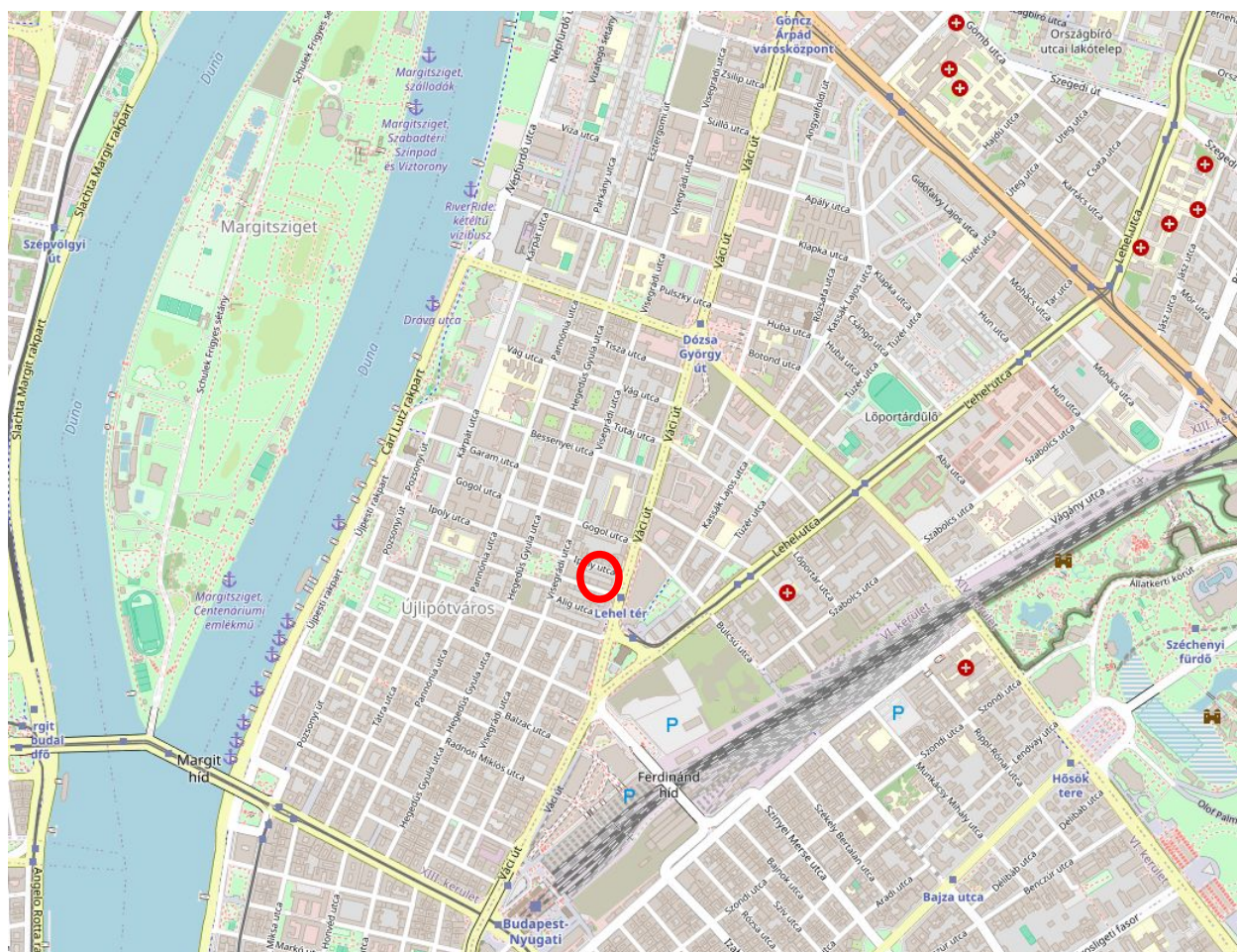
## 2. KÖZLEKEDÉSI ADOTTSÁGOK

### 2.1. Előzmények, tervezett fejlesztések

A tervezési terület Budapest központjához közeli beépített telek, amelynek épületeit részben már lebontották. A beruházó szállodai és irodai funkciók telepítését tervezi egy többszintes épületben, amely alá három mélygarázs szint is épül. Közlekedési szempontból a tervezési terület ideális fejlesztési helyszín mindkét funkciónak, mivel belvárosi területként közösségi közlekedési kiszolgálása rendkívül jó, metróvonal, villamosvonal és pályaudvar is található a közelben, számos busz- és trolibuszjárat mellett. A közösségi közlekedési ellátottság nem csupán a közvetlen városi és kerületközi kapcsolatokat biztosítja, de lehetővé teszi a gépjárművek használati arányának csökkentését is a területre érkezők körében.

Tekintettel arra, hogy a tervezési terület közvetlen kapcsolatban áll az egyik fővárosi főúttal, a térségi közúti kapcsolatot adó Váci úttal, a közúti megközelíthetőség is jó.

A fejlesztendő tömb szomszédságában lakóépületek, kereskedelmi, irodai és intézményi funkciók is találhatók, gyaloglási távolságon belül (300-400 m).



Átnézeti térkép  
forrás: Mobil City Kft.

### 2.2. Jelenlegi állapot vizsgálata

**helyszín, megközelíthetőség**  
térsgéi városi kapcsolatok

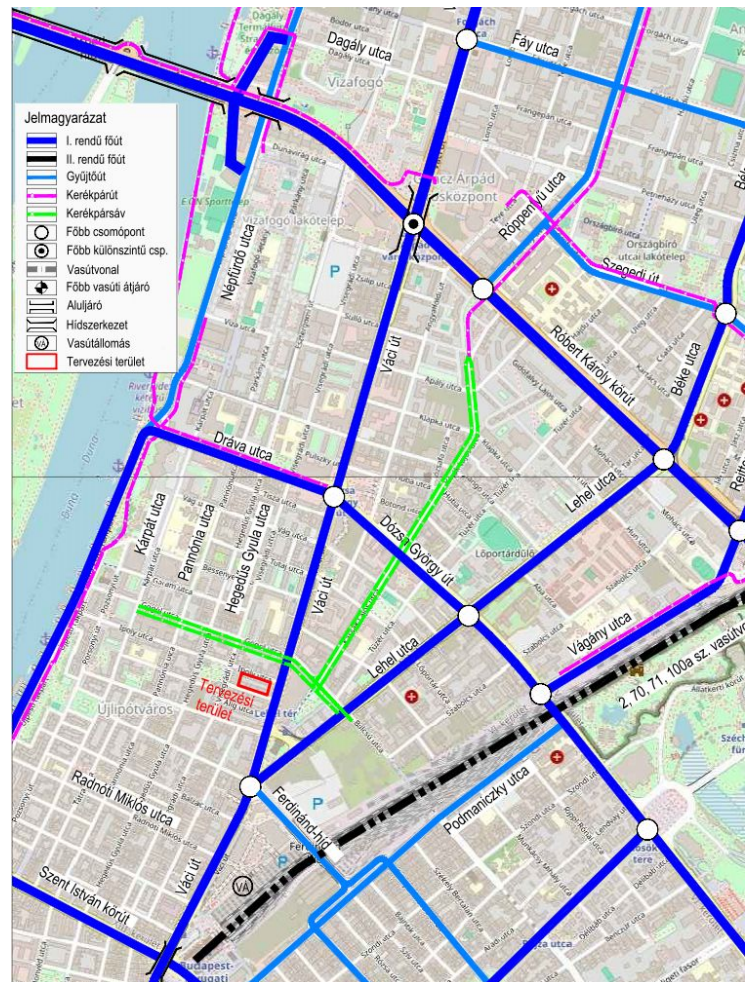
A tervezési terület Budapest XIII. kerületében, az Ipoly utca – Váci út – Röntgen utca által határolt tömb részben található. Tekintettel a városi főúthálózat közelségére és a területre jellemző sűrű közösségi közlekedési hálózatra, a tömb jól megközelíthető a város jelentős részéből. A tervezési terület határoló útjai közül az Ipoly utca és a Röntgen utca egyirányú



forgalmat viselő kiszolgáló útként működik. A területre a sík terepviszonyok jellemzők.

megközelíthetőség – közúti közlekedés  
úthálózat

A vizsgált terület közúti elérhetőségét a Váci út mellett a közeli (de nem közvetlen kapcsolatot adó) városi főúthálózat jól kiépített és nagy forgalommal terhelte szakaszai is biztosítják. A Váci úton át gyorsan elérhető a Róbert Károly körút, az egyik legjobb kapacitású budapesti híd, az Árpád-híd és a pesti rakpart is. Lehel téren és a Ferdinánd hídon át a város északi és más belvárosi kerületei közelíthetők meg a területről. A csatlakozó tömbök nagy sűrűségű lakóterületei, kereskedelmi létesítményei és közösségi közlekedési csomópontjai miatt a gyalogosforgalom jelentős a tervezési terület mellett, valamint magasak a parkolási igények.



Közlekedési hálózat

forrás: Mobil City Kft.

határoló utcák  
Váci út

A Váci út Budapest egyik legforgalmasabb I. rendű főútvonalaként a Váci út, amely a tervezési terület keleti határoló útja. (Útkategória: B.III.a.C). A városközpontot és a 2. sz. főutat köti össze észak-déli irányban. A forgalmi sávok száma a tervezési terület mellett: 2+3. A keleti oldalon kerékpársáv, a nyugati oldalon kerékpáros nyom halad. A tervezési terület oldalán széles gyalogjárda (hozzátétőlegesen 11 m szélességű) szolgálja ki a jelentős gyalogosforgalmat.

Ipoly utca

Az Ipoly utca helyi kiszolgáló út (Útkategória B.VI.d.C.), amely a Váci út és az Újpesti rakpart között húzódik. Egyirányú forgalmat visel a Váci út irányába. A kerékpárosok számára mindkét irányban meg van nyitva az útszakasz. Sebességkorlátozás van érvényben: 30 km/h. Az útszakasz Váci út felőli végén rövid nyitott kerékpársáv van felfestve. A Váci út irányába kihaladó forgalom lassítását a csomópont előtt sebességcsillapító küszöb biztosítja.

Az útszakasz mentén széles járdák haladnak, de a déli oldalon a teljes hosszban húzódó ferde parkolósáv miatt nem lehet használni a járda teljes szélességét. Az északi oldalon a párhuzamos parkolósávot a szegély mellett festették fel.

**Röntgen utca** A Röntgen utca helyi kiszolgáló út (Útkategória B.VI.d.C.), amely a Váci út és a Visegrádi utca között húzódik. Egyirányú forgalmat visel a Visegrádi utca irányába. A kerékpárosok számára mindkét irányban meg van nyitva az útszakasz. Sebességkorlátozás van érvényben: 30 km/h. Az útszakasz Váci út felőli végén rövid nyitott kerékpársáv van felfestve. A Váci út felől érkező forgalom lassítását a csomópont után sebességszabályozó küszöb biztosítja.

Az útszakasz mentén széles járdák haladnak, de a déli oldalon a húzódó ferde parkolósáv miatt nem lehet használni a járda teljes szélességét. Az északi oldalon a párhuzamos parkolósávot a szegély mellett festették fel.

A Váci út és a kiszolgáló utak csomópontjai jelzőtáblával irányítottak és csak jobbra kanyarodás engedélyezett, kijelölt gyalogátkelőhely nincs.

**parkolás** A tervezési terület környékén jellemzően magas a parkolási igény, köszönhetően a sűrű beépítettségnek, a betelepült funkcióknak és a belvárosba vezető metróvonal közelségének. A közterületek jelentős részét elfoglalják a parkoló járművek, a járdát és a forgalmi sávok egy részét is igénybe véve. A területen a parkolás díjköteles.

**megközelíthetőség – közösségi közlekedési hálózat** A tervezési terület közösségi közlekedéssel való ellátottsága 100 %-osnak tekinthető, mivel 300 m gyaloglási távolságon belül több közösségi közlekedési megálló is található.

A legjobb szolgáltatási szintet jelentő M3 metróvonal megállója a tervezési terület közvetlen közelében, 50 m távolságon belül elérhető. A metróvonal a Belváros és Újpest irányába biztosít kapcsolatot. A Káposztásmegyer és a Lehel tér között közlekedő 14 j. villamosjárat megállója a területtől 150 m-re található. A 15 j. buszjárat (Boráros tér - Gyöngyösi utcai Metrómegálló) megállója a szomszédos épület előtt, a 73. j. trolis megállóhelye (Kápolna tér - Nyugati pályaudvar M - Lehel tér M - Kápolna tér) a Lehel téren helyezkedik el.

**közösségi közlekedési ellátottság** A fentiek szerint a teljes tervezési terület közösségi közlekedéssel ellátott területnek tekinthető, mert bármelyik pontjából elérhető metró-, busz-, illetve villamos megálló 300 m rágyalogási távolságon belül.



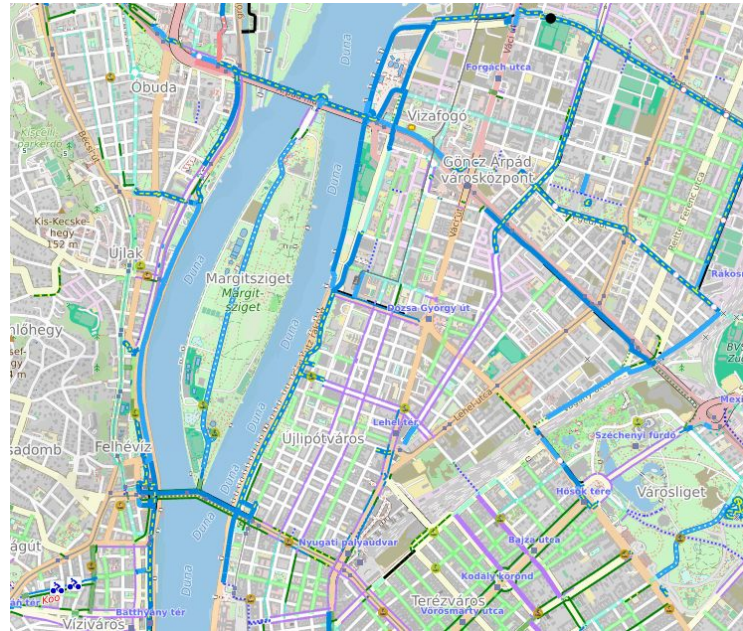
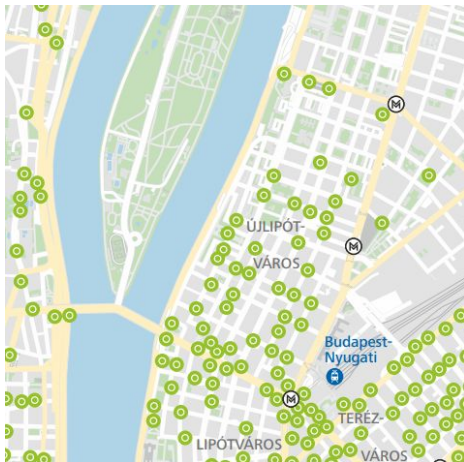
Közösségi közlekedési hálózat  
forrás: www.bkk.hu



megközelíthetőség – gyalogos és kerékpáros közlekedés, mikromobilitás

A tervezési terület közelében, a közeli lakó-, kereskedelmi és intézményi funkciók, valamint a közösségi közlekedési megállókhöz vezető útvonalak miatt jellemzően jelentős a gyalogosforgalom. Mivel a határoló utcákon és a kapcsolódó úthálózaton mindenhol található kétoldali járda és gyalogos aluljáró, a gyaloglás (a nagyszámú parkoló autó ellenére) biztonságosnak tekinthető a környéken.

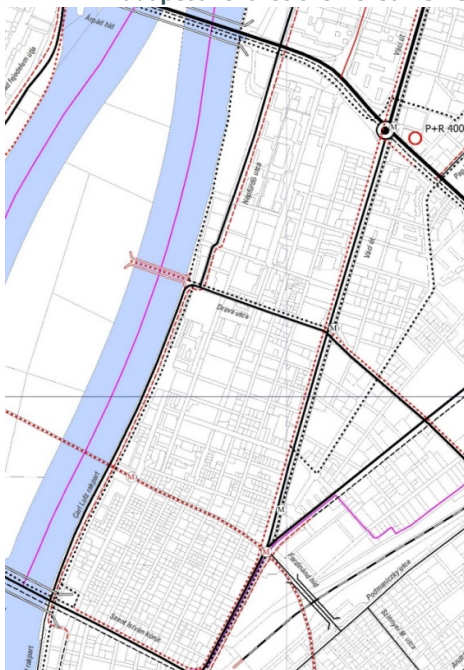
A vizsgált terület közelében kiterjedt kapcsolatokkal rendelkező kerékpárforgalmi hálózat működik és számos mikromobilitási pont biztosít tárolóhelyet a kerékpárok és rollerek számára.



Kerékpárforgalmi hálózat és mikromobilitási pontok

forrás: [www.merretekerjek.hu](http://www.merretekerjek.hu) és [bkk.hu](http://bkk.hu)

#### felsőbbrendű terveken szereplő fejlesztések Budapest Főváros Szerkezeti Terve



A Főváros szerkezeti terve, közlekedés hálózati tervlap, vonatkozó részlet

forrás: TSZT-2021

A főváros hatályos településszerkezeti tervének közlekedési hálózatot bemutató tervlapja szerint a tervezési terület környékén az alábbi változások várhatók a jövőben a városrész közlekedési infrastruktúrájában:

- Kerékpárforgalmi hálózati fejlesztések (Váci út, Dózsa György út mentén)
- M5 metróvonal megvalósítása
- távlati villamosvonal (2. j. vonal) meghosszabbítása a rakparton,
- pesti fonódó villamosvonal fejlesztése (Váci út – Lehel utca)
- 400 férőhelyes P+R parkoló létesítése az Árpád-híd metrómegálló térségében,
- gyalogos- és kerékpáros híd építése a Dráva utca nyomvonalában, a Margit-szigetre.

A tervezett fejlesztések növelik a tervezett beépítés megközelíthetőségének színvonalát.

A tervezett fővárosi infrastrukturális fejlesztések minden szempontból támogatandók, segítik a városközpont tehermentesítését és megalapozzák a gépjárműforgalom korlátozását, a belváros fenntartható közlekedési eszközökkel való megközelítését és következményként várhatóan csökkenni fog az észak-déli irányú Váci út forgalmi terhelése is. Ez nagyobb időtávban is kedvező környezetet jelent a most tervezett fejlesztéseknek.

# A HATÁLYOS ÉPÍTÉSJOGI KÖRNYEZET ÉS A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS BEMUTATÁSA

## 1. KERÜLETI TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

### 1.1. Jövőkép, átfogó célok és célrendszer

**jövőkép** „Élj, dolgozz és pihenj a XIII. kerületben”

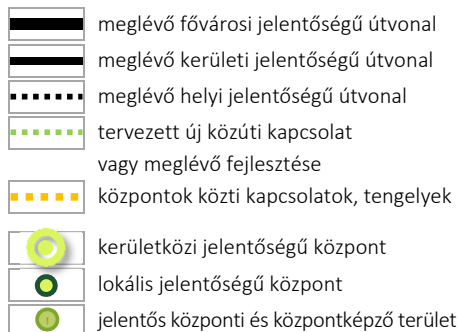
Komplex városfejlesztés:

- nyitottság,
- értékörzés és értékteremtés,
- dinamizmus,
- megújulás.

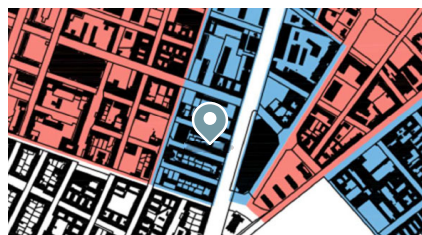
**célrendszer** A koncepció összefoglaló célrendszere, félkövér kiemeléssel szedve a tárgyi ingatlan fejlesztése szempontjából releváns, kapcsolódó célokat:

- **kompakt, funkciókban gazdag városrész fejlesztése;**
- a szomszédos kerületekkel való kapcsolat erősítése;
- a Dunával való kapcsolat erősítése;
- változatos lakáskínálatot nyújtó, magas színvonalú lakókörnyezet fejlesztése;
- **magas színvonalú munkahelyi környezet fejlesztése;**
- a társadalmi és kulturális sokszínűség lehetőségeinek fejlesztése;
- a környezet hatékony védelme, felkészülés az éghajlatváltozásra;
- korszerű, emberbarát közlekedési rendszer kialakítása;
- zöldfelületi rendszer és zöldtengelyek fejlesztése, rehabilitációja;
- korszerű gazdasági és gazdálkodási rendszer fejlesztése.

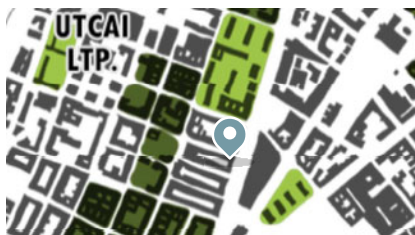
### 1.2. Koncepció térkép



Fontosabb szerkezeti elemek és policentrumok

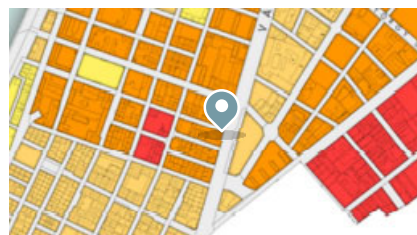


átalakuló területek – lakódominancia



zöldfelületileg rehabilitált és rehabilitációt igénylő lakótelepek

zöldfelületi rehabilitációt igénylő tömbbelső



■ nem változtatható  
 ■ kis részben változtatható  
 ■ részben változtatható  
 ■ nagy részben változtatható

Rekonstrukciót igénylő területek

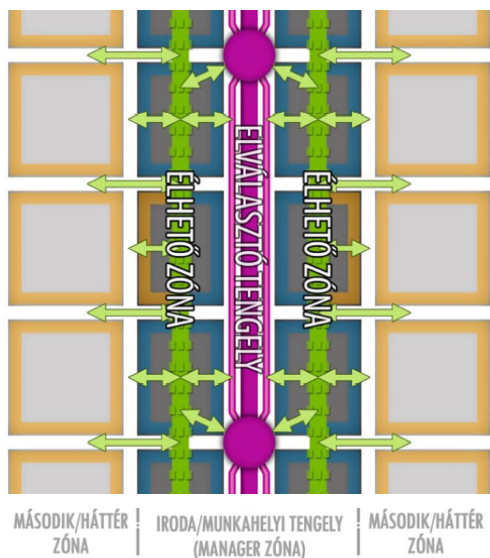
Zöldfelületi fejlesztési javaslatok

Változtathatósági index

forrás: XIII. kerület Településfejlesztési Koncepció



### 1.3. Az elválasztó közlekedési tengelyek menti területek fejlesztése



A munkahelyi tengelyek élhető zónái – sémaábra  
forrás: XIII. kerület Településfejlesztési Koncepció

A településfejlesztési koncepció a Váci úthoz hasonló, nagy elválasztó hatású tengelyek mentén funkcionálisan és térszerkezeti értelemben is differenciált kialakítást irányoz elő, ezzel egy élhetőbb háttérterületet biztosítva a forgalmas elválasztó tengelyhez képest.

„A Kerületen belül a Váci út és Róbert Károly körút tengelyei erős elválasztó hatással bírnak. Az útszakaszok mentén ugyan gyalogos járdák vannak, de emberi léptékben élhető közterek nincsenek. Az út mentén ennek megvalósítása a gépkocsiforgalom miatt nincs is lehetőség. A területeken és a környezetükben a gyalogos közlekedést és kint tartózkodást szem előtt tartva a tömbök belső kialakításánál van lehetőség.

Az elválasztó főutak mentén lévő épületegyütteseket javasolt úgy telepíteni, hogy a tömbök belső zónáiban egymáshoz is kapcsolódó közösségi terek, zöldfelületek alakuljanak ki. A főutak mentén ugyanis ezek a területek fogják alkotni azt az élhető zónát, amely a gyalogos közlekedés és az épületek közötti szabad térben eltöltött idő helyszínei tudnak lenni. A tömbökön belüli közösségi terek összekapcsolódásával a gyalogos közlekedés ezeken a belső sétányokon és tereken belül tud megvalósulni a főútvonalak gépkocsiforgalmától elválasztva.”

## 2. KERÜLETI INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA

A XIII. kerület jelenleg hatályos Integrált Településfejlesztési Stratégiáját a 81/2020.(X.8.) önkormányzati határozatával fogadta el a kerület Képviselő-testülete.

#### jövőkép

„Stabil gazdasági és intézményi keretekre támaszkodó, lakosai folyamatosan javuló életminőségről gondoskodó és élhető környezetet teremtő, korszerű munkahelyi funkciókat segítő, lendületesen fejlődő kerület.”

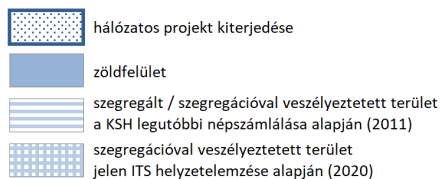
#### célrendszer

Az ITS célrendszeréből a „komplex városfejlesztés” stratégiai célhoz kapcsolható a legszorosabban, mely kiemelt stratégiai alcéljai közül a tárgyi ingatlan fejlesztése is teljesíteni képes:

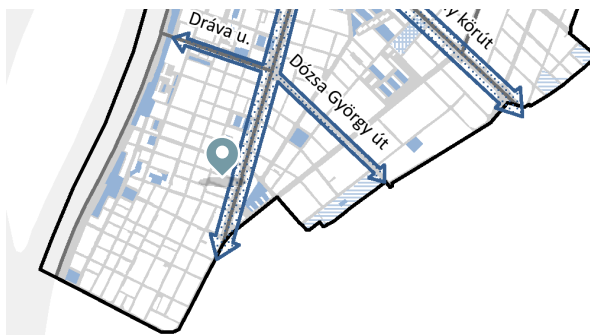
- a változatos, magas hozzáadott értékű munkahelyek létrejöttének elősegítése, illetve,
- a policentrikus városszerkezet további fejlődésének elősegítése, újabb alközpontok megvalósítása, az eddigi funkciógazdaságának erősítése az identitást adó városrészek karakterének megőrzése mellett.

#### akcióterületi érintettség

A tematikus és területi célokat rendszerező akcióterületek és hálózatos projektek közül a vizsgált tömböt **2.3. számú fővárosi jelentőségű irodatengely** érinti, mely a Váci úti, továbbá a Róbert Károly körúti és Dózsa György úti irodafolyosók további kiépülését és kerületen belüli szélesítését hivatott támogatni.

