



2017 JÚN 19.

4.1.

BUDAPEST FŐVÁROS VI. KERÜLET TERÉZVÁROS
ÖNKORMÁNYZATÁNAK VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI
BIZOTTSÁGA

„Nyílt”

ELŐTERJESZTÉS
a Városgazdálkodási és Környezetvédelmi Bizottság 2017. június 27-i rendes
ülésére

Tárgy: Terézváros Településképi Arculati Kézikönyvének és Településképi Rendeletének tervezete – tájékoztatás és határozat – a partnerségi egyeztetésre bocsátásról.

Városgazdálkodási és Környezetvédelmi Bizottság!

Az előző évben hatályba lépett a *településképi védelméről* szóló 2016. évi LXXIV. törvény értelmében új típusú dokumentum készítése és jogszabály megalkotása alapján van lehetőség az épített környezet alakítására és védelmére.

A településképi védelme nem új feladat, ma több Önkormányzati rendelet van hatályban, melyek e célt szolgálják. A törvény értelmében ezeket kell egy rendeletbe - Településképi Rendelet - foglalni, mely egyúttal tartalmi felülvizsgálatot is jelent.

Azon településképet érintő rendelkezések, melyek jelenleg a következő felsorolásban szerepelnek 2017. szeptember 30-ig alkalmazhatóak.

- | | |
|-----------------------------|--|
| - a 29/2011. (VII. 4.) ör | TÉSZ |
| - a 9/2013. (II. 28.) ör | a településképi véleményezési eljárásról; |
| - a 45/2013. (XII. 19.) ör | a településképi bejelentési és kötelezési eljárásról; |
| - a 16/2011. (IV. 4.) ör | Terézváros helyi építészeti örökségének védetté nyilvánításáról; |
| - a 16/2006. (III. 21.) ör. | a hirdetmények és plakátok közterületen való elhelyezéséről; |
| - a 44/2013. (XI. 19.) ör. | hirdető-berendezések létesítésének, szabályozásáról; |

A Településképi Rendelet elmaradása esetén az önkormányzatnak nem marad eszköze, hogy kezelje Terézváros világörökségi és helyi védelem alatt álló rendkívül értékes épületállományának sorsát.

A Településképi Rendelet szakmai megalapozása érdekében Településképi Arculati Kézikönyvet kell készíteni. A kézikönyv szemléletformáló célt szolgál, elsősorban az építettek számára készül annak érdekében, hogy tájékozódhassanak arról, milyen helyi elvárásoknak kell a tervezett átalakításoknak, új épületeknek megfelelniük. A kézikönyvben - a településképi követelmények megalapozására meg kell határozni a kerület településkaraktert meghatározó (településképi) jellemzőit, a településképi szempontból egymástól jól elkülönülő településrészeket arculati jellemzőikkel és értékeikkel, a településképi minőségi formálására vonatkozó javaslatokat, valamint a településképhez illeszkedő építészeti elemeket.

A kézikönyv és a rendelet készítéséről a Képviselő-testület 41/2017. (II.23.) számú határozatában döntött. Azóta elkészült a fenti dokumentumok első tervezete, melyeket a Partnerségi egyeztetés közzététel előtt a Bizottság tagjainak véleményezésre ezúton megküldök.

A fentiek ismeretében kérem a Tisztelt Városgazdálkodási és Környezetvédelmi Bizottságot, hogy támogassa a Határozati javaslatot.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzatának Városgazdálkodási és Környezetvédelmi Bizottsága úgy dönt, hogy javasolja a bemutatott Terézváros Településképi Arculati Kézikönyve és Településképi Rendelete tervezetének partnerségi egyeztetésre bocsátását.

Felelős: Czuppon Zsolt Városgazdálkodási és Környezetvédelmi Bizottság Elnöke
Határidő: azonnal

Előterjesztő:


Czuppon Zsolt
Városgazdálkodási és Környezetvédelmi Bizottság
Elnöke

Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzat Képviselő-testületének a Képviselő-testület és szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 20/2011. (IV. 28.) rendeletének 20. § (1) bekezdése szerint „egyszerű többség” szükséges a határozati javaslatok elfogadásához.

Melléklet: 1. Rendelet a Településképi Védelméről (Tervezet)
2. Terézváros Településképi Arculati Kézikönyve (Tervezet)

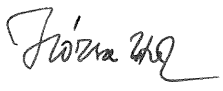
Budapest, 2017. június 19.

Az előterjesztést készítette: Matus István főépítész



Az előterjesztést tárgyalja: Városgazdálkodási és Környezetvédelmi Bizottság

Költségvetési szempontból látta: 

Törvényességi szempontból látta: 



RENDELET A TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMEÉRŐL



Tartalom

ELSŐ RÉSZ - Általános rendelkezések	4
I. Fejezet – A rendelet alkalmazása	4
1. A rendelet célja.....	4
2. A rendelet hatálya	4
3. A rendelet mellékletei	4
II. Fejezet – Értelmező rendelkezések	4
MÁSODIK RÉSZ – Az örökségvédelemmel kapcsolatos előírások.....	6
III. Fejezet – a helyi védelem	6
4. A helyi védelem célja.....	6
5. A helyi védelem fajtái	6
IV. Fejezet – A helyi védelem alá helyezés, valamint megszüntetésének szabályai.....	6
6. A helyi védelem alá helyezés, valamint megszüntetésének kezdeményezése	6
7. A helyi védelem alá helyezés, valamint megszüntetésének szakmai megalapozása	8
8. A helyi védelem alá helyezésről, valamint megszüntetéséről szóló döntés	8
V. Fejezet – A helyi védelem alatt álló értékek nyilvántartása.....	9
VI. Fejezet – A helyi védelemmel kapcsolatos szabályok	9
HARMADIK RÉSZ – Településképi követelmények	11
VII. Fejezet – A településképi szempontjából meghatározó területekre vonatkozó területi építészeti követelmények.....	11
9. A Bajcsy Zs. út – Deák Ferenc tér – Király utca – Lövölde tér – Városligeti fasor – Bajza utca – Szondi utca – Dózsa Gy. út – Podmaniczky utc – Teréz krt. – Nyugati tér által határolt területre vonatkozó területi építészeti követelmények	11
10. A Dózsa Gy. út – Városligeti fasor – Bajza utca – Szondi utca által határolt területre vonatkozó területi építészeti követelmények	11
VIII. Fejezet – A településképi szempontjából meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények	11
11. Az épületek homlokzatainak kialakítása.....	11
12. A homlokzaton elhelyezhető technikai berendezések.....	12
13. Kirakatportál, kirakatszekrény.....	13
14. Cégér, cégtábla, cégfelirat	14
NEGYEDIK RÉSZ – Településképi érvényesítési eszközök.....	16
X. Fejezet – Településképi véleményezési eljárás	16
15. A településképi véleményezési eljárás alkalmazási köre	16
16. A településképi véleményezési eljárás lefolytatása	16
17. A településképi véleményezés szempontja.....	16

XI. Fejezet – Településképi bejelentési eljárás	18
18. A településképi bejelentési eljárás alkalmazási köre	18
19. A településképi bejelentési eljárás lefolytatása	18
XII. Fejezet – Településképi kötelezési eljárás.....	19
20. A településképi kötelezési eljárás alkalmazási köre	19
21. A településképi kötelezési eljárás szabályai	19
ÖTÖDIK RÉSZ – Záró rendelkezések	20
22. Hatályba léptető rendelkezések.....	20
23. Módosító rendelkezések	20
24. Hatályon kívül helyező rendelkezések.....	20

Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata Képviselő-testületének .../...(...) számú rendelete

A településkép védelméről

Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzat Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12.§ (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) 7. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ - Általános rendelkezések

I. Fejezet – A rendelet alkalmazása

1. A rendelet célja

1.§ E rendelet célja Terézváros világörökségi védelem alatt álló, kiemelkedő egyetemes értéket képviselő épített környezetének megőrzése érdekében a helyi építészeti értékvédelemmel, a településképi követelményekkel és a településkép-érvényesítési eszközökkel kapcsolatos szabályok megállapítása.

2.§ E rendelet előírásait Budapest Főváros VI. kerület Terézváros településrendezési eszközeivel együtt kell alkalmazni.

2. A rendeltet hatálya

3.§ E rendelet hatálya Budapest Főváros VI. kerület Terézváros közigazgatási területére terjed ki.

3. A rendelet mellékletei

4.§ E rendelet mellékletei a következők:

1. melléklet: A helyi védelem alatt álló ingatlanok jegyzéke;
2. melléklet: A településképi szempontjából meghatározó területek lehatárolása;
3. melléklet: Az értékvizsgálati dokumentáció tartalmi követelményei;
4. melléklet: Településképi véleményezési eljárás lefolytatása iránti kérelem;
5. melléklet: A településképi véleményezési dokumentáció tartalmi követelményei;
6. melléklet: Bejelentőlap településképi bejelentéshez;
7. melléklet: A településképi bejelentési dokumentáció tartalmi követelményei;

II. Fejezet – Értelmező rendelkezések

5.§ E rendelet alkalmazásában:

- 1. Céger, cégtábla, cégfelirat:** az építmény, helyiség (csoport) rendeltetésére, jellemzésére, tulajdonosára utaló, azt megjelenítő, a homlokzaton síkban vagy konzolosan elhelyezett, közterületről látható feliratos, rajzos vagy figurális épülettartozék.
- 2. Címtábla:** intézmény, vállalkozás nevét, vagy egyéb adatait feltüntető tábla.
- 3. Értékvizsgálati dokumentáció:** a helyi védelemmel kapcsolatos döntések szakmai megalapozását szolgáló tudományos dokumentáció.
- 4. Falkutatás:** részletes feltárása és dokumentálása az eredeti, építéskori vakolatnak, annak anyagát, színét (színeit) és készítményét illetően.
- 5. Ideiglenes védelem:** A helyi értékvédelem alá vonás tárgyában megindított eljárás idejére meghatározott átmeneti védelem, melynek szabályai minden részletükben azonosak a helyi értékvédelem szabályaival a potenciális érték védelme érdekében.
- 6. Kirakatszekrény:** egyedi megjelenésű, doboz jellegű, közterületen önállóan álló vagy az épület homlokzatához, vagy kerítéshez rögzített, árubemutatásra szolgáló berendezés.
- 7. Távközlési eszköz:** bármely távközlési, híradástechnikai-informatikai és közlekedés-szervezési létesítmény, szolgáltató és szolgáltatás, így különösen a televízió és rádió műsorszórók, a mobiltelefon szolgáltatók tevékenységéhez szükséges műszaki-technikai berendezései, egységei és elsősorban vezetékes hálózatai.
- 8. Védett épület:** olyan épület, amely műemléki, vagy helyi egyedi (fővárosi, illetve kerületi) építészeti értékvédelem alatt áll.
- 9. Védett érték:** azon településszerkezeti, város- és utcaképi, építészeti, történeti, régészeti, képző- és iparművészeti, műszaki-ipartörténeti, természeti érték, melyek megóvása egy adott földrészlet egészének, vagy részének védelem alá helyezését indokolja.
- 10. Zártudvaros beépítés:** az épület(ek) olyan módon való elhelyezése, melynek eredményeképpen a telekhatáron álló épületrészek által közrezárt udvar keletkezik.

MÁSODIK RÉSZ – Az örökségvédelemmel kapcsolatos előírások

III. Fejezet – a helyi védelem

4. A helyi védelem célja

6.§ (1) Az épített környezet fenntartása, a jelen és a jövő nemzedékek számára való megőrzése érdekében Terézváros kiemelkedő építészeti értékeit az Önkormányzat védelem alá helyezi.

(2) A helyi értékvédelem feladata a különleges oltalmat igénylő településszerkezeti, város- és utcaképi, építészeti, történeti, régészeti, képző- és iparművészeti, műszaki-ipartörténeti szempontból védelemre érdemes területek, épület-együttesek, építmények, épületrészek, köz- és műtárgyak, növények vagy növény-együttesek számbavétele, meghatározása, nyilvántartása, dokumentálása, valamint a nyilvánossággal történő megismertetése.

5. A helyi védelem fajtái

7.§ (1) A helyi védelem területi vagy egyedi védelem lehet.

(2) Helyi területi védelem

- a) a településszerkezet, a telekstruktúra, az utcavonal-vezetés,
- b) az utcakép vagy utcakép részlet, továbbá
- c) a település- és tájkarakter elemek

megőrzésére, értékóvó fenntartására és fejlesztésére irányul.

(3) Helyi egyedi védelem a jellegzetes, értékes, illetve hagyományt őrző építészeti arculatot, településkaraktert meghatározó valamely

- a) építményhez, építményrészlethez
- b) táj- és kertépítészeti alkotáshoz, egyedi tájértékhez, növényzethez,
- c) szoborhoz, képzőművészeti alkotáshoz, utcabútorhoz

kapcsolódóan az érintett földrészlet egészére vagy részére terjedhet ki.

(4) Helyi területi védelem alá vont településrészen belül helyi egyedi védelem is elrendelhető.

IV. Fejezet – A helyi védelem alá helyezés, valamint megszüntetésének szabályai

6. A helyi védelem alá helyezés, valamint megszüntetésének kezdeményezése

8.§ (1) Ingatlan helyi védelem alá helyezését, vagy annak megszüntetését bármely természetes vagy jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet írásban kezdeményezheti a polgármesternél.

(2) A helyi védelem alá helyezésre vonatkozó kezdeményezésnek tartalmazni kell:

- a) a kezdeményező nevét, megnevezését, címét;
- b) a védendő érték megnevezését;
- c) a védendő érték pontos helyének megjelölését (cím, helyrajzi szám, épület-, illetve telekrész);
- d) a védendő érték rövid leírását;
- e) a kezdeményezés indoklását.

(3) A helyi védelem megszüntetésére vonatkozó kezdeményezésnek tartalmazni kell:

- a) a kezdeményező nevét, megnevezését, címét;
- b) a védelem alól kivonandó érték megnevezését;
- c) a védelem alól kivonandó érték pontos helyének megjelölését (cím, helyrajzi szám, épület-, illetve telekrész);
- d) a kezdeményezés indoklását.

(4) Nem kezdeményezhető helyi védelem alá helyezésre irányuló eljárás, ha annak tárgyában építésügyi hatósági eljárás van folyamatban, kivéve a fennmaradási engedélyezési, a használatbavételi engedélyezési, a kötelezési eljárásokat.

(5) Nem kezdeményezhető helyi védelem alá helyezésére, vagy annak megszüntetésére vonatkozó eljárás, ha annak tárgyában öt éven belül ilyen eljárás lefolytatásra került.

(6) A helyi védelem alá helyezésére, vagy annak megszüntetésére vonatkozó eljárás megindításáról a kezdeményezés alapján a Képviselő-testület dönt.

(7) A helyi védelem alá helyezésére irányuló eljárás megindításával egyidejűleg a Képviselő-testület az eljárás tárgyát az eljárás lezárásáig **ideiglenes védelem** alá helyezi. Nem rendelhető el **ideiglenes védelem** már jogerős és végrehajtható engedéllyel bontani, alakítani kívánt építmény, építményrész védelme érdekében.

(8) A helyi értékvédelemmel kapcsolatos eljárás megindításáról és – amennyiben erre sor került – az **ideiglenes védelem** elrendeléséről az önkormányzat írásban értesíti

- a) az érintett ingatlan tulajdonosát, társasház esetén a közös képviselőn keresztül
- b) az eljárás kezdeményezőjét,
- c) a területileg illetékes építésügyi hatóságot,

továbbá hirdetményt tesz közzé az önkormányzat honlapján és a kerületi újságban.

(9) Amennyiben a helyi értékvédelem tárgyát országos, vagy fővárosi szintű védelem alá vonják, a helyi védettség – kizárólag a magasabb szintű védelem tárgyában, külön eljárás és döntés nélkül – megszűnik.

7. A helyi védelem alá helyezés, valamint megszüntetésének szakmai megalapozása

9.§ (1) A helyi védelemmel kapcsolatos döntés szakmai megalapozására az **értékvizsgálati dokumentáció** szolgál, melyet az eljárás tárgyára vonatkozóan az önkormányzat készített el.

(2) Az **értékvizsgálati dokumentációt** csak a megfelelő jogosultsággal rendelkező szakértő, illetve tervező készítheti el az alábbiak szerint:

- a) építészeti érték tárgyában a műemléki szakértői névjegyzékben szereplő szakértő;
- b) növény, növény-együttes tárgyában a természetvédelmi szakértői névjegyzékben szereplő szakértő.

(3) Az **értékvizsgálati dokumentációt** a 3. melléklet szerinti tartalommal az eljárás megindítását követő 60 napon belül el kell készíteni.

(4) Az elkészült **értékvizsgálati dokumentációba** bárki betekinthez, azzal kapcsolatban az eljárás megindítását követő 90 napon belül írásban észrevételt tehet.

(5) Az eljárással érintett ingatlan tulajdonosa, kezelője az Önkormányzat megbízásából eljáró, az **értékvizsgálati dokumentációt** készítő szakértőket az ingatlanra – kizárólag az eljárás tárgyának állapotfelméréshez szükséges legrövidebb időtartamra – beengedni köteles.

8. A helyi védelem alá helyezésről, valamint megszüntetéséről szóló döntés

10.§ (1) Helyi védelem alá helyezésről, vagy a helyi védelem megszüntetéséről a Képviselő-testület rendeletben dönt.

(2) A helyi védelemmel kapcsolatos önkormányzati rendelet előterjesztésének tartalmaznia kell az **értékvizsgálati dokumentációval** kapcsolatban határidőben benyújtott észrevételeket, az ezekre adott válaszokat.

(3) A helyi értékvédelemmel kapcsolatos eljárásban született döntéséről és – amennyiben erre sor került – az **ideiglenes védelem** megszüntetéséről az önkormányzat írásban értesíti

- a) az érintett ingatlan tulajdonosát,
- b) az eljárás kezdeményezőjét,
- c) a területileg illetékes építésügyi hatóságot,
- d) az **értékvizsgálati dokumentációval** kapcsolatban észrevételt tevők mindegyikét,

továbbá hirdetményt tesz közzé az önkormányzat honlapján és a kerületi újságban.

(4) Amennyiben a döntés változást eredményez az érintett ingatlan védettségére vonatkozóan, az önkormányzat a (3) bekezdésben meghatározottakon túl írásban értesíti

- a) a még élő alkotóját vagy a szerzői (alkotói) jogok ismert birtokosát,
- b) a területileg illetékes örökségvédelmi szerveket,
- c) a Fővárosi Önkormányzatot,
- d) a területi főépítészt.

(5) A helyi egyedi védelem megszüntetésére – a 8.§ (9) bekezdésben leírt eset kivételével – csak akkor kerülhet sor, ha a **védett érték** károsodása olyan mértékű, hogy a károsodás műszaki eszközökkel helyre nem állítható, vagy azt az utólagos **értékvizsgálati dokumentáció** javasolja.

V. Fejezet – A helyi védelem alatt álló értékek nyilvántartása

11.§ (1) A helyi védelem alá helyezett értékekről nyilvántartást kell vezetni. A nyilvántartást közzé kell tenni az Önkormányzat honlapján, abba bárki betekinthez.

(2) A nyilvántartás minimálisan tartalmazza:

- a) a **védett értéket** magába foglaló földrészlet helyrajzi számát, címét, helyszínrajzát;
- b) a **védett érték** vonatkozásában készített **értékvizsgálati dokumentációt**,
- c) a vizsgált értéktől függően érintett értékvédelemmel foglalkozó állami szervezetnek az **értékvizsgálati dokumentációra** adott állásfoglalását, véleményét,
- d) az **értékvizsgálati dokumentációra** alapozott helyreállítási javaslatot, amennyiben az szükséges,
- e) az önkormányzattól kapott támogatások adatait,
- f) az állapotfelmérések adatait,
- g) az esetleges intézkedéseket.

(3) A helyi védelem megszűnése esetén a korábban **védett érték** megnevezésének a hozzátartozó adatokkal és a törlésről szóló döntés pontos megjelölésével együtt, mint védelem alól kivont elemnek, szerepelnie kell a nyilvántartásban.

(4) A nyilvántartás naprakész vezetéséről a kerületi főépítész gondoskodik.

(5) Helyi védelem alatt álló építményt az e célra rendszeresített „Helyi védelem alá vont építmény - évszám” vagy „Helyi védelem alá vont épület - évszám” feliratú táblával meg kell jelölni. A védettséget jelölő táblát az Önkormányzat készítteti és helyezetteti el. A tábla elhelyezését a tulajdonos tűrni köteles. A tábla esetleges cseréje és pótlása az Önkormányzat, karbantartása a tulajdonos feladata.

(6) Helyi védelem alatt álló növényt, növény-együttest az e célra rendszeresített „Helyi védelem alá vont növény - évszám” vagy „Helyi védelem alá vont növény-együttes - évszám” feliratú táblával kell megjelölni, annak közvetlen környezetében. A tábla elhelyezését a tulajdonos tűrni köteles. A tábla fenntartása és karbantartása a tulajdonos feladata. A védettséget jelölő táblát az Önkormányzat készítteti és helyezetteti ki.

(7) A helyi védettség tényét közlő táblán kívül az önkormányzat elhelyezhet egyéb a védettséggel összefüggő tény, adatot is közlő táblát a **védett értéken** vagy annak környezetében. E tábla fenntartása és karbantartása kizárólag az Önkormányzat feladata.

VI. Fejezet – A helyi védelemmel kapcsolatos szabályok

12.§ (1) A helyi védelem alatt álló értékek megőrzése érdekében törekedni kell

- a) elsősorban az eredeti (vagy ahhoz közel álló) rendeltetésnek megfelelő használat biztosítására, ha ez nem lehetséges,

- b) közcélú hasznosításra, s ha ez sem lehetséges
- c) valamely közösségi (kulturális, idegenforgalmi, oktatási-művelődési, stb.) funkciók elhelyezésére, továbbá
- d) a **védett értékek** lehetőség szerinti bemutatthatóságára.

(2) Helyi védelem alatt álló építményt egészében elbontani, növény-egyedet, növény-együttest kivágni tilos, kivéve akkor, ha az közvetlen életveszély elhárítása érdekében elkerülhetetlen.

(3) Helyi védelem alatt álló építményt részben elbontani, illetve növényegyedet, növény-együttest csonkítani csak akkor lehet, ha a védettséget megalapozó **értékvizsgálati dokumentáció** alapján a védelem tárgyát, a **védett értéket** az nem károsítja.

(4) A **védett épület** külső vagy belső felújítási, helyreállítási, bővítési vagy bontási, továbbá a **védett épület** jellegét, megjelenését bármely módon érintő munkát – függetlenül attól, hogy az építési engedély alapján vagy anélkül végezhető – megkezdeni és végezni, valamint a **védett építmény** rendeltetését megváltoztatni csak a **településképi követelményeknek** megfelelő módon lehet.

(5) A **védett épületek** eredeti külső megjelenését, ezen belül

- a) egészének és részleteinek külső geometriai formáit, részletképzését, valamint ezek rész- és befooglaló méreteit,
- b) eredeti anyaghatását egészében és részleteiben,
- c) az eredeti színezését, vagy ha ez nem ismert, a jellegének és környezetének megfelelő színezést,
- d) eredeti épülettartozékait és felszereléseit

az **értékvizsgálati dokumentációtól** függően az e rendeletben foglaltak figyelembe vételével kell megőrizni, illetve helyreállítani.

(6) Helyi védelem alá helyezésre irányuló eljárás alapján korábbi építésügyi hatósági eljárásban megadott, engedélybe foglalt jogokkal ellentétes tiltás vagy elvárás nem állapítható meg.

HARMADIK RÉSZ – Településképi követelmények

VII. Fejezet – A településképi szempontjából meghatározó területekre vonatkozó területi építészeti követelmények

9. A Bajcsy Zs. út – Deák Ferenc tér – Király utca – Lövölde tér – Városligeti fasor – Bajza utca – Szondi utca – Dózsa Gy. út – Podmaniczky utc – Teréz krt. – Nyugati tér által határolt területre vonatkozó területi építészeti követelmények

13.§ (1) A hagyományosan kialakult zárt sorú, **zártudvaros beépítéstől** eltérni csak kivételesen, a kerületi építési szabályzatban meghatározott módon lehet és csak akkor, ha az érintett telek a beépítés szempontjából kedvezőtlen adottságokkal rendelkezik.

(2) Az **épületek legmagasabb pontja** a kialakult városszerkezet és beépítés miatt egyedi szabályozást igényel, melyet a kerületi építési szabályzatban kell meghatározni.

10. A Dózsa Gy. út – Városligeti fasor – Bajza utca – Szondi utca által határolt területre vonatkozó területi építészeti követelmények

14.§ (1) A hagyományosan kialakult szabadonálló beépítéstől eltérni csak kivételesen, a kerületi építési szabályzatban meghatározott módon lehet és csak akkor, ha az érintett telek a beépítés szempontjából kedvezőtlen adottságokkal rendelkezik.

(2) Az **épületek legmagasabb pontja** a kialakult városszerkezet és beépítés miatt egyedi szabályozást igényel, melyet a kerületi építési szabályzatban kell meghatározni.

VIII. Fejezet – A településképi szempontjából meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

11. Az épületek homlokzatainak kialakítása

16.§ (1) Az épület közterületről látható homlokzatának színezése:

a) részleges színezés csak a földszinti kirakatportálok cseréje, átalakítása, az életveszély elhárítása, a homlokzat egyes részeinek erős rongálódása esetén, illetőleg egyéb szükséges javítások során, a földszint feletti osztópárkányig, a homlokzat teljes földszinti sávjában történhet a homlokzat egészére vonatkozó színezési terv alapján;

b) **védett épület** át- és újraszínezése dokumentált **falkutatást** követően, és csak előzetesen elkészített és igazoltan elfogadott mintafestés birtokában lehetséges;

c) képzőművészeti alkotás tűzfalon való létrehozása lehetséges, mely esetben a tűzfalfestmény legfeljebb egy szponzori céglogót tartalmazhat a tűzfalfestmény legfeljebb 5 %-os felületén.

(2) Az épület homlokzatát érintő átalakításnál, illetőleg a meglévő - 1950 előtt épült, vagy azelőtt átépített - épület teljes körű vagy részleges felújításánál:

- a) az eredeti homlokzatkialakítás megtartandó, illetőleg az eredeti tervek szerint helyreállítandó,
 - b) az eredeti épületdísz, épületrészlet megtartandó, vagy helyreállítandó,
 - c) a nyílászárók cseréje az eredetivel azonos módon, egységes kialakítással és anyaghasználattal, vagy az épület egészére vonatkozó egységes új - az eredeti épülethomlokzathoz illeszkedő - koncepció alapján történhet, **védett épület** esetén kizárólag műanyag nyílászáró és összetett műanyag tok- és szárnyelemeket felhasználó nyílászáró látszó műanyagfelülettel nem alkalmazható,
 - d) a homlokzaton lévő szabálytalan és avult, használaton kívüli tartót, kábelt, antennát, reklámtartó szerkezetet és minden egyéb, nem az épület homlokzati architektúrájához kapcsolódó elemet el kell távolítani,
 - e) a homlokzatra szerelt és használatban lévő kábeleket, vezetékeket falba kell süllyeszteni,
- (3) Épület külső megjelenését érintő beavatkozást az eredeti építési tervek hiányában az épület stílusjegyeihez és környezetéhez alkalmazkodva, az építéskori állapot megkutatásával kell elvégezni úgy, hogy a homlokzat vagy az utólag átalakított kirakatportálok az építéskori állapot látványát biztosítsák.
- (4) Új épület létesítése, illetőleg meglévő épület homlokzat felújítása során a földszinti homlokzatsávot a zártsorú beépítésű területeken anti-grafiti bevonattal kell ellátni.
- (5) Összevonással létrejött telek esetén vizsgálni szükséges és a vizsgálati eredménytől függően meg kell jeleníteni a korábbi telekosztást az épület homlokzati tagolásával.

