



Iktató szám: 64/2021.

Budapest Főváros IX. Kerület  
Ferencváros Önkormányzata

## ELŐTERJESZTÉS

a KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2021.október 14-i ülésére

Tárgy: Az Üllői út 83-87. sz. alatti ingatlanok hasznosítása, koncepció  
terv készíttetése

Előterjesztő: Árva Péter önkormányzati képviselő

Készítette: Hurták Gabriella – főépítész

Előzetesen tárgyalja: Városfejlesztési, Innovációs és Környezetvédelmi Bizottság, 2021. 10. 12.

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Világos István s.k.

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

Rendelet	<input type="checkbox"/>	
Határozat	<input type="checkbox"/>	normatív
	<input type="checkbox"/>	hatósági
	<input checked="" type="checkbox"/>	egyéb

A döntéshez egyszerű  
minősített  többség szükséges.

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

igen	<input checked="" type="checkbox"/>
nem	<input type="checkbox"/>

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.

## Tisztelt Képviselő-testület!

A címben Üllői út 83.,85.,87.,sz. alatti ingatlanok kerületünk legérdekesebb, legrégebbi, egységesen megmaradt örökségi értékeket hordozó lakóépületei közé tartoznak. Az 1800-as évekből származó eklektikus épületek, településképi jelentőségük okán és részleteiket tekintve is kiemelt figyelmet érdemelnek. Építészeti értékeik megőrzése közösségi felelősség, közösségi feladat. (archív fotók. lásd 1. sz melléklet) A három épület homlokzata jelenleg is Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének, a településképi védelméről szóló 35/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelete alapján *védelem alá helyezett építményrész*ként nyilvántartott „védett értékek”. Bár örökségvédelmi szempontból nyilvánvaló, hogy nem csak a homlokzatok érdemelnek említést.

Mindemellett néhány szót érdemel az ingatlanok jelenlegi műszaki állapota is. Az épületek utolsó felújításának időpontja nem ismert. A felmenő falakon talajvíz felszivárgás jelei észlelhetők, az udvari homlokzaton és a lépcsőházban a vakolat több helyen tégláig leomlott, az egyes épületszerkezetek a mai kor követelményeinek nem felelnek meg, korszerűsítésre, ill. felújításra szorulnak. A jelenleg érvényes hőtechnikai előírásoknak sem a teherhordó-, sem a szakipari szerkezetek nem felelnek meg. Az épületgépészetre, belső felszereltségre vonatkozó konkrét adatokkal nem rendelkezünk, figyelembe véve azonban a lakások komfortfokozatát, és azt a tényt, hogy az elmúlt 25 évben a komfortos lakások sem voltak felújítva, valószínűsíthető, hogy a lakások belső állapota megegyezik a külsőleg észlelhetővel, vagyis elhasználódtak, korszerűtlenek. Egyre kikerülhetetlenebbül szembe kell nézni tehát az épületek rossz műszaki állapotával, ami mostanra eredeti funkciójuknak betöltését is kérdésessé teszi, de még a korábban említett építészeti értékek fokozatos pusztulását is magával hozza.

Látható, hogy az épületek korrekt, örökségi értékeket is szem előtt tartó megújítása túlnő az önkormányzat költségvetési lehetőségein. Mindenképp valamilyen külső forrás bevonására lenne szükség.

A tárgyalt ingatlanokkal kapcsolatban a Semmelweis Egyetem korábban jelezte érdeklődését, ezért a 358/2021. (VI.8.) számú önkormányzati határozatban „egyéb” megjelölést kapott, nem része a rehabilitációs ütemezésnek. Az elvi érdeklődésen túl azonban a Semmelweis Egyetem, illetve a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. tényleges szándékairól nincs tudomása az Önkormányzatnak.

Az ingatlanok fekvése, illetve az együttes fejleszthetősége ugyanakkor magában hordozza annak a lehetőségét, hogy egy megfelelő koncepcióval zajló – egyúttal örökségvédelmi, urbanisztikai szempontokat figyelembe vevő - fejlesztés részeként az Önkormányzat (pl.) az ingatlanok (valamilyen százalékos) tulajdonosaként magasabb bevételt érjen el, mint amennyibe a jelenlegi lakók elhelyezése kerül. Pillanatnyilag olyan forgatókönyv is elképzelhető, hogy a jelenleg tárgyalt koncepcióterv elkészítésén túl, a három épület rehabilitációja költségvetési forrást nem igényelne, így egyáltalán nem befolyásolná a már elfogadott ütemezést.

A most tárgyalt fejlesztési koncepciónak, koncepciótervnek javaslatot kell majd tennie az ingatlanok beépítési paramétereire, az építhető új épület rész(ek) szélességére, a szomszédos ingatlanokhoz, épületekhez való viszonyára, stb.