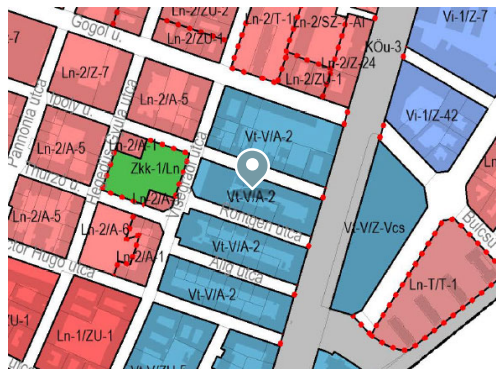


A Fővárosi jelentőségű irodatengely hálózatos projekt kiterjedése a kerület déli részén  
forrás: XIII. kerületi Integrált Településfejlesztési Stratégia





### 3. KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT



Övezeti tervlap  
forrás: KÉSZ – 1. függelék

A kerületben betartandó építési szabályokat a Budapest Főváros XIII. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2021. (VI.29.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) határozza meg.

#### 3.1. Építési övezeti / övezeti besorolás és beépítési paraméterek

A tárgyi ingatlannal érintett, Ipoly utca – Váci út – Röntgen utca – Visegrádi út által határolt tömböt a KÉSZ 1. melléklete, a Szabályozási terv (10. szelvényén) a Vt-V/A-2 építési övezetbe sorolja. A beépítési paramétereket a rendelet Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok c. 3. melléklet 7. számú táblázata rögzíti.

| terület-felhasználási kategória | a telek beépítési módja / az épület elhelyezés módja | a kialakítható telek megengedett legkisebb |                | a telek megengedett legnagyobb |                      |                                  |                   | a telek megengedett legkisebb | az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint |
|---------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------|--------------------------------|----------------------|----------------------------------|-------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vt-V                            |                                                      |                                            |                | beépítettsége                  |                      | szintterületi mutatója           |                   |                               |                                                                           |
| építési övezet jele             |                                                      | területe (m²)                              | szélessége (m) | terepszint felett (%)          | terepszint alatt (%) | általános (m²/m²)                | parkolási (m²/m²) | zöldfelületi aránya (%)       |                                                                           |
| Vt-V/A-2                        | ZK-A                                                 | 800                                        | 18             | 70<br>80S                      | 100                  | 5<br>4,5L<br>0,25 KH\$<br>0,25 E | 3                 | 20                            | párkány-magasság                                                          |

ZK-A zártosú keretes „A” típus

S kizárólag saroktelek esetén alkalmazható mérték

L általános szintterület több mint 50%-át meghaladóan lakásokat és azokhoz tartozó kiszolgáló helyiségeket magába foglaló lakóépület, vagy a lakórendeltetésű épület (2.§ 29.) esetén alkalmazható érték (29.§)

KH\$ szintterületi mutató kedvezmény: a 33. § szerint, közhasználatú terület kialakítása esetén (29.§)

E szintterületi mutató többlet kedvezmény: a 33. § szerint, energiaminősítéssel rendelkező épület esetén (29.§)

forrás: hatályos KÉSZ 3. sz. melléklet 7. számú táblázata

#### 3.2. A KÉSZ releváns általános előírásai

##### KÉSZ hatályos normaszöveg

##### 5. Közhasználatú területek és gyalogoskapcsolatok kialakítása

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>KÉSZ 6. §</b> | (1) A nem közterületi ingatlan e célból meghatározott területe akkor válik közhasználatú területté, ha az érintett tulajdonos és az önkormányzat az erről szóló – a telken ennek érdekében szolgalmi jogot alapító – szerződést megkötötték, és azt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték. |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

##### 23. Telepítési távolság a zártosú beépítési módban

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>KÉSZ 24. §</b> | <p>(1) Az OTÉK szerinti telepítési távolság a zártosú beépítésű Z, ZU, ZK, ZSz jelzésű, valamint az Ln-2/A és Vt-V/A jelzésű egyes építési övezetekben – az egymással szomszédos telkeken álló, és egymással szemben átfedésben lévő épületek huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílásával rendelkező homlokzatai között –</p> <p>a) a zártosú beépítési módú építési övezetben („Z”, „ZU”, „ZK”, „A”, „B”, „C”) a 4. melléklet szerinti párkánymagassági értékkel (Pmu); ... azonos.</p> <p>(2) A csökkentett telepítési távolság alkalmazandó a kialakult beépítésű Ln-2/A-1, Ln-2/A-2, Ln-2/A-3, és Vt-V/A-2 építési övezetek 30 méternél kisebb telekmélységű telkei esetében a hátsó telekhatár felé egymással szemben álló homlokzatok között, melynek mérete a 2. melléklet táblázatának „E” oszlopában szereplő hátulsó távolságok összege, a keretes beépítés szabályainak egyidejű betartása mellett.</p> <p>(3) A csökkentett telepítési távolság alkalmazandó a zártosú beépítési módú terület szabadon álló épületelhelyezést megengedő „ZSz” jelzésű építési övezetben, és a „Z”, „ZU”, „ZK” jelzéssel ellátott építési övezetekben, melynek mérete az (1) bekezdés szerint meghatározott telepítési távolság 2/3-a, de legalább 16 méter</p> <p>a) ha a két egymással szemközti homlokzat épületközre néz, melynek létesítését az építési övezet, a Szabályozási terv, vagy a XVII. Fejezet Kiegészítő előírása rendelkezése lehetővé teszi, és az épületköz felé néző homlokzatok közötti átfedés hossza legfeljebb 16 méter, vagy</p> <p>b) ha az épületköz – a hosszától függetlenül – közhasználatú területként kerül kialakításra,</p> |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**KÉSZ hatályos normaszöveg**

|                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>KÉSZ<br/>24. §</b></p>                                                                       | <p>(4) A (3) bekezdés a) pont szerinti esetben az épületköz hosszának a 16 méteren túli részén az (1) bekezdés szerinti telepítési távolságot kell alkalmazni.</p> <p>(7) A telepítési távolságot és az abból számított csökkentett telepítési távolságot az egymáshoz legközelebb álló homlokzati falsíkok között kell mérni, a telek beépített területébe be nem számító függőfolyosó, erkély figyelmen kívül hagyásával.</p> <p>(8) Az (1)-(7) bekezdések szerinti szabályokat akkor is figyelembe kell venni, ha a telek oldal- és hátsókerti méreteire vonatkozó szabályok alapján, a szomszédos telkeken az épületek egymástól való távolsága kisebb lehetne.</p> <p>(9) Amennyiben a csökkentett telepítési távolságot a Szabályozási terv vagy a Kiegészítő előírás a (2)-(8) bekezdéstől eltérően állapítja meg, akkor azt kell betartani;</p> <p>(10) Amennyiben a két szomszédos telken álló épület egymás felé néző homlokzatának az egymással szemben átfedésben lévő homlokzathossza 6,0 méternél nagyobb, és magasságuk különbsége 6,0 méternél kisebb, akkor az (1) bekezdés szerinti telepítési távolság legalább 2/3-ának megfelelő távolságot akkor is tartani kell, ha csak az egyik épület homlokzata tartalmazza lakások huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek nyílászáróit, magasházak épületrészek homlokzata esetében ez a távolság legalább 20 méter.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p><b>28. Az építési övezetek és az övezetek szabályozási határértékeinek figyelembevétele</b></p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p><b>KÉSZ<br/>29. §</b></p>                                                                       | <p>(1) A <b>3. melléklet szerinti táblázatokban szereplő szabályozási határértékek</b> – ha a Szabályozási terv, vagy az egyes területekre vonatkozóan a XVII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –, <b>az építési övezetben foglalt feltételek és a táblázatok jelöléseinek, valamint a (2)-(3) bekezdésben foglaltak együttes figyelembevételével alkalmazandók.</b></p> <p>(2) A beépítés mértéke abban az esetben érheti el a 3. melléklet szerinti megengedett legnagyobb értéket, ha az elő-, oldal-, hátsókert mérettel általánosan meghatározott, vagy a Szabályozási terven rögzített építési hely mérete azt lehetővé teszi.</p> <p>(3) Az általános szintterületi mutató alapján számolt általános szintterület maximálisan létesíthető nagysága az építési helyre, a beépítési magasságra, az udvari térarányokra, az épületek közötti távolságra, valamint a telepítési távolságra vonatkozó paraméterek és szabályok együttes alkalmazása miatt a megengedettnél kisebb is lehet.</p> <p>(8) A 3. mellékletben <b>az építési övezetbe tartozó egyes határértékek kedvezményes</b>, vagy csökkentett értékeinek <b>jelölései úgy alkalmazandók, hogy</b></p> <p>b) „a telek megengedett legnagyobb beépítettsége terepszint felett” oszlopban (E oszlop) az első jelzés nélküli szám a telek terepszint felett létesíthető megengedett legnagyobb beépítési arányát rögzíti, mely után</p> <p>ba) az „S” jelzéssel ellátott szám a saroktelek,</p> <p>d) a <b>„telek megengedett legnagyobb általános szintterületi mutatója” oszlopban (G oszlop) az első, jelzés nélküli szám a telken létesíthető legnagyobb általános szintterületi mutatót rögzíti, mely után</b></p> <p>db) az „L” jelzéssel ellátott szám az épület általános szintterületének több mint 50%-át meghaladóan lakásokat és azokhoz tartozó kiszolgáló helyiségeket magába foglaló lakóépület, vagy a lakórendeltetésű épület létesítése esetén a telek csökkentett általános szintterületi mutatóját,</p> <p>dc) a <b>„KH” jelzéssel ellátott szám a településrendezési szerződésben megállapított közhasználatú terület esetén megengedett legnagyobb kedvezmény többlet értékét,</b></p> <p>dd) <b>az „E” jelzéssel ellátott szám a környezeti minősítőrendszer szerint tervezett</b> – lakóépületre, és lakórendeltetésű épületre nem vonatkozó –, <b>megengedett legnagyobb kedvezmény többlet értékét,</b></p> <p>h) az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága a 3. melléklet szerinti „J” oszlop a „párkánymagasság” vagy az „épületmagasság” fogalmának megfelelően alkalmazandó szabályt határozza meg, melynek betartandó határértékeit a 4. melléklet térképe rögzíti.</p> |
| <p><b>KÉSZ<br/>33. §</b></p>                                                                       | <p>(1) <b>A szintterületi mutató kedvezmény alkalmazandó, ha</b></p> <p>a) az építési övezetben, vagy a XVII. Fejezet Kiegészítő előírásában kifejezetten e célból meghatározott feltétel vagy az építés infrastrukturális feltétele teljesül, vagy</p> <p>b) <b>a telek egy része közhasználatú területként kerül kialakításra</b>, vagy</p> <p>c) a Szabályozási terven közhasználatra javasolt előkert sáv kialakításra kerül, vagy</p> <p>d) új épület létesítése esetén, <b>ha az épület BREEAM, LEED, DGNB vagy más nemzetközi vagy hazai akkreditációval rendelkező környezeti minősítő-rendszer szerinti minősítéssel tervezett.</b></p> <p>(2) A szintterületi mutató kedvezményes értékének számításakor az építési övezet 3. mellékletekben rögzített legnagyobb megengedett szintterületi mutatója az építési övezetben meghatározott szintterületi mutató kedvezmény értékével növelhető, melyet az építési övezetbe tartozó táblázat tartalmaz a 29. § (8) bekezdés szerinti értelmezéssel.</p> <p>(3) A (2) bekezdés szerinti növelés eltérő alkalmazását az építési övezet vagy a XVII. Fejezet Kiegészítő előírása határozza meg, mely az építési övezetre vonatkozó kedvezmények összesíthető értékét maximalizálja.</p> <p>(4) Az engedményes szintterületi mutató alkalmazásának nem feltétele az (1) bekezdés b) pont szerinti közhasználatú terület Szabályozási terven való jelölése, ha az építési övezet táblázata a kedvezmény értékét („KH”) tartalmazza, vagy a XVII. Fejezet szerinti Kiegészítő előírása külön rögzíti, és arról a 6. § (1) bekezdés szerinti szerződést megkötötték.</p> <p>(5) Az (1) bekezdés c) pont szerinti közhasználatú, a közterülettől kerítéssel nem lehatárolt előkert kialakítása esetén a szintterületi mutató kedvezmény a megengedett legnagyobb – kedvezményekkel nem növelt – általános szintterületi mutató értékének 3%-a.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

#### KÉSZ hatályos normaszöveg

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>KÉSZ<br/>33. §</b> | (6) A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (általános és parkolási) eltérő, vagy csökkentett értékét kell alkalmazni, ha<br>a) a 3. melléklet „L” jelölést alkalmaz, kivéve, ha az építési övezet, vagy a XVII. Fejezet Kiegészítő előírása alapján valamely feltételhez kötve a csökkentés alkalmazásától el lehet tekinteni, vagy<br>b) az építési övezet vagy a Kiegészítő előírás azt kifejezetten elrendeli. |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 3.3. A KÉSZ övezeti előírásai

#### KÉSZ hatályos normaszöveg

##### 49. A Vt-V, Vt-M, Vt-H településközponti építési övezetek általános előírásai

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>KÉSZ<br/>51. §</b> | (1) A Vt-V, Vt-M, Vt-H településközponti – elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgáló – építési övezeteinek általános és részletes előírásait egymással együtt kell alkalmazni, az 1. § (7)-(8) bekezdés rendelkezéseinek figyelembevételével.<br>(2) Az övezetekre vonatkozó paramétereket a 3. melléklet 7., 8., 9. számú táblázata határozza meg.<br>(3) Az építési övezet részletes előírását kell figyelembe venni, ha az általános övezeti előírástól eltérően szabályoz.<br>(4) Az épület rendeltetése<br>a) lakás,<br>b) igazgatási, irodai,<br>c) közösségi és közhasználatú intézmény,<br>d) kereskedelmi – a nagykereskedelmi kivételével –,<br>e) szolgáltató,<br>f) szállás jellegű,<br>g) kulturális és egyéb közösségi szórakoztató,<br>h) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,<br>i) sport<br>j) önálló parkolóház, mélygarázs, valamint<br>k) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású<br>ka) vendéglátó,<br>kb) a lakosság napi igényeit kielégítő,<br>kc) a közösségi közlekedést és a saját igényen felüli közösségi parkolást (P+R, B+ R) szolgáló, továbbá<br>kd) a jelentős napi átutazást is kiszolgáló központi létesítmény<br>rendeltetés lehet, mely rendeltetések és önálló rendeltetési egységek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók és kiegészülhetnek az épület fenntartásához, működtetéséhez szükséges más rendeltetésekkel.<br>(5) Kereskedelmi rendeltetés<br>a) csak az épület pincszintjén, földszintjén, I. emeletén létesíthető, és<br>b) legnagyobb bruttó alapterülete legfeljebb 4000 négyzetméter lehet, kivéve, ha az építési övezet az épület egészére vonatkozóan kifejezetten megengedi a kereskedelmi rendeltetést.<br>(7) Udvari épületszárny az utcai telekhatártól vagy az előkert határvonalától számított 24 méteren túl<br>a) nem létesülhet azon a telekhatáron, ahol a szomszédos telken a telekhatáron nem áll épületszárny, továbbá<br>b) kizárólag akkor csatlakozhat tűzfalasan a szomszédos telekhatáron (oldalsó és hátsó telekhatár), amennyiben az ott lévő épület tűzfalának magassága legalább a Pmu értéket eléri, és<br>c) az új épület csatlakozó épületrészeinek legmagasabb pontja a szomszédos csatlakozó épület tűzfalának magasságát legfeljebb 1,0 méterrel haladhatja meg.<br>(9) A pincszint vagy a mélygarázs feletti 50 négyzetmétert meghaladó zárófödém területének minimum 25%-án, legalább félintenzív zöldtetőt kell létesíteni.<br>(12) A személygépjárművek telken belül – a (13) bekezdés utcafront kialakítására vonatkozó rendelkezéseinek együttes betartásával –<br>a) az épület mélygarázsában vagy a telken belüli önálló mélygarázsban, továbbá<br>b) amennyiben az építési övezet azt kifejezetten rögzíti<br>ba) földszinti, emeleti teremgarázsban,<br>bb) meghatározott arányban felszíni parkolóban<br>helyezhetők el, utca felől nyíló garázssor e célból nem létesíthető. |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

##### 50. A Vt-V jelű építési övezetek részletes előírásai

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>KÉSZ<br/>52. §</b> | (1) Az Vt-V jelű építési övezetek területén a beépítési mód<br>c) az Vt-V/A jelű építési övezetekben zártosú keretes, „A” típus<br>(5) A Vt-V/A-1 és <b>Vt-V/A-2 jelű építési övezetek területén</b> - az 51. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett -<br>a) a hátsókert |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



KÉSZ hatályos normaszöveg

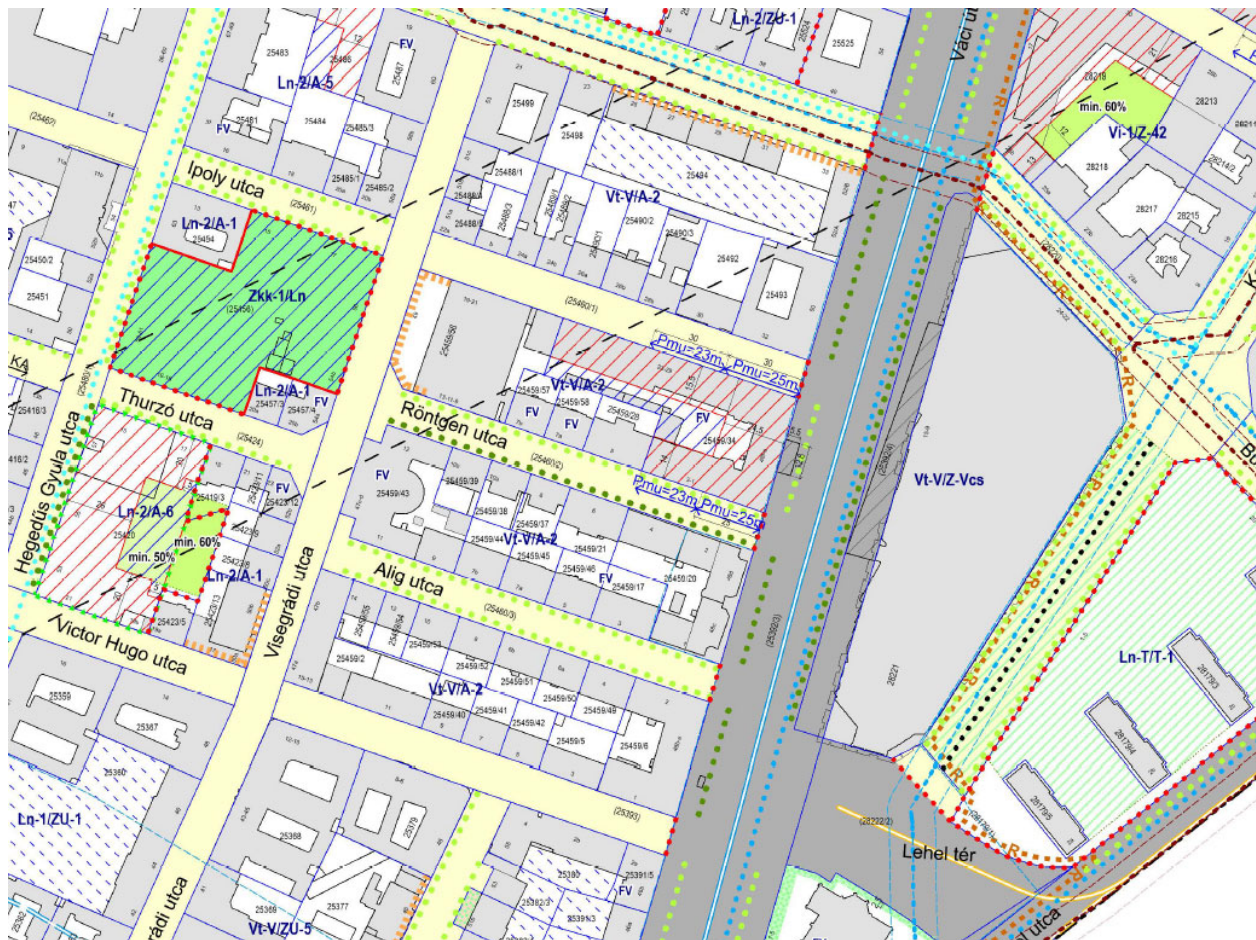
|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| KÉSZ<br>52. § | <p>aa) 35 méteres vagy annál kisebb telekmélység esetében 0 méter,</p> <p>ab) 35 méternél mélyebb telek esetében 6 méter,</p> <p>b) új épület elhelyezése során</p> <p>ba) a földszinti beépítés mértéke akkor érheti el a 3. melléklet 7. számú táblázata szerinti 100%-ot, ha azt a Szabályozási terven rögzített építési hely lehetővé teszi,</p> <p>bb) az új épület nem utcai homlokzatára vonatkozó párkánymagasság az utcai járdától mért Pmu értéket legfeljebb egy épületszinttel, de maximum 3,5 méterrel haladhatja meg;</p> <p>c) a Váci út felé eső telkek esetében az utcai párkánymagasság csatlakozásánál a nagyobb párkánymagasságú épület legfeljebb 4,0 métert térhet el a szomszédos telek Pmu értékétől;</p> <p>d) meglévő épület legfeljebb egy visszahúzott tetőemelettel bővíthető</p> <p>da) ha az utca felé a magassági idom szabályainak megfelel, és</p> <p>db) a létesülő tetőemelet attikája, vagy párkánya a tömbbelső felé az udvari párkány vonalára emelt legfeljebb 60°-os sík alatt marad;</p> <p>e) kereskedelmi rendeltetés</p> <p>ea) más rendeltetésű épületben csak az épület pincszintjén, földszintjén, I. és II. emeletén alakítható ki, legfeljebb 3000 négyzetméter kereskedelmi célú bruttó alapterülettel,</p> <p>eb) a Váci út menti épület egésze kereskedelmi rendeltetésű lehet, melynek legnagyobb bruttó alapterülete legfeljebb 10.000 négyzetméter, a 15. § figyelembevételével;</p> <p>f) földszinti vagy emeleti teremgarázs létesíthető a Váci út felé eső közterületi épületszárny kivételével.</p> <p>g) <b>a 3. melléklet 7. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmény kizárólag a Váci úttal határos telek esetében alkalmazható.</b></p> |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 3.4. A KÉSZ 1. melléklete – a Szabályozási Terv

Hatályos KÉSZ 1. sz. melléklet 10. sz. szelvény kivonata

forrás: hatályos KÉSZ – 1. melléklet ▲

A Szabályozási Terv grafikusán rögzíti a kötelező és az egyéb szabályozási elemeket.



## KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEM

|  |                                                                  |
|--|------------------------------------------------------------------|
|  | szabályozási vonal                                               |
|  | FRSZ alapján rögzített fővárosi célt szolgáló szabályozási vonal |
|  | szabályozási vonal meglévő telekhatáron                          |
|  | építési övezet/övezet határa                                     |
|  | megánút telekhatárát jelölő övezethatár                          |
|  | építési övezet/övezet jele                                       |
|  | méretezés                                                        |
|  | kötelező megszüntető jel                                         |
|  | szabályozás végrehajtása érdekében bontandó épület               |
|  | szöveges szabályozási elem                                       |
|  | szöveges szabályozási elem                                       |

## MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELT ELEM

|                 |                                   |
|-----------------|-----------------------------------|
| <b>védelmek</b> |                                   |
|                 | fővárosi helyi védetségű építmény |

## az építés helye és módja a telken

|  |                                                                                                                     |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | előírt előkert                                                                                                      |
|  | előkeri sáv / közhasználatú előkeri sáv                                                                             |
|  | előírástól eltérő építési határvonal, vagy építési hely (egyéb telepítésre vonatkozó előírások figyelembevételével) |
|  | építési határvonal                                                                                                  |
|  | építési hely térszint felett beépíthető része                                                                       |
|  | építési hely kizárólag térszint alatt beépíthető része                                                              |

## térfalak szabályozása

|  |                                                             |
|--|-------------------------------------------------------------|
|  | általános építési vonal                                     |
|  | eltéréssel szabályozott építési vonal (min. ...%/max. ...m) |
|  | szabad térformálás                                          |

## közterületi növényzet

|  |                                                                                                     |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | telepítendő fásor                                                                                   |
|  | megtartandó / kiegészítendő fásor                                                                   |
|  | közterület és / vagy Ln-T övezetbe sorolt terület zöldfelületként fenntartandó / kialakítandó része |

## egyes meghatározó közművek\*

|  |                                                          |
|--|----------------------------------------------------------|
|  | nagyközepnyomású gázelosztóvezeték és biztonsági övezete |
|  | egyéb közlekedési létesítmények                          |
|  | metró felszín alatti szakasza és védelmi zónája          |
|  | közlekedés                                               |
|  | kerékpáros infrastruktúra tervezett nyomvonala           |

## TÁJÉKOZTATÓ ELEM

|  |                                                                |
|--|----------------------------------------------------------------|
|  | közkert, közpark övezet területe (Zkp, Zkk)                    |
|  | fővárosi jelentőségű közlekedési terület (KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4) |
|  | kerületi jelentőségű közlekedési terület (Kt-kk)               |
|  | meglévő villamos vonal                                         |
|  | 30 m feletti mikrohullámú összeköttetés magassági korlátozása  |
|  | meglévő híd / közlekedési elem különbsztű keresztvezése        |
|  | vasútállomás és vasúti megállóhely                             |
|  | helyközi forgalmat biztosító autóbusz végállomás               |
|  | kerülethatár                                                   |

# BEÉPÍTÉSI TERV

## 1. VÁROSRENDEZÉSI SZEMPONTOK – MEGMARADÓ ÉS TERVEZETT ÉPÜLETRÉSZEK

### 1.1. Városrendezési szempontok

A fővárosi egyedi védelem jelzi az épület kiemelt jelentőségét a Váci út belső szakaszán, ahol a Váci út utcaképében történő feltárulás, látvány megőrzése szükséges.

Az eddigi építészeti tervezés során megállapítást nyert, hogy a védett épület Váci út felőli, valamint az Ipoly és a Röntgen utcák felőli térfalalkotó homlokzati falainak megőrzése szükséges. A „homlokzati falak mögött” új épület alakítható ki.

### 1.2. Megmaradó és tervezett épületrészek a településrendezési elvárások tükrében

Budapest Főváros, Főpolgármesteri Hivatal  
Városépítési Osztály

településképi vélemény

2019. október 29.

FPH059/1353-3/2021 iktatószám

„ ... A gyárépület sajátos megjelenésével környezetének meghatározó eleme.

A „Váci úti irodafolyosó” új épületei léptékváltást jelentenek a korábbi beépítéshez képest. Ez figyelhető meg a tárgyi ingatlan környezetében is, így a helyi védelem alatt álló épület vertikális bővítése, a védett építészeti értékek új épületbe foglalásával, valamint azok megfelelő érvényesülésének biztosításával elképzelhető.

A tervdokumentáció szerint a meglévő épület térrendszere és szerkezetének műszaki állapotára való tekintettel az 1931-ben tervezett épület nagy része elbontásra kerül az utcai homlokzatok megtartása mellett. A vasbeton szerkezetű épület anyagában és térrendszerében is elavulttá, műszaki szempontból veszélyessé vált, ezért az épület jelentős részének bontása indokolt azzal a feltétellel, hogy a megmaradó homlokzatok az eredeti állapotnak megfelelően kerülnek helyreállításra és az új épületrésszel történő kiegészítésben a védett ipari épületé marad a főszerep.”

„... Az eredeti épület homlokzatait az idők során az építészeti értékeket figyelmen kívül hagyva módosították. A régi értékek méltó megőrzése érdekében a jelenleg elhanyagolt felületeket az eredeti állapothoz közeli megjelenésűvé alakítják....”

A jelenleg tervezett épület alapkoncepciója a korábbi településképi véleményben foglaltaknak megfelel.

## 2. ÉPÍTÉSZETI TERVEK BEMUTATÁSA



A fejezet a Lean Tech Mérnökiroda Kft. által Országos Építészeti Tervtanácsi véleményezésre benyújtott V48 – Modiano – Iroda & Hotel tervdokumentáció (2025.12.09.) tartalmát, és ahhoz képest frissített alaprajzokat (2026.01.08.) mutat be.

Az építészeti terv szerint a Modiano telken egy vegyes (iroda és hotel) funkciójú épület létesül, melynek iroda része a Váci út és a Röntgen utca felőli épületszárnyakban, a cca. 152 szobás hotel része az Ipoly utca felőli épületszárnyban kap helyet, a terepszint alatt 3 pinceszinttel. Az -1 szint a gazdasági kiszolgálás, gépészet és manipuláció területigényét biztosítja, a -2 és -3 pinceszinteken mélygarázs létesül, összesen cca. 149 férőhellyel. Az irodaszárny F+5+TE, a hotelszárny, a kisebb szintmagasságok következtében, F+6+TE szintes.

A három vertikális közlekedőmag közül a hotelszárny nyugati végén elhelyezkedő és az L alaprajzú irodaszárny csuklópontjában lévő mag a három pinceszintre is lemegy. A hotelszárny keleti végén elhelyezkedő közlekedőmag a földszintről indul, és a hotelszinteket köti össze egymással és a földszinttel, a közlekedőmag három felvonójából az egyik lemegy a pinceszintekre is.



## 2.1. Építészeti alaprajzok

## -2. és -3 pinceszint

A két alsó pinceszinten 126 férőhelyes mélygarázs helyezkedik el, továbbá gépészeti, technikai, karbantartó helyiségek és raktárak.

## -1 pinceszint

A -1. pinceszinten az épület kiszolgálása történik, az ezt szolgáló manipulációs területek mellett itt helyezkedik el a konyha, további gépészeti helyiségek és raktárak, személyzeti öltöző és étkező. A fitnessrészleg és a 114 férőhelyes kerékpártároló a közönségforgalmat szolgálja. 23 parkolóférfőhely is helyet kapott a szinten.

## földszint

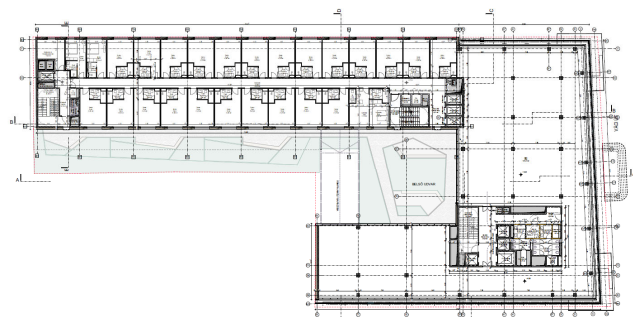
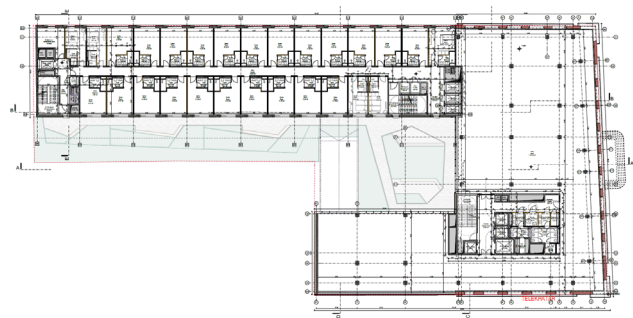
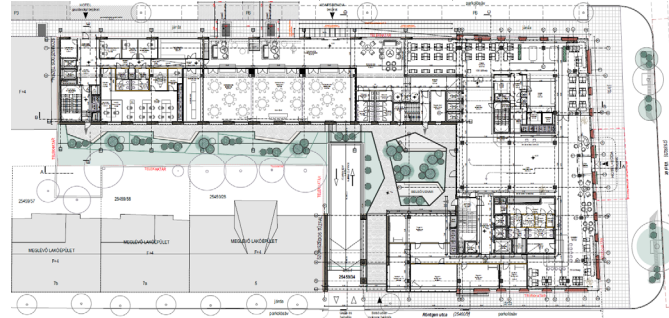
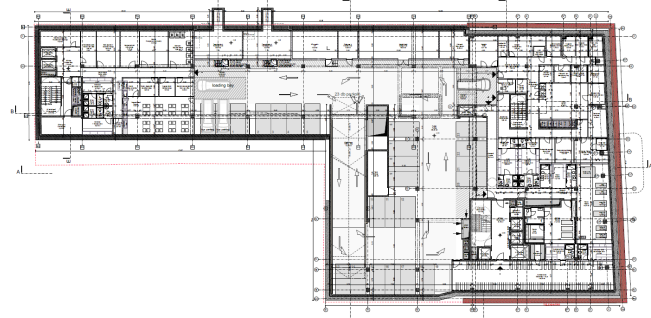
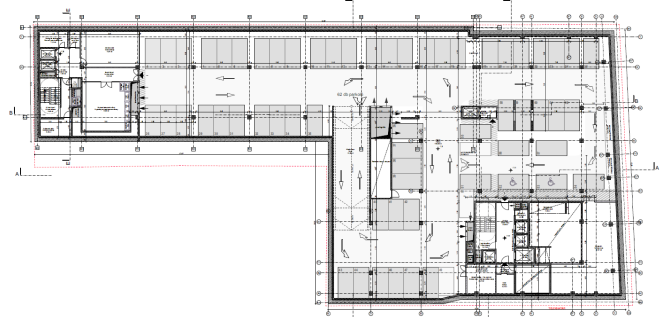
A Váci utca felőli épületszárny középtengelyében közelíthető meg gyalogosan az Iroda és a Hotel közös lobbyja. A lobbytól délre, a Röntgen utcai szárnyban az irodákhoz tartozó multifunkcionális helyiségek és egy 55 férőhelyes kávézó/bár található, a lobbytól északra, a Váci út – Ipoly utca sarokpozíciójában helyezkedik el a 108 férőhelyes étterem, mely a lobby és a hotelszárny felől is megközelíthető, és amely kizárólag az épület belső közönségét (hotel vendégei és irodai dolgozók) szolgálja ki. Az Ipoly utca felőli hotelszárnyban konferencia helyiségek és személyzeti irodák kaptak helyet.

## általános szintek

## 1-2. emeletek

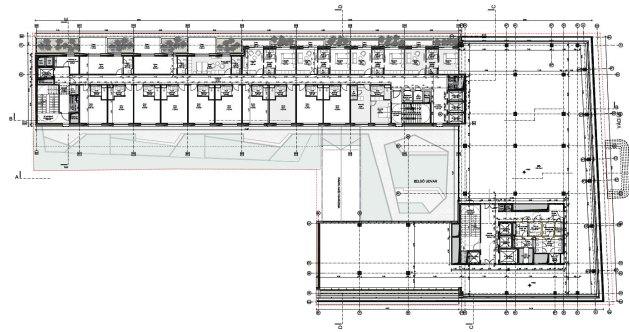
## 3-5. emeletek

A hotelszárnyban az 1-2. emeleteken 27 szoba, a 3-5. emeleteken 26 szoba helyezkedik el szintenként, a szárny mindkét végén van vertikális közlekedőmag. Az irodaszárny általános szintjén csak a közlekedőmag és a vizesblokk szerepel, az irodák belső alaprajzi kialakítása a későbbi bérleti igények szerint alakítható majd.



### 6. emelet

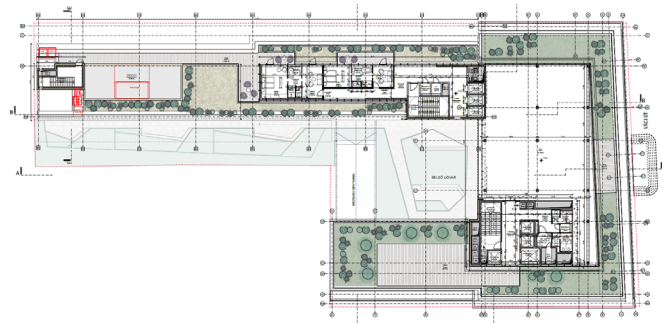
A hotelszárny 6. emelete már visszahúzott, itt 18 szoba kerül kialakításra.



### tetőemelet

A hotelszárny tetőemeletének keleti részén két lakosztály kapott helyet, melyekhez tetőteraszok csatlakoznak, a szárny nyugati részén gépészeti terület található.

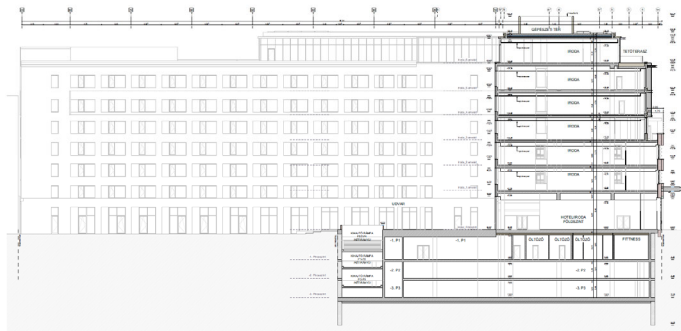
Az irodaszárny tetőemelete csak a Váci út felől került kialakításra, a Röntgen utca felől a tetőszinti irodához csatlakozó tetőterasz kapott helyet.



## 2.2. Építészeti metszetek és homlokzatok

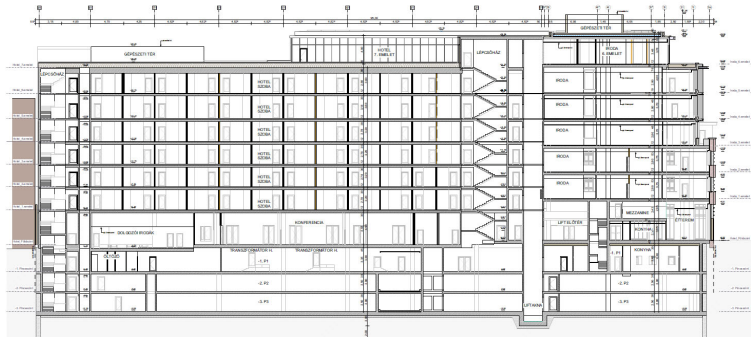
### A-A metszet

a Váci útra merőlegesen felvéve  
a Váci úti védett épületrészt bemutatva



### B-B metszet

a Váci útra merőlegesen felvéve  
az Ipoly utcai épületrészt bemutatva

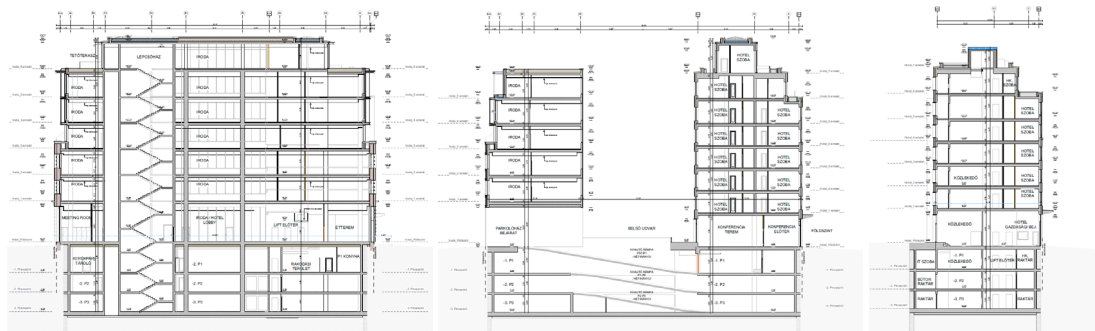


### C-C metszet

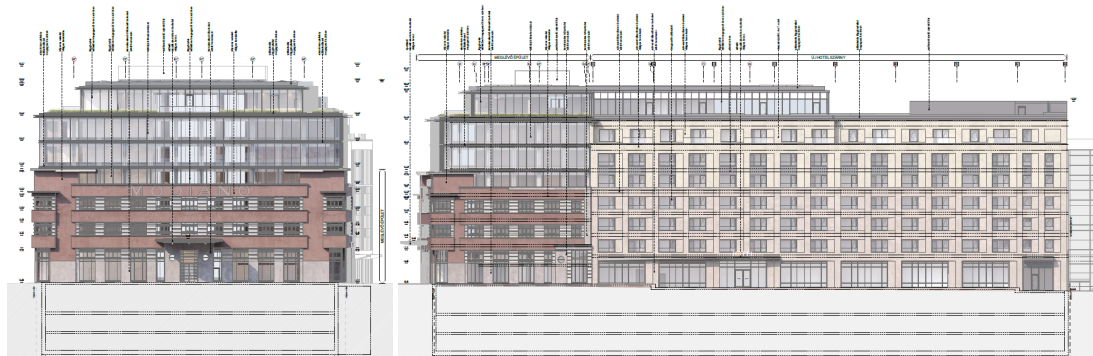
### D-D metszet

### E-E metszet

a Váci úttal  
párhuzamos  
tengelyeken  
felvéve



homlokzati  
rajzok  
dél-keleti és  
észak-keleti  
homlokzatok



### 2.3. Beépítettségi adatok

#### Parkolási mérleg

TÉKA 4.§ szerinti eltéréssel

A fejlesztési javaslat az építészeti tervek szerint a három pincszinten összesen 149 db parkolóférőhely kialakítását irányozza elő, mely az egyedi eltéréssel javasolt 116 db férőhely-létesítési kötelezettségnek biztonsággal megfelel és a korábbi KÉSZ előírásnál cca. 25%-al több.

| várakozóhely számítás alapja                           | <sup>2</sup> KÉSZ előírás                      | fejlesztési javaslat | TÉKA előírás                                  | egyedi eltéréssel javasolt                     |
|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <sup>1</sup> tervezett rendeltetések                   |                                                |                      |                                               |                                                |
| hotel önálló rendeltetési egységben                    | (7,6) 8 db<br>(1 db / 20 vendégszoba)          |                      | 76 db<br>(1 db / 2 vendégszoba)               | (7,6) 8db<br>(1 db / 20 vendégszoba)           |
| • 152 db szoba után                                    |                                                |                      |                                               |                                                |
| • 130 m <sup>2</sup> iroda után                        | (3,25) 4 db<br>(1 db / 40 m <sup>2</sup> )     |                      | (6,5) 7 db<br>(1 db / 20 m <sup>2</sup> )     | (3,25) 4 db<br>(1 db / 40 m <sup>2</sup> )     |
| iroda önálló rendeltetési egységben                    | (103,53) 104 db<br>(1 db / 40 m <sup>2</sup> ) |                      | (207,7) 208 db<br>(1 db / 20 m <sup>2</sup> ) | (103,53) 104 db<br>(1 db / 40 m <sup>2</sup> ) |
| 4.141 m <sup>2</sup> iroda után                        |                                                |                      |                                               |                                                |
| <b>ÖSSZESEN tervezett:</b>                             | <b>116 db</b>                                  | <b>149 db</b>        | <b>291 db</b>                                 |                                                |
| <b>új gépjármű-elhelyezési kötelezettség a telekre</b> |                                                |                      |                                               | <b>116 db</b>                                  |

<sup>1</sup> építészeti terv alapján (V48 – MODIANO – IRODA & HOTEL Tervező: Lean Tech Mérnökiroda Kft.) dátum:2025. december a Lean Tech Mérnökiroda Kft. adatszolgáltatása szerint

<sup>2</sup> KÉSZ 5. a. melléklet – 1. területen az 5.b. melléklet szerint

#### Beépítettségi adatok

A fejlesztési javaslat a Vt-V/A-2 jelű építési övezetben előírt paramétereknek megfelel, az általános szintterületi mutató esetében az építési övezetben biztosított kedvezményes érték kihasználásával.

| hrsz.: 25459/34<br>terület: 3.284 m <sup>2</sup> | beépítési mérték / beépített terület |                                   | szintterületi mutató / szintterület                                                                                 |                                                               | zöldfelületi mérték / zöldfelület |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|                                                  | terepszint alatt                     | terepszint felett                 | általános                                                                                                           | parkolási                                                     |                                   |
| Vt-V/A-2                                         | 100%                                 | 80%                               | 5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup><br>0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> KH<br>0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> E | 3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>                              | 20%                               |
| tervezett épület                                 | 90,51 %<br>2.972,5m <sup>2</sup>     | 77,48 %<br>2.544,6 m <sup>2</sup> | 5,19 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup><br>17.042,3 m <sup>2</sup>                                                      | 2,08 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup><br>6.828,3 m <sup>2</sup> | 21 %<br>1.691,23m <sup>2</sup>    |

adatok: építészeti terv alapján (V48 – MODIANO – IRODA & HOTEL Tervező: Lean Tech Mérnökiroda Kft.) dátum:2025. december a Lean Tech Mérnökiroda Kft. adatszolgáltatása szerint

1: TÉKA előírásai szerinti felületek figyelembevételével



## 2.4. Látványtervek



Váci út – Ipoly utca sarok madártávlatból



Ipoly utca madártávlatból



Váci út – Röntgen utca sarok madártávlatból



Röntgen utca madártávlatból



Váci úti főhomlokzat



Váci út – Röntgen utca sarok



Váci út – Ipoly utca sarok



Ipoly utcai homlokzat részlete



Váci úti főbejárat és előtér



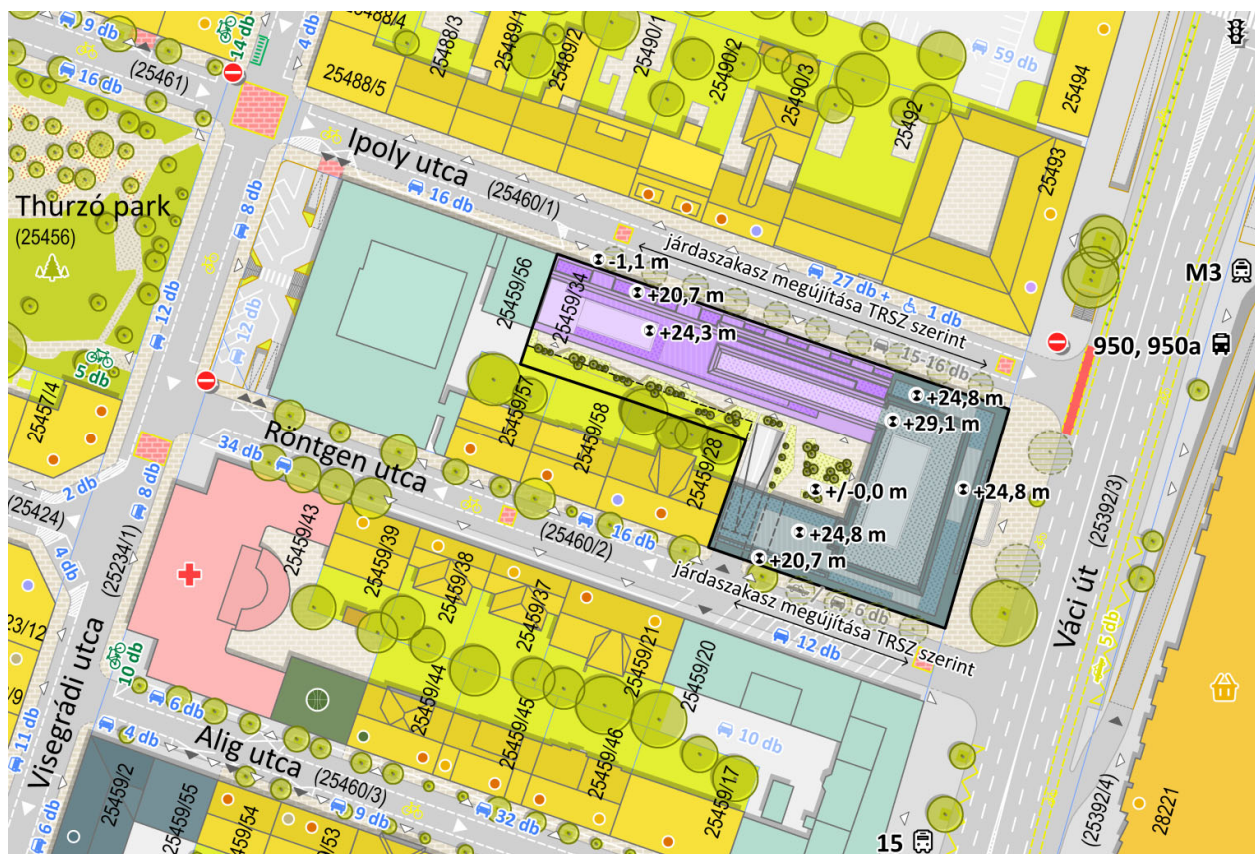
Váci úti főbejárat és előtér



### 3. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK VÉGÁLLAPOTA – A TELKEN BELÜLI HASZNÁLAT ÉS A HATÁROLÓ KÖZTERÜLETEK BEMUTATÁSA

#### 3.1. Környezetalakítás

A tervezett épület közönségforgalmi gyalogos megközelítése a Váci út felől az épület középtengelyében kialakításra kerülő főbejáraton át történik, ez a főbejárat szolgálja ki mind az iroda-, mind a hotelszárnyat. Az Ipoly utca felőli hotelszárny földszinti konferencia részlege az utca felől külön gyalogos bejáratral is rendelkezik. A hotel gyalogos személyzeti bejárata szintén az Ipoly utca felől, az épületszárny nyugati végében kapott helyet.



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>beépítés</b><br>épület fő funkciója<br>egészségügy<br>szállás-szolgáltatás<br>tároló<br>kereskedelem<br>lakó<br>közpark<br>igazgatás<br>sport, rekreáció<br>iroda<br><b>felületek jellege és típusa</b><br>természetes felületek<br>zöldterület / zöldfelület<br>fászszerű növényzet<br>évelő kiültetés<br>zöldtető mélygarázon<br>zöldtető épületen<br>szegélyek és térelválasztó, határoló elemek<br>lépcső / rámpa<br>kiemelt / süllyesztett szegély | épület földszinti funkciója<br>szociális<br>szállás-szolgáltatás<br>vendéglátás<br>szolgáltatás<br>kereskedelem<br>használaton kívül<br>sport, rekreáció<br><b>burkolt felületek</b><br>térkő burkolat<br>aszfalt burkolat<br>kerékpársáv<br>tetőterasz | <b>közterület használat</b><br>megállás, várakozás, megközelítés<br>gépkocsival közterületen<br>gépkocsival magánterületen<br>kerékpárral közterületen<br>taxival közterületen<br>engedéllyel közterületen<br>forgalmi rend<br>irányhelyes kerékpársáv<br>egyirányú utca, ellenirányú kerékpáros forgalommal<br><b>településrendezési szerződésben rögzítendő tervi tartalom</b><br>a településrendezési szerződés tartalmához kötött kapcsolódó közterületi járdaszakasz megújítás<br>a kapcsolódó közterületszakasz megújításával a meglévő állapottól eltérő / új, párhuzamos felállással kialakítható parkolóférfőhelyek és számuk<br>a párhuzamos felállással kialakítható parkolóférfőhelyek száma alapján, illetve a meglévő közmuinfrastruktúra függvényében telepíthető fasorok / faegyedek | <b>tájékoztató elemek</b><br>Váci út 48/e-f telke<br>telekhatár<br>a tervezett beépítés magassági pontjai (+/-0,0 m a belső udvarban felvéve)<br>a tervezett beépítés terepszint alatti kiterjedése<br>gyalogosan<br>gépkocsival<br>busszal / metróval<br>jelzőlámpás kereszteződés<br>behajtani tilos<br>sebességszabályozó küszöb |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Tervezett környezetalakítás  
forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.)  
a LeanTech Mérnökiroda Kft.  
2025. 12. 09. tervdokumentációjának  
helyszínrajza alapján

A három pinceszint megközelítését és elhagyását a Röntgen utca felőli gépjárműlelőjáró biztosítja, melyen át az épület gazdasági kiszolgálása és a közönségforgalmi mélygarázs megközelítése is zajlik. A gépjárműlelőjáró mellett közelíthető meg a várhatóan közhasználatú belső udvar kertje.

A belső udvorból is elérhető a hotel és az iroda közös lobbyja, az iroda- és a hotelszárny közlekedőmagjai. A kert közhasználatú kialakítása esetén az innen nyíló bejáratok biztonsági működését meg kell oldani.

### 3.2. Zöldfelületek

az udvarban / kertben

A kert hotelszárny menti sávjának közhasználat nem indokolt a szomszédos telkeken a hotelszárnnyal szemközt álló lakóépületek nyugalma érdekében. Mivel ennek a sávnak cca. 4 méter széles része nincs aláépítve, itt lehet kialakítani teljes értékű zöldfelületet és mód van a faterelítésre is mely kiegészíti a szomszédos lakóingatlanok belső kertjeiben meglévő faállományt.

A teljes értékű zöldfelület legalább a telek 3% kell, hogy legyen a TÉKA 49.§ (2) c) pontja lapján, azaz cca. 99 m<sup>2</sup>, melyen legalább a TÉKA-ban előírt mértékű faterelítés kell megvalósítani.

„TÉKA 50.§ (1) ... a telek legkisebb teljes értékű zöldfelületére vetített 400 m<sup>2</sup>-enként legalább 1 nagy lombkoronájú, vagy 300 m<sup>2</sup>-enként legalább 1 közepes lombkoronájú, vagy 200 m<sup>2</sup>-enként legalább egy kis lombkoronájú .... fa telepítése szükséges.”

A telek alá nem épített területe cca. 195 m<sup>2</sup>, így a kötelezően előírtnál több és gazdagabb zöldfelület alakítható ki, mely nemcsak a telek tervezett rendeltetései szempontjából kedvező, hanem egyben illeszkedik is a tömbbelső lakótelkeinek zöldfelületéhez és faállományához.

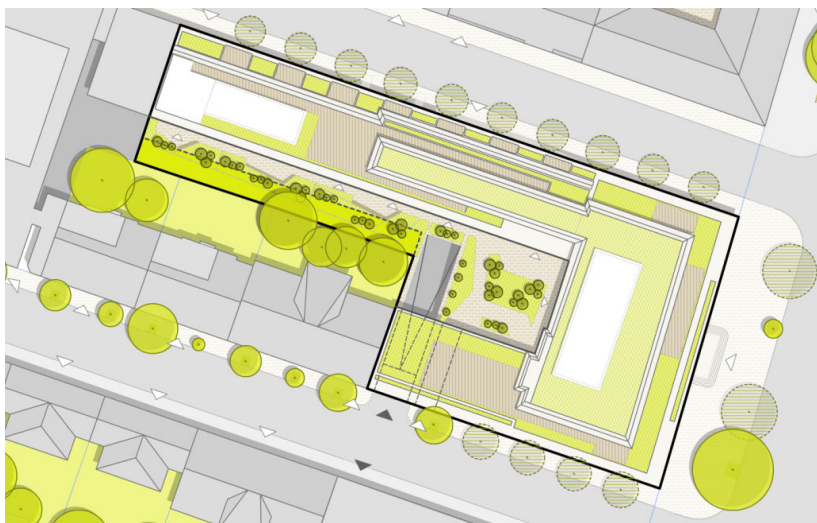
A kert teljes értékű zöldfelületeit a -1 pinceszint zárófödémén kialakításra kerülő zöldtetők is gazdagítják.

a beépítés további zárófödémén

A tervezett beépítésben az irodaszárny 6. emeletéhez, a hotelszárny 7. emeletéhez tetőteraszok kapcsolódnak, ahol intenzív zöldtetők is kialakításra kerülnek. A zárófödémeken extenzív zöldtetők kapnak majd helyet.

határoló közterületeken

A határoló közterületeken a járda megújítás mellett, amennyiben műszaki akadálya nincs, a Röntgen utcában és a Váci úton a fasorok kiegészítése, az Ipoly utcában fasortelepítés kívánatos. Az Ipoly utcában ez várhatóan a jelenlegi, a járdaszélesség felét elfoglaló 45 fokos parkolási rend megváltoztatását is jelenti. A járda melletti párhuzamos parkolással csökken a közterületi gépjármű várakozóhelyek száma, de a területnyerés biztosíthatja a fásítást és/vagy a növénytelepítést.



A tervezett beruházás zöldfelületi kialakítása

forrás: saját ábra (Urban-Lis Stúdió Kft.) a LeanTech Mérnökiroda Kft. 2025. 12. 09-i tervdokumentációjának helyszínrajza alapján



Az alábbi táblázat összefoglalja a tervezett zöldfelületeket:

telek mérete: 3 284 m<sup>2</sup>

| KÉSZ-ben meghatározott min. 20% zöldfelületi mérték |                                                                                                                 | 657,0 m <sup>2</sup>  |                       |                       |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| összes kialakított zöldfelület TÉKA alapján         |                                                                                                                 | 691,23 m <sup>2</sup> |                       |                       |
|                                                     |                                                                                                                 |                       | valós terület         | számított terület     |
| teljes értékű zöldfelület                           |                                                                                                                 |                       | 181,26 m <sup>2</sup> | 181,26 m <sup>2</sup> |
| épített szerkezet feletti zöldfelület (zöldtető)    |                                                                                                                 |                       |                       |                       |
| ültetőközeg<br>≥ 81 cm                              | háromszintes növényállományú,<br>intenzív zöldtető, nagyrészt<br>csapadék- vagy szürkevízzel való<br>öntözéssel | 80%                   | 169,87m <sup>2</sup>  | 135,89 m <sup>2</sup> |
| ültetőközeg<br>= 61-80,9 cm                         | háromszintes növényállományú,<br>intenzív zöldtető, nagyrészt<br>csapadék- vagy szürkevízzel való<br>öntözéssel | 60%                   | 146,0 m <sup>2</sup>  | 87,6 m <sup>2</sup>   |
| ültetőközeg<br>= 41-60,9 cm                         | kétszintes növényállományú,<br>intenzív zöldtető, nagyrészt<br>csapadék- vagy szürkevízzel való<br>öntözéssel   | 45%                   | 483,07 m <sup>2</sup> | 217,38 m <sup>2</sup> |
| ültetőközeg<br>= 8-11,9 cm                          | extenzív<br>zöldtető                                                                                            | 20%                   | 345,45 m <sup>2</sup> | 69,09 m <sup>2</sup>  |

adatok: építészeti terv alapján (V48 – MODIANO – IRODA & HOTEL Tervező: Lean Tech Mérnökiroda Kft.) dátum: 2025. 12. 09. a Lean Tech Mérnökiroda Kft. adatszolgáltatása szerint

# A JAVASOLT BEÉPÍTÉS VÁRHATÓ (KÖRNYEZETI ÉS INFRASTRUKTURÁLIS) HATÁSAI

## 1. VÁROSKÉPI HATÁSOK

|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| építészeti megjelenés<br>építészeti örökség megőrzése         | A megmaradó, védett Váci úti épületszárny homlokzatai esetében az 1931-ben Szőke Imre által tervezett eredeti állapot helyreállítása tervezett. A tervek szerint a meglévő épület javasolt kiegészítésével a védett iparépület homlokzatáé marad a főszerep. Ezzel, egyúttal a Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Várostervezési Főosztálya által FPH059/1353-3/2021 iktatószámon kiadott településképi véleményben foglaltak betartásával a fővárosi helyi védettségű építészeti örökség részét képező épület építészeti öröksége megőrizhetővé válik. |
| illeszkedés a Váci úti térfalba                               | Az új épület építészeti tömegformálása, magassága már a Váci út menti irodafolyosóhoz illeszkedik.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| gépészeti berendezések takarása                               | A tetőszinten elhelyezett, a tervezett beépítés üzemeltetéséhez szükséges gépészeti berendezések városképre gyakorolt hatása csak az épített tömeg vertikális kiterjedésére terjed ki, a berendezések elhelyezése takartan történik.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| illeszkedés a tömbbelsőhöz<br>mikroklimatikus hatások<br>kert | A tömbbelső felőli udvarban a tervek szerint a terepszint alatti mélygarázsok fölött intenzív tetőkert, a fennmaradó, cca. 4 m széles területsávon teljes értékű zöldfelület kialakítása tervezett, mely többszintes növényállomány telepítésére, egyúttal a terület optimális árnyékolására és kondicionálására is lehetőséget biztosít.                                                                                                                                                                                                                     |
| zöldtető                                                      | A tetőszinteken, változatos kialakítású – extenzív és intenzív – zöldtetők létesítése a helyi mikroklímára pozitív hatást gyakorol, ezzel is növelve a fent említett udvar zöldfelületeinek klímahatékonyosságát.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

## 2. KÖZLEKEDÉSI HATÁSOK

### 2.1. A tervezett fejlesztés megközelíthetősége

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Közüti kapcsolatok   | <p>Mivel a tervezési terület környékén a közlekedési hálózat kiépített és a felsőbbrendű tervek sem mutatják további városi úthálózati fejlesztések megjelenését, a terület megközelíthetősége közúti szempontból megmarad a mostani állapotban: három határoló úton érkező forgalom. A tervezett funkciók betelepülése (tekintettel a kitűnő közösségi közlekedési ellátottságra és a városközpont közeli szállodába valószínűleg nem gépjárművel érkező vendégekre) várhatóan csak kismértékű változás következik be a beruházás megvalósulása után a közúti forgalomban. A gyalogos és kerékpáros forgalom biztonságát és elsőbbségét, valamint a közösségi közlekedés elérhetőségét továbbra is biztosítani kell a környéken.</p> <p>Az épület garázsbejáratát az autósok a Röntgen utca felől tudják megközelíteni. A Röntgen utca a Váci út irányából egyirányú utca, a terület elhagyása a tömb megkerülésével, a Visegrádi utcán és az Alig utcán át lehetséges.</p> |
| Közösségi közlekedés | <p>A tervezési terület jelenleg is 100 %-an kiszolgált magas színvonalú közösségi közlekedéssel, ez segíti a tervezett funkciók által keltett forgalom alacsony szinten tartását. A hotelbe érkezők (nagy számban várhatóan turisták), a városközpontot gyalog, vagy metróval fogják majd megközelíteni. A metró közelsége és a jó közlekedéshálózati kapcsolatok miatt az irodafunkcióhoz érkezők jó része is közösségi közlekedéssel érkezik majd.</p> <p>Az M3-as metróvonal, valamint a 14 és 4-6 j. villamosvonalak továbbra is jelentős szerepet játszanak a terület kiszolgálásában.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

A Lehel téren (a tervezési terület közvetlen közelében) egy új metróvonal (M5) állomása is megnyílik majd, tovább javítva a terület közösségi közlekedési kapcsolatait.

Bár a tervezési területet nem érinti közvetlenül, mégis jelentős hatással bír majd a kiszolgálásában a 2-es villamosvonal meghosszabbítása, amely a területtől néhány száz méter távolságban, keleti irányban halad. A tervek szerint a villamospálya a Pesti rakparton éri el a Dráva utcát, onnan az Esztergomi utca vonalán halad tovább északi irányban.

#### Gyalogos és kerékpáros közlekedés

A Váci út mentén és a Röntgen utcában jelenleg is széles gyalogjárda biztosítja a gyalogosok biztonságát. Az Ipoly utcában keskeny járda használható jelenleg, mivel a ferdén parkoló gépjárművek elfoglalják a járda egy részét. A tervezett funkciók jobb gyalogos megközelíthetősége érdekében a ferde parkolósáv helyett párhuzamos parkolóállások tervezettek az érintett szakaszon. a részletes tervezés továbbra is biztosítani szükséges a terület és a legközelebbi közösségi közlekedési megállók között haladó gyalogosforgalom biztonságos útvonalát, illetve a legközelebbi gyalogos aluljárók és kijelölt gyalogátkelőhelyek megközelíthetőségét és szükség esetén további gyalogosokat védő intézkedéseket kell javasolni. Távolabban tervezett egy gyaloghíd átvezetése a Margit-szigetre a Dráva utca nyomvonalában, ez várhatóan erősíti majd a gyalogos igényeket.

A kerékpárosok számára a területen környezetben jelentős kiterjedtségű kerékpáros infrastruktúra áll rendelkezésre. A fejlesztés során a TÉKA és a KÉSZ által előírt kerékpártárolók mennyiségét biztosítani kell.

#### Mikromobilitás

Az új funkciók használói között népszerűsíteni szükséges a fenntartható közlekedési módok használatát. Ezt segíti a vizsgálati munkarészben bemutatott mikromobilitási pontok hálózata, a biztonságos gyalogos és kerékpáros lehetőségek, valamint a terület teljes közösségi közlekedési lefedettsége.

## 2.2. Parkolás – TÉKA 4.§ szerinti eltérési kérelemmel

#### az eltérés közlekedés szakági szempontú indoklása

A beruházó eltérési kérelmet nyújt be a parkolóállások számára vonatkozóan. A fenti táblázat szerint a TÉKA által elvárt parkolószámok helyett (291 ph) a hatályos KÉSZ alapján kíván parkolókat biztosítani (116 ph), illetve ennél többet tervez a parkolósínteken (149 ph).

##### parkolási mérleg:

$149/291 = 51,20\%$  (megvalósítandó parkolóhely szám esetén),

##### kért eltérés esetén:

$116/291 = 39,86\%$

#### eltérési igény

Tekintettel arra, hogy a tervezési területen nem biztosítható (legfeljebb aránytalan és a környezetre hátrányos beavatkozással) a TÉKA 4. melléklete („A szükséges személygépkocsi és autóbusz várakozóhelyek megállapítása”) szerint elvárt parkolóhelyszám, az alábbi eltérésekhez való hozzájárulást kérjük:

- irodai funkció: a TÉKA által elvárt parkolószám 50 %-ának biztosítása,
- szállodai funkció: a TÉKA által elvárt parkolószám 10 %-ának biztosítása.

Fentiek szerint az egyedi eltérés alapján az alábbi parkolószámok biztosítandók:

- irodai funkció:  $215 \times 0,5 = 108$  parkolóhely
- szállodai funkció:  $76 \times 0,1\% = 8$  parkolóhely.

Az eltérés szerint szükséges parkolószám:  $108 + 8 = 116$  parkolóhely, amely a mélygarázsban elhelyezhető.

Amennyiben a tervezett 149 megvalósuló parkolóhellyel számolunk, az eredetileg igényelt parkolószámok 51,2 %-a teljesülni fog.



az eltérés indoklása

figyelembe véve a TÉKA 59.§ (6) bekezdést

**„(6) Az e rendeletben és a helyi építési szabályzatban szereplő gépjármű és kerékpár várakozóhelyek számára vonatkozó előírásoktól a 4. § szerint egyedi eltérés adható, ha**

**c) az épület közösségi közlekedési ellátottsága alapján a személygépjármű várakozóhelyek száma csökkenthető.”**

**Az eltérési igényt az alábbi tényezők indokolják:**

- kiváló közösségi közlekedési megközelíthetőség,
- mikromobilitási lehetőségek,
- kiterjedt kerékpáros infrastruktúra,
- városközpont, intézmények, nagyobb gyalogosforgalmat vonzó létesítmények közelsége (gyaloglási távolságon belül),
- az autóval ide érkezők becsülhetően alacsony aránya.

**Építendő funkciókat használók várható közlekedési szokásai**

- alapvetően nem gépjárművel fognak érkezni és közlekedni,
- az ide érkezők szívesebben használják majd a közösségi közlekedés közelben elérhető járműveit, amellyel gyorsan megközelíthetik mind a belvárost, mind az egyéb városrészeket,
- igénybe veszik a kerékpározási lehetőségeket és a mikromobilitási eszközöket is,
- a környék 15 percen belül gyalog is elérhető funkcióit használják majd.

**Az eltérés figyelembevételével kalkulált közlekedési hatás – forgalomkeltés mértéke nem okoz konfliktust a meglévő közúthálózaton. (Lásd a következő 2.3. pontban kifejtve.)**

### 2.3. Forgalomkeltés

A tervezett beépítés közlekedési hatásai közül a legfontosabb a forgalomkeltés meghatározása, illetve az érintett közúthálózatra gyakorolt hatás vizsgálata.

A terület fejleszthetőségének két fontos szempontja a betelepülő funkciók által keltett forgalom nagysága és a meglévő közúthálózat befogadóképessége. Amikor a meglévő hálózati elemek már nem képesek lebonyolítani a többletforgalmat, új fejlesztési területek csak akkor jöhetnek létre, ha szükséges közúthálózati fejlesztésekkel párosulnak.

A keltett forgalmak lebonyolításának alapkérdése, hogy a gépjárművek milyen útvonalon tudják elhagyni a területet, illetve a környéket. A fentiek értékelése érdekében először megbecsüljük a tervezett funkciók által keltett forgalmakat és megnézzük, hogy a meglévő úthálózat (főleg annak leginkább érintett elemei, a Raktárvárosi út, a Pannon út és a Diódsi út) milyen kapacitástartalékkal rendelkezik ennek befogadására.

A keltett forgalmak előrebecslésére az építendő parkolószámot (az építendő parkolófelületek nagyságát) és a funkciók használati módját vesszük figyelembe.

**várható forgalomkeltés**

A tervezett funkciók által keltett forgalom a tervezett parkolószámból és a várható közlekedési szokásokból becsülhető előre. Feltételezzük, hogy a tervezett parkolóhelyből 120 az irodai funkcióhoz, 29 hotelhez tartozik majd.

A hotelhez érkező forgalom jobban eloszlik a nappali órákban, mint az irodai forgalom. Az irodai forgalom csúcsórái befelé a reggeli órák, kifelé a délutáni órák. A hotelnél ez fordított.

Teljes keresztmetszetre nézve vizsgáljuk a forgalmat:

Feltételezzük, hogy mind a hotel, mind az iroda parkolói 90 %-ig telítődnek. A hotelhez tartozó benntartózkodási idő 10 óra, az irodai funkció parkolói átlagosan 5 óránként cserélődnek az autók.

**Reggeli csúcsórában (7 h – 9 h):**

$$F = 120 \times 0,9/5 + 29 \times 0,9/10 = 25 \text{ Ejm/h}$$

A keltett forgalom a legforgalmasabb órában 25 Ejm/h volumenre becsülhető.

Ez egy forgalmi sáv kapacitásának mindössze 4% -a, így várhatóan az új funkciókhoz érkező forgalmat a meglévő úthálózat konfliktusok nélkül tudja majd befogadni.

**egyéb, speciális hatások  
fenntarthatóság**

A tervezett beépítésben „LEED Gold” és/vagy „BREEAM Very Good” minősítés elérése a megrendelő minimum követelményei között szerepel, ezzel erősítve a beépítés jövőbeli fenntarthatóbb üzemeltetését.

**társadalmi érzékenység**

Emellett a tervezett beépítés komplex akadálymentesítése is a fejlesztői célkitűzések között szerepel.

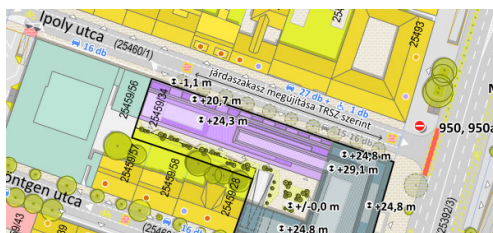
## A TERVEZETT BERUHÁZÁSSAL KAPCSOLATOS KÖZFEJLESZTÉSEK

Az alábbiakban összefoglalásra kerülnek ez addig ismert potenciális közfejlesztések, melyek már részben egyeztetésre kerültek a XIII. kerületi Önkormányzattal és a XIII. Kerületi Közszolgáltató NZrt-vel. Ez alapján az esetleges nagyobb mérvű Fejlesztői / Építetési vállalat az Önkormányzat Közterülethasználati díjkedvezményrel ellentételezheti.

A Felek közötti egyeztetések alapján körvonalazódó közfejlesztésekkel kapcsolatos és ezekről független tervezői megállapításokat az aláfestett szövegrészek tartalmazzák.

□ potenciális közfejlesztések ■ tervezői megállapítások / javaslatok

### Ipoly utca hrsz.: (25460/1)



A közterület Visegrádi utca – Váci út közötti szakaszán a déli oldali – a projekt ingatlanhoz csatlakozó – kb. 95 méteres járdaszakasz átalakítása:

- szegély csere,
- zöldsáv kialakítása,
- azon fásítás lehetőségének vizsgálata, lehetőség szerint fasor telepítése,
- mindezekhez a meglévő ferde felállású közterületi gépjármű várakozóhelyek párhuzamos állásúvá alakítása.

Felmerülhet a tömb teljes hossza (cca. 155 m) mentén a komplex járda és gépjármű várakozóhely sáv megújítása is

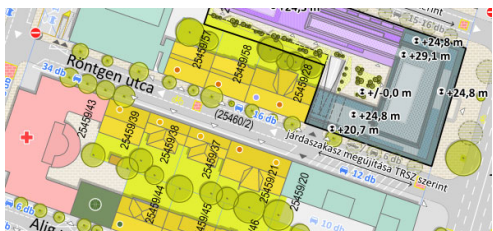
A gépjármű várakozóhelyek párhuzamos állásúvá alakítása és a potenciális fasortelepítés a meglévő (a MODIANO telek előtti 36 db) várakozóhely csökkenésével jár, ezért felmerülhet a pótlás igénye az Önkormányzat részéről.

A várakozóhelyek számának csökkenésekor figyelembe kell venni azt is, hogy az irodai funkció ellenirányú forgalmat generál, ami a lakossági várakozásra, az arra alkalmas közterületi férőhelyek kihasználtságára nem gyakorol negatív hatást.

Az utca szóban forgó férőhelyeinek áthelyezésére, azaz az annak megfelelő mértékű, mennyiségű lakossági várakozóhely biztosítására lehetőség nyíllhat:

- a Lehel Csarnok parkolóházában (a Közszolgáltatóval egyeztetendő módon) történő meglévő parkolóférőhelyek megváltásával vagy
- a Modiano mélygarázsának egy dedikált szintjén.

### Röntgen utca hrsz.: (25460/2)



A közterület Váci út – Visegrádi utca közötti szakaszán a teljes keresztmetszet kb. 155 méteres szakaszának felújítása, rekonstrukciója.

A Röntgen utca északi oldalán a meglévő párhuzamos állású parkolósáv megőrzendő, és a meglévő fasor kiegészítését is célszerű lenne vizsgálni, hiszen itt a Szabályozási terv „telepítendő fasor” kötelező szabályozási elemet rögzít. A MODIANO telke mentén – a meglévő fasor ritmusát követő módon, a behajtó figyelembevételével – még cca. 4 db faegyed elhelyezhető lenne.

Emellett – amennyiben az Ipoly utcánál említett közterületi parkolóférőhelyek áthelyezése relevánssá válik – itt is érdemes elgondolkodni a projekthelyszín közterülettel határos telekrésze menti (összesen cca. 8 db) közterületi parkolóférőhely áthelyezésén.



### Újlipótváros fásítása projekt tervezés és kivitelezése

Az Ipoly és a Röntgen utcákra vonatkozó fasor telepítésre és -kiegészítésre vonatkozó közfejlesztéseken túl további konkrét, Újlipótváros fásítási projektjének keretén belül elvégzendő közfeladat nem merült fel, csak a projekthez való hozzájárulás igénye.

A településrendezési szerződés keretében forrásbiztosítást elvárhat az Önkormányzat.

### tömbbelső felőli teleksáv az előírtnál (TÉKA) intenzívebb fásítása

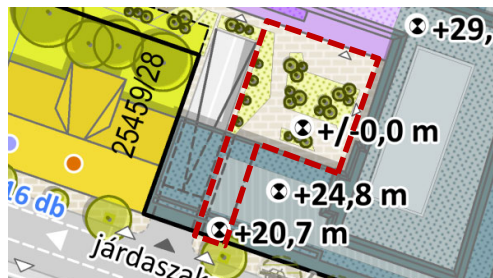


Nem közterületre vonatkozik, de a tömb lakóit érintő fejlesztői vállalás lehet a TÉKA-ban előírtnál intenzívebb fásítás a telek belső részén.

A tömbbelső felől, a hotelszárnny mentén, az alá építésre nem kerülő telekrészen kialakítani tervezett zöldfelületi sávban háromszintes növénytelepítésre nyílik lehetőség, legalább közepes vagy nagy lombkoronájú fák telepítésével (legalább 2 db).

Ez nemcsak a tömb mikroklimájának javítására és a jelentősen eltérő funkciók közötti átlátások mérséklésére célszerű lehet.

### közhasználatú terület kialakítása a telken belül



A telken belül közhasználatú terület kialakítására akkor van csak szükség, ha a projekt számára szükségessé válik a „KH”, azaz a közhasználatú területért alkalmazható  $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$  általános szintterületi mutató kedvezmény. **Ezt a jelenleg ismert beépítési terv nem igényli.**

Amennyiben mégis szükségessé válik ennek meghatározása, akkor arra a belső kert egy része alkalmas a Röntgen utca felőli megközelítéssel.

# JAVASLAT A KÉSZ ALAPJÁN MEGADHATÓ SZINTTERÜLETI MUTATÓ KEDVEZMÉNYEK ALKALMAZÁSÁRA

A KÉSZ biztosítja az általános szintterületi mutató kedvezmények elvi alkalmazhatóságát, ezeket a KÉSZ feltételhez köti.

**+ 0,25 E**  
akkreditációval rendelkező  
környezetminősítő-rendszerrel történő  
tervezésért adható  
általános szintterületi mutató kedvezmény

„29.§ (8) A 3. mellékletben az építési övezethez tartozó egyes határértékek kedvezményes, vagy csökkentett értékeinek jelölései úgy alkalmazandók, hogy

....

d) a „telek megengedett legnagyobb általános szintterületi mutatója” oszlopban (G oszlop) az első, jelzés nélküli szám a telken létesíthető legnagyobb általános szintterületi mutatót rögzíti, mely után

dd) az „E” jelzéssel ellátott szám a környezeti minősítőrendszer szerint tervezett – lakóépületre, és lakórendeltetésű épületre nem vonatkozó –, megengedett legnagyobb kedvezmény többlet értékét

... rögzíti.”

„33. § (1) A szintterületi mutató kedvezmény alkalmazandó, ha

d) új épület létesítése esetén, ha az épület BREEAM, LEED, DGNB vagy más nemzetközi vagy hazai akkreditációval rendelkező környezeti minősítő-rendszer szerinti minősítéssel tervezett.”

A +0,25 E értékéből a kedvezmény adott fejlesztés esetében alkalmazható része a településrendezési szerződésben kerül megállapításra.

**+ 0,25 KH**  
közhatalmatú telekrész kialakításáért adható  
általános szintterületi mutató kedvezmény

„29.§ (8) A 3. mellékletben az építési övezethez tartozó egyes határértékek kedvezményes, vagy csökkentett értékeinek jelölései úgy alkalmazandók, hogy

....

d) a „telek megengedett legnagyobb általános szintterületi mutatója” oszlopban (G oszlop) az első, jelzés nélküli szám a telken létesíthető legnagyobb általános szintterületi mutatót rögzíti, mely után

dc) a „KH” jelzéssel ellátott szám a településrendezési szerződésben megállapított közhatalmatú terület esetén megengedett legnagyobb kedvezmény többlet értékét

... rögzíti.”

„33. § (1) A szintterületi mutató kedvezmény alkalmazandó, ha

b) a telek egy része közhatalmatú területként kerül kialakításra,....”

A +0,25 KH értékéből a kedvezmény adott fejlesztés esetében alkalmazható része a településrendezési szerződésben kerülhet megállapításra, amennyiben erről a Felek meg kívánnak egyezni.

A KÉSZ-ben előírt feltételek teljesítése mellett a bemutatott közfejlesztések vállalása is szükséges és indokolt a kedvezmény(ek) érvényesítéséhez.

A közfejlesztések településrendezési szerződésbe foglalásával javasolt a +0,25 E általános szintterületi mutató kedvezmény maximális biztosítása a fejlesztés számára. A +0,25 KH általános szintterületi mutató kedvezmény településrendezési szerződésbe foglalása a Felek szándékai függvényében lehetséges.

# ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

**Örökségi érték nem sérül**, ezt biztosítja a Fővárosi településképi véleményben foglaltak betartása (FPH059/1353-3/2021 iktatószámú és 2019. október 29-én kelt településképi vélemény). Lásd a I. Városrendezési szempontok – Megmaradó és tervezett épületrészek munkarészt.

**A környezeti értékek nem sérülnek**, a vállalásra kerülő közfejlesztéseknek köszönhetően javulni fog

- a határoló közterületeken
  - a környezetminősége, a mikroklimatikus viszonyok,
  - a feltároló utcakép, a határoló térfalak megjelenése,
- a tömbbelső zöldfelületi mértéke, fásítottsága.