12. A homlokzaton elhelyezhető technikai berendezések

- 17.§ (1) Épület homlokzatán semmiféle vezetéket (kábelt, csővezetéket) a falsíkon kívül vezetni nem lehet, épületgépészeti berendezés kifolyója a homlokzaton kívülre nem vezethető.
- (2) Az épület közterület felőli homlokzatán – beleértve a közterületekről látható tetőzetet is:
- a) fűtési, hűtési vagy mesterséges szellőzési célt szolgáló berendezés kültéri egysége nem helyezhető el;
 - b) épület-gépészeti, **távközlési eszköz** látható módon nem létesíthető;
 - c) napelem, napkollektor a tetősíkba illeszkedve elhelyezhető, kivéve az Andrássy út, az Oktogonon tér és a Kodály körönd melletti ingatlanokon;
 - d) árusító automata berendezés nem helyezhető el;
 - e) bankomat berendezés csak a kirakatportálba szerelten, vagy – kizárólag új épületnél - a falsíkba építetten létesíthető;
 - f) a név és **címtáblákat**, illetve a kaputelefonokat kapuzatonként egységes kialakítással kell elhelyezni.
- (3) Az épület közterület felől nem látható – általában udvari - homlokzatán:
- a) gáznemű égéstermék homlokzati kivezetője elhelyezhető, de
 - aa) igazodni kell a meglévő, illetve a tervezett nyílászárók tengelyéhez, és figyelembe kell venni az épület homlokzati részletképzéseinek elhelyezkedését és rendszerét;
 - ab) a nyílászáró alatti mellvédfalban gáznemű égéstermék homlokzati kivezetőjének

elhelyezése nem engedhető meg, amennyiben az a meglévő épületszobrászati részletek, gipsz-stukkó, falfestmény, mozaik megszüntetését, roncsolását eredményezné, eredeti szimmetriáját negatívan befolyásolná;

ac) **védett épületen** gáznemű égéstermék homlokzati kivezetése nem létesíthető a belső udvari homlokzatokon sem.

b) udvar felé mesterséges szellőzés, helyiség hűtésére, illetőleg fűtésére szolgáló berendezés kivezetése kizárólag kültéri egység elhelyezése nélkül megengedett;

c) **távközlési eszközt** elhelyezni csak rejtetten – padlástérben - szabad;

d) napelem, napkollektor a tetősíkba illeszkedve elhelyezhető;

e) villanyóra nem helyezhető el.

(4) Épület átalakítása, helyreállítása, rendeltetésének megváltoztatása esetén a közterületről is látható **távközlési eszköz** – a térfigyelő kamerákat kivéve -, tetőfelépítmény, egyéb épületgépészeti berendezés, ezen belül különösen parapetes kialakítású gázkészülék égéstermék kivezetője vagy klímaberendezés közterületről is látható egysége eltávolítandó, vagy esztétikailag nem kifogásolható módon átalakítandó.

(5) Új épület csak központi klímaberendezéssel létesíthető, vagy rendeltetési egységenként megtervezetten, az épület eredeti építési tervében szerepeltetett egyedi klímaberendezésekkel látható el. Az eredeti terv szerinti elhelyezést és annak módját kell figyelembe venni utólagos elhelyezés esetén is.

13. Kirakatportál, kirakatszekrény

18.§ (1) Kirakatportál:

a) Meglévő kirakat átalakításánál vagy cseréjénél az épület eredeti építészeti kialakításától eltérő kirakatportálokat az építéskori tervek alapján, vagy az építéskori nyílások geometriai méreteinek figyelembevételével kell helyreállítani.

b) A kirakatportál üvegfelületét nem átlátszó felületű anyaggal, szerkezettel – fóliával, papírral, műanyaggal, festéssel, vagy más dekorációs felülettel, illetve rávetítéssel – takarni nem szabad. Nem átlátszó fólia dekorációként legfeljebb az üvegfelület 10%-án alkalmazható.

c) Homokfúvott, matt, átlátszatlan üvegfelület a kirakat üvegfelületének legfeljebb 30%-án alkalmazható.

d) Az üzletportált védő biztonsági berendezés csak átlátható rácsszerkezetként alakítható ki.

e) A kirakatportál biztonsági rácsának elhelyezését és kialakításának módját a kirakatportállal együtt kell megtervezni és megvalósítani:

ea) biztonsági rácsot a kirakatportál üvegfelületén belül kell felszerelni;

eb) a földszintről nyíló egyes rendeltetési egységek közterület felőli bejáratainak biztonsági rácsait elsősorban a bejárat belső síkján belül kell elhelyezni.

f) Kirakatportálon kívül és az üveg síkjától 0,5 méteren belül nem helyezhető el nagyméretű képernyőjű műsorszóró berendezés.

(2) **Kirakatszekrény:**

- a) **Kirakatszekrény** a homlokzatok közterület felőli falfelületén, az előkert kerítésén, illetve az előkertben nem helyezhető el.
- b) Az épület kapualjában, belső udvari homlokzatán, passzázsban, falra, vagy fal elé **kirakatszekrényt** csak egységes terv alapján és akkor szabad elhelyezni, ha annak mérete és szerkezeti kialakítása az épület falazatának építészeti részletképzését, építéskori falfestését és falfestményeit, művészi felületképzését (gipszstukkó, dombormű, faragvány stb.) nem takarja el, illetőleg azt figyelembe veszi.

14. Cégér, cégtábla, cégfelirat

19.§ (1) **Cégér, cégtábla, cégfelirat** elhelyezése:

- a) épületen csak olyan **cégér, cégtábla, cégfelirat** helyezhető el, mely az épületben lévő rendeltetési egységre, illetőleg az abban folytatott tevékenységére vonatkozik;
- b) az épület udvarában, vagy emeletén lévő helyiséget, rendeltetési egységeket jelző **cégér, cégtábla, cégfelirat** csak akkor helyezhető el, ha az épület közterületi homlokzati kialakítása és a már elhelyezett **cégérek, cégtáblák, cégfeliratok** együttes megjelenése nem hat zsúfoltnak, vagy zavaróan soknak, és az elhelyezés az épület homlokzati struktúrájához illeszkedik;
- c) az udvari üzlethelyiségeket jelző **cégérek, cégtáblák, cégfeliratok** összevontan, egy szerkezeten is elhelyezhetők, a b) pont feltételeinek betartása mellett;
- d) az elhelyezéssel érintett épület homlokzatán – a szomszédos épületek összefüggő homlokzatainak figyelembevételével – a **cégérek, cégtáblák, cégfeliratok** összehangoltan létesítendőek, legalább az elhelyezési magasságok, a betűnagyságok, a színvilág tekintetében;
- e) a **cégér, cégtábla, cégfelirat** naturális képeket, fotókat, a környezettől és az épület homlokzati színétől idegen – indokolatlanul elütő, vagy erős – színeket nem tartalmazhat;
- f) a megvilágítást szolgáló elektromos vezeték csak a berendezésen belül és rejtetten helyezhető el, a homlokzat falán kívül kábelcsatornában nem vezethető.

(2) Falsíkkal párhuzamos **cégér, cégtábla, cégfelirat** elhelyezése során:

- a) a homlokzati falsíkon, vagy azzal párhuzamosan a kirakatportál szerkezetén kívül csak önálló betűkből álló, szerelt vagy festett **cégér, cégtábla, cégfelirat** helyezhető el, kivéve a legfeljebb 0,5 m²-es fém, kerámia vagy üveg táblákat;
- b) a homlokzati falsíkkal párhuzamos, táblaszerű **cégér, cégtábla, cégfelirat** kizárólag a kirakatportál felületén helyezhető el,
- c) az a) és b) pont szerinti kialakítás szervesen illeszkedjen a homlokzat meglévő vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyen az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyjaival;
- d) falra festett **cégér, cégtábla, cégfelirat** falfestés méretkorlátozás nélkül létesíthető.

(3) A falsíkra merőleges **cégér, cégtábla, cégfelirat**

a) legfeljebb a földszinti és – az Andrássy út kivételével – kivételesen az első emelet szintmagasságában helyezhető el úgy, hogy a felső emeleti szintek, és a szomszédos épületek rendeltetésszerű használatát ne zavarja;

b) mérete nem lehet nagyobb:

ba) egyoldali felülete 0,5 m²-nél, textil-jellegű **cégér** (molinó) esetén 0,6 m²-nél,

bb) a homlokzati falsíktól számított kinyúlása 1,0 m-nél,

bc) szerkezeti vastagsága 0,2 m-nél;

c) utcai homlokzattal nem rendelkező üzletek egy **cégéren** való felsorolása, valamint üzletközpontok, szállodák, illetőleg kulturális rendeltetési egységek **cégéreinek** elhelyezése esetén a ba) pont szerinti **cégér**-méret legfeljebb 2,0 m²-ig növelhető;

d) kizárólag kulturális intézményre, szolgáltatóra (pl. színház, múzeum, filmszínház, stb.) vagy kulturális szolgáltatásra (pl. kiállítások, egyéb kulturális rendezvények, stb.) figyelmet felhívó, falsíkra merőleges, nem tábla jellegű kialakítású **cégér**, felirat méretkorlátozás nélkül, de környezetébe illően helyezhető el;

e) földszinti utcai helyiséggel rendelkező kereskedelmi üzlethelyiséghez, vendéglátóhelyhez, szolgáltató tevékenységhez valamint közönségforgalmú irodahelyiségekhez tartozóan, rendeltetési egységenként legfeljebb 1 darab, saroképület mindkét utcára néző üzlethelyisége esetén homlokzatonként 1-1 darab helyezhető el.

(4) Épület átalakítása, helyreállítása, felújítása, rendeltetésének megváltoztatása esetén a jelen rendeletnek nem megfelelő **cégér**, **cégtábla**, **cégfelirat** eltávolítandó, vagy a jelen rendeletnek megfelelő kialakításúra cserélendő.

(5) **Címtábla**

a) felülete a 0,10 m²-t nem haladhatja meg,

b) anyaga kizárólag fém vagy üveg lehet,

c) elsődlegesen a kapubéltben helyezhető el, amennyiben ez nem lehetséges, a kapu két oldalán a falpilléren,

d) egy épületben több **címtábla** elhelyezése során azoknak anyagban és méretben egymáshoz, továbbá a kapuzat architektúrájához illeszkedniük kell.

IX. Fejezet – Sajátos építményfajtákra vonatkozó településképi követelmények

20. § Közművek felszíni műtárgyai csak egyéb fő rendeltetésű épületbe integráltan vagy térszint alatt alakíthatóak ki.

NEGYEDIK RÉSZ – Településkép érvényesítési eszközök

X. Fejezet – Településképi véleményezési eljárás

15. A településképi véleményezési eljárás alkalmazási köre

21.§ Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni minden építmény építésére, bővítésére, településképet érintő átalakítására irányuló építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárást megelőzően,

- a) amelynél a településrendezési és építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló kormányrendelet szerinti területi építészeti-műszaki tervtanácsnak nincs hatásköre, és
- b) amennyiben összevont telepítési eljárást, ezen belül telepítési hatásvizsgálati szakaszt nem kezdeményezett az építtető, és
- c) amelynél nem az önkormányzat az építtető.

16. A településképi véleményezési eljárás lefolytatása

22.§ (1) A véleményezési eljárás lefolytatásához a kérelmező (építtető) 4. melléklet szerinti kérelmét papír alapon nyújtja be, és a véleményezendő, 5. melléklet szerinti építészeti-műszaki dokumentációt elektronikus formában az építésügyi hatósági eljáráshoz biztosított elektronikus tárhelyre feltölti, melyhez a polgármesternek hozzáférést biztosít.

(2) A kérelemhez csak az (1) bekezdés szerinti építészeti-műszaki dokumentációt kell mellékelni.

(3) A polgármester a kérelem beérkezésétől számított 15 napon belül megküldi véleményét az építtetőnek vagy a kérelmezőnek, továbbá véleményét elektronikus formában feltölti az elektronikus tárhelyre.

(4) A településképi véleményben a polgármester a tervezett építési tevékenységet engedélyezésre

- a) javasolja,
- b) feltétellel javasolja,
- c) nem javasolja.

(5) A településképi vélemény ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye, az csak az építésügyi hatósági ügyben hozott döntés keretében vitatható.

(6) A polgármester véleményét minden esetben a helyi építészeti-műszaki tervtanács szakmai álláspontjára alapozza.

17. A településképi véleményezés szempontja

23.§ (1) A telepítéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy

- a) a beépítés módja megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményének,

- b) megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult, illetve átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,
- c) nem korlátozza-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását, vagy nem sérti-e egyéb vonatkozásokban a szomszédos ingatlanok jogos érdekeit,
- d) több építési ütemben megvalósuló új beépítés, illetve meglévő építmények bővítése esetén
 - da) biztosított lesz- vagy marad-e az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek megfelelő további fejlesztés, bővítés megvalósíthatósága,
 - db) a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek.

(2) Az alaprajzi elrendezéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy

- a) a földszinti alaprajz – a tervezett rendeltetés, illetve az azzal összefüggő használat sajátosságaiból eredően – nem korlátozza-, illetve zavarja-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát,
- b) az alaprajzi megoldások nem eredményezik-e az épület tömegének, illetve homlokzatainak településképi szempontból kedvezőtlen megjelenését.

(3) Az épület homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy

- a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, védendő épített környezethez,
- b) a homlokzatok tagolása, színezése, a nyílászárók kiosztása, az anyagok minősége, a felületek struktúrája összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,
- c) a terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő információs berendezések elhelyezésére és kialakítására,
- d) a terv városképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére, továbbá hogy
- e) a tetőzet kialakítása – különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei – megfelelően illeszkednek-e a domináns környezet adottságaihoz.

(4) A határoló közterülettel való kapcsolatot illetően vizsgálni kell, hogy

- a) a közterülethez közvetlenül kapcsolódó szint alaprajzi kialakítása, illetve ebből eredő használata
 - aa) korlátozza-e a közúti közlekedést és annak biztonságát,
 - ab) korlátozza-, illetve zavarja-e a gyalogos és a kerékpáros közlekedést és annak biztonságát,
 - ac) megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, műtárgyait, valamint növényzetét, illetve ebből eredően
 - ad) a terv megfelelő javaslatokat ad-e az esetleg szükségessé váló – a közterületet érintő – beavatkozásokra,

b) az esetleg a közterület fölé benyúló építményrészek, illetve szerkezetek és berendezések milyen módon befolyásolják a közterület használatát, benapozását, különös tekintettel a térfigyelő kamera rendszerre, a meglévő, illetve a telepítendő fákra, fasorokra.

XI. Fejezet – Településképi bejelentési eljárás

18. A településképi bejelentési eljárás alkalmazási köre

24.§ Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni minden

- a) építésügyi hatósági engedélyhez vagy az Étv. 33/A. § szerinti egyszerű bejelentéshez nem kötött építési tevékenységet,
- b) rendeltetés-módosítást

megelőzően, amelynek nem az önkormányzat a kezdeményezője.

19. A településképi bejelentési eljárás lefolytatása

25.§ (1) A településképi bejelentési eljárást az ügyfél bejelentés formájában a polgármesternél papír alapon, írásban kezdeményezi a 6. melléklet szerint, melyhez a településképi követelményeknek és a településrendezési eszközöknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki tervet, rendeltetés-módosítás esetén dokumentációt kell mellékelni a 7. melléklet szerinti tartalommal.

(2) A polgármester a bejelentés megérkezésétől számított 15 napon belül hatósági határozatban

a) a tervezett építési tevékenységet, vagy rendeltetés-módosítást - feltétel meghatározásával vagy anélkül - tudomásul veszi, ha

aa) a bejelentés megfelel a 6. és 7. mellékletben meghatározott formai és tartalmi követelményeknek és

ab) a tervezett építési tevékenység, vagy rendeltetés-módosítás illeszkedik a településképi követelményeknek,

b) megtiltja az építési tevékenységet, vagy rendeltetés-módosítás megkezdését és - a megtiltás indokainak ismertetése mellett - figyelmezteti a bejelentőt a tevékenység bejelentés nélküli elkezdésének és folytatásának jogkövetkezményeire, ha

ba) a bejelentés nem felel meg a 6. és 7. mellékletben meghatározott formai és tartalmi követelményeknek, vagy

bb) a tervezett építési tevékenység, vagy rendeltetés-módosítás nem illeszkedik a településképi követelményeknek, vagy

bc) a tervezett építési tevékenység, vagy rendeltetés-módosítás nem felel meg a településképi követelményeknek, vagy

bd) a tervezett építési tevékenység, vagy rendeltetés-módosítás nem felel meg a településrendezési eszközökben meghatározott követelményeknek.

- (3) Amennyiben a polgármester a bejelentés tudomásulvételéről határozatot nem hozott, azt megadottnak kell tekinteni – a bejelentés időpontjától számítva – a (6)-(7) bekezdés szerinti érvényességi időtartamra vonatkozóan.
- (4) A polgármester (2) bekezdés szerinti döntésével szemben az önkormányzat képviselő-testületéhez lehet fellebbezni.
- (5) A településképi bejelentési eljárásban hiánypótló felhívás kiadására nem kerül sor.
- (6) A településképi bejelentési eljárás tudomásul vételére kiadott polgármesteri igazolás a kiadásától számított egy év után hatályát veszti, ezután a bejelentett építési tevékenység, vagy rendeltetés-módosítás nem valósítható meg és nem folytatható.
- (7) A bejelentés tudomásul vételére vonatkozó polgármesteri igazolás a kiállításának dátumától számítva az alábbi ideig tartó érvényességgel rendelkezik:
- a) állandó építmény esetén végleges,
 - b) legfeljebb 180 napig fennálló építmény esetén 180 nap,
 - c) **cégér, cégtábla, cégfelirat** esetén 5 év, de legfeljebb aktualitása időpontjáig.
- (8) Az érvényességi idő lejártá előtt a bejelentéssel tudomásul vett létesítményre ismételt bejelentési eljárás keretében további az (6)-(7) bekezdés szerinti érvényesség szerezhető.

XII. Fejezet – Településképi kötelezési eljárás

20. A településképi kötelezési eljárás alkalmazási köre

26.§ Településképi kötelezési eljárást kell lefolytatni a településképi védelme érdekében

- a) ha az építményre vonatkozó településképi követelményeknek nem teljesülnek,
- b) a településképi bejelentési eljárás során meghozott döntésben foglaltak megszegése vagy a bejelentés elmulasztása esetén.

21. A településképi kötelezési eljárás szabályai

27.§ (1) A településképi kötelezési eljárást a polgármester kezdeményezi. A kötelezésről szóló döntésről írásban értesíti az érintet ingatlan tulajdonosát.

(2) A településképi kötelezésnek tartalmaznia kell:

- a) a kötelezés alá vont építmény, építményrész, rendeltetés-módosítás helyét,
- b) a kötelezés alá vont építmény, építményrész, rendeltetés-módosítás megjelölését,
- c) a kötelezés indokolását,
- d) a kötelezés teljesítésének módját,
- e) a kötelezés teljesítésének határidejét.

(3) A polgármester (1) bekezdés szerinti döntésével szemben az önkormányzat képviselő-testületéhez lehet fellebbezni.

(4) A településképi kötelezési eljárásban előírt kötelezettségek megszegése, vagy végre nem hajtása esetén 1 000 000 forintig terjedő bírság szabható ki.

ÖTÖDIK RÉSZ – Záró rendelkezések

22. Hatályba léptető rendelkezések

28.§ Ez a rendelet 2017. október 1-én lép hatályba.

29.§ E rendelet előírásait csak a hatálybalépését követően indított

- a) helyi védelem alá helyezés, valamint megszüntetésére irányuló;
- b) építésügyi hatásági;
- c) településképi véleményezési;
- d) településképi bejelentési;
- e) településképi kötelezési;

eljárások során kell alkalmazni.

23. Módosító rendelkezések

30.§ A Budapest, VI. kerület, Terézváros Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 29/2011. (VII. 4.) önkormányzati rendelet 1.§ (1) bekezdésben a „ A rendelet (a továbbiakban: Rendelet) területi hatálya Budapest VI. kerület Terézváros teljes közigazgatási területére terjed ki.” szövegrész helyébe a „A rendelet (a továbbiakban: Rendelet) területi hatálya Budapest VI. kerület Terézváros teljes közigazgatási területére terjed ki, kivéve a Nyugati tér – Teréz körút – Podmaniczky utca – Bajcsy-Zsilinszky út által határolt területre.” szöveg lép.

24. Hatályon kívül helyező rendelkezések

31.§ E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti

- a) a hirdetmények és plakátok közterületen való elhelyezéséről szóló 16/2006. (III. 21.) önkormányzati rendelet;
- b) a Terézváros helyi építészeti örökségének védetté nyilvánításáról szóló 16/2011. (IV. 4.) önkormányzati rendelet;
- c) a településképi véleményezési eljárásról szóló 9/2013. (II. 28.) önkormányzati rendelet;

d) a hirdető-berendezések létesítésének, elhelyezésének és fenntartásának valamint eltávolításának szabályozásáról szóló 44/2013 (XII.19.) önkormányzati rendelet;

e) a településképi bejelentési és kötelezési eljárásról szóló 45/2013 (XII.19.) önkormányzati rendelet;

f) a Budapest, VI. kerület, Terézváros Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 29/2011. (VII. 4.) önkormányzati rendelet 4.§(3) bekezdése, 6.§-a, 7§-a, 8.§-a és 9§-a.

g) a Budapest, VI. kerület, Terézváros Nyugati tér – Teréz körút – Podmaniczky utca – Bajcsy-Zsilinszky út által határolt területre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 24/2016 (VI. 30.) önkormányzati rendelet 2.§(5) bekezdése, 4.§(3) bekezdése, 9.§-a 10.§-a, 11.§-a és 12.§-a.

Budapest, 2017.

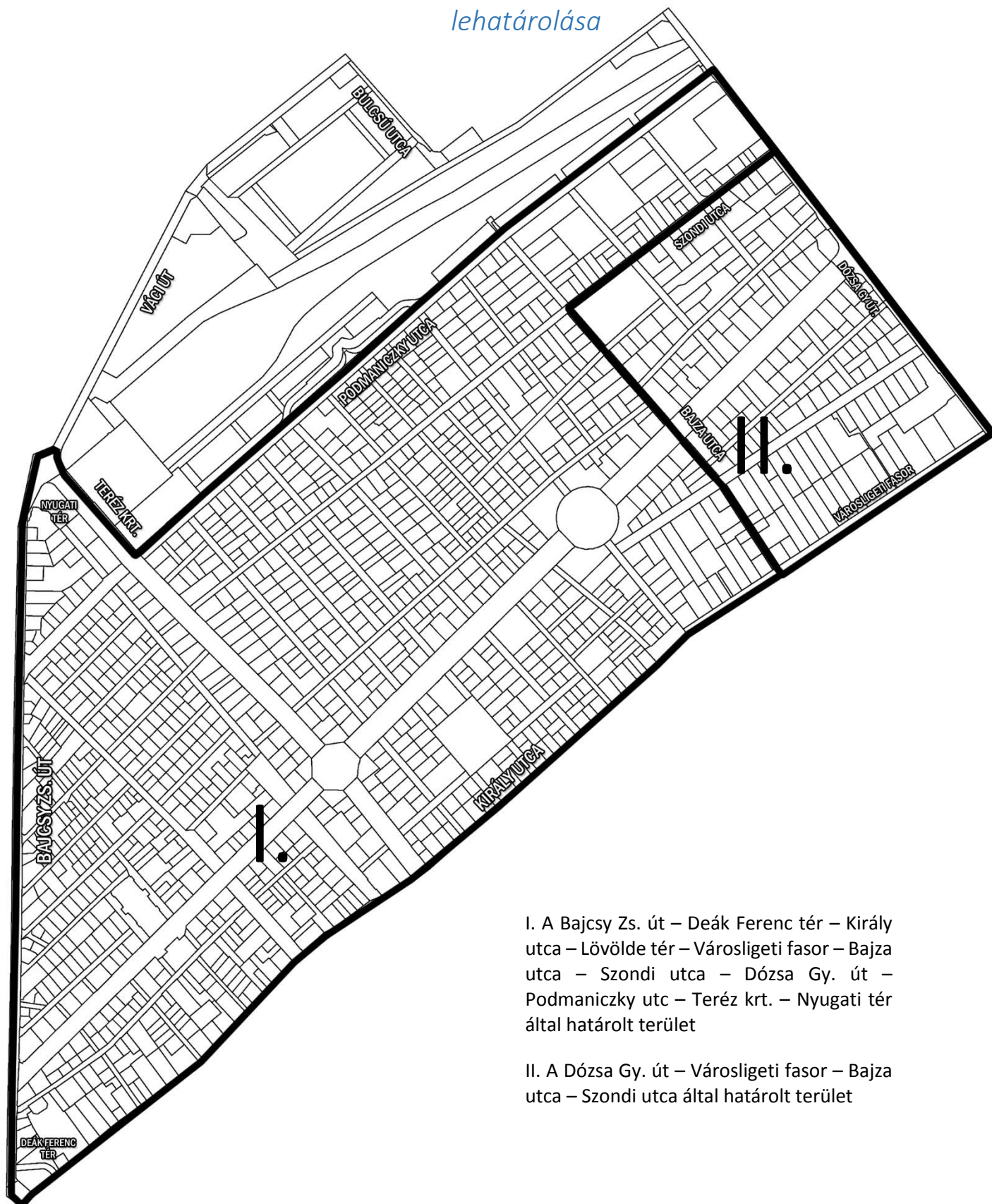
Hassay Zsófia
polgármester

dr. Mogyorósi Sándor
jegyző

A helyi védelem alatt álló ingatlanok jegyzéke

MINTA

*A településkép szempontjából meghatározó területek
lehatárolása*



I. A Bajcsy Zs. út – Deák Ferenc tér – Király utca – Lövölde tér – Városligeti fasor – Bajza utca – Szondi utca – Dózsa Gy. út – Podmaniczky utc – Teréz krt. – Nyugati tér által határolt terület

II. A Dózsa Gy. út – Városligeti fasor – Bajza utca – Szondi utca által határolt terület

Az értékvizsgálati dokumentáció tartalmi követelményei

I. Építészeti érték esetén:

1. helyszín megnevezése,
2. cím,
3. ingatlanok megjelölése a helyrajzi szám(ok) felsorolásával és helyszínrajzi ábrázolásával,
4. GPS (WGS84) koordináták pontos megadása,
5. az épület
 - 5.1. megnevezése,
 - 5.2. fajtája,
 - 5.3. típusa,
 - 5.4. stílusa,
 - 5.5. jellemző datálása,
 - 5.6. eszmei értékei és jelentősége

szöveges leírása, rövid összefoglaló ismertetése, továbbá

6. a történeti értéket képviselő
 - 6.1. homlokzatképzés és a díszítmények,
 - 6.2. a belső téralakítás és térelhatárolás,
 - 6.3. a beépített történeti berendezések,
 - 6.4 a történeti épületgépészeti, épületvillamossági berendezések anyagaira, szerkezetei kialakítására vonatkozó összefoglaló ismertetés, valamint
7. fotódokumentáció.

II. Növény, növény-együttes esetén:

1. helyszín megnevezése,
2. cím,
3. ingatlanok megjelölése a helyrajzi szám(ok) felsorolásával és helyszínrajzi ábrázolásával,
4. GPS (WGS84) koordináták és a kerületi fakataszter szerinti kódjának pontos megadása,
5. a növény
 - 5.1. megnevezése,

5.2. fajtája,

5.3. gyökérzet és gyökérnyak, törzs, koronaalap és korona állapota,

5.4. akusztikus diagnosztikai vizsgálat eredménye,

5.5. egészségi állapota és életképessége,

5.6. kezelési javaslata,

5.7. eszmei értékei és jelentősége,

6. fotódokumentáció.

MINTA

4. MELLÉKLET a .../...(.. ..) önkormányzati rendelethez

*Településképi véleményezési eljárás lefolytatása iránti
kérelem*

KÉRELMEZŐ (ÉPÍTETŐ)	neve	
	címe	
	tel./e-mail	

ÉRINTETT INGATLAN	címe	
	helyrajzi száma	

ELJÁRÁS TÍPUSA <i>Kérjük jelölje X-el</i>	építési engedélyezési	
	összevon engedélyezési	
	fennmaradási engedélyezési	

VÉLEMÉNYEZENDŐ TEVÉKENYSÉG RÖVID LEÍRÁSA	
--	--

A kérelem csak az 5. melléklet szerinti dokumentáció egyidejű benyújtása mellett érvényes!

Budapest,

.....
kérelmező

A véleményezési dokumentáció tartalmi követelményei

1. műszaki leírás;
2. tető-felülnézeti helyszínrajz;
 - 1.1. a tervezéssel érintett, valamint a szomszédos telkeken álló építmények;
 - 1.2. a terepviszonyok és a be nem épített területek kialakításának ábrázolásával;
3. az épület tömegalakítását meghatározó jellemző szintek alaprajza;
4. metszeteket a megértéshez szükséges mértékben;
5. valamennyi homlokzat rajza;
6. utcakép, amennyiben a tervezett építmény az utcaképben megjelenik;
7. színtervet is tartalmazó látványterv vagy modellfotó (legalább két-két madártávlati, valamint szemmagasságból ábrázolt nézetrel);
8. kertkialakítás vagy tetőkert kialakítása, továbbá függőleges zöldfelület beszámítása esetén: a kertépítészeti megoldást igazoló kertépítészeti terv;
9. a változtatás mértékének megfelelő mélységben értékvédelmi vizsgálati dokumentáció.

Bejelentőlap településképi bejelentéshez

BEJELENTŐ	neve	
	címe	
	tel./e-mail	

ÉRINTETT INGATLAN	címe	
	helyrajzi száma	

ELJÁRÁS TÍPUSA <i>Kérjük jelölje X-el</i>	építési tevékenység	
	rendeltetés- módosítás	

Az építési tevékenység elvégzésének, a rendeltetés- módosítás megvalósításának tervezett időtartama	
--	--

BEJELENTETT TEVÉKENYSÉG RÖVID LEÍRÁSA	
---	--

A bejelentés csak az 7. melléklet szerinti dokumentáció egyidejű benyújtása mellett érvényes!

Budapest,

.....
bejelentő

A bejelentési dokumentáció tartalmi követelményei

I. Építési tevékenység esetén

1. műszaki leírás a telepítésről és az építészeti kialakításról;
2. helyszínrajz a szomszédos építmények és a terepviszonyok feltüntetésével;
3. alaprajz;
4. homlokzati rajz;
5. utcaképi vázlat, színterv, látványterv;
6. a változást bemutató terv (meglévő- tervezett állapot), a megértéshez szükséges méretarányban;
7. közterületi elhelyezés esetén $M=1:500$ méretarányú, a közműszolgáltatókkal dokumentáltan egyeztetett helyszínrajz;
8. tervezői vagy szakértői nyilatkozat arról, hogy a tervezett kialakítás az általános, és a kerületi építési, valamint a szakhatósági előírásoknak megfelel.

II. Rendeltetés-módosítás esetén

1. a változtatással érintett helyiség, vagy helyiségcsoport alaprajza a csatlakozó szomszédos helyiségek rendeltetésének megjelölésével, a megértéshez szükséges, de legalább 1:200 léptékarányban;
2. műszaki leírás, mely ismerteti az új rendeltetésnek megfelelő (terület) használatot, illetve technológia jellemzőit, a jogszabálynak való megfelelést, a rendeltetés-módosítás következtében a – szomszédos és a környező ingatlanokat érintő – változásokat, hatásokat, továbbá a szükségessé váló járulékos beavatkozásokat, és egyben nyilatkozatot az alkalmasságról;
3. parkoló-mérleg számítást.

TERÉZVÁROS – ARCULATI - KÉZIKÖNYVE

2017



TARTALOMJEGYZÉK

I. Könyv

1. Bevezetés, köszöntő
2. Terézváros bemutatása,
3. Örökségünk, meghatározó értékek, jellemzők
4. Eltérő karakterű területek

A Nagykörúton innen és túl (A Pesti Broadway és a lakónegyed)

Villanegyed

Nyugati térség átalakuló vasúti terület

Andrássy út, Nagykörút, Király, Bajcsy, Podmaniczky, Aréna-Dózsza

II. Könyv

5. Ajánlások minőségi formálására: építészet, udvarok, utcák, terek, parkok,
Építészeti részletek (*ajtók, ablakok, anyagok, színek, tagozatok*),
6. Jó példák: Homlokzat felújítás, Épületgépészet (*fűtés, hűtés,*)
Tetőtér beépítés, Emeletráépítés, Új építés
7. Jó példák: *sajátosságok, cégek, egyéb műszaki berendezések*
8. Beépítési vázlatok, példatár, adatlapok, könyvtár

1. Bevezetés, köszöntő

Kedves olvasó. Terézváros és az Andrássy út értékeiről sok ezer oldalt, szöveget, képet talál, hiszen sokan élünk és dolgozunk itt *a város kulturális centrumában*, ezért nálunk, sok történet, sok emlék köti össze a múltat és a jövőt.

Történelem, kultúra, színház, építészet, anekdoták? Honnan kezdjük, mivel kezdjük a Terézváros képét, arcát bemutató összefoglalót?

Kezdjük inkább Önnel kedves olvasó!

Azzal kezdjük, ami Önnek fontos, ahol Ön és a családja él, ahol az otthona van. A lakás, a ház, az iskola, templom, munkahely, a ház története, az ön története és környezete. Az állandóság és mozgás harmóniája.

Otthonán túl a ház az a tér, ami közvetlenül meghatározza életét. A régi házak jól alakíthatók, de az átalakítások során könnyen elveszhet egyediségük és ezzel a történetük. A kapu, a lépcsőház, a bejárati ajtó, az ablakok, mind-mind olyan részei ez egésznek, ami ha rossz irányba változik, lassan idegenné, nehezen szerethetővé válik. A ház és abban az Ön lakása, a kettő egymáshoz való viszonya Öntől is függ.

Biztosan ezer gondolat foglalkoztatja, valahányszor kilép az ajtón, a kapun, az utcára.

Mégis, - ha gondol rá - ha nem, mindennapjait erősen meghatározza a környezet, a városrész ahol él. Kérem, nézzen most velünk együtt körül ebben a gyönyörű városrészben, hogy átgondolhassuk, az Ön és környezete viszonyát! Ne jogszabályokat, hanem a mit, miért, hogyan kérdésekre adott válaszokat, megoldások lehetőségeit gondoljuk át! A különböző nézőpontokat megvitatva, a közös célokban megegyezve őrizzük meg szülőink örökét, javíthassuk a teret ahol élünk.



Nézőpontok. Az, ami mindenkinek fontos...

Amikor találkozunk különböző szempontból nézzük ugyanazt a teret.

Ön a saját és családja életének terét, történetét és elképzeléseit látja. Nekünk a város kialakult állapotát, történelmét, lehetőségeit, a közösség szempontjait kell első helyen vizsgálni és egyeztetni az Ön érdekével.

Nem az a kérdés, hogy segíteni akarunk vagy sem, hiszen az Önkormányzat feladata egyértelmű, segíteni kell. A különbség a nézőpontban van. Az Önkormányzat az Ön érdekeit a kerület, ház, család, egyén fontosság sorrendben képviseli. Amikor mi találkozunk a Világörökség az Országos vagy Budapesti szempontokkal akkor is az Ön oldalán állunk, ezeket a természetes módon a kerület fölé rendelt szempontokat sem hagyhatjuk figyelmen kívül.

Ön a politikán és az Önkormányzat intézményrendszerén keresztül befolyásolhatja, környezete jövőjét. Kérjük, vegyen részt a programok, tervek társadalmazásában, véleményezésében, amit a jog nyelvén „partnerségi egyeztetésnek” hívunk.

Néhány alapvető esetben akkor is részt vesz környezete alakításában, ha nem erre figyelve teszi.

1. A választások és a partnerségi egyeztetések során.
2. A saját lakása, társasháza, munkahelye, óvoda, iskola, közösség életén keresztül.

A kézikönyvben a Ön szempontjából kiindulva próbáljuk bemutatni, hogyan lehet az Ön érdekét a közösség érdekeivel egyeztetni, közösen az Önkormányzattal, a környezet értékeit megőrizve élni, előre jutni.



Nézőpontok...: Nekem fontos

Ide az ön vagy családja fotója kerüljön kedves Olvasó! Kérem, fogalmazzon meg néhány gondolatot is, ami Önnek FONTOS!

Azt a néhány mondatot, ami a következő években vezetheti, hogy velünk együtt Őrizze meg ezt a kerületet.

P.s. : A megfogalmazott gondolatokat természetesen,- fotó nélkül is, - személyiségi jogait fenntartva, beküldheti hozzánk a főépítési irodára a **foepitesz@terezvaros.hu** e-mail címre!



2. Terézváros bemutatása,

A városrész története röviden

Előre bocsátjuk. Terézváros részletes történetét, olyan sok munka dolgozza fel, hogy a jelen összefoglalónak nem célja azokkal versenyezni vagy ismételni. A könyv legvégén igyekszünk megnevezni a történelmi, irodalmi vagy webes munkákat, melyeket elolvassa részletesebb képet kaphat az olvasó.

Valaha – de legalább 1750 előtt - semmi sem volt itt, ami csak kicsit is hasonlított volna egy nyüzsgő városrészre, különösen annak kulturális központjára.

A mai Rákóczi úttól északra eső Felső-külsőváros 1777. november 4-én - Mária Teréziáról - a Terézváros nevet kapta, a délre fekvő Alsó-külvárosból ugyanakkor Józsefváros lett, II. József neve után. A történelmi tények és a legendává nemesült képzelet segítségével a késői krónikás Mária Terézia 1751. augusztus 4-i látogatásával hozza összefüggésbe Terézváros születését. Mások, a városrész templomának védőszentjéről, Szent Teréztől eredeztetik városrészünk nevét.

Annyi bizonyos, hogy 1777-ben a pesti magisztrátus a királynőről Terézvárosnak nevezte el Felső-külvárost, utalva Mária Terézia névadó szentjére, Avilai Szent Terézre. Még ugyanazon év szeptember 30-án létrehozták a plébániát, melynek kápolnáját egy fa épületből alakították ki. A kezdetben még csak majorokból álló terület a XVII. században rohamos fejlődésnek indult.

Terézváros lélek-száma 1806-ban már csaknem elérte a Belvárosét, s messze felette állt Józsefváros, de még inkább Ferenc- és Lipótváros lakosságának.

1838 szokatlanul hideg tele visszavetette a virágzást. A Duna árhulláma söpört végig Budán és Pesten. A házak nagy része összedőlt.

A pusztulást követően kezdetét vette a második újjáépítés. Ennek során a Király utca dűlőútból főutcává fejlődött, impozáns épületekkel, nyüzsgő kereskedelemmel. A középkori belváros átlépve az egykori városhatárt (amely a mai Kiskörút mentén húzódott) a jelenlegi Nagykörútig nőtte ki magát. A polgárság szórakozásának egyik központja a Városliget volt, az odajutás a szűk Király utcán és a fasorral ellátott Városligeti fasoron volt lehetséges.



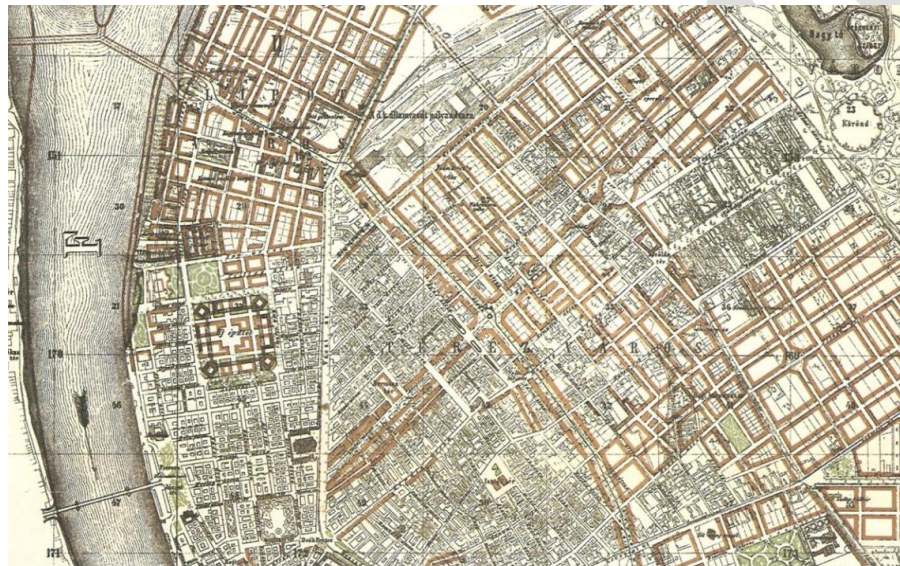
A város fejlődésének legdinamikusabb szakasza az 1872-es évhez köthető.

Az első jelentős városrendezési tervet Reitter Ferenc, a Helytartótanács városépítési igazgatóságának középítési osztályvezetője készítette, de a magas költségek miatt ezt nem fogadták el. A kiegyezést követően Andrassy Gyula miniszterelnök vette kezébe a városfejlesztés ügyét, mert erős, modern fővárost akart a fejlődő Magyarországnak. Pest-budai vegyes bizottságot hívott össze, ahol megfogalmazták a város fejlődése és szépítése iránti igényeket, többek között a város központját és a Városligetet összekötő reprezentatív útvonal kiépítését. Az átalakításhoz kisajátításokra volt szükség.



Képek: Fővárosi Közmunkák Tanácsának 1873. évi térképkiadványa; Forrás: Siklóssy László: Hogyan épült Budapest 1870-1930

A munkára létrehozott műszaki vállalatok felügyeletére és a gazdasági feladatok ellátására az 1870 májusában kihirdetett X. tc. alapján létrehozták a Közmunkatanácsot, decemberben nyújtották be a parlamentben a Pestváros északkeleti részében nyitandó főközlekedési sugárút munkálatai költségének fedezéséről szóló törvényjavaslatot.



Megtörténtek a kisajátítások és felkérték a kor neves építészeit, többek között Ybl-t és Linzbauer-t, hogy készítsék el az útvonal egyes épületeinek tervvázlatait. Megalakult a Sugárúti építővállalat, melynek bankok voltak a tulajdonosai.



Az első látványos tömb, az Oktogont közrefogó 4 bérház 1873-ban készült el.

Ugyanebben az évben, a Bécsben kitört tőzsdekrach miatt a munkák az ősszel lelassultak. 1884-ben, az építkezési kedv fellendülésének idejére teljesen kiépített állapotban adták át a Sugárutat, bár az utolsó telket 1885-ben építették be. Az allé burkolata a lovak patájának kímélése miatt kátránnyal átitatott fakockákból volt, a fővonalat szegélyező sétány és az épületek előtti járda kockakövel volt kirakva.

Az út eredeti fasorát a Városligeti faiskolából származó Platánokból ültették. A beépítési és ültetési rend alapján Sugárút három szakaszra oszlik:



1. szakasz: **Váci körút (Bajcsy-Zsilinszky út) Oktogon között:** Üzletek, iroda- és bérházak. A 844 m hosszú útpálya szélessége 34 méter, beépítése zárt sorú, 3-4 emeletes házak szegélyezik. A házak homlokzata az út mellett futó járdához rendezett.

2. szakasz: **Oktogon és a Körönd között:** Paloták és bérházak. A szakasz 563 m hosszú, az út teljes szélessége 45,5 méter. A beépítés zárt sorú, a házak 2, 3 emeletesek.

3. szakasz: **Körönd - Aréna út (Dózsa György út) között:** Paloták és villák. A szakasz hossza 656 m, szélessége itt is 45,5 méter. A Bajza utca után az épületek legfeljebb kétemeletesek. Az út szélén futó járda a kerítéshez ér, a házak homlokzata nem csatlakozik közvetlenül az úthoz.

A mai Hősök terén álló emlékmű helyén még díszes alaptól feltörő zászlórúd állt. A Sugárút három szakaszra osztását két tér teszi markánsná:

Az Oktogon: Az építés időszakában még csak papíron létező Nagykörút és a Sugárút csomópontja. Nyolcszög alapú (oktogon), nevét is erről kapta, átmérője 95 méter, négy, mindkét útra szöveget bezáró bérház zárja közre, melyek homlokzata a járdával határos.

A Körönd: A Felső erdő sor (északi oldala ma Szinyei Merse utca) és a Sugárút kereszteződésében kialakított kör alakú, reprezentatív tér. Átmérője 123 méter.



A Körönd házait Petschacher Gusztáv, Kauser József, és Bukovics Gyula tervezték.



A Sugárutat 1885-ben, gróf Andrássy Gyula halála után tiszteletből róla nevezték el.

A korszakban a vasút meghatározó szerepet játszott, mind az építőanyagok mind az áru és személyszállításban és úgy is, mint munkahely. Az 1896-os világkiállításra készülődés lázában épült meg a Nyugati pályaudvar, kiépült a kontinensen első, elektromos üzemű kéregvasút, a földalatti. Az első szerelvények két évvel a tervek elfogadása után, május 2-án indultak el, így megemelve az út és a környező telkek értékét.



A Nagykörút szinte teljes hosszában kiépült a századfordulóra.



Ez már egy új Terézváros volt. Az eklektika után új építészeti stílus a szecesszió hódított, - a felvonóknak is köszönhetően – jellemzően a korábbinál 2 emelettel magasabbra épített 4-5 emeletes bérházakkal.

Az I. világháború és az követő események visszavetették a főváros fejlődését, és az 1920-as évek végén kialakuló gazdasági válság sem kedvezett nagyobb építkezéseknek. Ugyanakkor a kávéházak, lapkiadók, színházak, nyüzsgő életének, az Opera Zeneakadémia és a Képzőművészeti egyetem tevékenységének köszönhetően a kerület a Főváros kulturális súlypontjává vált.



A II. világháborút követően kialakított Nagy-Budapest, belvárosra, külvárosra, lakótelepekre, és agglomerációra osztotta a fővárost. Terézváros ma Budapest szívéhez, a tartozik. A 2,4 km² kiterjedésű napjainkban 40.000 fős lakossággal rendelkező Terézváros jelentős kereskedelmi, idegenforgalmi és diplomáciai központja Budapestnek. Az egyre gyarapodó kereskedelmi és bankhálózat, korszerű üzletközpontok, utazási irodák, vendéglátóhelyek, színházak és egyéb művelődési és szórakozási lehetőségek sokasága a Főváros egyik legváltozatosabb kerületévé teszik Terézvárost.

Gondoljuk át mennyire érvényesek akár a mára, akár a 100 évvel ezelőtti múltra a következő sorok:

A kerület északi sarkában a Nyugati pályaudvar és az előtte nyüzsgő tér fogadja a helybélieket és a messziről érkező látogatót. Egy ugrásra innen már a „Pesti Broadway” a Nagymező utca és környezete forgatagában találja magát a látogató. Néhány lépés, után a, az Andrássy úton járunk, a nagyszerű eklektikus bérpaloták között. Az Oktogon nem csak a kerület forgalmának elosztó nyolcszöge, mert a Nagykörút legforgalmasabb szakasza a Teréz körút. Az Oktogon mindkét oldalán a kerület egy-egy meghatározó tere a vendéglős, platános, Liszt Ferenc tér és a Vásárcsarnokkal, piaccal, zenepavilonnal hívogató Hunyadi tér köti össze az Andrássy és a hajdani pesti slágerek által megénekelte Király utcát, a kereskedők egykori főutcáját.

Terézváros számokban

Terézváros alapterülete:	2,38 km2
Állandó lakosainak száma:	38-40.000
A kerületben található épületek száma:	1300
Lakások száma:	25.000
Beépítettség:	86%
Úthálózat hossza:	38 km
Zöldfelület nagysága:	16.000 m2

3. Örökségünk!

Meghatározó építészeti műemléki értékek, jellemzők

- 3.1. Világörökség
- 3.2. Területi védelem
- 3.3. Épületek (egyedi) védelme
- 3.4. Kerületünk meghatározó értékei

3.1. VILÁGÖRÖKSÉG (UNESCO)

1972. november 16-án született meg az UNESCO Világörökség Egyezménye, amely napjainkig a legjelentősebb eszköz földünk egyetemes természeti és kulturális értékeinek megőrzésére. Az Egyezmény olyan egyedülálló jogi eszköz, amely megalapozza a globális felelősségvállalást a világ kulturális és természeti értékeinek megóvásáért. A Világörökség Egyezmény – tagállamai számát tekintve – a világ egyik legnagyobb és legsikeresebb szervezetévé nőtte ki magát: 1972. óta már 185 állam csatlakozott hozzá, többen, mint az UNESCO bármely más akciójához. A Világörökség Egyezmény olyan nemzetközi jogi dokumentum, amely a területi védelem elvére épít. Célja a világ számára is kiemelt jelentőséggel bíró kulturális és természeti örökség védelmének összehangolt biztosítása, az ezt szolgáló nemzetközi együttműködés megteremtése.

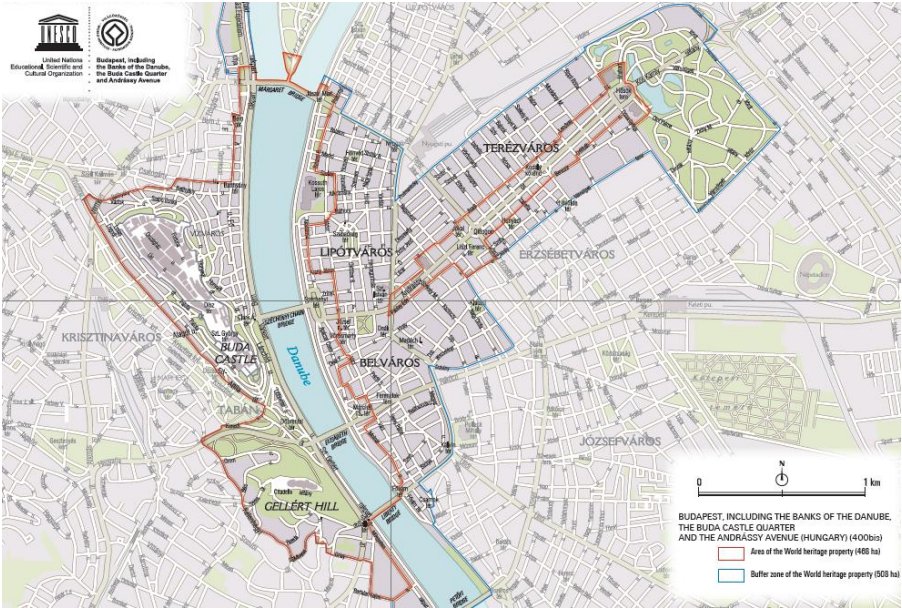
Az UNESCO a világörökségi helyszínek listájára 1987-ben vette fel Budapestet, mint a „Budai Várnegyedét és a Dunapartok látképé”-t, amit 2002-ben bővítették ki „Andrássy út és történelmi környezeté”-vel.

Az Andrássy út („a Sugárút”) és környezetének (Hősök tere, Városliget, a Kiskörúton belüli történeti belváros negyedei és középületei, valamint a Belső-Erzsébetváros) városépítészeti együttese az urbanisztikai elveket magas szakmai és építészeti-művészeti színvonalon valósította meg, tükrözve a 19. század második felében elterjedt városfejlesztési törekvéseket. Budapest modern világvárossá való fejlődésének a 2002-ben a világörökségi helyszín részévé vált Andrássy sugárút lett a jelképe. A csaknem 2,5 km hosszú, az 1872-ben megkezdett és 1885-ben ünnepélyesen átadott sugárút a Budapestből világvárost alkotó korszak eklektikus építészeti csúcspontja, a kor építészeti stílusának galériája, melynek jelentős ékkövei az Ybl Miklós által tervezett Operaház, a Párizsi Nagyáruház szecessziós épülete, a neoreneszánsz stílusban épület Zeneakadémia és a Kodály-körönd épületei. Az Andrássy út összeköti a dinamikus belvárost a Városliget zöldjével, amit hármas tagolása is jól érzékeltet: széles belvárosi főútként indul, bérpalotákkal, majd fokozatosan tágul, lazul, zöldül és villákkal szegélyezett fasorrá terebélyesedve torkollik a Hősök terének impozáns tér-együttesébe, melyet a Millenniumi emlékmű, a Szépművészeti Múzeum és a Múcsarnok fog közre.

Terézváros elsősorban épített környezetével, középületeivel, lakóházaival járul hozzá az eljövendő nemzedékek örökségéhez. Ezen építészeti örökség kivételes és egyetemes értékének elismeréseként Terézváros gyakorlatilag egésze ma már a Világörökség része. Különlegessége abban áll, hogy máshol a világon nem találkozhatunk ilyen nagy kiterjedésű, ilyen magas minőségben, egy időben és egységes stílusban épült eklektikus-historizáló épületegyüttessel.

Hogy milyen kiemelkedő architektúrát kapott örökölni a mai Terézváros, jól mutatja a **144 műemlék** mellett a **90 fővárosi** és a **718 kerületi védelem** alatt álló épület.

A Világörökségi területek bemutatása az Andrássy úttal és a védő zónákkal.



A VILÁGÖRÖKSÉG ÁLLAPOTA, a megőrzés feladata és lehetőségei.

Gazdasági érdek vagy józan belátás segíti jobban az értékvédelmet?

Budapest VI. kerület világörökségi területéről 2015. évben a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ, Budapest Világörökségi Gondnoksága elkészítette a „világörökségi veszélytérképet”.

A felmérési módszer nem törekedett a terület épületállományának teljes körű műszaki és értékvizsgálatára. A helyszíni vizsgálat során egységes adatlapok kerültek kitöltésre. Az adatlapok főbb szempontjai az épület

városképi szerepét, hasznátsági fokát, az épület műszaki állapotát vizsgálta.

Az elkészült veszélytérképpel kapcsolatosan számos következtetés vonható le. Az egyik legfontosabb adat természetesen az egyes kategóriák százalékos aránya, így megállapítható, hogy a 300 épületből álló területen 26 - 9% - súlyosan, és 67 - 22% - mérsékelten veszélyeztetett. Ugyanakkor megfordítva, az Andrássy út menti világörökségi területen 70 %-ban kiemelkedő, illetve megfelelő állapotú épületeket találunk.

Fontos képet kapunk, ha a súlyosan veszélyeztetett épületek tulajdonviszonyát vizsgáljuk: ezek zöme, 16 (kb. 60 %) társasház, 7 (kb. 30 %) állami, illetve önkormányzati tulajdon, és mindössze 3 (kb. 10 %) egy kézben lévő magántulajdon.

- súlyosan veszélyeztetett épület
- mérsékelten veszélyeztetett épület
- megfelelő állapotú épület

3.2. TERÜLETI VÉDETTSÉGEK

Mit jelent az, hogy Terézváros területe „**műemléki jelentőségű terület (MJT)**”, „**műemléki környezet**”?

„**Műemléki jelentőségű területként**” műemléki védelemben részesül a település azon része, amelynek jellegzetes szerkezete, beépítésének módja, összképe, a tájjal való kapcsolata, terei és utcaképei, építményeinek együttese összefüggő rendszert alkotva történelmi jelentőségű és ezért műemléki védelemre érdemesnek nyilvánított. A budapesti épített örökségének kiemelkedő jelentőségét nagy kiterjedésében fennmaradt, változatosságában gazdag, összességében mégis egységes épületállománya adja.

A „műemléki jelentőségű terület” védelmi kategória célja, hogy az összefüggésekben rejlő értéket fogalmazzza meg, az egyedileg nem védett, ám az egységes városkép szempontjából kiemelkedően fontos elemek védelmét biztosítsa.

Budapesten kormányrendelettel (7/2005. (III. 1.) NKÖM rendelet) nyilvánították műemléki jelentőségű területté a Budapest főváros területén világörökségi védelem alatt álló ingatlanokat.

A bővítésének célja a Budai Vár, a budapesti Duna-partok panorámája, az Andrássy út, a Millenniumi Földalatti Vasút és ezek történeti környezetének Világörökségi Listára felvett, várostörténetileg-városképileg szervesen összetartozó együttese számára a területi műemléki védelem egységes biztosítása.

Budapest historikus belvárosában műemléki jelentőségű terület: a Világörökségi védelem alatt álló terület. Az V. és a VI. kerület szinte teljes mértékben műemléki jelentőségű terület, a Podmaniczky út – Bajcsy-Zsilinszky út és Teréz körút által határolt terület kivételével teljesen fedi a világörökségi helyszín védőövezetét.

A kulturális örökségvédelemről szóló 2001. évi LXIV. törvény 39.§ (2) alapján **műemléki környezetnek** minősül „a műemlék jogszabályban meghatározott környezete”. A 39/2015. (III. 11.) számú kormányrendelet meghatározza, hogy a nyilvántartott műemléki érték műemlékké nyilvánításakor műemléki környezetnek milyen területek jelölhetőek ki, illetve mely esetekben nem jön létre műemléki környezet. A 2015. január 1. előtt védetté nyilvánított műemlékek vagy műemléki jelentőségű területek esetében a korábbi meghatározás érvényes, vagyis *a velük közvetlenül határos telkek, a közterületszakaszok és a közterületszakaszokkal határos ingatlanok, valamint a védettségről szóló döntésben ettől eltérően kijelölt ingatlanok minősülnek műemléki környezetnek.* A műemléki környezettel kapcsolatban jelenleg érvényben lévő jogszabályok nem határoznak meg semmilyen hatósági, szakhatósági illetékességet.

3.3. ÉPÜLETEK VÉDELME

Műemlékek, Műemlék-együttesek

Műemléki érték minden olyan építmény, kert, terület (ezek maradványa), valamint azok rendeltetésszerűen összetartozó együttese, rendszere, amely hazánk múltja és a közösségi hovatartozás-tudat szempontjából kiemelkedő jelentőségű történeti, művészeti, tudományos és műszaki emlék, alkotórészeivel, tartozékaival és berendezési tárgyaival együtt. (2001. évi LXIV. törvény 7.§ 17.)

Terézváros területén az épületállomány mintegy 10 %-a műemlék. Legjelentősebbek: Operaház, Dreschler-palota, Oktogon és Kodály körönd épületei mellett az Andrássy út menti épületek többsége, a Nyugati pályaudvar fogadócsarnoka.

Helyi védelem: Fővárosi helyi védelem, Kerületi helyi (egyedi) védelem

Budapest *főváros városképe és történelme szempontjából meghatározó építészeti örökség* kiemelkedő értékű - műemléki védettség alatt nem álló - elemeinek védelme érdekében Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlése a 37/2013. (V.10.) Főv. Kgy. rendeletében határozza meg a helyi védettséggel kapcsolatos szabályokat, melyet a 69/2013.(IX.18) önkormányzati rendelettel módosítottak. Műemléki jelentőségű területen található épületegyüttesek és országos egyedi védelem alatt álló építmények helyi egyedi védettsége megszűnt. A rendelet új mellékletét a 13/2015.(III.16) önkormányzati rendelettel fogadták el.

VI. kerület Terézváros városképe és története szempontjából meghatározó helyi (kerületi) jelentőségű építészeti és természeti örökség értékeinek védelme érdekében Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a 16/2011. (IV.4.) önkormányzati rendeletében határozza meg Terézváros helyi építészeti örökségének védetté nyilvánításáról szóló szabályokat. A rendeletet a 47/2013. (XII.19.) önkormányzati rendelet módosította. A rendelet 1. számú melléklete tartalmazza a Helyi értékvédelem alatt álló védett értékeket.

3.4. KERÜLETÜNK MEGHATÁROZÓ ÉRTÉKEI

A következő oldalakon, azokat a legfontosabb épületeket, tereket mutatjuk be melyek meghatározó szerepet töltenek be Terézváros életében.

Magyar Állami Operaház

cím: VI. Andrássy út 22.
hrszt: 29209
tervező: Ybl Miklós
építés: 1875-1884



Zeneakadémia

cím: VI. Liszt Ferenc tér 8.
hrszt: 29406
tervező: Korb Flóris és Giergl Kálmán
épült: 1904-1907



Hősök tere, a Liget és a Múzeumok (Múcsarnok, Szépművészeti Múzeum)

1895-ben született meg a döntés, hogy az egykori Gloriette helyén egy millenniumi emlékművet, egy Nemzeti Pantheont kell építeni. Zala György szobrászt és Schickedanz Albert építészrt bízták meg a feladattal. A két oszlop-csarnok később készült el és a királyszobrokat csak 1905 és 1911 között készítették és helyezték el bennük. Eredetileg 14 magyar uralkodó szobra állt az emlékműben.

Határai: Millenniumi emlékmű, Múcsarnok



Dózsa György út 37. és 39., Szépművészeti Múzeum

Millenniumi Földalatti

Az **M1-es metróvonal** (**Millenniumi Földalatti Vasút** vagy a köznyelvben **Kisföldalatti**) Budapest első metróvonal, amely a Vörösmarty tér és a Mexikói út állomások között közlekedik. 1896-os megnyitásával ez volt az európai kontinens első földalatti vasútvonal.



Nyugati Pályaudvar

cím: VI. Nyugati tér
tervező: Gustave Eiffel, Theophil Seyry, August W. De Serres
megnyitva: 1877. okt.28.

Budapest egyik legrégebbi vasúti fejpályaudvara a mai Teréz körút mellett a VI. kerületben. Nevét nem a földrajzi fekvéséről, hanem a vasút-társaságról kapta. Az új pályaudvar terveit az osztrák August de Serres építész és a később az Eiffel-toronyról világhírűvé vált párizsi Gustave Eiffel cége készítette. A társtervező Bernádt Viktor volt.



Magyar Képzőművészeti Egyetem

cím: VI. Andrássy út 71.
hrsz: 29500
tervező: Rauscher Lajos
építés: 1875



Epreskert

cím: VI. Bajza utca 41.
tervező: Schickedanz Albert

Az Epreskert őspark és épületegyüttes a Terézvárosban. A városi Epreskert az itt található Eperfás ligetről kapta a nevét, Stróbl Alajos, a legendás „szobráspápa” hozatta rendbe. 1921 óta a mai Magyar Képzőművészeti Egyeteml tartozik. Ma az egyetem műtermei és a Szobrász Tanszék kiállítóterme található benne.



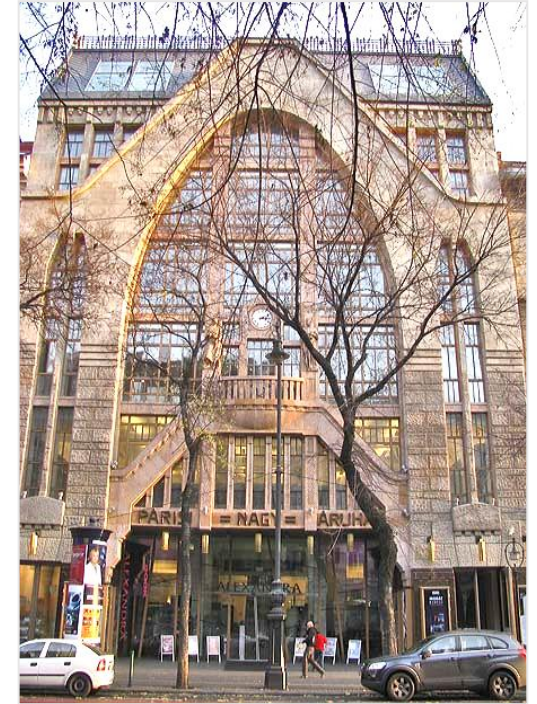
Divatcsarnok (Párizsi Nagy Áruház)

cím: VI. Andrássy út 39.

hrsz: 29380

tervező: Petschacher Gusztáv
építés: 1883-1885

Korábban Goldberger-palota, Terézvárosi Casino. Első átalakítására 1909-ben került sor, amikor az új tulajdonos, Goldberger Sámuel itt keltette újra életre a Rákóczi úton 1903-ban tűzvészben elpusztult áruházát, amely szintén a Párisi Nagy Áruház nevet viselte. Az új épület 1911. március 3-án nyílt meg a nagyközönség előtt. Ez volt az ország első modern áruháza.



Drechsler –palota „Balettintézet” (MÁV nyugdíjintézeti bérház, Reitter kávéház)

cím: VI. Andrássy út 25. hrsz:29330
tervező: Lechner Ödön és Pártos Gyula
épült: 1883-1886

Az egykori Dreschler Kávéház termei évtizedekig adtak ott otthont a Balettintézetnek és az Artistaképzőnek.



Budapesti Operettszínház

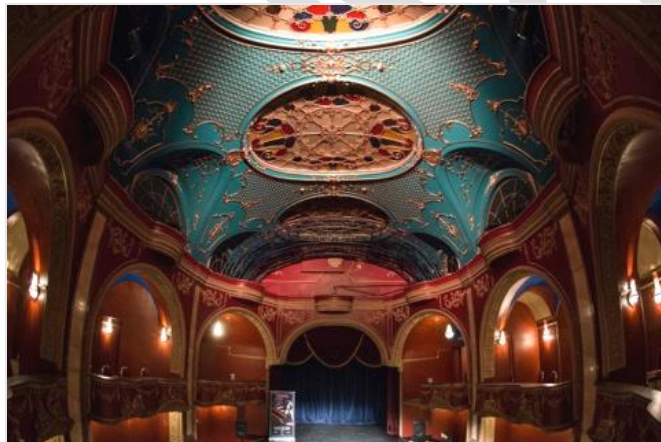
cím: VI. Nagymező utca 17. hrsz:29065
tervező: Fellner és Helmer,
Schomann Antal
épült: 1890-1894

Ma a színház 901 férőhellyel rendelkezik, nézőtere légkondicionált. A nézőteret a százéves csillár ragyogja be.
A színházbelső kialakítása Siklós Mária és Schinagl Gábor belsőépítész munkája.



Kálmán Imre Teátrum

A Nagymező utca 17. szám alatt 1894-ben megnyílt Somossy Orfeum sokféle átalakításon és névváltoztatáson esett át az eltelt több mint százhusz évben, az Operettszínház a 2017. -i felújítás során a két épület előcsarnokának összenyitásával az 1922-es eredeti állapothoz nyúlt vissza. (1922-től napjainkig a két intézmény, a Fővárosi majd Budapesti Operettszínház és a későbbi Moulin Rouge egymástól függetlenül - építészetiileg is szétválasztva - működött.)



Mai Manó Magyar Fotográfusok Háza – Mai Manó Ház

cím: VI. Nagymező utca 20.
hrsz: 29076
tervező: Nay és Strausz
építés: 1894

Mai Manó császári és királyi udvari fényképész 1894-ben építtette Nagymező utcai műteremházát, Róth Miksa-üvegablakokkal, terrakotta-berakásos feliratokkal.
A kívülről háromemeletesnek tűnő ház valójában nyolc szintet rejt. Ez az egyik legépebben megmaradt napfényműterem ebből a korszakból.



Budapest IV. számú Vásárcsarnok és a „Hunyadi téri piac”

cím: VI. Hunyadi tér 4-5. hrsz: 29451
tervező: Czigler Győző
építés: 1885-1890

Stílusában hasonlít a vele egy időben épült másik négy vásárcsarnokhoz (Fővám tér, Rákóczi tér, Klauzál tér, Hold utca-i vásárcsarnok).
A Főváros építette a Közmunkák Tanácsának erőteljes késztetésére.
A külső homlokzat díszei a falpilléreken lévő ökor- és sertésfej gipszstukkó elemek.



„Hunyadi téri piac”

A Hunyadi téri piac – a vásárcsarnok és a téren elhelyezkedő árustandos őstermelői rész – a főváros egyik legkedveltebb vásártere. Elsősorban a magas minőséget és a széles termékkínálatot szokták Terézváros kis piacával kapcsolatban emlegetni.

A termelők a főváros vonzáskörzetéből hozzák ide árujukat: Szadától Sósikútig, Zsámbéktól Szigethalomig, Solymártól Vámosgyörkig.



Jókai tér



Színházak:

Thália Színház

egykori Jardin d’Hiver

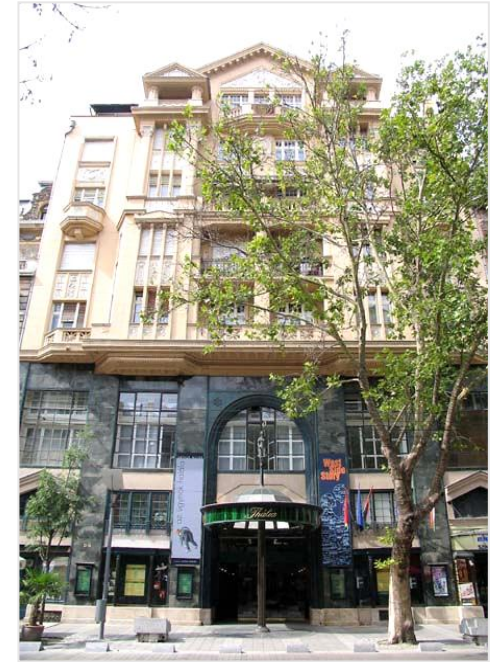
cím: VI. Nagymező utca 22-24. hrsz: 29086

tervező: Merxbauer Alajos

építés: 1913

Az épületet már a szecesszió nagyvárosi a korábbi eklektikus épületeknél két szinttel magasabb léptékét képviseli a Nagymező utcában A bérházának alsó traktusában 1913-ban nyitott meg Jardin d'Hiver nevű lokál – melyet később Télikertre magyarítottak.

1920-ban – a Radius Filmipari Rt. bérelte ki és – mozivá alakították. Előbb a Renaissance Filmszínház, majd a II. világháborúig hol színházként, hol moziként Radius néven működött. 1945–1949 között a Vígszínház társulata vette birtokba, majd eztán 1971-ig néhány évenként váltották egymást az intézmények. 1963-ban kapta a Thália Színház nevet.



Radnóti Miklós Színház

cím: VI. Nagymező utca 11. hrsz: 29377

tervező: Mellinger Artúr

építés: 1937-1938

1976. október 4-én kezdte meg üzemelését a modern színpad-technikai eszközökkel felszerelt, felújított épületben az *Irodalmi Színpad* társulata. A legelső előadás a névadóról, Radnóti Miklós költőről szólt. 1988-tól a társulat Radnóti Miklós Színház néven működik.



Új Színház - PARISIANA

cím: VI. Paulay Ede utca 35.
hrsz: 29320
tervező: Lajta Béla
építés: 1908-1909

Budapest Szívében, az Opera és a volt Balettintézet szomszédságában áll az Új Színház épülete.
A Lajta Béla tervei szerint, art-deco stílusban épült házban 1909-ben a Parisiana mulató kezdte el működését.



Templomok, gyülekezeti termek:

Avilai Nagy Szent Teréz templom

cím: VI. Pethő Sándor utca 2.
hrsz: 29367
tervező: Kasselik Fidél
építés: 1801-1809

A VI. kerület legnagyobb temploma, a tornya magassága 65 m.
A beltér kialakítása Pollack Mihály tervei szerint készült el 1824-1831-ig.
A templom homlokzatát díszítő Szent Teréz szobrot Dunaiszky Lőrinc készítette 1811-ben.
A beltér kialakítása Pollack Mihály tervei szerint ment végre 1824-től 1831-ig.



Bábszínház

cím: VI. Andrássy út 69.
hrsz: 29499
tervező: Láng Adolf
építés: 1876-1877



Terézvárosi Szent Család plébánia

cím: VI. Szondi utca 67.

hrsz: 28394

tervező: Fábián Gáspár

építés: 1929-1931

A templom építésénél figyelembe kellett venni, hogy a házak nem a templom köré épülnek, hanem a templomot kell a szűkös területen a házak közé beilleszteni. 1930. szeptember 28-án szentmisével egybekötött alapköltételi ünnepség volt. A templomot Fábián Gáspár tervei alapján építették fel, angol késő gótikát utánozó stílusban. Az elkészült templomot 1931. november 15-én Breyer István segédpüspök szentelte fel. 1933-ban az egyházközség plébániai rangra emelkedett, első plébánosa a templomot építő Sármány Ferenc lett.

Iskolák:



Alpár Ignác 1898



Az előző oldalakon bemutatott rövid, csak a legfontosabb középületekre koncentrált felsorolás is érzékelteti mennyi értékes, mindannyiunk számára fontos ház áll Terézvárosban.

Hogyan is jeleníthetnénk meg mindezt egy kiadványban? Meddig és milyen mélységig mutassuk be a házak karakterét és értékeit?

Nézzünk meg csak egyetlen példát mennyi-mennyi érdekes és fontos részlet található egyetlen házban, amire figyelniünk kell, ha nem csak élni szeretnénk itt, de örömmel élni, és a teret értékes örökségül hagyni gyermekeinknek.

Csak egy ház a sok közül a Terézvárosban... Teréz krt. 36.

Quittner Zsigmond és Stern Miksa munkája. A Fővárosi levéltárban őrzött tervek alapján láthatjuk, hogy a ház 1888-ban épült meg, gyorsan, egy év alatt, az akkori sztenderdeknek megfelelően, még ha nem is minden részletében a benyújtott, tervek szerint. Mi az, ami zavar, ha a házra nézünk? Az, hogy mára a földszintjét teljesen elborította a csak saját magára összpontosító, rossz minőségű üzlet – portál – kirakat reklám burok.

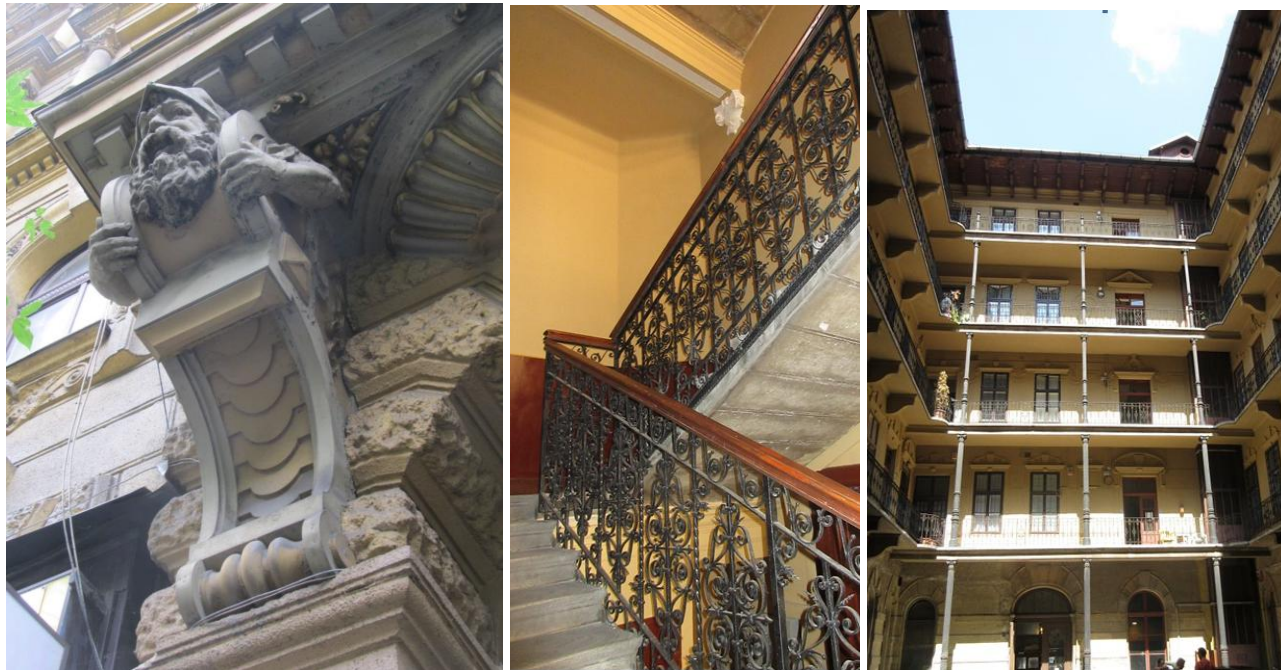
Az épület érték-katasztere a Budapesti Műszaki Egyetem (BME) építészmérnöki kar hallgatóival és az Építészettörténet Tanszékkal készített XIX sz. építészettörténet gyakorlat mintájaként szolgált.

Mi jut eszünkbe a házról?

Nagyon díszes. Egy képeskönyv ház, finom, elegáns részletekkel, ahol a földszint és a kapualj az átépítők, „az a jó, ami nekem jó”, kiegészítései nyomán az épülettől eltérő hatású, méltatlan, bazárrá változott.

A Terézvárosi és Nagykörúti portálprogramnak, a ház lakóinak-tulajdonosainak és két sikeres pályázatnak (Budapest Főváros Műemléki keret 2016. és Terézváros társasház felújítás pályázat és a tulajdonosok összefogásának köszönhetően reméljük, a ház földszintje hamarosan visszanyeri eredeti karakterét.

A ház tehát, köszöni - szépen jobban van, a kaput díszítő, az erkélyt és a gazdagságot hordó „bányász-törpék” is reményteli vigyorral viselik az erkély súlyát a kapu két oldalán.



„Kedvenc részletem” a „Portás” feliratú ajtó és lépcsőfordulóban máig megtalálható „köpöcsészetartó” a lábamatban!

Bor Ferenc művészettörténész szerint erre a praktikus kellékre nem csak azért volt szükség, mert a kor „divatja” szerint az urak dohányt rágtak, és köptek. A vasút közelsége, a mozdonyok és a fűtés füstjének együttes hatása, meg az akkori egészségügyi állapotok készítették a lépcsőn felfelé lihegőket, hogy a tartóban elhelyezett edénykét használják.



Nem tudunk olyan képet készíteni ahol, az egykori egységet ne zavarná valami. A lámpa, a levegőben átvezetett kábel, a terazzo burkolat sérülése, a festés elvadult színe, vagy éppen az edény hiánya.

A kerület épületeinek vizsgálata:

Az elmúlt években sok-sok szervezet, egyesület és építészettörténész készített vizsgálatokat a kerület értékes épületeiről. Ma van egy lehetőség, ami segíthet munkájuk felelevenítésében, újra bemutatásában, a gyors és cím szerinti elérésben. Ez a lehetőség a digitális könyvtár és az internet használata. Mi ezt a digitális könyvtárat TÉRinformatikának röviden TÉKÁ-nak hívjuk.

2016. évben elkezdjük a kerület helyi egyedi védelem

alatt álló **épületeinek rendszerező értékvizsgálatát.**

A Program során a helyi egyedi védelem alatt álló

épületek (449 db épület) védendő értékeinek, a

védettség tárgyának megállapítása és a jelenlegi állapot

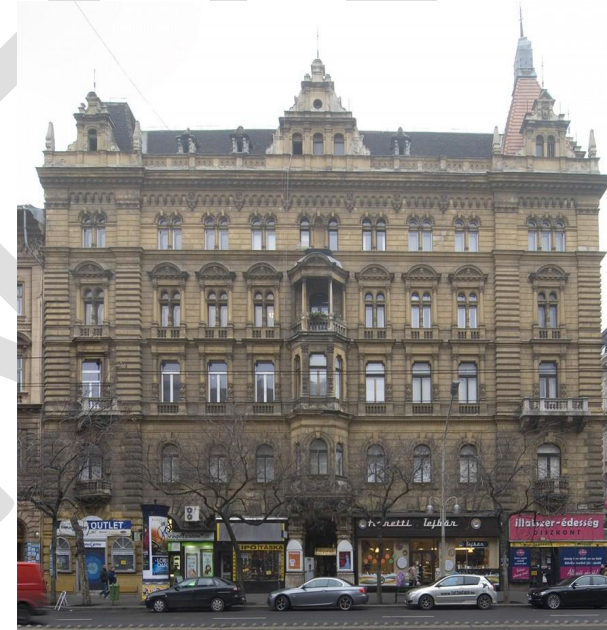
dokumentálása a cél. A Terézváros Térinformatikai rendszerébe kerülő, webes felületen – a fejlesztések után - az adott társasház számára is elérhető tanulmányok a vizsgált épületek múltját, még meglévő értékeit és azok állapotának meghatározását tartalmazza.

A Teréz krt. 36. sz. alatti **épület érték-katasztere** a Budapesti Műszaki Egyetem (BME) építészmérnöki kar harmadéves hallgatóival és az Építészettörténet Tanszékkal, és gyakorló építészekkel együtt készített XIX sz. építészettörténet gyakorlat mintájaként szolgált.

A HÁZ nem egészen a tervek szerint épült meg Szinte rejtvényyszerűen lehet keresni a különbségeket (legalább tízet)



Jelenlegi állapot 2016



Archív „engedélyezési” terv 1886



Az adatlapok a következő címszavakat tartalmazzák. (A teljes tartalmat - 46 oldal - itt terjedelmi okokból nem közöljük):

1. <u>Alapadatok</u>	Felvétel dátuma: 2016. augusztus
Építés éve:	1887-1889
Építész/ Építtető :	Quittner Zsigmond műépítész / Stern Miksa
Védettség:	helyi egyedi védettség a világörökségi védőzónában; kiemelkedő városképi szerep
Stílus:	eklektikus
Parkánymagasság:	23.58 m zárt sorú / Beépítési mód/ szintszám P+F+4 szint
Tulajdonviszonyok	társasház, lakóház a földszinten kereskedelem és szolgáltatás

2. Az épület rövid leírása:

A fejezetrészben bemutatásra kerül az épület homlokzatainak, homlokzati hirdető-felületeinek, nyílászáróinak, kapualjának, lépcsőházának, belső udvarának, tetőszerkezetének jelenlegi állapota képekkel mellékelve.

3. Az épület építéstörténete (idő szerinti tagolás)

A levéltári tervek és a helyszínen látottak alapján az épület építéstörténetének bemutatása idő szerinti tagolással (a jelenkortől a tervezéskori állapot felé haladva.) A fennmaradt levéltári és fotódokumentáció alapján bemutatásra kerülnek az épületen történt átalakítások.

4. Építészeti értékek megnevezése, állapotfelmérése

A fejezetrészben az épület fő értékeinek bemutatása történik meg képekkel, rövid ismertetéssel.

5. Javasolt beavatkozás

A jelenlegi homlokzaton megkezdett és javasolt beavatkozások leírása az épület építészeti színvonalának, a kerület arculatának, helyreállításának-visszaállításának szellemében. A városképet rontó és zavaró részletek eltávolítására történő javaslatok.

6. Fotódokumentáció az épületről: néhány fotó a példaként szereplő Teréz körút 36. felmérési adatlapjából:

Utcai homlokzatok, Dessewffy, Jókai utcai homlokzat részletek.



Kapualj, homlokzat részletek, lépcsőház, udvar, a közös tulajdonú területek részletei



Portálok, hirdetőtáblák: Külön fejezetben a javasolt átalakítások részben feldolgozva

7. Az ingatlanra vonatkozó szakirodalmi dokumentáció jegyzékének feltüntetése

8. Az ingatlanra vonatkozó adattári dokumentációk (képek, rajzok) jegyzéke

Külön nyílászáró és értékbemutató adatlap tartalmazza a fontosabb részleteket.

A Homlokzat felújítás előtt a tetők és a vízvezetés állapotát felül kell vizsgálni. A díszmű bádogos és műkö munkák, valamint a tetőablakok nyílászáróinak szakszerű helyreállítása mindenképpen követelmény.

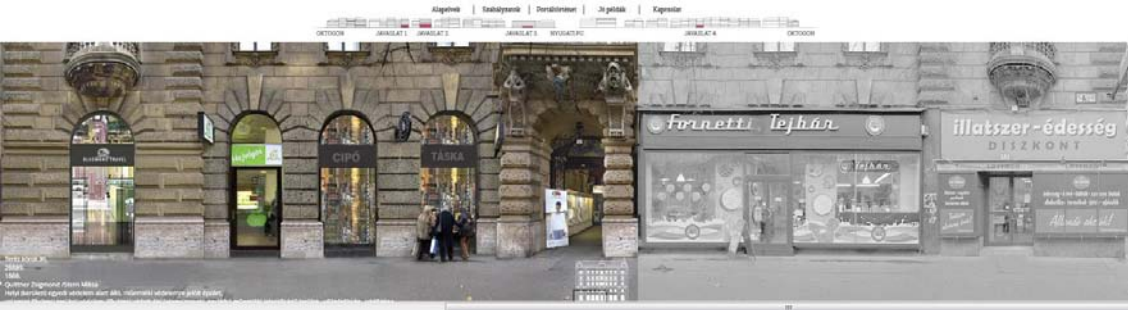
A homlokzat felújításánál el kell dönteni, hogy az építéskori terven látható színezést, vagy a meglévő, egyszínű sárga homlokzati szín megőrzése a feladat. Ezt, közös elemző munka alapján lehet meghatározni építésztervező, művészettörténész, restaurátor részvételével. Külön figyelmet érdemel, a homlokzati díszmű bádogozás, amit több helyen a vakolat színével festettek le, de a főbejárat feletti részen eredeti színben látható. A felújításkor a meglévő részek megőrzése a sérült részek javítása a feladat, más anyaggal történő pótlásuk nem javasolt.

Analógiák alapján lehet és kell rekonstruálni a mára megsemmisült bejárat kaput a Jókai utcai oldalon. A portálok átalakítására került kiírásra a 2015. évben a „Nagykörúti Portálprogram „is.

PORTÁLOK 2015 ÉVBEN, A VISSZAALAKÍTÁS TERVE ÉS ÁTALAKÍTOTT ÁLLAPOTA

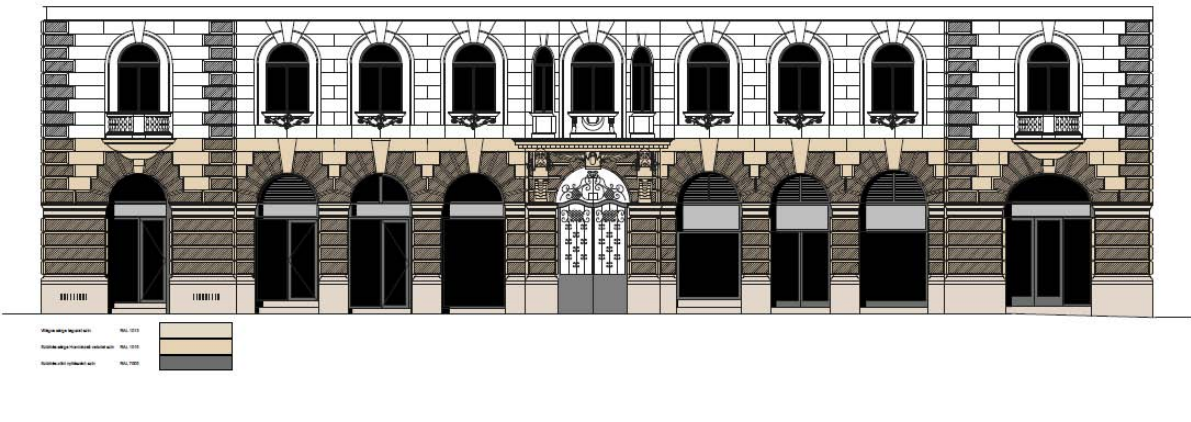


Az épület portálsora 2015-ben és alatta a Portál programban - felugró ablakban - bemutatott hibák



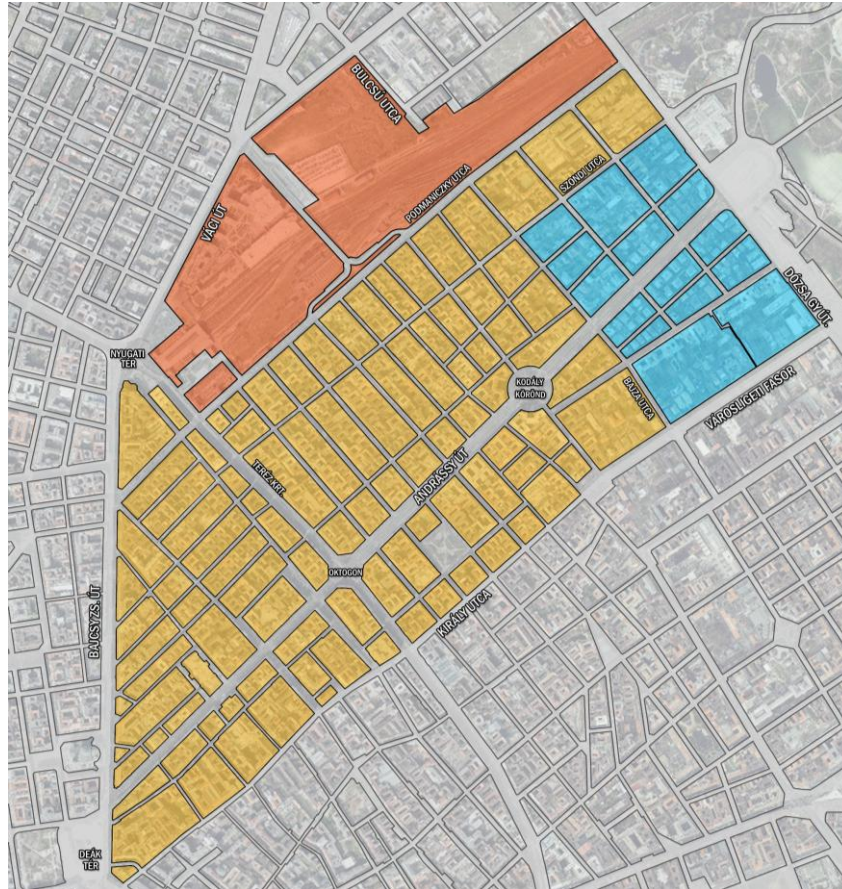
a Portál programban bemutatott példa és a valóság.

A 2016-ban elkészített tervek alapján a ház 15 millió Ft támogatást nyert a Fővárost Műemléki keret programjában a földszint helyreállítására.



A 2015-ben H. E. Caesar építész iroda tervei szerint elkezdett visszaalakítás a kaputól jobbra az 1950 után készített portál elbontása után az eredeti nyílás osztás és kváderezés visszaépítésével.

4.Eltérő karakterű területek lehatárolása



- 1. A Nagykörúton innen és túl (A Pesti Broadway és a lakónegyed);
- 2. Villanegyed;
- 3. Nyugati térség átalakuló vasúti terület;
- 4. Meghatározó utak: Andrásy út, Nagykörút, Király utca;



Terézváros funkcionális és történeti szempontból is három markáns kerületrészre : Eklektikus lakónegyed a Nagykörúton innen és túl, a Villanegyed, a Nyugati Pályaudvar és környéke, és a Fővárosi vagy városrészi jelentőségű meghatározó útvonalakra osztható: Sugár-Andrásy út, Nagykörút, Király, Bajcsy, Podmaniczky, Aréna-Dózsa utak.

A fizikai, gazdasági társadalmi különbségek is ezt a felosztást támasztják alá. Belső Terézváros, mint kulturális szolgáltató-kereskedelmi központ, az igényesebb közönséget vonzza. A Nyugati pályaudvar és a West End körzete a kerület és a főváros egyik kereskedelmi-üzleti központja és közlekedési csomópontja így gazdasági szempontból is jelentős.

A Dózsa György út és az Andrásy út menti diplomáciai- és villanegyed szabadon álló, drága, ezért a telkeket intenzívebben benőni próbáló épületeivel elkülönül a kerület, zártudvaros nagyvárosias beépítésű lakóterületeitől.

1. A Nagykörúton innen és túl (A Pesti Broadway és a lakónegyed)

Terézváros szinte egésze zártos, zártudvaros beépítéssel sűrűn beépített terület. Az épületek a nagyobb utak mentén jellemzően 3-4, míg a mellékutcákban csak 2-3 emelettel épültek. Az udvarok a telkek alakjából következően általában szűkek. A beépítési mérték sok esetben meg is haladja a 80 %-ot. Ennek egyik oka, hogy az 1894-es szabályzat a 3 emeletes épületeknél 15%-os udvarméretet írt elő, és csak a négyemeletes épületeknél határozta meg a 20%-os udvarterületet.

1.1. A Nagykörúton innen a Pesti Broadway (egykori *Hermina mező*)

Bajcsy Zsilinszky út- Teréz körút- Király utca által határolt terület

A Nagykörút és a Kiskörút egykori városfal tengelye közötti területen fekszik Belső-Terézváros, mely hagyományos szórakoztató és kulturális szerepköre révén, az ezen a területen működő színházak és a kulturális élet egyéb intézményeinek nagy száma miatt kapta a „Pesti Broadway” becenevet. A név jellemzi a terület legnagyobb konfliktusát. Az ITS vizsgálatai szerint itt a legsokrétűbb a szolgáltatások palettája, a kulturális negyed mellett, annak eseményeihez csak részben kapcsolódva, egyre nagyobb teret nyer a turizmus, de ezzel együtt is leginkább a lakó funkció dominál.



Első ránézésre is szembeötlő különbség a Nagykörúton túli területekhez képest, hogy a városrész szűk utcáinak többsége a nap nagy részében inkább árnyékos, irányuk jellemzően ÉK-DNY. Ennek oka, hogy az utcák kialakulásakor (a XVIII. század végén) a belvárossal való összeköttetés volt a fő szervező elv. A városrész a látszólagos egység és az egykori Sugárút (Andrássy út) által alkotott rend és az utcák egyenes vezetése ellenére, inkább nőtt, mint tervezett karakterű. Ez főleg akkor derül ki számunkra, ha a párkányok magasságában nézzük a házakat. Egymás mellett láthatjuk a két, legfeljebb háromszintes klasszicista homlokzatokat és a historizmus jellemzően már egy szinttel magasabb palota elemeket mutató homlokzatait. A terület értékét, korszakokon átívelő kedveltségét mutatja, hogy a Sugárút, és a Nagykörút eklektikus palotái által érzékletessé tett városi léptékváltást, még tovább fokozta a XX század elején a szecessziós lakóházak 6-7 szintes épületeinek, pontszerű, tűzfalaival, 2-3 szinttel a környező házak fölé magasodó megjelenése.



Feltűnő lehet még, hogy az itteni épületek – bár az alapvető stílusjegyeket tekintve nem különböznek a Nagykörúton túli területek bérházaitól – díszességükben és a felhasznált anyagok minőségében gyakran felülmúlják a város többi részét.

Az utóbbi évek kedvező közterület rehabilitációs fejlesztései (Liszt Ferenc tér, Jókai tér, Király utca, Nagymező) utca javították a belső városszövet gyalogos feltárását, kedvezőbb utcaképet és környezetet teremtettek a kulturális turizmus számára.

A közterület rehabilitációs fejlesztések és a fővárosi Gyalogos belváros programba bekapcsolása meghatározó a városrész fejlődése szempontjából. A közterületek fejlesztésével párhuzamosan megjelent néhány új épület is, de ezek nem befolyásolták számottevően a városrész historikus karakterét.

A városrész az utóbbi évtizedekben a kerület egyik fontos újjáéledő fejlesztő-húzó térségét alkotja. Ebben a városrészben működik a legtöbb kiskereskedelmi létesítmény és vendéglátóhely. Az intézményi funkciók túlsúlya révén a laksűrűség alacsonyabb, mint a Teréz körúton kívül eső lakóterületeken.

Fontosabb épületek: a Liszt Ferenc Zeneművészeti Egyetem, Operaház, Operett Színház, Tivoli Színház, Új színház, Játékszín, Kolibri színház, Mikroszkóp Színpad, az új Zeneakadémia. Ezen túl számtalan sajnós gyakran forráshiánnyal küszködő (mára részben bezárt vagy más helyszínen újrainyitott) szakmúzeum (Ernst Múzeum, Posta Múzeum, Mai Manó ház), galéria, kiállítóhely található a városrészben.

A 80-as évek végétől tapasztalható tendencia, hogy a házak tetőterének beépítésével új, az eredetitől eltérő és csak ritkán értéknövelő réteg képződik az öreg házak felett. *Az Örökségvédelem szempontjából nehezen elfogadható, „az így legalább megmenekülnek a régi házak, ideológiával indokolt,” ráépítések, gyenge minőségben megépített első generációja mára szintén felújításra szorul, tisztán bemutatva azt a paradoxont, hogy a drága fenntartási igényű, gyorsan avuló szerkezetek, ráépítésével társult felújítás, csak elodázza annak a ténynek a tudomásul vételét, hogy a helyzet a jelenlegi körülmények között fenntarthatatlan.* A háború után állami tulajdonba vett, a szocialista állam, mint tulajdonos által elhanyagolt, az IKV által inkább rosszul karbantartott, házak sorsa a privatizációval tovább romlott. A magánkézbe, részben akkor frissen alakult vállalkozások kezébe került, üzletekből, lakásokból összeálló társasházak, részben működési, gazdasági feltételeik, részben a jogi szabályozás miatt, nem azonosulnak az örökségvédelem szempontrendszerével, még akkor sem, ha nyilvánvaló, hogy hosszú távon az épületek értékeinek minél inkább eredeti állapotban történő megőrzése a legjobb értéknövelő stratégia.

Általános megőrző, fejlesztő javaslatként a következő fontossági sorrendet lehet megfogalmazni: Minden épület tervezett, időben változó a város tereit is meghatározó egyéniség. Éppen ezért minden olyan beavatkozás, ami történik a beavatkozás mértéke szerint hat a környezetre és ennek megfelelő figyelmet igényel. A régi épületek esetén elsődleges szempont az épített és kulturális értékek meghatározása, nyilvántartása és az erről készített anyagok könnyűm elérhetősége.





Lázár utca (Bugár-Mészáros Károly felvétele)



1.2. A Nagykörúton túl - lakóövezet

Teréz körút – Király utca – Bajza utca – Szondi utca – Dózsa György út – Podmaniczky utca által határolt terület

A városrész legfontosabb területszervező tengelye az Andrássy út. Az erre merőleges, sűrű utcahálózat alakítja ki a lakóterület szövetét. Ebből következik, hogy szemben Belső-Terézvárossal, itt az utcák inkább ÉNY-DK irányultságúak, így jóval világosabbak. A terület fő infrastrukturális tengelyét is a sugárút adja.

A területen csak elszórtan található kulturális és közintézmény, ezek főként az Andrássy sugárút tengely mentén sűrűsödnek. A lakó funkció dominanciája tehát még hangsúlyosabb, mint Belső-Terézvárosban.



A városközponti pozícióját és az Andrássy úti Világörökség turisztikai vonzerejét és a kereskedelmi szolgáltatás ösztönző hatása jelenleg kihasználatlan a területen.

Az értékes épületállomány rendkívül rossz állapotú, az épületek nagy része felújításra szorul.

Fontosabb épületek: Bábszínház, Terror háza múzeum, Liszt Ferenc Múzeum, Ráth György Múzeum, Kodály Zoltán emlékmúzeum





A fejezet, szócikk, még szerkesztés, kiegészítés alatt van!

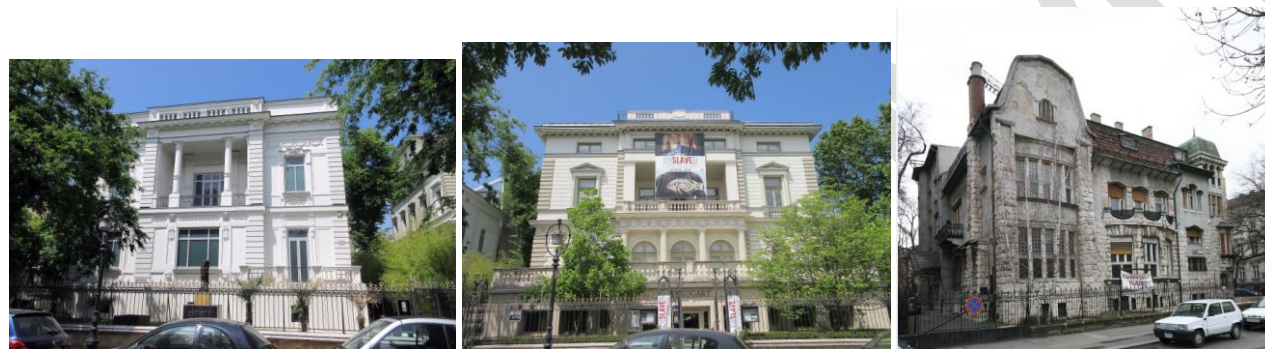
2. Villa negyed

Bajza utca- Városligeti fasor – Dózsa György út - Szondi utca által határolt terület

A Bajza utcától kifelé a Szondi utca északnyugati határvonalával zárul az a terület, mely az eklektikus városrészt nagyjából egységes karakterrel jellemzi. Ezen a vonalon kívül, az egykori díszkertek telkein jellegzetes villaépületek sorakoznak. A díszkertek maradéka meghatározó zöldfelületét adja Terézvárosnak, bár a kertek többsége nem látogatható.

Az Andrássy út, a Városliget és a belváros közelsége jelentősen felértékeltette a területet, emiatt a jellemző szabadon álló beépítés az idők során folyamatos ráépítések miatt viszonylag sűrűvé vált, az épületek távolsága a homlokzatok magasságát sem adja ki, és a Benczúr utca páratlan oldali házsora már röviddel a századforduló után be is zárult. Annak érdekében, hogy a megindult sűrűsödésnek, a terület zárt sorúvá válásának gátat szabjon, a városvezetés az elmúlt időszakban úgy szabályozott, hogy a korábban kialakult beépítésnél egy esetleges bontás után csak kisebb épületek épülhessenek. Ennek eredményeként a meglévő épületek megtartása vált az ingatlantulajdonosok érdekévé.

A terület korábban említett értékei és ebből fakadó magas státusza miatt több nagykövetség rendezkedett itt be, a hagyományosan kialakult funkció inkább reprezentatív, diplomáciai. Az egyedi építészeti karakterű terület a Hősök tere és az Andrássy út révén turisztikai potenciállal is bír.



A városrész a kerület tüdejének funkcióját tölti be, hiszen a zöldfelületi arány ebben a kerületszében a legmagasabb, mely hozzájárul a kedvező mikroklimatikus adottságokhoz. A terület laksűrűsége és beépítési intenzitása a szabadonálló beépítési karakter révén alacsonyabb, mint Terézváros többi városrészében.

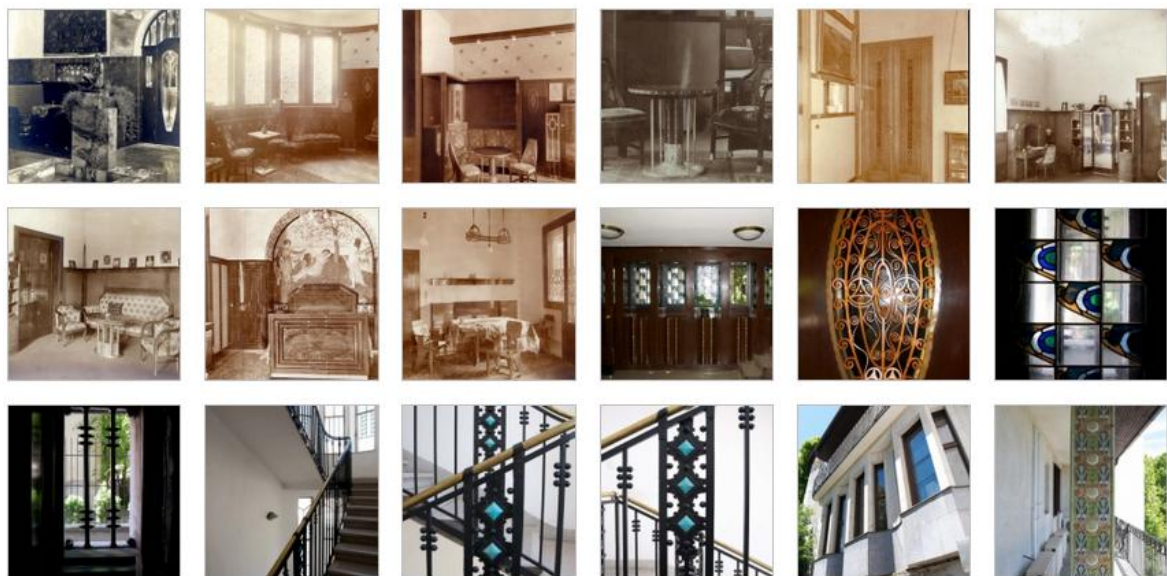


A többnyire a századfordulón emelt villaépületeket jórészt neves építészek tervezték. A villaépületek egy része szecessziós stílusban épült. A II. világháború után a modern építészeti stílus is rátette névjegyét a területre.



Schiffer-villa (Budapest, Munkácsy utca 19/b)

Az 1910-1912 között épült Schiffer-villa Schiffer Miksa számára épült, aki a század első két évtizedének egyik legnagyobb építési vállalkozója volt. A geometrikus tömegekből összeállított egyszerű épület, gazdag belsőt rejtő összművészeti alkotás. Az építész, Vágó József tervezte a teljes berendezést, beleértve a tulajdonos által megrendelt műalkotásoknak szánt helyeket is. A reprezentatív, kétszintes hall Kernstok Károly által tervezett üvegablakokon keresztül kapja a fényt, egyik falát a művésznak Schiffer Miksát ábrázoló festménye díszíti, közepén Fémes Beck Vilmos kútja állt szobraival. A különböző szobákban Iványi Grünwald Béla, Rippl-Rónai József és Csók István festményei kaptak helyet. A villa jelenleg a Pénzügyőr- és Adózástörténeti Múzeum állandó kiállításának és a Nemzeti Adó- és Vámhivatal egyes szerveinek ad otthont.



Fontosabb épületek: - 10 nagykövetség, Magyar Képzőművészeti Egyetem Epreskerti Oktatóbázisa, Kodolányi János Főiskola,

3. Nyugati térség – átalakuló terület

A területen két külön világ és két sajátos településkép találkozik: az egyik a vasúti pályaudvart körülölélő nagyvárosé, a másik pedig, a vasúti pályaudvar „világa”, amely az összetett pályaudvari funkcióból következően, nagyjából befelé forduló, önálló világ. A pályaudvart övező jellegzetesen nagyvárosias, de változatos település- és utcaképek a XIX. század hetvenes éveinek legelején lefektetett szabályozási elvek megvalósítása következtében, az elmúlt közel száznegyven év alatt, nagyjából azonban az 1870-es évek végétől az 1930-as évekig tartó időszakban alakultak mai formájukra.

A West End City Center fővárosi szintű kereskedelmi központ és a Nyugati Pályaudvar nemzetközi szintű közlekedési csomópontja már jelenleg is kiemelkedő szereppel ruhazza fel ezt a városrészt, ugyanakkor ma még a vasúti funkció és a funkció nélkülség tekinthető dominánsnak a területen. Terézváros viszonylatában a vasút inkább elválaszt, mint összeköt, így a cél a vasút által szétszakított városrészek „összenövessztése”, városi kapcsolatrendszerének kialakítása. Ez elsősorban a vasúti pálya lesüllyesztésével, vagy annak felülépítésével



valósulhat meg.



A terület átjárhatóságának megteremtése a fejlesztés multiplikátor hatásának kulcsa. A jelenleg a VI. és XIII. kerület közé beékelődő vasúti területen való átjárás hosszú szakaszon szinte lehetetlen, ahol elméletileg lehetséges, ott sem elégíti ki az elvárt minőséget vagy épp biztonságot (ld. Bulcsú u. „szellem” aluljáró). A szabályozási tervben több kötelezően kialakítandó haránt irányú kapcsolat is szerepel.

A területen a hatályos szabályozás értelmében kiemelkedő - városi léptékű ingatlanfejlesztési potenciál van jelen. Az övezeti előírásoknak megfelelően a területen több százezer m² szintterület építésére van lehetőség. Az övezetek területén elsősorban intézményi funkciók, így különösen iroda, közintézmény, stb. elhelyezése megengedett.

A hatályos rendezési tervekben szereplő kötelezések a területen jelentős zöldfelületi bővülést eredményeznek. Mind a Váci út menti közpark, mind a vasúti területek felett (azok felülépítésével) létesítendő közcélú zöldfelület növelik majd a terület zöld átszövöttségét. Bár a pályaudvar épületének felújítása még várat magára, továbbá a felhagyott vasúti területek sorsa sem rajzolódott ki teljesen, az Eiffel odaház megépítése és a hozzá szorosan kapcsolódó zöldfelületi fejlesztés előrevetíti a városrész majdani arculatát.

A fejezet, szócikk, még szerkesztés, kiegészítés alatt van!

4. Meghatározó utak

4.1. Andrássy út

Mint az ország főutcája, az Andrássy út jelentősége messze túlmutat Terézvároson, mégis egyértelműen terézvárosi út. Szemben más budapesti, hasonló utakkal, nem képezi két városrész határát, Terézvárosból ered és itt is zárul, a városrész legfőbb szerkezeti tengelye.

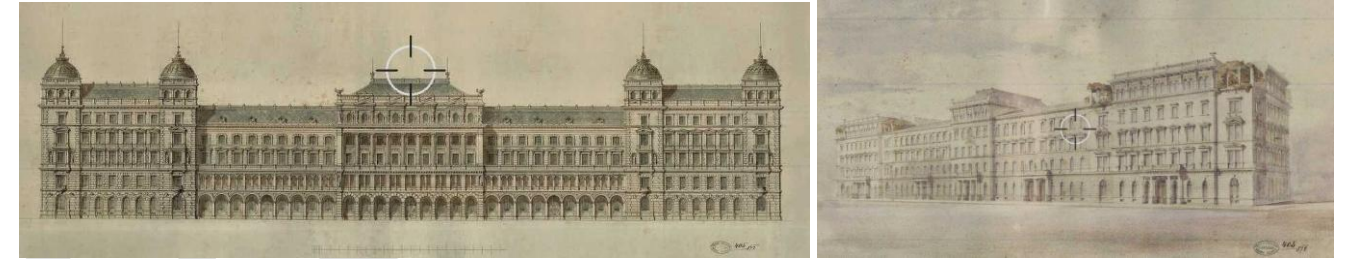
Kiemelkedő fontossága nem a véletlen műve, eleve erre a szerepre tervezték. Ennek a kiemelkedő szerepnek megfelelően a sugárút menti épületek sem átlagosak.



Az átlagot felülmúló minőség természetes a középületek így az Operaház esetében, de ugyan így megjelenik egyes családok(Sachslehner, Hagenmacher), vállalatok, bankok vagy biztosítók épületeiben, palotáiban is.

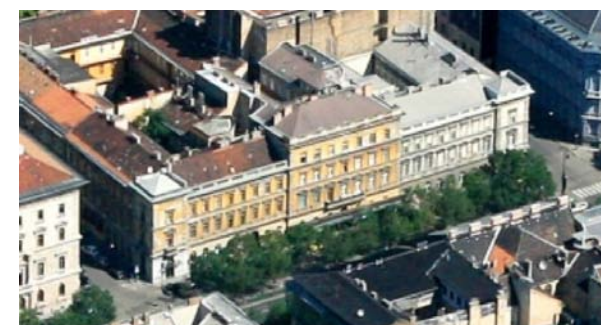
Az házak saját magukat felülmúlva több telken épült nagyobb léptékű városi palotákká állnak össze. Nagyszerű példája ennek a jelenségnek a sugárút Nagymező utca és Jókai tér közötti szakasza, vagy az Eötvös utca és Csengery utca közötti szakasz páros oldala. Előbbinél a 7, utóbbinál a 3 házból álló épületegyüttes egyetlen épület látványát mutatja.

A32-44





Andrássy út 54-56-58



4.2. A Nagykörút – Teréz körút

Az Andrásy úttal ellentétben a Nagykörút összeköti, bekapcsolja Terézvárost egy nagyobb egészbe. Nincs határozott kezdőpontja, Dunától Dunáig tart, s közben egymás után fűzi fel a pesti városrészeket, így Pest egységének legtisztább szimbóluma.

Házai építészeti minőségükben ugyan elmaradnak az Andrásy út házaitól, de nem sokkal. Itt is megtaláljuk a saját magukon túlmutató épületeket, melyek palotákká állnak össze, de sajnos – mivel a telkek beépítése időben jobban elhúzódott – csak ritkábban.

K1-5.



A Nagykörút földszinti sávja szinte a kezdetektől önálló életre kelt, mint az egész városon átívelő kereskedelmi központ. Üzletportáljai markánsan elkülönülnek a házak többi részétől. Ezek színvonala – kialakításukban és kínálatukban egyaránt – fokozatosan veszítettek színvonalukból. Bár a fővárosi és a kerületi városvezetés komoly erőfeszítéseket tett e folyamat megállítására és sikerült is eredményeket felmutatni, trendfordulásról sajnos ma még nem beszélhetünk.

4.3. Király utca - Lövölde tér - Városligeti fasor

Terézváros egykori főutcája, az Andrássy úttól és a Nagykörúttól eltérően nem egy megtervezett útvonal, hanem – urbanisztikai szempontból – természetes képződmény, mint azt szabálytalan vonalvezetése is mutatja. Megkülönbözteti az előbbiektől továbbá, hogy sohasem volt reprezentációs szerepe, épp ellenkezőleg, a városi élet legtermészetesebb és legteljesebb megnyilvánulása. Az üzletek mögött iparos műhelyeket, raktárakat találhattunk még az egészen közeli múltban is, melyek hozzájárultak a Király utca egyedi arculatának kialakulásához. Ennek a hagyománynak a továbbélését tapasztalhatjuk meg az itt található, egyedi készítésű termékeket kínáló üzletek sokasága által.



4.4. Bajcsy Zsilinszky út,



A fejezet, szócikk, még szerkesztés, kiegészítés alatt van!

4.5. Podmaniczky utca a vasút határa



A fejezet, szócikk, még szerkesztés, kiegészítés alatt van!

4.6. Aréna-Dózsa Út

Miért Aréna út? Miért Dózsa?

A Ligé peremén is átvezető út Terézvárosi szakasza gyakran váltott arcot, de eleinte fás, zöld ligetes állapotából lassan majd az ötvenes években gyorsan Felvonulási térré kényszerítve gyorsan kopott a mai állapotába. Több mint 30 éve próbálja megtalálni új szerepét és arcát, de a Teréz városi szakaszt alapvetően mindig az egykor VI. kerülethez tartozó Ligethez kapcsolódása határozza meg.

Terézváros három meghatározóan fontos Sugár irányú útvonala is a Dózsa György útba torkollva kapcsolódik a Ligethez. Az Andrássy a Hősök terénél, a Városligeti fasor az egykori és újjászülető Rondonál.



A Podmaniczky út sajnos teresedés nélkül maradt. A Hősök tere Budapest Budapest és az ország történetének szimbóluma, Gábiel a koronát tartva vigyázza a nap útját és a Városlakók napjainak múlását a Kelet-Nyugati irányt mutató Andrássy út tengelyében.



Az út Nyugati térfalát alkotó épületek egykori villák átalakult nagyrészt díszüket, tetőiket vesztett, ráépítésekkel torzított mégis irigyelt maradványai. Azok a házak melyek, felújítás után ismét visszakapják díszüket, végre ismét régi ismerősként köszönhetik a Szépművészeti múzeum és a Műcsarnok épületét.

Az ötvenes években épült szakszervezeti székház az ezredfordulón megújulva hirdeti, a modernizmus tisztaságát és nagyszerű párt kapott az E. Egeraat és munkatársai (Z. Halmágyi Judit, Tiba János) által tervezett *már elkészülte előtt feltűnést keltett, vitákat kavará, de a Ligetet a Villanegyeddel összekapcsoló irodaházban. Pedig az épület nemcsak elüt környezetétől, de illeszkedik is hozzá.*



Az Aréna út sok arcúsága a Lendvay utca után tovább folytatódik, hiszen nem csak a család gyönyörű neobarokk villája vagy a ma Dózsa György út 100 alatt található szecessziós jól fésült vakolattal az egykori kőművesek mesteri és máig életszerető tudását mutató villán keresztül a Finta József által tervezett posztmodern Liget szállónál léptéket váltva a MÁV kórház tömörszerű rendezetlenségén összezavarodva bújjon szegyenében a sínek alá.



TERÉZVÁROS – ARCULATI - KÉZIKÖNYVE

2017

II. KÖNYV



Tartalomjegyzék

5. Ajánlások minőségi formálására: 3

5.1. Hogyan tudunk segíteni ? TÉka – Házanként vezetett digitális könyvtár 3

FALAZATOK 6

LÁBAZATOK 7

FÖDÉMSZERKEZETEK 7

TETŐSZERKEZET 8

ERKÉLYLEMEZ 9

FÜGGŐFOLYOSÓ 9

LÉPCSŐK 10

KAPUALJAK 11

LÉPCSŐHÁZI AJTÓ 11

ABLAKSZERKEZET 11

LAKÁSOK BEJÁRATI AJTAJA 13

KAPU 14

AZ ÉPÜLETEK ANYAGHASZNÁLATA JELLEMZŐEN: 15

5.2. HISTORIKUS ÉPÜLETEK KONKRÉT ÉPÜLETEK VIZSGÁLATÁVAL 16

VI. KER., BUDAPEST, NAGYMEZŐ UTCA 25. 16

A VIZSGÁLT ÉPÜLET ISMERTETÉSE 16

ÉPÍTÉSZETI LEÍRÁS 17

ARCHITEKTÚRA, HOMLOKZATKÉPZÉS 17

5.3. Főbb problémaforrások a kerület építészeti arculatának kérdésében:.....	20	IMPRESSZUM	37
NYÍLÁSZÁRÓK HELYREÁLLÍTÁSA	20		
NYÍLÁSZÁRÓ CSERE	20		
KLÍMABERENDEZÉSEK.....	21		
KÉMÉNYEK	22		
ZÖLDFELÜLET NÉLKÜLI UDVAR, UTÓLAGOS LIFTELHELYEZÉS NEGATÍV PÉLDÁJA .	22		
5.4. HOMLOKZATFELÚJÍTÁS	23		
SZÍNEK ÉS FELÜLETEK ÖSSZEHANGOLÁSA	23		
HOMLOKZATON SZABADON VEZETETT VEZETÉKEK.....	23		
UTÓLAGOS HŐSZIGETELÉS	23		
6.1. Homlokzatfelújítás	24		
SZÍNEK ÉS FELÜLETEK ÖSSZEHANGOLÁSA	24		
6.2. Épületgépészet (fűtés, hűtés)	25		
kémények	25		
6.3. Tetőtérbeépítés példák.....	25		
6.4. Emeletráépítés példák	26		
6.5. Foghíjtelkeken új beépítés.....	27		
6.6. HOMLOKZATOK, HOMLOKZATI RÉSZLETEK, HOMLOKZATI NYÍLÁSZÁRÓK, HOMLOKZATI DÍSZEK, LÉPCSŐHÁZAK, BELSŐ UDVAROK KÖVETENDŐ PÉLDÁJA:	28		
8. BEÉPÍTÉSI VÁZLATOK.....	34		
Hivatkozások és web helyek Terézváros épített örökségével kapcsolatban	35		

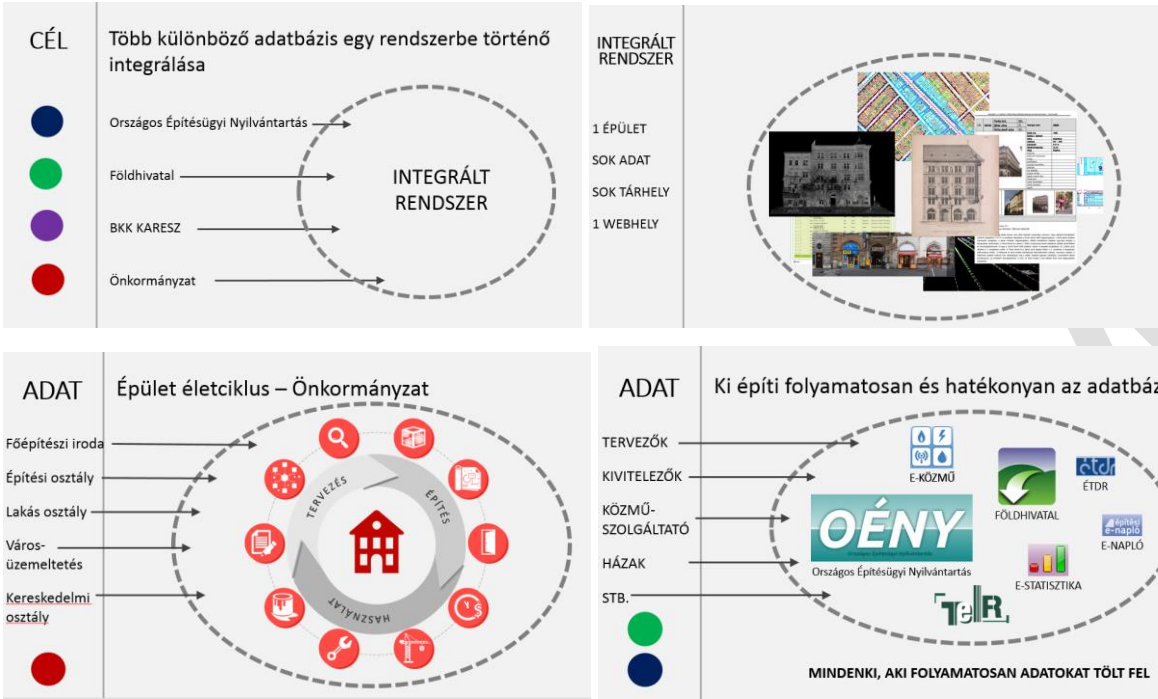
5. Ajánlások minőségi formálására:

építészet, utcák, terek, közparkok, köztertek

5.1.Hogyan tudunk segíteni ? TÉka – Házanként vezetett digitális könyvtár
Mielőtt belefáradnánk a felsorolásba, kezdjük az Önök házával!

Hogyan tehetjük ezt meg egy kiadványban? Nehezen.

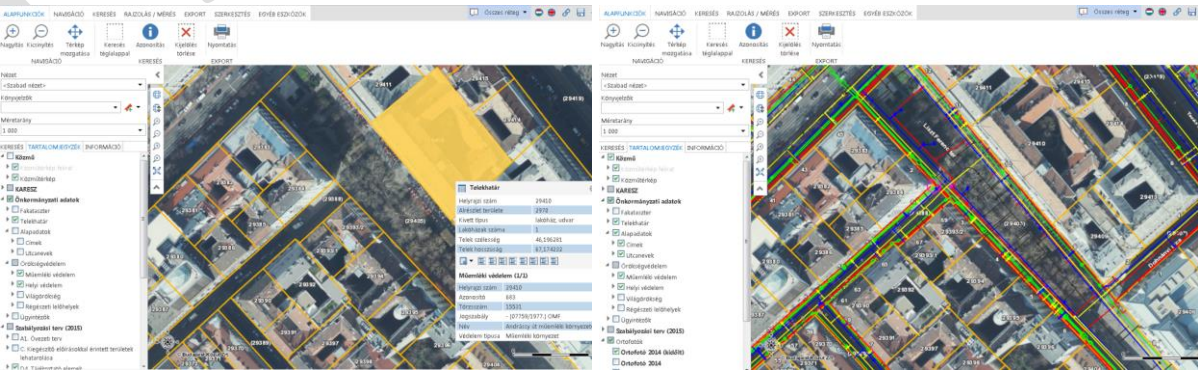
Manapság az igazán értékes tárgyakat őrizzük meg a valóságban, a többit egyszerűbb egy párhuzamos „virtuális” világban megtartani. Ezt a virtuális könyvtárat, ahol az emlékek és adatok címhez, időhöz (és más paraméterekhez) kötötteen gyűjthetők befoglaló néven internet-ként világhálóként emlegetjük, de azt a részét, ami segít kifejezetten az otthonunk, a térbeli helyzetünk adatait rendszerezni, **TÉR - informatikának** hívjuk.



A VI. kerület 2015-ben új térinformatikai rendszert készített **TERiNFO** néven. Mi a lényege ennek az alkalmazásnak? Első sorban a gyors, hatékony és megosztott, adatbevitel és használat.

Az alkalmazást a BKK informatikusaival készítettük, így a közterületekről a BKV-BKK folyamatosan frissülő adatbázisát együtt használjuk.

Az alkalmazás bárholnan, webes felületen - tehát telefonon keresztül is – elérhető. *Az Ön számára 2017. őszétől, tesszük elérhetővé a társasházhoz kötött tárhelyet, ahová adatokat tölthetnek fel.* Az adatok egy részének elérése, a szerkesztés lehetősége jelszóhoz kötött. Terveink szerint a TERiNFO hamarosan összekapcsolódhat a Miniszterelnökség intézménye a Lechner tudásközpont által üzemeltetett E-építés oldalakkal. Ebben az esetben a kormányablak „ügyfélkapu” jelszával egyszerre kaphat meg minden a házukra és környezetére vonatkozó információt.



Pl. Telek és közmű adatok. Az épület geometriai adatai, a tervezett és megvalósult engedélyköteles átalakítások, építési napló, a társasház iratai alapító okirat, SZMSZ, közös képviselő (ezeket az adatokat a közös képviselő tartja nyilván, tölti fel és kezeli), tűzvédelmi szabályzat, és minden, amit a ház történetéről gyűjteni akarnak vagy tudni érdemes. *Arról hogy a tárhelyre feltöltött anyagból ki és mit láthat Önök döntenek éppúgy mint a Facebook-on, Instagrammon és hasonló alkalmazásokon.*

Miért fontos és miért segít, a TERiNFO alkalmazása?

Bonyolult környezetben és különböző értékrendek szerint élünk. Az általunk jónak tartott átalakításokkal, olykor úgy sérthetjük meg mások érdekeit, semmisíthetünk meg a közösségnek fontos értékeket, hogy arról esetleg nem is tudunk.

A bonyolult jogszabályok közül **több törvény** és a **kerület, Terézváros Építési Szabályzata** (TÉSZ, KÉSZ), a Terézváros (arculati) kézikönyve (TéKa), vagy a Településkép Védelméről szóló Rendelet fogalmaznak meg a közösség érdekében a képviselő testület által hozott rendelkezéseket, melyeket néha nem egyszerű betartani, mert a pillanatnyi egyéni érdekekkel, a pénztárcánk által meghatározott lehetőségekkel nem esnek egybe.

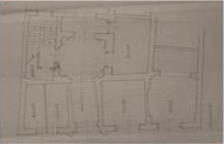
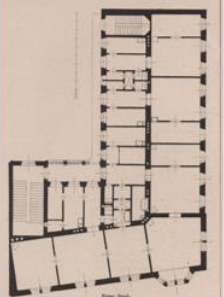
A következőkben egy konkrét épületről mutatjuk be, mi mindent tarthat nyilván a TERiNFO.

Az alkalmazás során betekintést nyerhet abba a gondolkodásba, ahogyan az átalakításokat tervezni vagy tervezheti. (A következő oldalak egy épületről szólnak, képzelje el ezt az adatmennyiséget 2000 ingatlan esetében kedves olvasó)

ARCHÍV
TERV

adatszolgáltató:

Lakosság,
tervezők, ...





adatszolgáltató:

Lakosság,
tervezők, ...




Teréz krt. 32.

PONT-
FELHŐ

adatszolgáltató:

BKK KARESZ





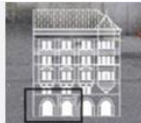

adatszolgáltató:

BKK KARESZ





MA



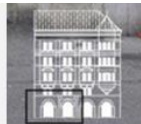
adatszolgáltató:

Önkormányzat





HIBÁK



adatszolgáltató:

Önkormányzat



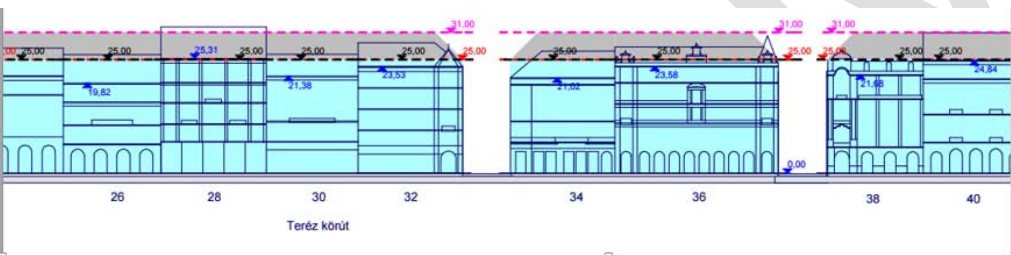


PÉLDA

adatszolgáltató:

Önkormányzat





INFO

WIKI 9489/1886-III (1484)

Előadói ív – építési eng. kérelem
Kérelmező: Politzer Ármin
Dátum: 1886. március 29.
sarokerkélyekről részletrajzokat kérnek
Eredeti melléklet: Politzer Ármin kérelmező levele
Dátum: 1886. március 27.
Tárgy: III emeletes, részben félemeletes bérház
„Az épület keresztülvitelével Kausser Gyula építőmester bízam meg.”

11720/1886-III (1923)

1339/1886 – FKT eredeti levél
Dátum: 1886. április 6. (megadják)

10375/1887-III (1413)

Előadói ív – módosított tervek beadása
megváltoztatott homlokzat és belső
engedélyt megadják rá
Dátum: 1887. március 19.
Eredeti közlő levél: 1887. március 16.

13872/1887-III (2262)

Előadói ív – használatbavételi engedély
Dátum: 1887. április 21. (április 22.) május 1-től kezdve megadja!
Eredeti kérelmező dokumentum: 1887. április 14. (május 1-től kéri)

adatszolgáltató:

Lakosság,
tervezők, ...



BUDAPEST, VI. KERÜLET TERÉZVÁROS ÓRÓKÉZŐVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY – ADATLAPOK						
17.	tömb	Tereź krt. Jókai utca Zichy Jenő utca	32. 7. 51.	Helyrajzi szám 28886.		
		Építés éve	1886			
		Építész / Építtető	Székhely			
		Szám	VIT – VOP			
		Válszám	P+P+4			
		Szélesség	23.53			
		Árny	felül			
		Kapuzat				
		Jellemző homlokzati				
		arany				
		Építési mód				
		Kapuzat használat				
		Részek				
		Faz. Részlet				
		Faz. Részlet				
		Épület zavaró elem				
		Növényzet				
		Lépcső használat				
		Lépcső használat				
		Épület				
Épület leírása						
<i>(Jókai utca 7, Zichy Jenő utca 51.)</i> A négyemeletes eklektikus bérházat 1886-ban építették. A szabálytalan négyszög alakú három utca által határolt saroktelek zártos, négy oldalról körülpolt udvaros beépítésű. A P+P+4 emeletes bérpalota a Tereź körül felől négytengelyes, a Zichy Jenő utcában tizenhatsz tengelyes, a Jókai utcában négytengelyes. Ebből mindhárom oldalon egy-egy tengely a hangsúlyos sarokszálat, a Tereź körül és a Jókai u. felől a nyolcszög három oldalával záródó zártkerthelyi és tornyoképítmény. A kapu a Tereź körút felől oldalon, balról a második tengelyben, ill. a Jókai utcai oldalon a 2. tengelyben nyílik. A Tereź körút és a Jókai utcai bejárat fölött, a 2. emeleten 3 tengelyben ballusteres erkély. A földszint és első emelet homlokzata kökvaderezést utánozó, rusztikus vakolat. A földszinti üzletek nyílásai zárdásúak, míg a többi, emeleti egyenes zárdású, szintenként eltérő keretkötéssel, az emeleten íkerablakokkal. A földsz. és első emelet a két fölötté levő színt lábazatként kialakított.						

5.2. Régi házak szerkezetei (Historizáló épületek meglévő szerkezetei kézikönyv szövegei)

A fejezetrészben a Budapest Főváros kiadványából (2016. április) kerülnek beemelésre bizonyos fejezetek. A Kiadvány címe: Historikus Városi Szövet Megújítása Kezelési Kézikönyvből, ami a BME Lakóépület Tanszék segítségével készült.



Budapest VI. kerületében jellemzően – persze kivételekkel gazdagítva – historizáló (1873-1914) épületeket találunk.

A korszak épületei hagyományos anyagokból (égetett kerámiából, téglából, kőből, fából, öntöttvasból, acélból) épült szerkezetek. Szerkezeti megoldásaik évszázadok tapasztalatai alapján alakultak ki és az elmúlt több mint 100 év során kiállták a próbát, hiszen összességében mai napig használható, hasznosítható, értékes épület-állományt képviselnek.

A historizáló és szecessziós épületek szerkezeti kialakításának jellemzői:

- felfelé csökkenő belmagasságok;
- felfelé csökkenő falvastagságok;
- szigetetlen pince, szellőzéssel;
- dongaboltozattal /poroszsüveg boltozattal;
- poroszsüveg boltozatos födémek (1880-tól általánosan alkalmazott közbenső szintű födém – korábban fafödém);
- burkolt udvarok;
- konzolos függőfolyosó / pillérekkel és boltívekkel gyámolt folyosók;
- csapos fagerenda zárófödémek.

Az épületek tartószerkezeti rendszere téglavagy vegyes kő-tégla hosszfalas rendszer. A pince fölötti födémek a boltövekre és a falazatokra támaszkodó téglavoltozattal készültek. A közbenső födémek kb. 1880-tól acélgerendás téglavoltozatos (ún. poroszsüveg) szerkezettel, míg a padlásfödémek csapos fa-gerendás kivitelben készültek.

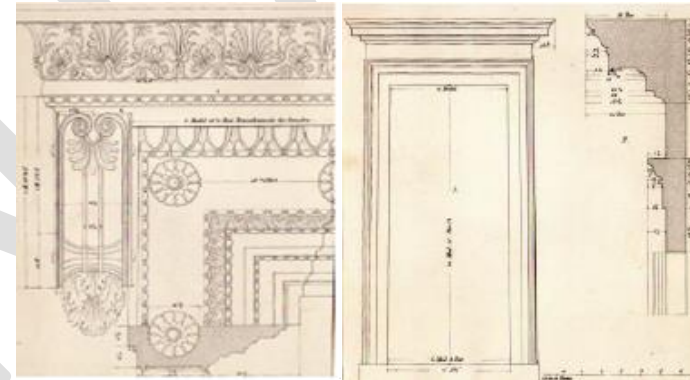
FALAZATOK

Az 1870-es évekig a lakóépületek gyakran még vegyes falazattal épültek, ahol kősorok illeszkedtek a téglasorok közé. A vegyes falazatot az 1870-es évektől kezdve felváltja a tömörtégla falazat.

A homlokzatdíszítésekhez az ablak-keretezésekhez a reprezentatívabb bérházaknál és bérpalotáknál a párkányokhoz gyakran tömbköveket használtak, de a szerényebb bérházak esetében is találkozhatunk kőkeretezésekkel, terrakotta- és kerámia elemekkel.

Az alaptípusok különböző változatai:

- vakolat nélküli, fagyálló idomtégla burkolatú homlokzatok
- pirogránit és látszó téglaburkolatokkal együtt, vegyesen burkolt falak.

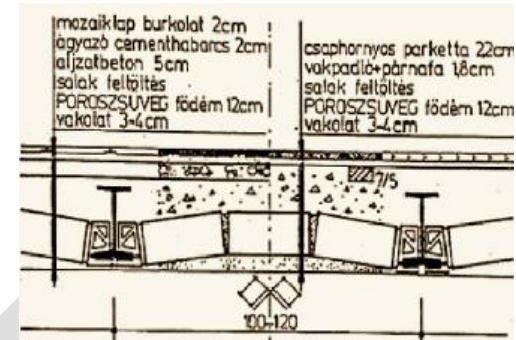


Az osztópárkányok tagozatait kiugró téglasorok tartják. A fagyálló téglaburkolatot általában 2 soronként bekötötték a hátfalba.



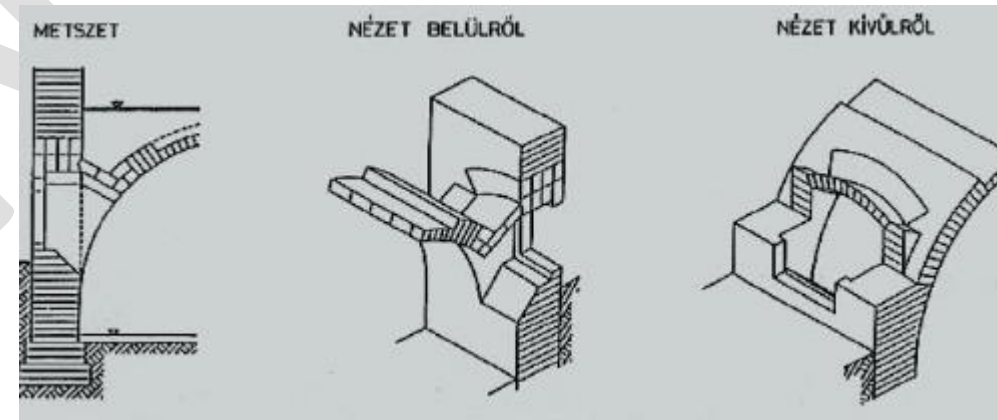
LÁBAZATOK

Az épületek utcafronti lábazata többnyire fagyálló tömött mészkőből készült. Vastag, 10cm-t is meghaladó kőtömbökből.



Pince feletti földem:

Jellemzően téglaboltozat, a századfordulóhoz közeledve poroszsüveg boltozat is lehet.



Zárföldem:

Csapos gerendaföldem (minimum 20 cm széles tömör fából készült gerendák sűrűn egymás mellé rakott sora adja); fölé salakfeltöltés került, majd 4-5 cm vastag padlásburkoló téglá. A lakótér felől 2 réteg nádazásra hordták fel a gipszes vakolatot.

FÖDÉMSZERKEZETEK

Általános szinti földem (közbenső földem):

Az 1870-es évek elején épült lakóházak közbenső szintje gyakran még faföldemes volt. A faföldemes lakóház nagyobb hányada a fürdőszobák korszerűsítése során földemcserén esett át. Vasbetonra cserélték a faszerkezetet, de olyan eset is van, amikor acélszerkezetes aláfogással csupán megerősítették a faföldémet. Az 1870-es évek végétől a poroszsüveg földem terjedt el. A poroszsüveg boltozatok I keresztmetszetű vasgerendák (vastartók) közötti lapos dongaboltozatokból állnak. A lapos boltozatok alsó, homorú felületét síkra vakolták, felső domború felületüket kitöltötték salakkal vagy homokkal és padlóburkolattal látták el. Jellemzően a szobákba halszálkamintás tölgyfaparketta került.

Az 1890-es években jelenik meg a vasbeton Magyarországon. Csak fokozatosan terjedt el a modern anyag, illetve szerkezet, amelynek igazi felívelése a XX. század első évtizedeiben kezdődött meg és elsősorban a középületeken volt használatos.

és javítást, vagy teljes cserét igényelhet. Ha ez elmaradt, akkor az épület homlokzata károsodott. Ebben az esetben csak sokkal nagyobb költséggel hozható rendbe a szétázott épület.

ERKÉLYLEMEZ

A külső homlokzatokon megjelenő erkélyek anyaga: tömbkövek, melyek az alátámasztó konzoloknál csatlakoznak (vastag kőlapok, vaskapcsokkal). A kései historizmusban sokszor olcsóbb megoldást választottak és acél kinyújtott gerendákkal támasztották alá az erkélylemezt. A vastartókat elburkolták.

FÜGGŐFOLYÓSÓ

Mint az erkélyeknél, itt is a legjellemzőbb a tömbkő használata, kő konzolokra ültetve – a falazat építésével egyidejűleg elhelyezett szerkezetek. Az átforduló sarkokon az íves kibővítés szinte minden esetben megtalálható, még az olcsóbb bérházaknál is. A kései historizáló bérházak esetében a kőkonzolos-kőlapos folyosónál olcsóbb megoldást is alkalmaztak: acélgerenda gyámolítású, poroszsüveg boltozatú folyosók épültek.

Loggiás kialakítások:

Az alátámasztó oszlop lehet kő- vagy téglapillér, boltívekre támaszkodó téglaboltozatú földém.



loggiás kialakítású udvar, az oldalszárnnyak
kőkonzolos függőfolyosóval



Andrássy út 3.

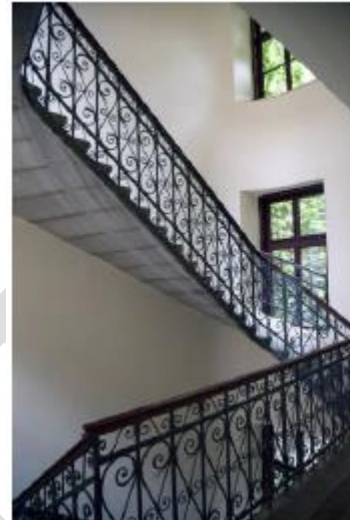
A kései historizmusban (és a szecesszió időszakában is) gyakori, hogy a legfelső emeleten lévő függőfolyosókat öntöttvas konzolokra épített üvegtetővel fedték, így növelve az udvar bevilágítottságát.



Nagymező utca 25.

keresztboltozatos loggia, kőkonzolos-kőlemezes függőfolyosó,
legfelső emeleti függőfolyosó üvegezett fedése

(Fotó: Fülöp Zsuzsanna, Lőrinczi Zsuzsa)



lebegőlépcső megoldások: Fotó: Lőrinczi Zsuzsa

LÉPCSŐK

A fölépcsők falba bekötött tökéletesen összefaragott egymásra is támaszkodó tömbkövekből állnak. Lehetnek lebegő lépcsők, vagy olyan lebegő lépcsők, amelyeket a kovácsoltvas korlátok az orsótér felől összefognak.

Ritkábban a fölépcső kéttámaszú.

A melléklépcsők és az előlépcsők szintén tömbkőből készültek, leggyakrabban a lebegő csigalépcsők, vagy húzott lépcsők, de kéttámaszú megoldások is előfordulnak. A legelterjedtebb a képen látható szürke trieszti tömött mészkő, mely nagy kopásállóságú.

A díszműkovács szerkezetek közé tartoznak a korlátok, lámpatartók, csatorna kitámasztó konzolok, zászlótartók. További értékes egyedi elemek a díszműbádogos munkák: ilyenek a már ismertetett kupolamegoldások mives bádogos szerkezetei is.

KAPUALJAK

A stukkódíszítés az épület stílusához illő az előképeket megjelenítő megoldások. A hirdetőtáblákra is gondoltak. Ezek részére általában az utcai frontot követő második traktusban ablaknyílásokra emlékeztető keretezett helyeket jelöltek ki a falon. (A tagozatok eredetileg is világosabbak, mint az alapfalak színezése.)



Nagymező utca 25. A neobarokk díszítésű kapualjba a lépcsőház tere oldalról csatlakozik. Helyét, a dongaboltozatból keresztboltozatba történő váltás hangsúlya jelölik; *Fotó: Lőrinczi Zsuzsa*

Hirdetőtábla megtervezett helye a kapualjban; *Fotó: Lőrinczi Zsuzsa*



névjegyzék tábla- Dessewffy utca 25-27.

LÉPCSŐHÁZI AJTÓ

A kapualjak az udvar felé és a lépcsőház felé is lehetnek ajtóval lehatároltak. Ezek zárt, huzatmentes terek. A kapualjat lezáró kétszárnyú ajtók általában ugyanúgy tölgyfából készültek, mint a kapuk. Az épület többi nyílászárójával megegyező a díszítésük.



ABLAKSZERKEZET

A romantikus historizmus időszakában (kb. 1857-től kezdve) kialakultak a befelé-befelé nyíló kapcsolt gerébtokos ablakok. Vizsgált időszakunkban 1873-tól már csak ilyenek épülnek. A kapcsolt gerébtokos ablakok kétrétegű ablakszerkezetek síküvegezéssel.

Az utcai oldalon jellemzőek a T osztásos befelé-befelé nyíló (kétrétegű) kapcsolt gerébtokos ablakok. Az udvari fronton és az alárendeltebb helyiségekben (konyha, cselédszoba ablaka) lehet felül is felnyíló (kétrétegű) kapcsolt gerébtokos ablakok. Ezek gyakran külső és belső tokborításosak.

Az ablakok minden esetben belső oldali tokborítással készültek, mely szerkezeti megoldások a vastag borításoknak és a széthúzott szerkezeti vastagságuknak köszönhetően a téglá és kőfalazatokban nem jelentenek

olyan vonal menti hőhidakat, ahol lecsapódna a pára. A tokborítás falra rátakaró mérete körben min. 15-16 cm. Az ablakok alá vázta blázatos parapetborítás került.



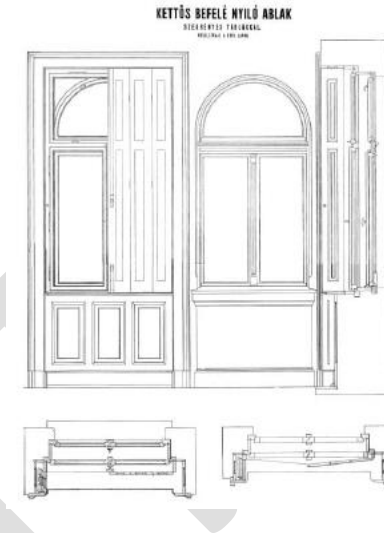
Vázta blázatos tok- és bélletborításos T osztásos ablakok belső oldali nézete;

Fotó: Lőrinczi Zsuzsa, Metszet,
felmérési rajz: Vukov Konstantin

A falat belülről a tokborítás és béllet keretezi, így csak nagyon kis falszakasz marad a két ablak között burkolat nélkül. A belső oldali hőszigetelést az értékes faburkolat adja, melyek az ablakok tokszerkezetébe becsapolt szerkezeti részei. Ott adnak többlet hőszigetelést, ahol az épületszerkezetileg szükséges.



Andrássy út 3.



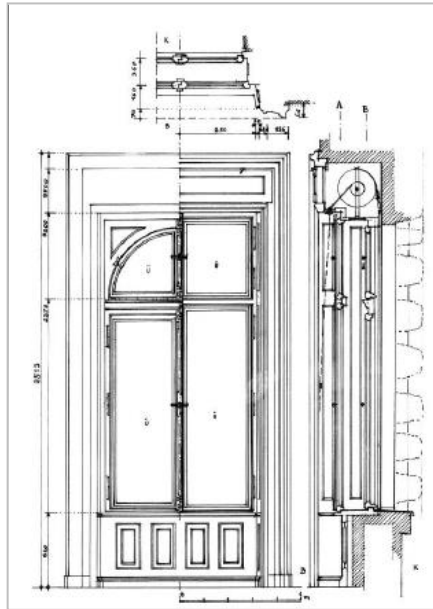
Spalettaszekrényes ablak nézete és metszete; Rajz: Lőrinczi Zsuzsa

Megközelítőleg az 1880-as évek közepéig a lakószobák ablakai spalettával és spalettaszekrénnel készültek. Gyakran nemcsak az utcafronti ablakok, hanem a belső folyosóra nyíló lakószobák ablakai is spalettásak.

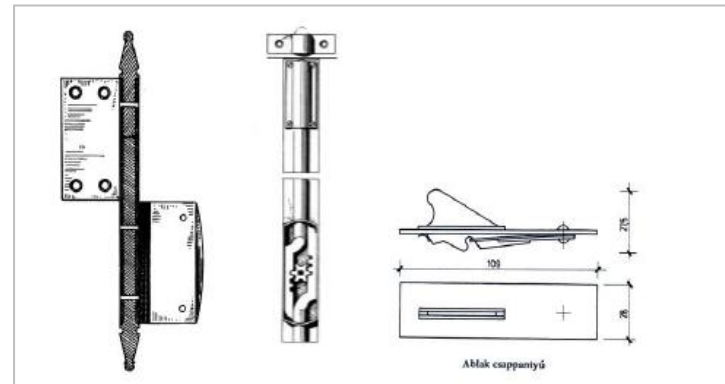
1880–1890 után a spaletták helyett egyre többször a kitámasztható karú esslingeni redőnyöket használták, majd úgy tűnik, hogy a belső oldali spaletták helyett általánosan áttértek erre a külső oldali árnyékolást adó társított szerkezetre. Megállapíthatjuk, hogy fővárosunkban az esslingeni redőnyök használata a századfordulóra általánossá vált.



A kitámasztható karú, résekkel és tömören is záró árnyékoló-szerkezetek értéke, hogy többségük még ma is működőképes, egyszerűen felújíthatóak. További előnyük, hogy kívülről nem látszó szerkezetek, mert a külső ablakkeretezések mögé, redőnyszekrénybe rejtettek.



utcai redőnyös ablak általános megoldása
Felmérési rajz, Rajz: Vukov Konstantin



Vasalatok: diópánt, fogasléces rúdzár, rajz: Krauth und Mayer, Das Schreinerbuch die Bauschreinerei, 1899; ablakkitámasztó csappantyú;
Rajz: Lőrinczi Zsuzsa

A légudvari ablakok – WC, fürdő és kamra ablakai (vagyis az eredetileg fűtetlen helyiségek ablakai) csak egyrétegűek, általában pallótokos ablakok tokborítással. A tokborítás falsíkkal párhuzamos mérete az ablakok körül körben: kb. 5-6 cm, vastagsága: 2 cm deszka.

Az ablakokat bevésős rendszerű (rendkívül masszív) esztergált végű diópántok tartják, amelyek a jelenlegi ablakszárny súlyának többszörösét is elbírják. A bevésőpántok a karcsú fakereteket nem repeszti szét, mint a csavaros pántok, mert a fakeretbe bevésték és beszögelték őket.

A legelterjedtebb a 3 ponton záródó rúdzárak voltak, melyek az ütközőléc alá rejtettek, kis helyigényűek, ellentétben a szárnyprofilba építendő újfajta mai vasalatokkal, melyek az eredeti keskeny 43-45 mm vastag ablakkeretekbe nem férnek el, csak felvastagított profilokba építhetők be.

LAKÁSOK BEJÁRATI AJTAJA



Az általános és jellemző megoldás: kétszárnyú befelé nyíló ajtó pallóvastagságú váztablázatos szerkezet (keretvázal és táblázatos betéttel.)

A palotákban, palota-bérházakban, ahol a főbejárathoz és fölépcsőházhoz tartozó folyosókat oszlopokra támasztották, a folyosókat is szélesebbre építették. Az ide nyíló lakások külső bejárati ajtaját kifelé, míg a falsík belső síkján lévő ajtókat befelé nyitották.

A földszinten és az első emeleten – nagy falvastagságok esetében – olyan megoldásokkal is találkozhatunk, hogy mindkét ajtószárnyat (külsőt és belsőt is) befelé nyitották. Ezekben az esetekben egy szélfogóként működő kettős ajtó adja a térelhatárolást. Minden más esetben az egyrétegű ajtók a jellemzőek.

Az ajtók kétszárnyúak, általában 120 cm széles falnyílásba építettek, felső bevilágító ablakkal, melyeknek egyrétegű az üvegezése. Az ajtószárnyakon is van 1-1 kitekintő ablak, melyek eredetileg szintén egyrétegű üvegezést kaptak. Az ajtókat bevésős diópántok tartják. Eredetileg mindenütt rézkilincs volt. Az ajtók általában külső tokborításokkal készültek, annak érdekében is, hogy a tok-fal csatlakozást megfelelően légzáróvá tegyék. Az egyrétegű bejárati ajtók körüli tokborítások külső oldali hőszigetelések 4-5 cm-t kiállnak a falsíkból.

Mind az utcafront, mind az udvarok egységes formaképzésű fa nyílászárókkal készültek, azonos építészeti koncepció alapján.

Az ajtók készülhettek nyitható-, vagy fix kitekintő ablakokkal is. A fixek – a kovácsoltvas rács helyett – a biztonság érdekében vasosztásúak.



Vasosztós, fix üvegezésű lakásbejárati ajtó, é alkalmazott vasosztók formai variációi;

Fotó: Lőrinczi Zsuzsa

KAPU

Jellemzően tölgyfából készült, gazdag profilozású, masszív szerkezetek. A fakapuk kovácsoltvas lunettarácsot is kaphattak. A neoreneszánsz kovácsoltvas kapu ritka, de ilyen készült pl.: Andrassy út 2. (1882) alatt. A kései historizmusban gazdag neobarokk díszítésű a kovácsoltvas kapu mely a szecesszió idején vált elterjedtebbé.



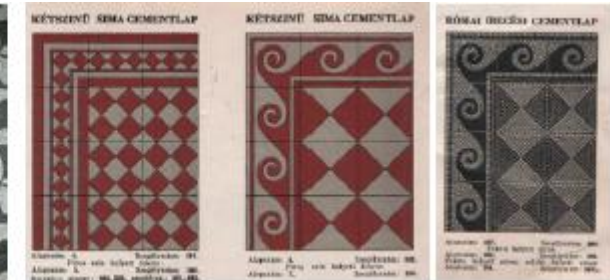
Historizáló épület kapujának néhány változata, Kochmann János asztalos mintakönyvéből



kerületi példák

AZ ÉPÜLETEK ANYAGHASZNÁLATA JELLEMZŐEN:

- Fa: földémben, burkolatban, nyílászárók: tölgy, vörösfenyő, borovi fenyő, fenyő. A legtöbb ablak külső szárnya sűrű évgyűrűjű vörösfenyőből készült, ami a tölgy után a legtartósabb ablakszerkezeteket adta. A fényűző palotákban és középületekben legalább a földszinti nyílászárók tölgyfából készültek. A lakóépületek kapuja tölgyfából készült.
- Kő: keménymészkö, tardosi (süttöi) mészkő, gránit (gránit lábazatot a neobarokk idején épült bankok alkalmazták, de a neobarokk bérpaloták is követték e megoldást). A tömbkö lépcsőfokok tardos-piszkei (vörös) vagy trieszti (szürke) tömött mészkőből készültek. Az erkélylemezek leggyakrabban tardos-piszkei (vörös) tömött mészkőből készültek, melyeknek van húzószilárdsága is.
- Téglá: falazó- és burkolótégla, tömör profiltégla, belül üreges profiltégla.
- Mészkakolat, kazeines mészfestékekkel.
- Vas: öntöttvas, kovácsoltvas, hengerelt acél.
- Síküveg, húzott üveg (színes ólmozott üvegek: palotákban, palotabérházakban).
- Padlóburkolatok:- a közösségi terekben: kő, terrazzo-mozaik, terrazzo, cementlap;
 - függőfolyosón: ha nem anyagában tömbkö, akkor terrazzo vagy cementlap
 - udvaron, kapualjban: keramit, terrazzo-mozaik, terrazzo, cementlap
 - vizes helyiségekben: cementlap, kerámialap
 - szobákban: parketta.



Terrazzo: Nagymező utca 25. kapualj; Fotók: Lőrinczi Zsuzsa; Cementlap: Nagybátonyi-Újlaki Egyesült Iparművek RT. 1869-, 1928 évi katalógusából néhány cementlap



Terrazzo: Bajcsy Zsilinszky út 33.



Andrássy út 3.



Eötvös utca 22.

5.2. HISTORIKUS ÉPÜLETEK KONKRÉT ÉPÜLETEK VIZSGÁLATÁVAL

VI. KER., BUDAPEST, NAGYMEZŐ UTCA 25.

Forrás: TÁMOP – 4.2.1/B-09/1/KMR-2010-0002 számú projekt, Dr. Fülöp Zsuzsanna, Dr.

Kakasy László, Kuntner Ferenc, Bakonyi Dániel, Tempfli M. Szilárd) (VI. kerület, HRSZ: 29028)

A VIZSGÁLT ÉPÜLET ISMERTETÉSE

Építtető: Karfunkel Salamon

Építész: Schannen Ernő

Építőmester: Gutwillig József

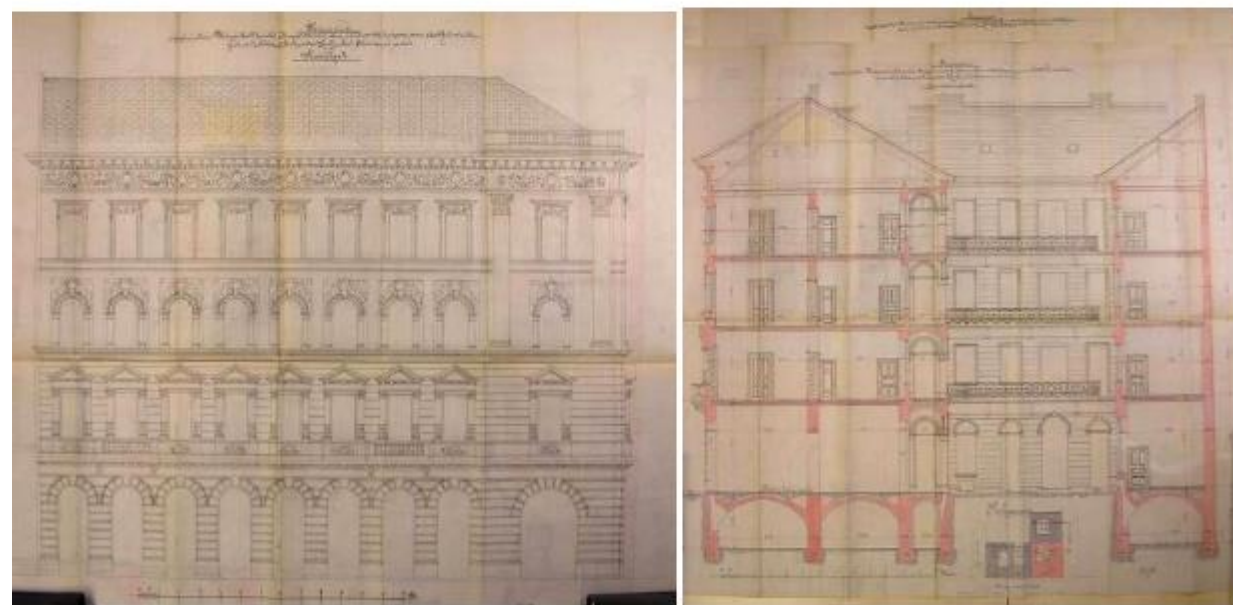
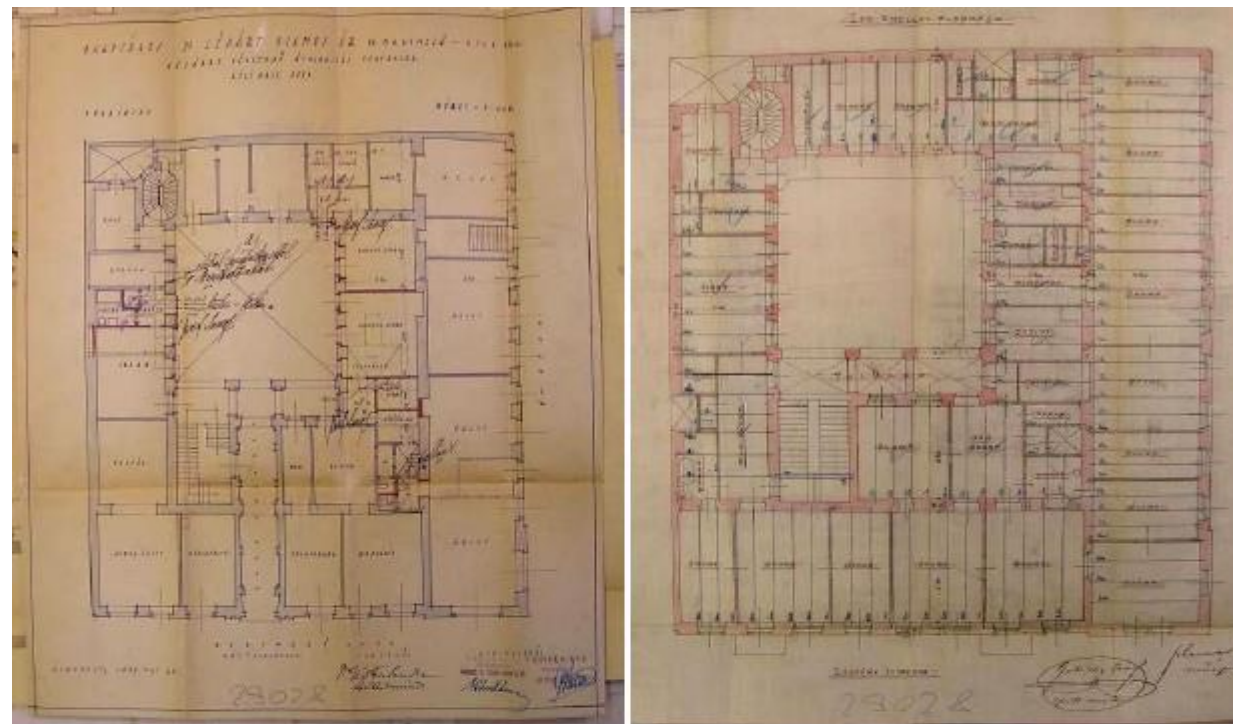
Felépülés éve: 1894., építési engedély: a Fővárosi Tanács 1894. február 14- én adta meg a háromemeletes bérházra. 5082/1894-III BFL), Hrsz. 29028. Forrás: Rozsnyai József

Az épület jelenleg fővárosi egyedi védelem alatt áll.

Helyszínrajz, homlokzatok és részletek:



A kapunál Karfunkel Salamon monogramja és a készítés dátuma látható



1062 Budapest, VI. ker. Nagymező utca 25.; Forrás: Budapest Főváros Levéltára (BFL)

ÉPÍTÉSZETI LEÍRÁS

A vizsgált saroképület zárt sorú, keretes beépítésű városi szövet része. A földszint plusz három lakószintes épület az épületszárnyak alatt teljes egészében alapincézett, beépítetlen padlású és négy oldalról veszi körbe saját belső udvarát. Négyzetű udvar köré épített.

Az utcai homlokzatok mögött két traktus mély, nagyobb lakások, míg a csak udvari homlokzattal rendelkezők egy traktus mélységű, kisebb lakások találhatóak az épületben.

A lakások részben a folyosóról, részben a lépcsőházból nyílnak. Valamennyi lakás saját vizesblokkal rendelkezik. Szintenként 7 db lakás van, valamennyi eltérő alaprajzi elrendezésű.

Megfigyelhető a felfelé csökkenő belmagasságok rendje, valamint a belső udvar viszonylagos szűkössege a magasságához mérten. A metszet feltünteti a főlépcsőházból nyíló loggiás kialakítású közlekedőt, továbbá a mellékszárny kőkonzolos, kölemezes függőfolyosó szerkezetét egyaránt.

ARCHITEKTÚRA, HOMLOKZATKÉPZÉS

A neobarokk bérház az akkor megengedett maximum beépítettséggel épült fel. Utcafrontján reprezentatív bérlakások sorakoztak. Tervezője sarokrízalitot alkalmazott, a csekély kiugrású falszakaszokon, sarokkváderezést utánozó vakolat-architektúrával. Mindkét utcára néző homlokzaton egyenletes ritmusban sorolta az ablakokat. A szűk utcából nézve az ablakok fölötti jellegzetes domborműves szemöldökmezők uralják a látványt. Az első emeleti nyílások plasztikus keretezést kaptak: az osztópárkány felett a mellvédfalak magasságáig érő posztamenseken főloszlopok állnak kompozit stílusú lábazattal és oszlopfővel. Felettük roccaille díszítésű timpanonok zárják az ablakok keretezését. A második emeleti ablakok Belvedere-ormozatosak (Fellner és Helmer

építészpáros stílusának erős hatását mutatják). A harmadik emeleti ablakok a legszerényebb keretezésűek. A kapu a sarokrízalit nélküli rész középtengelyébe került, két oldalán, az első emeleten 1–1 erkély van, melyek kőkonzolokkal gyámolítottak. A Nagymező utca felől 9 tengelyes, az Ó utca felől 11 tengelyes a homlokzat.



Az épületdíszek valószínűleg stukkó lustro öntvények, de ebben az időszakban a román cementből készített stukkók is használatosak voltak. Voltak helyszínen mintázott díszek, és előre öntöttek is, melyeket minden esetben fémkapcsokkal is rögzítettek a speciális ragasztás mellett.

Kétrészes, díszes főpárkány zárja az épületet. A kőgyámsort idéző öntött díszeknek nincs tartófunkciója, azonban az épület egységes stílusához tartozó elemek. A párkányok díszítésében a fogsor-motívum mindenütt felfedezhető.

Az épület utcai lábazata kb. 15 cm vastag forrásvízi keménymészkő (tardosi) tömbökből áll, amelyet több helyen a földszinttel együtt fényes műanyag festékekkel szürkére festettek.



Az erkélyek 1 darab faragott tömbkőből készültek. A félköríves záródású kapu valószínűleg tölgyből van. Alul íves fokokkal indul a barokk formaképzésű lépcső. Az orsótér felől a kovácsoltvas korlát alsó vaslemeze fogja össze a lebegő, falba befogott, egymásra támaszkodó lépcsőfokokat. A díszmű-kovács munkák az épületen egységes stílusban készültek, gazdag és aprólékos roccaille díszítésűek.



A csapos fa zárófödém felett, attól elválasztott, kötőgerendákra támaszkodó, hagyományos ácskötésekkel készült a tetőszerkezet. Az utcai épületszárnyak három állószékes szerkezetek, az utca felől ún. süllyesztett kialakításúak. Az oldalszárnyak felett félnyereg tető készült.

A kor építési gyakorlata szerint a tömör téglából falazott kéménykürtők az épület teherhordó falaiban vannak, féltégla méretűek. A bekötések azonos alaprajzi helyét a kürtők elhúzásával biztosították.



Utcai oldalon esslingeni faredőnyök vannak, az udvari nyílászárók külső tokborításúak és egységesek

5.3. Főbb problémaforrások a kerület építészeti arculatának kérdésében:

NYÍLÁSZÁRÓK HELYREÁLLÍTÁSA

A nyílászáró elválaszthatatlan része a homlokzatnak, csak azzal együtt kezelhető. A tömör és nyitott részek aránya, a nyílások keretének megfogalmazása, a nyílászárók megformálása minden épület esetén egyedi, de egy épületen belül azonos. Ez minden háznak más és más jelleget, egyéniséget és identitást ad, értékes szerkezeti elemek. Erre az összhangra és harmóniára figyelni kell, meg kell őrizni, mert ez biztosítja az épület egyik alapkarakterét.

Egy-egy elem (párkány, könyöklő, vasalat) javítása, felújítása, vagy cseréje önmagában elképzelhető, **de mindig az eredeti állapot visszaállítása kell legyen a cél.** Tévhit, hogy az eredeti állapotú, rendszerint fa nyílászárók nem feleltethetők meg a mai energetikai követelményeknek: kis beavatkozással (passzítás) a komplett szárny cseréje nélkül megvalósítható, kizárólag az üvegezés keménybevonatos low-e síküvegezésre való cseréjével, a redőnyök és spaletták használatával sok reális megoldás létezik.

NYÍLÁSZÁRÓ CSERE

Amennyiben műszakilag lehetséges a nyílászárók cseréje helyett azok felújítása és helyreállítása indokolt.

Nyílászárók cseréje esetén az épület eredeti, ennek hiányában a környezetéhez illeszkedő, meglévő nyílászáróival megegyező formák, osztások, anyaghasználat és színezés alkalmazható.



Izabella utca 41.



Kisebb bevilágítást adó, vastag keretezésű, az íves záródást nem követő, műanyag ablak

Az árnyékoló szerkezetek (redőnyök, spaletták) minden esetben a nyílászáró szerkezet részeként tervezettek voltak, így ezek javítása, egy-egy részük pótlása, cseréje sem képzelhető el anélkül, hogy a nyílászáró szerkezet egységét ne tartsuk szem előtt. Szükséges, hogy ezen elemeknek színükben is harmonizáljanak a többi szerkezettel, hiszen a lakásonként eltérő képű és színű nyílászáró illetve árnyékoló megbontja a harmonikus összképet.

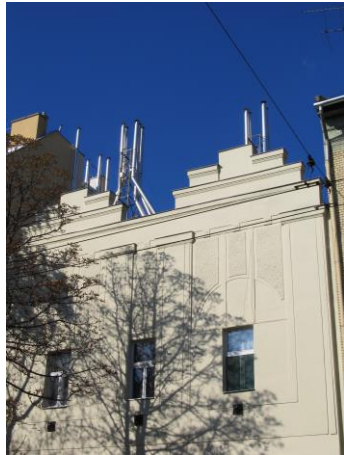
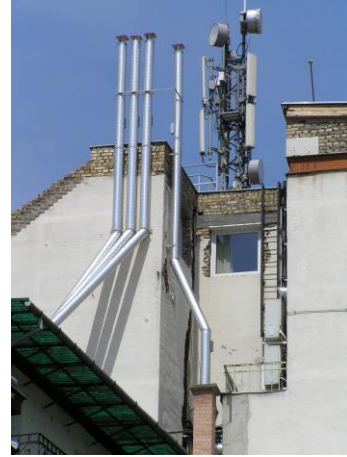


KLÍMABERENDEZÉSEK

Növekvő az igény gépi hűtés kiépítésére egyedi split rendszerű klímaberendezésekkel. Ezek sem esztétikai, sem energetikai, sem környezetvédelmi szempontból nem javasoltak. Az esztétikai és zajproblémák miatt a kültéri egységek udvari elhelyezése sem javasolt, így esetleg a pincében vagy a padláson lehet néhányat elhelyezni, de ekkor szükséges a pince vagy a padlás megfelelő átszellőztetése.



KÉMÉNYEK



ZÖLDFELÜLET NÉLKÜLI UDVAR, UTÓLAGOS LIFTELHELYEZÉS NEGATÍV PÉLDÁJA



TŰZFALAK, ÚJ BEÉPÍTÉSEK

5.4.HOMLOKZATFELÚJÍTÁS

SZÍNEK ÉS FELÜLETEK ÖSSZEHANGOLÁSA

A homlokzat értékét az azt alkotó részek anyagszerűsége, felülete, színe és ezen alkotórészek együttes minősége határozza meg. Egy-egy elem (lábazat, tagozat, párkány, erkély, korlát, nyílászáró) javítása, felújítása, vagy cseréje önmagában is elképzelhető, de mindig az eredeti állapot visszaállítása a cél, a harmonikus összképhez illeszkedően.

A homlokzat hiába bontható le elemeire, az egyes elemeket nem elég önmagukban vizsgálni, hanem az összképet szem előtt tartva kell kezelni és emellett figyelni kell a ház és a szomszédok harmóniájára, utcaképi kapcsolatára.

Nem lehet egy-egy lakás felújításakor, földszinti üzlet létesítésekor a hozzá tartozó homlokzatot az összképtől eltérőre színezn.

HOMLOKZATON SZABADON VEZETETT VEZETÉKEK

amennyiben lehetőség van a homlokzaton ne kerüljenek szabadon vezetett vezetékek elhelyezésre



UTÓLAGOS HŐSZIGETELÉS

6. Jó példák

*épületek, építészeti részletek (ajtók, ablakok, anyaghasználat, színek, homlokzatképzés),
zöldfelületek kialakítása*

6.1. Homlokzatfelújítás példák



Vörösmarty utca 49-51.



Andrásy utca 66.

SZÍNEK ÉS FELÜLETEK ÖSSZEhangolása

A homlokzat értékét az azt alkotó részek anyagszerűsége, felülete, színe és ezen alkotórészek együttes minősége határozza meg. Egy-egy elem (lábazat, tagozat, párkány, erkély, korlát, nyílászáró) javítása, felújítása, vagy cseréje önmagában is elképzelhető, de mindig az eredeti állapot visszaállítása a cél, a harmonikus összképhez illeszkedően.

A homlokzat hiába bontható le elemeire, az egyes elemeket nem elég önmagukban vizsgálni, hanem az összképet szem előtt tartva kell kezelni és emellett figyelni kell a ház és a szomszédok harmóniájára, utcaképi kapcsolatára.

Nem lehet egy-egy lakás felújításakor, földszinti üzlet létesítésekor a hozzá tartozó homlokzatot az összképtől eltérőre színezn.



Andrásy út 100.



Hajós utca 16-18.



Király utca 72.



Hunyadi tér 8. -Szófia utca 14.



Király utca 80.



Teréz körút 38.

6.2. Épületgépészet (fűtés, hűtés)

Ebbe a fejezetbe nehéz látványos képekkel alátámasztani az épületgépészeti berendezések ajánlott kialakítását, elhelyezését, hisz a *kívánatos elhelyezés az ha nem látszik semmi*

kémények



Andrássy út 87-89.-Kodály körönd 1.

6.3. Tetőtérbeépítés példák



Divatcsarnok -Andrássy út 39.



Eötvös utca 48.-Szobi utca 6. Kmety Györhy utca 2.



Városligeti fasor 18.

6.4. Emeletráépítés példák

Legfőbb követelmény : illeszkedjen a meglévő épület - homlokzatához,
- homlokzati elemeihez



Szondi utca 42/b.



Nagymező utca 9.



Hunyadi tér 11.



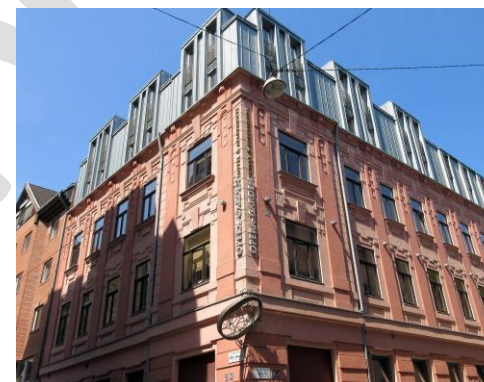
Eötvös utca 44.



Eötvös utca 49.



Izabella utca 61.



Hajós utca 24.



Lázár utca 8.

6.5. Foghíjtelkeken új beépítés példák

Követelmény: ILLESZKEDÉS, - az utcaképhez ,
- a szomszédos épületekhez



Rózsa utca 91.



Vörösmarty utca 67



Hajós utca 37.



Szív utca 62.



Szív utca 59.



Eötvös utca 10.



Szív utca 62.

6.6.HOMLOKZATOK, HOMLOKZATI RÉSZLETEK, HOMLOKZATI NYÍLÁSZÁRÓK, HOMLOKZATI
DÍSZEK, LÉPCSŐHÁZAK, BELSŐ UDVAROK KÖVETENDŐ PÉLDÁJA:

homlokzati részletek, díszítések:



Jókai tér 8. – Aradi utca 1.



Mozsár utca 1. – Nagymező utca 19.

Homlokzati nyílászárók, kapuk:



Dalszínház utca 10.



Zichy Jenő utca 7.



Székely Mihály utca 8.

Lépcsőházak:

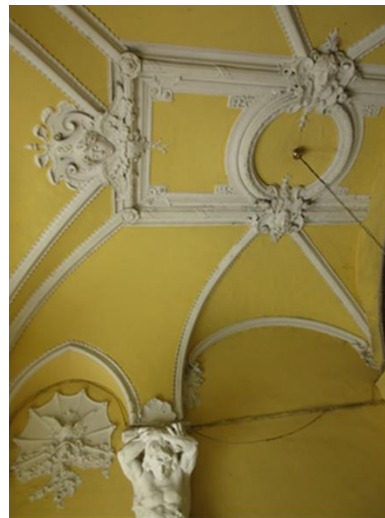


Dalszínház utca 10.

Weiner Leó utca 19.



Teréz körút 36.



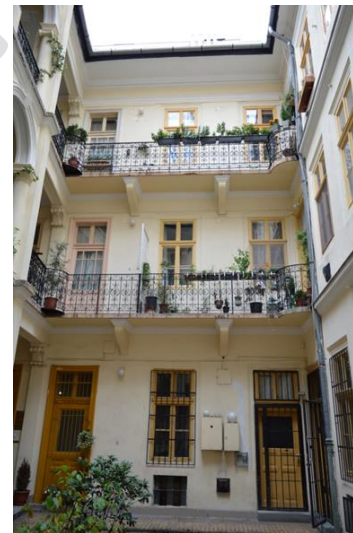
Belső udvari homlokzat:



Dalszínház utca 10.

Zichy Jenő utca 7.

Andrássy út 30. - Nagymező utca 18



Zichy Jenő utca 10.

7. Jó példák: sajátosságok, reklámok, egyéb műszaki berendezések

Teréz körúti és a Nagykörút **Portálprogram** hatása - Teréz körút 50 portál visszaalakítása

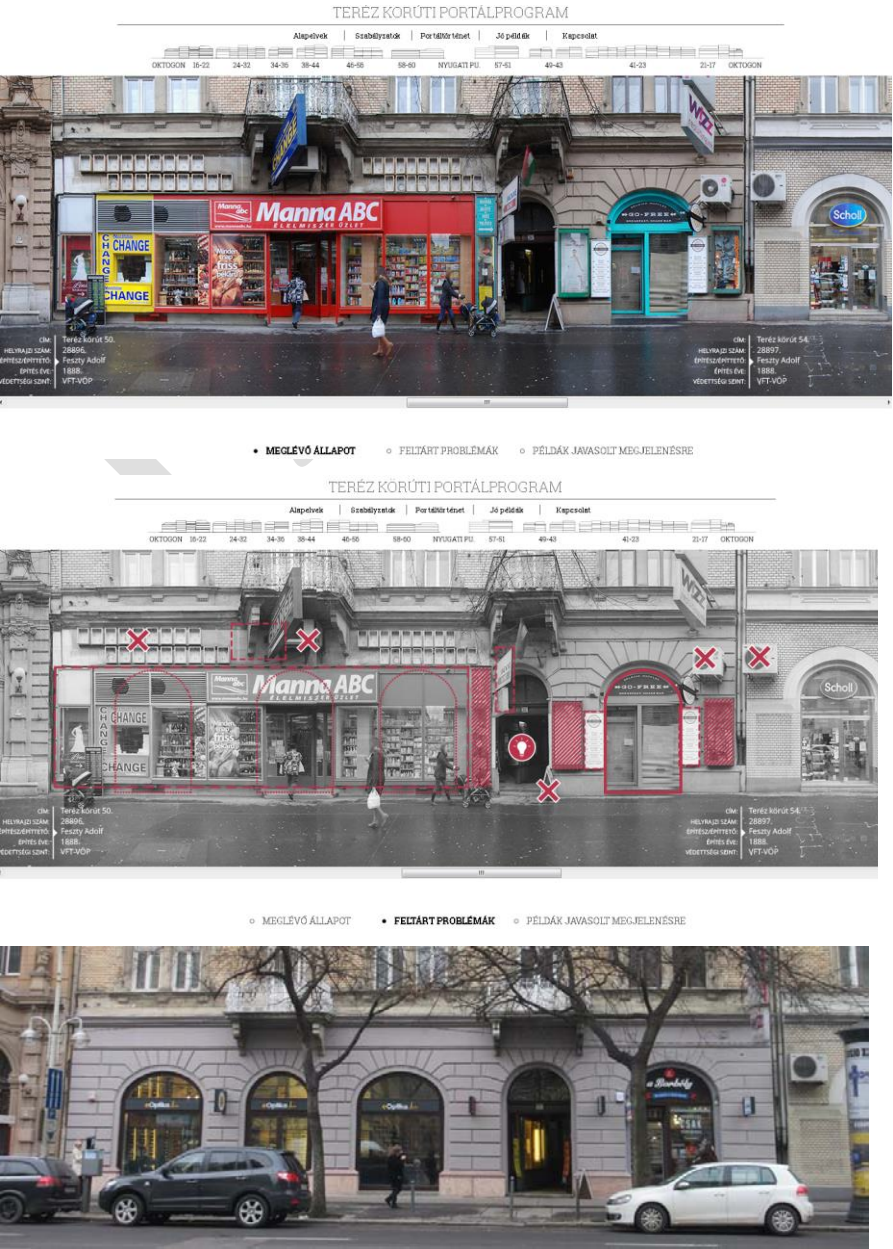


2015. homlokzat képe

Eredeti homlokzat terve



2016. homlokzat képe



Portálkialakításra további példák:



Andrásy út 17.



Andrásy út 23.



Andrásy út 57.

VÁROSKÉP 1.: FÖLDSZINTI PORTÁLOK, HIRDETÉSEK – PORTÁLPROGRAM

MEGVALÓSÍTÁS FELTÉTELEI

- Együttműködés kialakítása a kiskereskedelmi szereplőkkel és az utcai üzlethelyiségek tulajdonosaival;
- belvárosi együttműködés / főváros + belső kerületek.

RÖVID LEÍRÁS

A portálprogram célja az igényes, kiskereskedelem színvonalának javulását támogató arculatfejlesztése, mely egyben az egyes utcaszakaszok, illetve a városrész arculatát is meghatározhatja, alakítja. A projekt központja a kommunikáció, az érintett vállalkozások körében tanácsadás, a jó gyakorlatok széleskörű népszerűsítése, tanácsadás.

A projekt célterülete elsősorban a belvárosi terület: a kirakatok, portálok, reklámkihelyezések gyakorlatának megváltoztatása, egymáshoz és a környezethez hangolása.

ELŐNYÖK/HÁTRÁNYOK

- + Vonzó, egységes, a historikus épített környezethez illeszkedő kiskereskedelmi arculat;
- + feléledő hagyományos belvárosi kereskedelmi területek, melyek alternatívái lehetnek a nagy kereskedelmi központoknak;
- konfliktusok lehetnek a nagyszámú résztvevő miatt.

AJÁNLÁSOK

- Internet alapú interaktív folyamat-menedzsment kialakítása a résztvevők számára: minta a Teréz körüti portálprogram;
- folyamatos kommunikáció az érintettekkel;
- egységes, historikus városrészbe illeszkedő városarculat kialakítása.

KAPCSOLÓDÓ BEAVATKOZÁSOK

- V/02 SZEMLELETFORMÁLÁS 2.: AKCIÓK, RENDEZVÉNYEK
- V/03 INFORMÁCIÓS PORTÁL
- V/04 VÉDETT UTCAKÉP PROGRAM
- V/05 UTCAI HOMLOKZATOK ÖSSZEHANGOLT MEGÚJÍTÁSA
- V/06 KREATÍVOK A TÖMBBEN! PROGRAM
- V/07 TEMATIKUS UTCÁK: KERESKEDELEM, KULTURÁLIS FUNKCIÓK

VÁROS_08

BEAVATKOZÁS JELLEGE

gazdaságélénkítő beavatkozás

FENNTARTHATÓSÁG ***

helyi gazdaság, kis távolságok városa

SZEREPLŐK ***

kezdeménnyező: fővárosi, kerületi önkormányzat; résztvevők: kereskedők, helyi lakosok, szakmai klaszterek

EGYÜTTMŰKÖDÉS ***

klaszterek szervezése

ELOKÉSZÍTÉS ***

arculat meghatározása

KÖLTSÉG *

3-5 millió évente

HASZNÁLAT ***

kereskedők, helyi lakos, turisták, publikus

ELHELYEZKEDÉS



Javasolt helyzet, VII. ker. mintatömb körül

PÉLDA



TERÉZ KÖRÜTI PORTÁLPROGRAM
Az internetes felület többcélú: szemléletformáló módon mutat rá a jelenlegi állapot ellentmondásaira és mutat mintát egy lehetséges tervezett állapotra, mely vizuálisan jobban illeszkedik a historikus belváros értékeihez. Az oldalon megtalálhatóak az engedélyezéshez szükséges információk is. A mintaértékű projekt célja, hogy kiterjeszthető legyen a Nagykörút többi szakaszára is.

FOGHÍJAK 3.: ÁTMENETI HASZNOSÍTÁS – KÖZÖSSÉGI KERTEK

MEGVALÓSÍTÁS FELTÉTELEI

- Használton kívüli, be nem épített foghíjtelek sűrű városi területen, ahol beépítési szándék a közeljövőben nincs;
- megfelelő talajminőség helyben vagy utólag kialakítva / például – magasságával, hozott termőtalajjal;
- megfelelő benapozású telek.

RÖVID LEÍRÁS

Használton kívüli foghíjteleken – a későbbi beépítésig, átmeneti jelleggel – kertek kialakítása városi mezőgazdaság céljából. A terület gazdagítja a belváros szegényes zöldhálózatát, szűkös térkapcsolatait, valamint funkciójával rendben tartja, mintegy „ellenőrizi” az egyébként gyakran elhanyagolt üres telkeket.

ELŐNYÖK/HÁTRÁNYOK

- + Oktatás, szemléletformálás – felnőtteknek és iskolásoknak egyaránt;
- + rekreáció, szabadidő aktív eltöltése, közösségépítés, tematikus rendezvények – erősítik a környéken lakók kötődését a területhez;
- + fenntartása kis költségigényű, a közösség munkájaként történik;
- a motiváció elmaradása a kert elhanyagoltságához vezet;
- nem megfelelő helyben lévő talaj esetén hozni kell másik talajt, ami nemcsak plusz költséget jelent, hanem környezeti terhelést is okoz.

AJÁNLÁSOK

- Fontos a megfelelő talajelőkészítés: a város bolygatott talaj, elbontott ház hely telke sokszor nem alkalmas növénytermesztésre, nemcsak a humuszréteg hiánya miatt, de az esetleges szennyeződések miatt sem;
- az átmeneti hasznosítási jelleg miatt a teljes talajcsere helyett javasolt inkább magasságok kialakítása, megfelelő minőségű talajjal való megtöltéssel, mely amellyel, hogy kevesebb földmunkát és megmozgatott talajmennyiséget igényel, a művelést is könnyebbé teszi az aktív mezőgazdasági munkától elszakott városiakok számára;
- a kert fenntarthatósága szempontjából kulcsfontosságú, hogy a leendő használók minél inkább a közvetlen közelben lakók közül kerüljenek ki – a motiváció kialakításához és fenntartásához már a kezdetektől fogva szükséges a közösségi események szervezése –, mely közösségi tervezéssel kezdődhet a kert kialakításának elkészítéséhez;
- fászfűző növények ültetése csak abban az esetben ajánlott, ha azok nem kerülnek leendő építési helyre;
- a nyitvatartás korlátozása célszerűen a nappali órákra javasolt.

KAPCSOLÓDÓ BEAVATKOZÁSOK

- É/D4 ZÖLDFELÜLETEK PLANTÉNERBEN,
- É/D6 NÖVÉNYFUTTATÁS TÁMRENDSZERRE

TÖMB_04

BEAVATKOZÁS JELLEGE

átmeneti hasznosítás, városi mezőgazdaság, közösségi használat

FENNTARTHATÓSÁG ***

élhető városi tér, zöldfelületek, közösség

SZEREPLŐK ***

kezdeménnyező: önkormányzat; résztvevők: tulajdonosok, helyi lakosok

EGYÜTTMŰKÖDÉS ***

együttműködési szerződés kötése a telek tulajdonosával, lakossági egyeztetés

ELOKÉSZÍTÉS **

engedélyezést, tervezést nem igényel, a talaj megfelelő előkészítését igen

KÖLTSÉG **

5 millió forint

HASZNÁLAT ***

helyi lakosok; időben korlátozott nyitvatartás

ELHELYEZKEDÉS



Téri lehetőségek, VII. ker. mintatömb

PÉLDA



MAGDOLNA UTCAI KÖZÖSSÉGI KERT

A Józsefvárosi Önkormányzat képviselő-testülete 2013-ban döntött arról, hogy közösségi kerteket hoz létre az önszerveződő közösségek támogatására. Két önkormányzati tulajdonú telket jelöltek ki díjmentes használatra, melyeken – a megfelelő feltételek megteremtésével – városi kertészkedésre alkalmas, 24 db, 3-5m² parcellát hoztak létre. A tervek között szerepel a szomszédos tűzfalak lefestése, illetve a talaj rendezése murvával, fűvesítéssel.

TERMÉSZETES HŰTÉS

MEGVALÓSÍTÁS FELTÉTELEI

- Bérlok, lakók részéről együttműködés;
- ismertetőanyag rendelkezésre bocsátása a lakók számára a helyes használatról.

RÖVID LEÍRÁS

A lakások leginkább energiahatékony hűtési megoldása az intenzív éjszakai szellőztetés, valamint a napközbeni hőnyereségek minimalizálása. A szoláris hőterhelés minimalizálása érdekében nappal a redőnyöket le kell engedni (esetlegesen a spalettákat be kell zárni) és az ablakokat zárva kell tartani. Amennyiben nincsen sem redőny, sem pedig spaletta, úgy sötétítő függönyök alkalmazása javasolt. Továbbá lehetőség szerint kerülni kell a nappali szellőztetést is. Lombhullató növényzet segítségével bizonyos esetekben lehetőség van árnyékolásra. Télen az árnyékolók éjszakai használata javítja a nyílászárók hőátbocsátási tényezőjét.

ELŐNYÖK/HÁTRÁNYOK

- + Nincs, vagy alig van beruházási költség;
- + nincs üzemeltetési költség;
- + egyszerűen, a lakók tájékoztatásával megvalósítható;
- + kis karbantartási igény;
- a lakók nagymértékű közreműködése szükséges;
- zajproblémák és levegőminőségi problémák lehetnek az éjszakai szellőztetésnél.

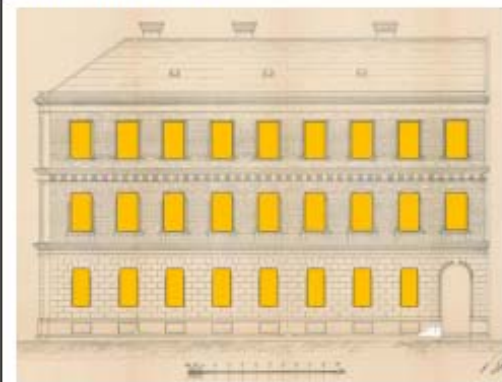
AJÁNLÁSOK

Erdemes a nyílászárókat felújítani, passzítni - légtömörebbé tenni, ezen felül a redőnyöket javítani, cserélni. A beépített redőnytököket ajánlott hőszigeteléssel ellátni, a réseken lévő filtrációs légáramokat megszüntetni.

KAPCSOLÓDÓ BEAVATKOZÁSOK

SZE/05 NYÍLÁSZÁRÓK/ABLAKOK, SZE/06 TERMÉSZETES SZELLŐZÉS É/A2 NYÍLÁSZÁRÓK, É/B1 SZELLŐZÉS JAVÍTÁSA / TÖBB LEVEGŐ, É/B2 SZELLŐZÉS JAVÍTÁSA / TÖBB LEVEGŐ, É/D1 FÁK ÜLTETÉSE, É/D2 PLANTÉNERES FÁK ÜLTETÉSE, É/D5 NÖVÉNYFUTTATÁS HOMLOKZATRA, É/D6 NÖVÉNYFUTTATÁS TÁMRENDSZERE

ELHELYEZKEDÉS + KONCEPCIÓ



Redőnyök felújítása, cseréje és megfelelő használata. Lakásszellőztetés korlátozása az éjszakai órákra, szabad hűtés alkalmazása.
Forrás: www.trefort.elte.hu

SZERK_GÉPÉSZET_06

BEAVATKOZÁS JELLEGE

használói

FENNTARTHATÓSÁG ****

zéró energiaigény

SZEREPLŐK ***

kezdemenyező: lakástulajdonosok;
résztvevők: lakástulajdonosok, bérlok

EGYÜTTMŰKÖDÉS *

önkormányzat és bérlok; önállóan lakásonként

ELŐKÉSZÍTÉS ***

tájékoztató anyagok készítése, ablak és redőnyfelújítási munka előkészítése

KÖLTSÉG **

felújítási és oktatási költségek

KARBANTARTÁS *

5 évente

PÉLDA

Külső árnyékolás alkalmazása



Nagymező u. 25. - Ó u. 34.

MEGLÉVŐ ÁLLAPOT / RÖVID LEÍRÁS

Terézvárosi, tipikus, intenzív beépítésű bérház, melynek uralkodó stílusjegye a neobarokk. Szabályos négyszög alakú saroktelken körülépített udvaros P+F+3 emeletes épület a Nagymező utcában kilencetengelyes, középre helyezett kapuval, az Ó utcában tizenegy tengelyes. A földszinti nyílások íves záródásúak, fölötté négyszög alakú felülvilágítók vannak. Az I. emeleten a mellvédfalak magasságáig érő posztamentseken féloszlopok állnak kompozit stílusú lábazzal és oszlopfővel. Felettük roccaille díszítésű timpanonok zárják az ablakok keretezését. A második emeleti ablakok Belvedere-oromzatosak. Az udvar neorokokó vakolatdíszítésű. A lábazzat, az első emeleten lévő kőkonzollakkal gyámoltott erkély, a kőkonzolos-kőlemezes függőfolyosó tömött tardos-piszkei vörös mészkőből készült. A lépcsőfokok trieszti tömött szürke mészkőből vannak. A főlépcsőházhoz loggia kialakítású közlekedő kapcsolódik. Az épületben szintenként 7 lakás van. Az utcafronti helyiségek enfilade-ban kapcsolódnak egymáshoz. A mives kovácsoltvas korlátok és ablakrácsok neorokokó díszítésűek.

MEGLÉVŐ ÁLLAPOT / ELŐNYÖK-HÁTRÁNYOK

- + adottságai, városban belüli elhelyezkedése kiváló,
- + az épületben az igények változásával irodákat és üzleteket is kialakítottak a lakások mellett,
- + homlokzati díszítettsége, a terrazzo burkolat, a lebegőlépcső, a kovácsoltvas korlátok, a kor igényes megoldásai,
- + az épület megőrizte eredeti építészeti karakterét, 122 éves szerkezeteinek többsége építészeti állapotú,
- + vakolatdíszjeinek többsége ép, kivéve a főparkány öntött konzolsorát.
- az udvarloggiához kapcsolt 1960-as években beépített lift építészeti igénytelen,
- az épület cserépfedése elöregedett, teljes körű javításra és cserére szorul a főparkány és a zárófödém védelmében.
- a belső udvar viszonylag szűkös a magasságához mérten,
- az udvari lakások a legfelső szintiek kivételével sötétek.

MEGLÉVŐ ÁLLAPOT / AJÁNLÁSOK

Az elegáns, de átlagos bérlakásokkal megépült, jelenleg helyi védettségű lakóépület jellegzetes stílus-meghatározó karakterének megtartása. A színvonalas, kiváló anyagokból készített szerkezetek és az iparművészeti mestermunkák megőrzése. Kiemelkedő minőségűek az épület valószínűleg stukkó lustro öntvényei, homlokzati díszjei, lépcsőházi kőlemei, terrazzo padlóburkolata, kovácsoltvas díszjei. Cél a legoptimálisabb és még értékvesztéssel nem járó energetikai korszerűsítés meghatározása.

ÉPÜLET_I./A2

VI. kerület, 16. tömb

HRSZ: 29028

társasház

Építés éve: 1894

Építész/építtető: Schannen Ernő/
Karfunkel Salamon

Szintszám: P + F + 3

Stílus: historizáló,
neobarokk

Nettó alapterület: 3184 m²

Nettó térfogat /fűtött: 11920 m³

Védelem: fővárosi, egyedi

Önkorm.

tulajdonhányad:

Állag:

Homlokzati anyag: közepes
vakolat

Lábazzati anyag: tardosi mészkő
díszített, terrazzo

Kapualj: burkolatos
alulhasznosított

Udvar használata: Gutwillig József

Építőmester:

ÉPÜLETFOTÓK/ÁBRÁK

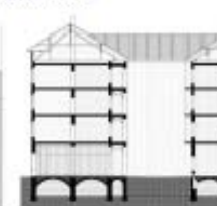


Földszinti alaprajz

Emeleti alaprajz



Keresztmetszet a belsőudvaron át



Forrás: 74-12-belsőTVetkivKa, Forrás: Neobarokk építészet Magyarországon

Épületszintű felújítási beavatkozások

ÉPÍTÉSZETI JAVASLATOK

SZELLŐZÉS JAVÍTÁSA / TÖBB LEVEGŐ

ÉPÜLET_B01



Eredeti állapot: a magasság arányaihoz képest az udvar viszonylag szűkös, levegőtlen.

☀️ A természetes hűtés az udvar zöldfelületének növelésével, az éjszakai átszellőztetéssel megoldható.

☀️☀️ Meglévő pincei ablakokon és az udvar felől telepítendő angolánakon át a szellőztetés gravitációs működésű

☀️☀️☀️ Régi, jól bevált módszerrel a hűtés a nyitott kapun át, az udvar gravitációs átszellőzésével történik. A pince a homlokzat felületét lehűtő, a padlás hővédő puffer zónaként funkcionál.

BEVILÁGÍTÁS JAVÍTÁSA / TÖBB FÉNY

ÉPÜLET_C01



Eredeti állapot: a szűkös udvarméretű épület lenti helyiségeibe kevés fény jut.

☀️ Természetes bevilágítás javítása fényvisszaverő felületekkel, tükrökkel, irányított napfénnel. A sötét lépcsőfeljáróba és a zárt terekbe fénykürtővel lehet bevinni a napfényt.

☀️☀️ A bevilágító aknában elhelyezett tükörrel fényt lehet az alagsorba becsalogatni.

☀️☀️☀️ A tetőn elhelyezett, a nap mozgását követő (HELIOSTAT, egy fix és egy mozgó) tükörrendszer levetíti, és az udvarba irányítja a napfényt.

ÉPÜLETFOTÓK/ÁBRÁK

Utcakép, az épület nézete a kereszteződés felől



Kedvezőtlen légtérarányú belsőudvaros ház



A belső oldali, átforduló sarkokra kevés fény érkezik



A főlépcsőházból nyíló loggiás kialakítású közlekedő

8. BEÉPÍTÉSI VÁZLATOK (nem kötelező tartalom)

Hivatkozások és web helyek Terézváros épített örökségével kapcsolatban:

<http://nagykorut.budapest.hu/>

<http://tajertektar.hu/hu/>

<http://mapire.eu/hu/>

<http://www.vilagorokseg.hu/budapest>

<http://andrassy127.weebly.com/history.html>

<http://budapestcity.org/11-egyeb/utcak-terek/Hosok-tere/index-hu.htm>

<http://budapestcity.org/11-egyeb/utcak-terek/Hosok-tere/index-hu.htm>

<http://egykor.hu/budapest-vi--kerulet/berlin-nagyszallo-revay-irodahaz/3639>

<http://budapest.hu/Documents/ablakfel%C3%BAj%C3%ADt%C3%A1si%20kalauz.pdf>

Térképek:





PROGRAM.

1. A bejelentett Nyugati Liget (Liget2) program az Országos és Fővárosi hatásokon túl, legközvetlenebbül Terézvárost érinti. Nyugati negyed elnevezéssel az Integrált Településfejlesztési Stratégiákban is kulcsprojektként szerepel a kerület közigazgatási területének 1/4-ét lefedő Grund. A terület gondjaival, fejlesztésével kapcsolatban hosszú évek óta gyűlnek a tervek, tanulmányok és elképzelések. Fontosnak tartom ezek integrálását, tanulságaik beépítését a körvonalazódó, a helyszínhez méltó elképzelésekbe. Remélem, segíthetjük munkájukat azokkal az ismeretekkel, amelyek nálunk rendelkezésre állnak.
2. A családok otthonteremtési kedvezménye (CSOK 2016) a hírek szerint kiterjed a tetőtér-beépítésekre, emeletráépítésekre is. Az országos társadalompolitikai célokkal egyezően Terézvárosnak is egyik legfontosabb célja az élő város, a lakosság, a fiatal családok megtartása. Kerületünk főépítésze jelezte, hogy a jelenleg formát öltő jogi és gazdasági szabályozás – az általunk is remélt pozitív hatások mellett – a védett városszövet megőrzésének szándékával ellentétes folyamatokat indíthat el. A meglévő épületek bontása, az erőltetett tetőtér és emeletráépítések elvonhatják azt az energiát, amivel a fiatal családok és fejlesztők a régi épületek felújításával, karbantartásával egyben történelmünk megtartása érdekében is kifejteneik.

A gazdasági ösztönző rendszer családpolitikai, gazdasági, területi és örökségvédelmi hatásainak kiegyensúlyozása érdekében javasoljuk, hogy az állami támogatásokat, ÁFA kedvezményt területi alapon – legalább a Világörökségi vagy Műemléki Jelentőségű Területen – a helyi értékvédelem feladataira, vagyis a meglévő lakások és a közös tulajdonú épületrészek (homlokzatok, tetők) felújítására, karbantartására is igénybe lehessen venni.

Javasoljuk kiterjeszteni a kedvezményt az olyan, hagyományos építőmesteri és restaurátor munkák, anyagok beszerzésének támogatására, mint az asztalos, kőműves, ács, épületszobrász, redőnyös, bádogos, festő. Hiszen ezek a sok embernek munkát adó mesterségek biztosíthatják az egyszer már megépült város hiteles megőrzését, a filigrán fa ablakok, az épületdíszek, megtartásán túl a tudás és a hely átadását gyermekeinknek.

IMPRESSZUM

KONCEPCIÓ:

Matus István, Lőrinczy Ádám, Szenczi Zsófia, Haszpra Éva

BUDAPEST VI. KERÜLET TERÉZVÁROSI POLGÁRMESTERI HIVATAL

Hassay Zsófia polgármester

Simonffy Márta alpolgármester

Dr. Bundula Csaba alpolgármester

Papp László alpolgármester

Szabályozás és építészeti stratégia:

Matus István, főosztályvezető

Szenczi Zsófia, településfejlesztési ügyintéző

Haszpra Éva, településfejlesztési ügyintéző

Lőrinczy Ádám, településfejlesztési ügyintéző

LECHNER TUDÁSKÖZPONT TERÜLETI, ÉPÍTÉSZETI ÉS INFORMATIKAI NONPROFIT KFT.

Vezérigazgató: Riedel Miklós Márton

Projektigazgató: Farkas Tamás

Projektvezető: Juhász Géza Péter

Alprojektvezető: Kara László

KÉSZÍTETTE:

Budapest Főváros VI. kerület Terézvárosi Polgármesteri Hivatal és Lechner Tudásközpont

SZÖVEG:

Matus István, Lőrinczy Ádám, Szenczi Zsófia, Haszpra Éva

BORÍTÓ ÉS ÁBRÁK:

Matus István, Lőrinczy Ádám, Szenczi Zsófia, Haszpra Éva

GRAFIKAI TERVEZÉS:

Matus István, Lőrinczy Ádám, Szenczi Zsófia, Haszpra Éva

FOTÓ:

Matus István, Lőrinczy Ádám, Szenczi Zsófia, Haszpra Éva

BETŰTÍPUS: Titillium

A kiadványban felhasználásra kerültek a Próba Településképi Arculati Kézikönyvek egyes lapjai.

Készült Magyarország Kormánya megbízásából, a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV.

törvényhez kapcsolódóan.

MINDEN JOG FENNTARTVA:

Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Kft.

FELELŐS KIADÓ:

Riedel Miklós Márton vezérigazgató, Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Kft.

Hivatkozások és web helyek Terézváros épített örökségével kapcsolatban:

<http://nagykorut.budapest.hu/>

<http://tajertektar.hu/hu/>

<http://mapire.eu/hu/>

<http://www.vilagorokseg.hu/budapest>

<http://andrassy127.weebly.com/history.html>

<http://budapestcity.org/11-egyeb/utcak-terek/Hosok-tere/index-hu.htm>

<http://budapestcity.org/11-egyeb/utcak-terek/Hosok-tere/index-hu.htm>

<http://egykor.hu/budapest-vi--kerulet/berlin-nagyszallo-revay-irodahaz/3639>

<http://budapest.hu/Documents/ablakfel%C3%BAj%C3%ADt%C3%A1si%20kalauz.pdf>