Vizsgálni szükséges az ingatlanok együttes beépítési lehetőségét, a 3 ingatlan összevonását, és az infrastruktúra kérdését is, a fejlesztésből fakadó többlet terhelést, annak a környező utcákra, utakra való kihatását. A koncepciótervnek tartalmaznia kell javaslatokat az épület funkciójára, továbbá tartalmaznia kell becslés szintjén az ezekkel kapcsolatos pénzügyi-gazdasági számításokat is

A három ingatlan együttes kezelése esetén megnövekedett lépték, az ingatlanok jó pozíciója (metró közelsége, központi elhelyezkedés, stb) tehát felvetik annak lehetőségét, hogy valamilyen konstrukcióban (eladás, közös projekt, stb) beruházó(k) bevonásával - rendhagyó, úttörő módon - történjen meg a mostanra már tovább nem odázható fejlesztés. Többek között az építészeti értékvédelem vagy a „települési életér” védelme olyan érzékeny városfejlesztési területek, hogy egy „egyszerű eladás” után jóval nehezebben tudnánk „utólag” a közösségi érdekeket érvényesíteni. Jelen esetben már a külső forrás(ok) bevonása előtt készíttetne az önkormányzat egy koncepciótervet (esetleg ötletpályázat lefolytatása után) a megvalósítandó fejlesztés építészeti előkészítéseként.

### A három ingatlan adatai

	Üllői út 83.	Üllői út 85.	Üllői út 87.
helyrajzi szám	37169	37170	37172
telek területe /m2/	1099	802	725
épület területe /m2/	711	604	563
udvar területe /m2/	388	198	162
szintszám	F+2	P+F+1	A+2
bruttó szintterület /m2/	2133	1812	1126
meglévő szintterületi mutató	1.94	2.26	1.55
lakásszám			
lakott	17	15	14
üres	5	2	0

### Új beépítés esetén az érvényben lévő Szabályozási Terv szerinti mutatók

szintterületi mutató /bruttó/			
új beépítés esetén	5.5	5.5	5.5
parkolási mutató	2	2	2
zöldterületi mutató min.	10%	10%	10%

A három ingatlan együttes beépítésében javasolt tehát gondolkodni, ennek megfelelően a három ingatlan összevonását célszerű lehet majd megtenni. Ezek alapján az ingatlan adatok az alábbiak szerint módosulnának

telek területe /m2/	2626
új beépítés, épület alapterülete /m2/	koncepció tervben megadandó
zöldterület /m2/	a fenti adatok alapján számítható
szintterületi mutató /bruttó/	
új beépítés esetén	5.5
beépíthető bruttó szintterület /m2/	koncepció tervben megadandó
parkolási mutató	2
zöldterületi mutató min.	10%

A fentiek figyelembevételével a koncepcióterv tervezési díja várhatóan (ötletpályázattal is számolva) 12 - 15 millió Ft + áfa, mely a beépítési, építészeti kialakításon túl – szükséges mértékben - foglalkozik az infrastruktúra kérdéseivel is.

A projekt gördülékeny lebonyolítása érdekében javaslom a FEV IX felkérését arra, hogy a főépítéssel történő folyamatos együttműködés mellett készíttesse el a fenti elvek figyelembevételével a három ingatlanra vonatkozó koncepciótervet.

Budapest, 2021. október 7.

**Árva Péter s.k.**  
**képviselő**

**Előterjesztés mellékletei:**

1. archív képek
2. a területre vonatkozó jelenleg hatályos rendezési terv részlet

**HATÁROZATI JAVASLAT**

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 2020. december 14-én kötött Megbízási Szerződés 2.2. a) pontja (városfejlesztési tanácsadás) alapján megbízza a FEV IX. Zrt.-t azzal, hogy az Üllői út 83., 85. és 87. sz. alatti ingatlanok örökségvédelem szempontjait és a városrészben lakó körösség érdekeit is hangsúlyozottan szem előtt tartva, készíttesen koncepciótervet a főépítész szakmai felügyelete mellett.

Határidő: 2021. december 31.

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester.

Bp. IX., Középső-Ferencváros – ÜLLŐI út 83.



Archív felvételek 1958-ból: felújítás előtt és után

A ház jobb oldaláról eltűnt az eredeti (1891) földszinti boltajtók félköríves záródásainak faküllös sugaras díszítése, a ház bal oldaláról az 1906-ban készült bolt-kapuzat (Martini József asztalosmester munkája),



Bp. IX., Középső-Ferencváros – ÜLLŐI út 85.



Az 1950-es években, az 1958. évi tatarozás *előtt* készült felvételen jól látható a földszint erőteljes, rusztikus kváderezése és még megvan egy-egy eredeti boltbejárati kapu is



A ház az 1958. évi felújítás után

**Bp. IX., Középső-Ferencváros – ÜLLŐI út 85.**

---



**rencváros – ÜLLŐI út 87.**

---



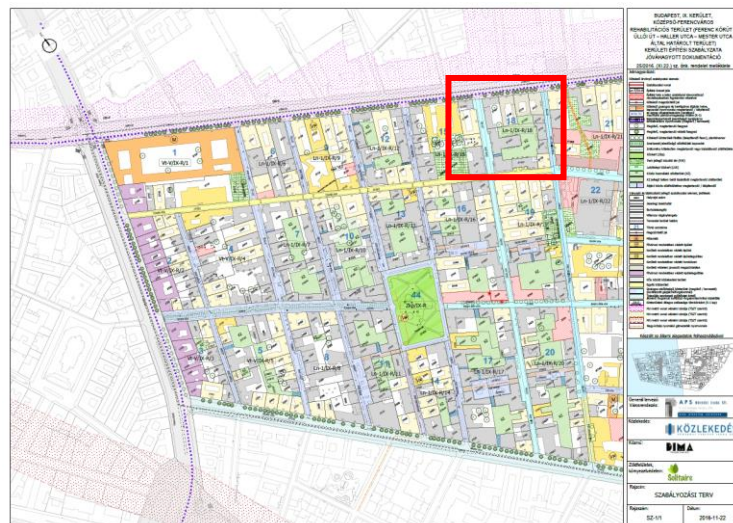
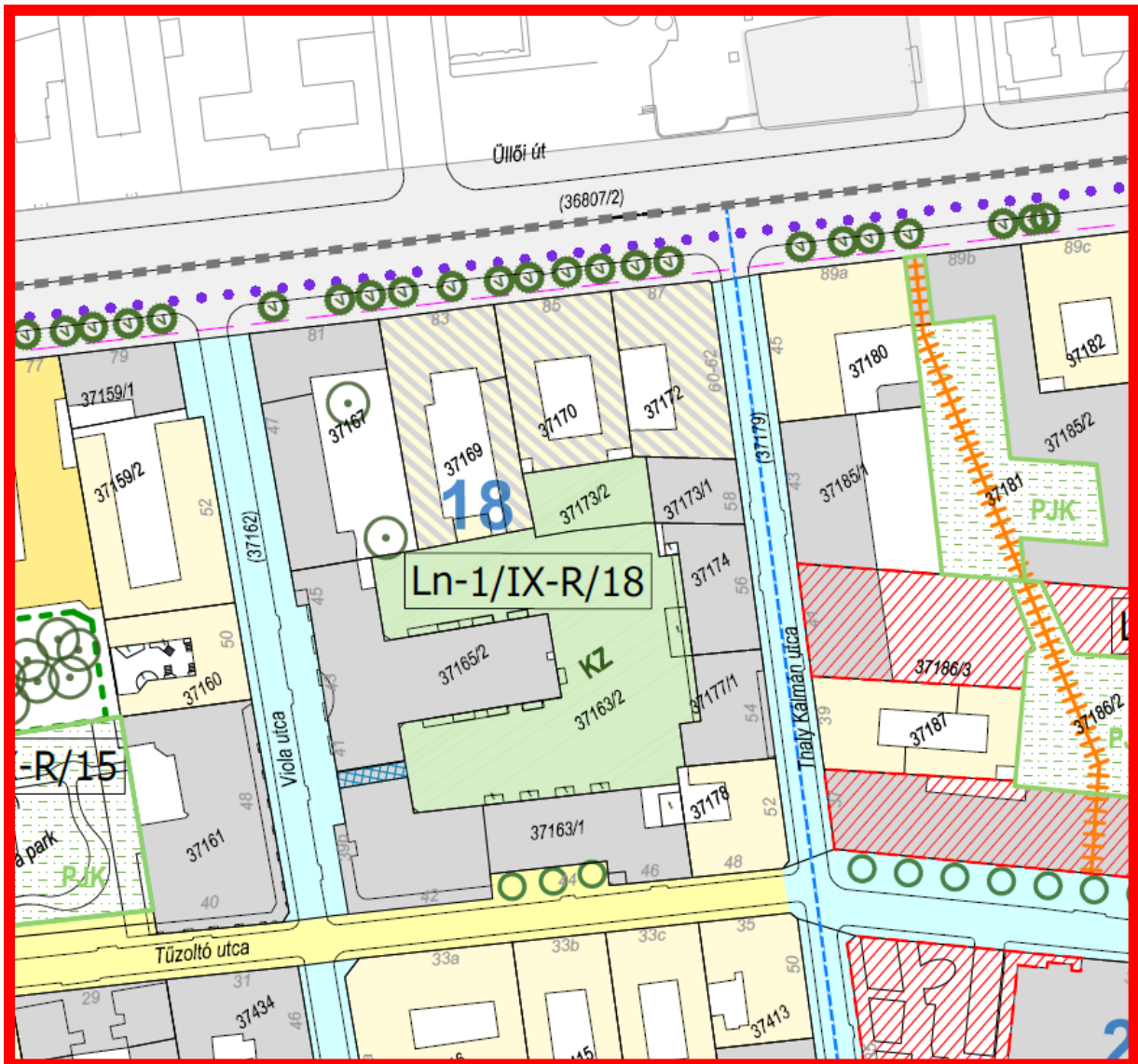
/Forrás: 2003-ban mindhárom épület felkerült a homlokzatvédelemre javasolt épületek listájára, melyet Korompay Judit készített

**Előterjesztés 2. sz. melléklete**



**/2021. szeptemberi bejárás fotói/**

## Előterjesztés 3. sz. melléklete



/Forrás: Budapest, IX. ker. KÖZÉPSŐ-FERENCVÁROS Rehabilitációs Terület (Ferenc körút – Üllői út – Haller utca – Mester utca által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatáról/