

BFVT Kft.

BUDAPEST FŐVÁROS VÁROSÉPÍTÉSI TERVEZŐ KFT.
1061 BUDAPEST, ANDRÁSSY ÚT 10.
TEL.: 3175-318

**BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET
TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMEÉRŐL SZÓLÓ RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSA
A IX. KERÜLET, MÁRTON UTCA 8. SZ. (37755 HRSZ.-Ú) INGATLAN
VONATKOZÁSÁBAN**

**I. ÜTEM
PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ**

Budapest 2023. május

**BUDAPEST FŐVÁROS IX. BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET
TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMEŐL SZÓLÓ RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSA
A IX. KERÜLET, MÁRTON UTCA 8. SZ. (37755 HRSZ.-Ú) INGATLAN
VONATKOZÁSÁBAN**

**I. ÜTEM
PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ**

Településrendezés:

András István
TT, É/1 01-0525
Balla Mariann
TT, É 01-4620
Tóth Péter
É/1 01-0422
Hugauf Marcell
Rónyai Fanni



Five handwritten signatures in blue ink, each on a dotted line. The signatures are: András István, Balla Mariann, Tóth Péter, Hugauf Marcell, and Rónyai Fanni.

Ügyvezető:

Albrecht Ute

A tervdokumentáció a BFVT Kft. tulajdona, a tervezők szellemi alkotása, melyet a megrendelő csak a szerződésben foglaltak szerint használhat fel.

Tartalom

Bevezető.....	4
I. A településkép védelméről szóló Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének 35/2017. (XII.22) önkormányzati rendeletének 3. sz. melléklete szerinti kerületi értékvizsgálat.....	5
I.1. Helyszín megnevezése	5
I.2. Tömbszám, cím	5
I.3. Az ingatlan megjelölése a helyrajzi szám(ok) felsorolásával és helyszínrajzi ábrázolásával:.....	5
I.4. Az épületegyüttes jellemzői	6
I.4.1. Megnevezése.....	6
I.4.2. Fajtája	6
I.4.3. Típusa	6
I.4.4. Stílusa	6
I.4.5. Jellemző datálása.....	6
I.4.6. Eszmei értékei és jelentősége, szöveges leírása, rövid összefoglaló ismertetése.....	6
I.5. Épületek történeti értékei.....	7
I.5.1. Homlokzatképzés és a díszítmények	7
I.5.2. Belső téralakítás és térelhatárolás	7
I.5.3. Beépített történeti berendezések	8
I.5.4. Történeti épületgépészeti, épületvillamossági berendezések anyagaira vonatkozó összefoglaló ismertetés	8
I.5.5. Szerkezeti kialakítására vonatkozó összefoglaló ismertetés	8
I.6. Fotódokumentáció.....	9
I.6.1. Márton utca 8/a. számú épület fotói és tervrajzai	10
I.6.2. Márton utca 8/b. számú épület fotói és tervrajzai.....	14
II. A településkép védelméről szóló Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének 35/2017. (XII.22) önkormányzati rendeletének módosítási javaslata	17
III. Jóváhagyandó munkarész	19

Bevezető

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata a Budapest, IX. kerület Márton u. 8. sz. alatti 37755 hrsz.-ú alatti ingatlana felújítás előtt áll.

A kerületi Képviselő-testület 15/2022. (I.27.) sz. határozata szerint, a fejlesztés megkezdése előtt a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének településkép védelméről szóló 35/2017. (XII. 22.) rendeletét (továbbiakban: TKR) módosítani szükséges annak érdekében, hogy a rendelet 2. sz. mellékletéből törlésre kerüljön a KÉSZ 29-es tömbben elhelyezkedő eklektikus lakóház-együttes utcai homlokzatainak kerületi védettsége.

A TKR módosításának, a védettség visszavonásának előfeltétele a rendelet 3. sz. melléklet szerinti kerületi értékvizsgálat elvégzése. Az értékvizsgálatot a TKR „a kerületi védelem alá helyezés, valamint megszüntetés szabályai”-ról szóló 8.§ rendelkezésének megfelelően, a 3. melléklet szerinti tartalommal kell elkészíteni. Jelen értékvizsgálat e követelmények szerint, az előírt tartalommal készül a Márton utcai ingatlanra vonatkozóan.

A 37755 hrsz.-ú ingatlan jelenleg két, korábban különálló telket egyesít magába. Az telkek egykor külön-külön épültek be, így az épületek a telekösszevonás révén kialakult 1110 m² nagyságú telken állva, jelenleg épületegyüttest alkotnak. A két épület a 8/a. és 8/b. házsámok alatt van nyilvántartva.

Az ingatlan a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzat tulajdona. Az elmúlt évtizedekben az önkormányzatnak nem volt forrása az épületek felújítására, így állaguk mára erősen leromlott, részben romosak. Az épületeket kiürítették, lezártan, üresen állnak.

Az épületek kimagasló építészeti értéket nem hordoznak, de építési korszakuk jellegzetes termékei, így a múltra utaló kedvező utcaképi szerepük miatt homlokzataik helyi védelmet kaptak.

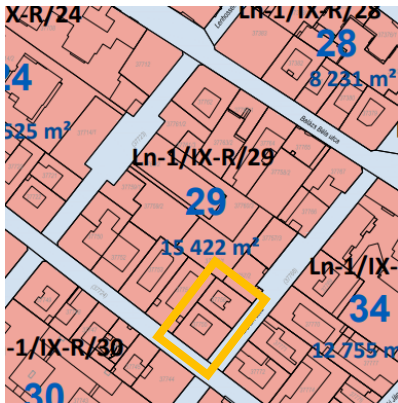
A két épület tervezője ismeretlen, az eredeti tervek sem állnak rendelkezésre. Jelen dokumentáció illusztrálásához az Sz.S. Építész Kft. által az ingatlan fejlesztéséhez készített kiviteli tervdokumentáció rajzai kerültek felhasználásra.

I. A településkép védelméről szóló Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének 35/2017. (XII.22) önkormányzati rendeletének 3. sz. melléklete szerinti kerületi értékvizsgálat

I.1. Helyszín megnevezése

A vizsgált ingatlan Középső-Ferencváros Rehabilitációs Területén, a Márton utca – Gát utca – Lenhossék utca – Balázs Béla utca által határolt tömbben helyezkedik el.

I.2. Tömbszám, cím



A terület elhelyezkedése a KÉSZ 29. számú tömbjében

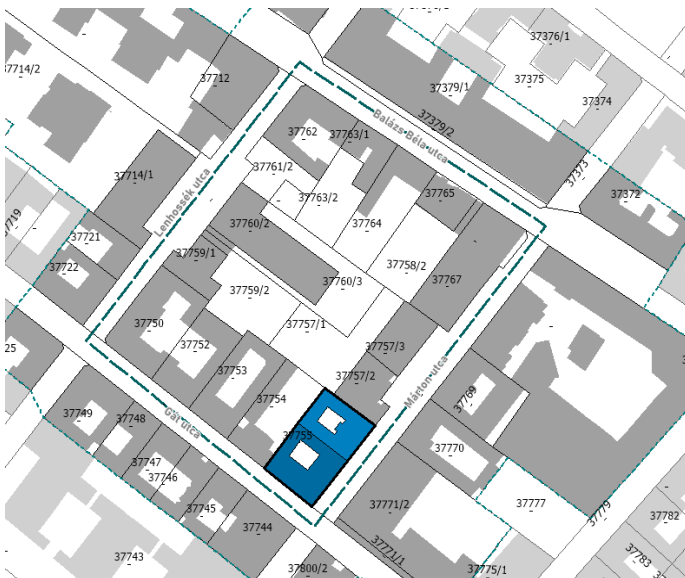
I.3. Az ingatlan megjelölése a helyrajzi szám(ok) felsorolásával és helyszínrajzi ábrázolásával:



Cím:

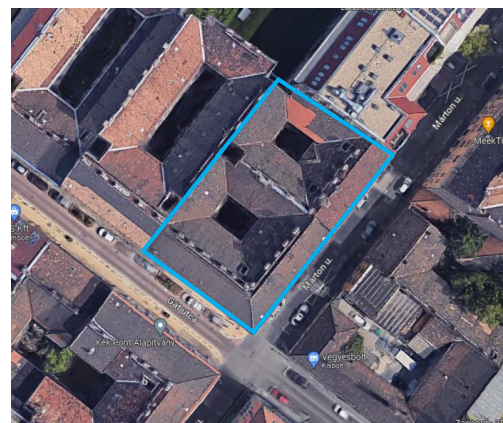
Budapest, IX. ker. Márton utca 8/a. és 8/b.

Helyrajzi szám:

37755



-  Márton utca 8/a – hrsz: 37755
-  Márton utca 8/b – hrsz: 37755



I.4. Az épületegyüttes jellemzői

I.4.1. Megnevezése

Középső-Ferencváros Történeti városrészek Rehabilitációs területén található a Márton utca és a Gát utca találkozásánál álló P+Fsz+2 szintes saroképület (8/a. szám alatti) és a szomszédos, szintén P+Fsz+2 szintes épület (8/b. szám alatti). Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 35/2017.(XII.22.) önkormányzati rendelete, 2.sz. melléklete szerint az épületekre vonatkozó védelem fajtája: **kerületi rendeletben védett homlokzat**.

I.4.2. Fajtája

Az épületek többlakásos lakóépületekként épültek. A 8/a. szám alatt álló épület 30 lakást és két utcáról megközelíthető helyiségcsoportot tartalmazott, míg a 8/b. épület 21 lakást. A 8/b. szám alatti épületnek utcáról megközelíthető helyisége nem volt.

I.4.3. Típusa

Mindkét épület zártudvaros, függőfolyosós kialakítású.

I.4.4. Stílusa

Az épületek homlokzatai visszafogott, letisztult eklektikus stílusban kerültek megfogalmazásra. Mindkettő reneszánsz vakolatlemekkel díszített, a saroképület homlokzatának kiképzése valamennyivel gazdagabb.

I.4.5. Jellemző datálása

A Márton utca 8/a. szám alatti épület 1892-ben, a Márton utca 8/b. szám alatti épület pedig 1895-ben épült.

I.4.6. Eszmei értékei és jelentősége, szöveges leírása, rövid összefoglaló ismertetése

Az eredetileg két külön telekre, zárt sorú beépítési mód szerint megépült, zártudvaros kialakítású épületek a környéken máig megmaradt számos hasonló – köztük sok felújított – épülettel együtt, markáns meghatározó elemei az utcának és a kerületrésznek. Az épületek a XIX. században beépülő városrész jellegzetes épülettípusát képviselik.



Budapest belterületének és a külterület egy részének várostérképe (részlet) 1903



Budapest 1918-1946 kataszteri térképsorozat (részlet)

I.5. Épületek történeti értékei

I.5.1. Homlokzatképzés és a díszítmények

Mindkét épület homlokzata a korai historizmus stílusa szerint, olasz reneszánsz elemekkel díszített. Egységes ritmussal kiosztott nyílások tagolják az utcai homlokzatokat. A saroképület homlokzatai hét és hat tengelyesek, a Márton utca 8/b szám alatti épület homlokzata hét tengelyes.

A földszinti falazati sávot és az emeleti sarkokat vakolatból képzett kváderezés díszíti. Az ablakokat ugyancsak vakolatból készült keretek és könyöklők övezik, a keretek felett kevés díszítés található.

A földszinten is ablaksor található, a lakóépületek bejárata az egyedüli, járdavonalig leérő homlokzati nyílás. Utcáról nyíló üzletbejárat nem található a homlokzaton. A Gát utca és Márton utca sarkán kialakított saroklízalit ad hangsúlyt a visszafogott, eklektikus F+2 szint magas homlokzatfelületnek. A földszinti homlokzatok teljes magasságában kváderek mintázatú vakolatfelület fut végig. A 8/a. számú épület bejárata földszinti középrizalittal is rendelkezik. A 8/b. számú épület bejárata a földszinti ablakokkal megegyező kialakítású. Az első emeleti nyílások egységes vakolt keretezéssel rendelkeznek, felettük szögletes és íves timpanonok váltják egymást. A 8/a. számú épületen a második emeleti ablaksor felett a vízszintes vakolt homlokzatsíkból markánsan kiálló áthidalódísz és a vakolt ablakkeretbe foglalt középdísz váltogatja egymást. A 8/b. számú épület második emeleti ablaksora csak egyszerű vakolt párkánydíszsel rendelkezik. Az épületek tetőpárkánya túlnyúlik a homlokzati síkon, követi a saroklízalit vonalát.

I.5.2. Belső téralakítás és térelhatárolás

Az épületek zárt, belsőudvaros kialakításúak, az utcára és a belső zárt udvarra nyíló lakásokkal. Egyértelmű, hogy lakóházként épültek, a földszintek utca felőli oldalain üzletek számára nem terveztek, illetve építettek helyiségeket.

Az épületek szűk belsőudvaros elrendezése, a körfolyosóra tájolt lakások nem felelnek meg a mai kor lakhatási igényeinek – az elfogadható átszellőzési és benapozási feltételeknek.

Mindkét épület lépcsőháza az utcai szárnyban található, építészeti kialakításuk egyszerű. A lépcsőházakban a lakatos szerkezetű korlátok, a 8/b. számú épületben a vörös márvány lépcsőfokok még ép elemei értéket képviselnek.

A 8/a. számú épület belső udvarának mérete ~15x8m, a 8/b. számú épületé pedig ~10x8m. Az udvari homlokzatok dísztelenek. A függőfolyosók állapota rossz. Az épületek felmenő falszerkezetei téglából készültek. A 8/a sz.-ú épületben az emeletközökben poroszsüveg födém, a 8/b épületben a vizes helyiségek alatt acélgerendás poroszsüveg födém téglaboltívekkel, míg a szobák alatt acélgerendákra merőleges rövid csapos fagerenda födém található. Az épületek körben alapincézettek. A pinchelyiségek dongaboltozattal, valamint poroszsüveg födémmel fedettek. Az utcai épülettömegeket hagyományos kötőgerendás, aszimmetrikus háromállószerű kialakítású nyeregtetők, az udvari szárnyakat félnyeregtetők fedik.

I.5.3. Beépített történeti berendezések

Az épületekben alig található történeti berendezés. Értéket képviselnek a Márton utcai épület vörös márványból faragott lépcsőelemei, valamint a lépcső és a függőfolyosók eredeti, áttört, indadíszes mintájú kovácsoltvas korlátai.



A 8/a. számú épület lépcsőkorlátja



A 8/b. számú épület márvány lépcsőfokai

I.5.4. Történeti épületgépészeti, épületvillamossági berendezések anyagaira vonatkozó összefoglaló ismertetés

Az épületekben nagyobb mértékű átalakítást a villany-, víz-, majd a gázszolgáltatás bevezetése jelentett, részben ezek nyomai láthatóak az udvari falakon. Az épületgépészeti, épületvillamossági berendezések az idők folyamán kicserélődtek, mai állapotuk leromlott, nem képviselnek értéket.

I.5.5. Szerkezeti kialakítására vonatkozó összefoglaló ismertetés

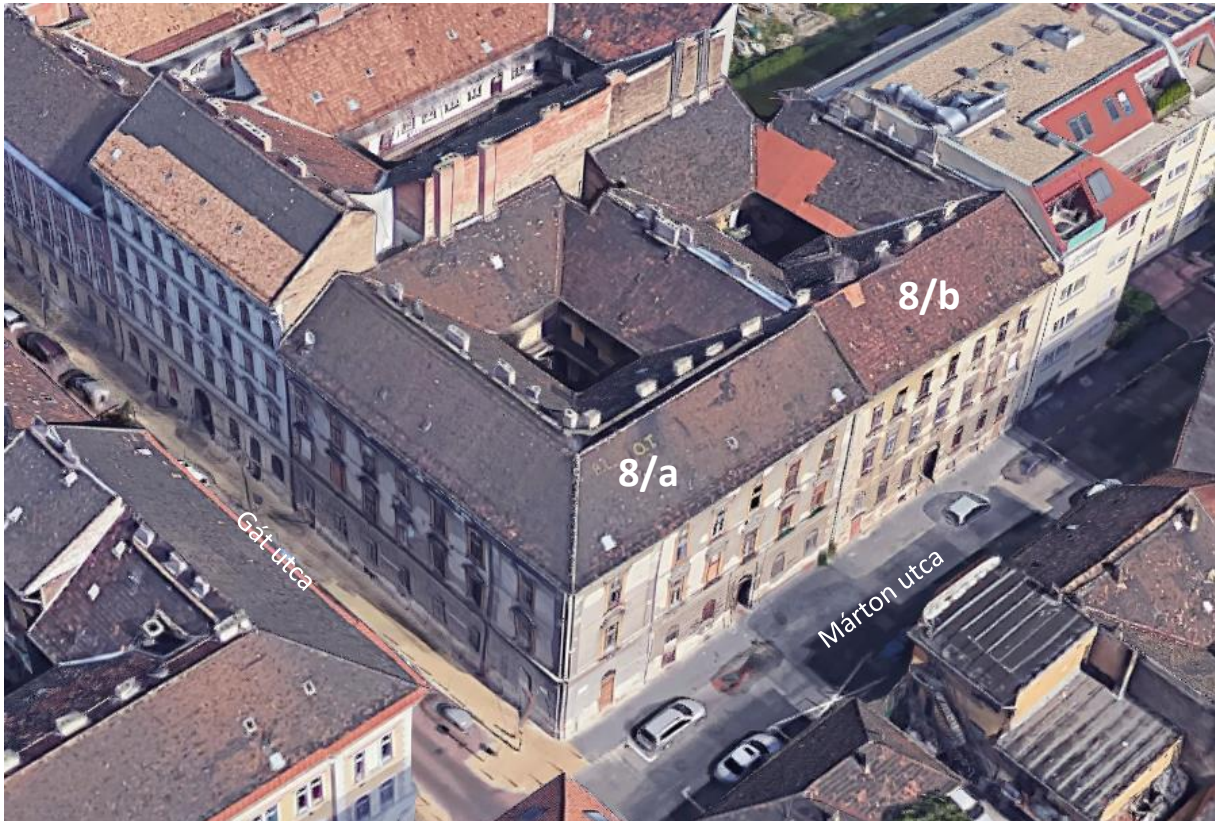
Az épületek a történeti zártosú beépítésű, belsőudvaros elrendezésű városszövet részét képezik.

Mindkét épület körbeépített zártudvarú, alápincézett. Az épületek utcai szárnyai két traktusos kialakításúak, az udvari szárnyak egy-egy traktus mélységűek.

Az épületek szerkezete megegyezik az építésük korában épült lakóházak legtöbbjének a megoldásaival és kivitelezésével.

Az épületek sávalapozású téglafalakon állnak, felfelé emeletenként szűkülő keresztmetszetű homlokzati falakkal. A pince részben donga-, részben csehsüveg téglaboltozatú. Az utcával párhuzamos gerincű sima kialakítású nyeregtetők, mintegy 30 fokos szögű lejtéssel készültek.

I.6. Fotódokumentáció



Márton utca 8/a és 8/b épület a Google maps térképen (2023)

I.6.1. Márton utca 8/a. számú épület fotói és tervrajzai



Gát utca – Márton utca sarok – sarokrízalitos homlokzatképzés



Márton utcai homlokzati rajz (forrás: SZ.S.Építész Kft. - tender tervdokumentáció)

Márton utcai homlokzati rajz (forrás: SZ.S.Építész Kft. - tender tervdokumentáció)



Kapu



Kapualj



Belső udvar

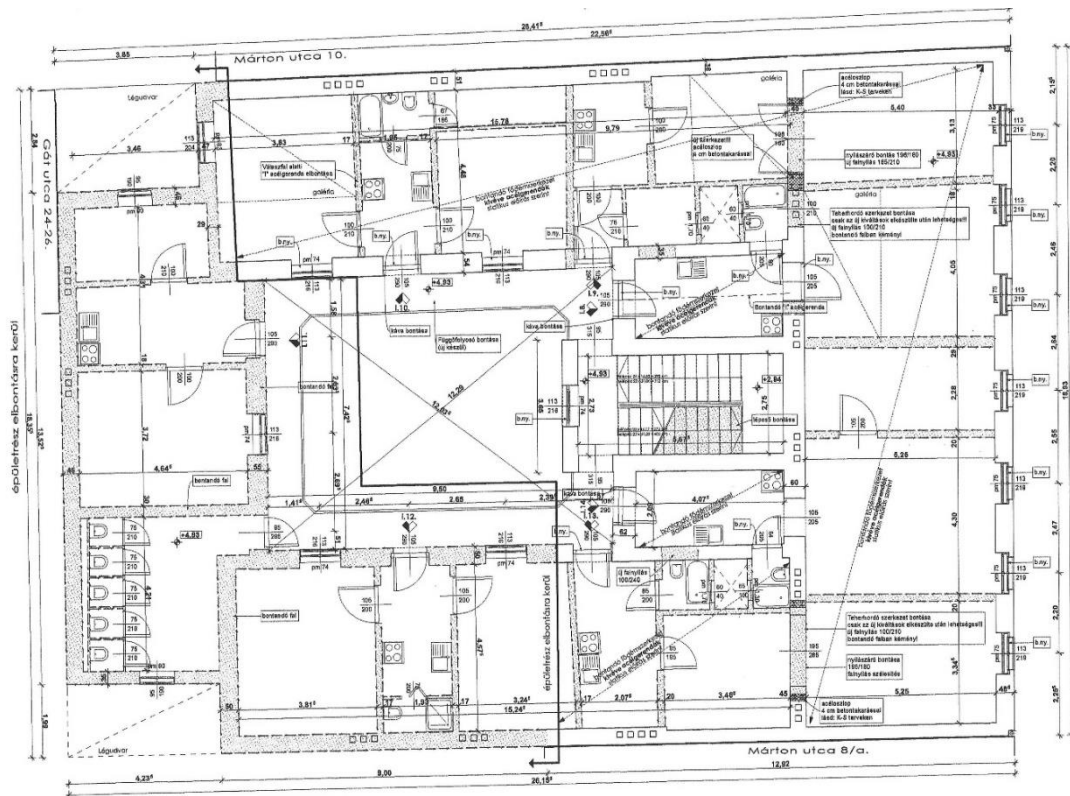


Pincerészlet

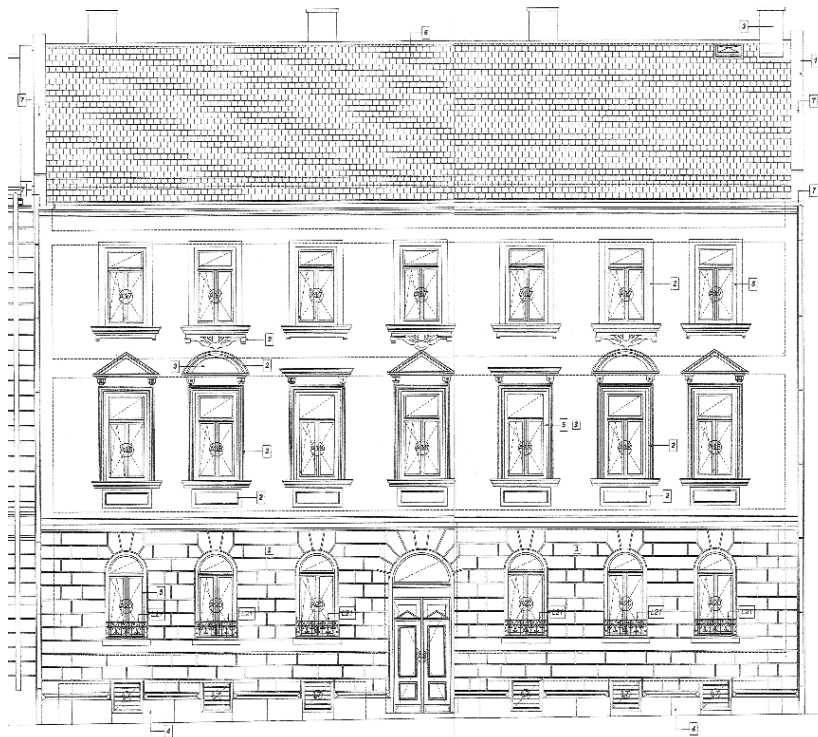


Pince – donga és poroszsüveg boltozat

1.6.2. Márton utca 8/b. számú épület fotói és tervrajzai



1. emeleti alaprajz az épület részleges bontási dokumentációjából (forrás: Sz.S. Építész Kft. tender tervdokumentáció)



Márton utcai homlokzati rajz (forrás: Sz.S. Építész Kft. - tender tervdokumentáció)



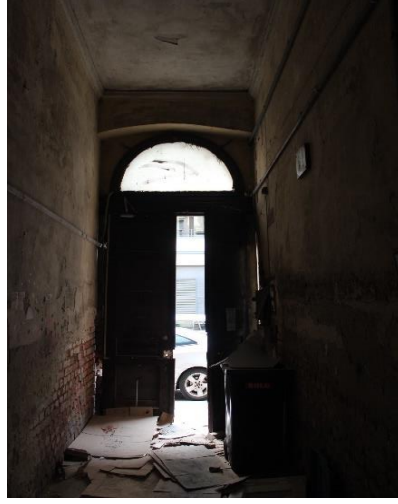
Márton utcai homlokzat



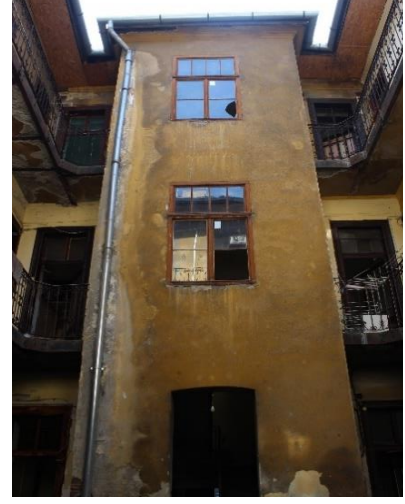
Márton utcai homlokzat - részletek



Lépcsőházi részlet



Kapualj



Belső udvar

II. A településkép védelméről szóló Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének 35/2017. (XII.22) önkormányzati rendeletének módosítási javaslata

A kor szellemének és építészeti kultúrájának megfelelően létrejött vizsgált épületek számos társukkal együtt alakították ki a város meghatározó, nagy kiterjedésű historikus városszövetét, ebben fontos volt szerepük. A két épület önmagában sohasem tartozott az igényesebbek közé, nyilván a létrejöttüket meghatározó adottságok – a központtól távolabbi elhelyezkedésük, a kedvezőtlenebb gazdasági és egyéb feltételek – okán. A két épület így szerényebb színvonalat és minőséget képvisel, önmagában egyikük sem hordoz kimagasló építészeti értéket. Az utcai homlokzatok az egységes utcakép karakterének kialakításában betöltött szerepük miatt azonban helyi védettséget kaptak.

Belátható, hogy a jelenlegi elhanyagolt, helyenként romos állapotuk miatt, a csak aránytalanul nagy költséggel megmenthető, felújítható épületek szerkezeteinek bontási igénye merült fel, ezért született a homlokzatok helyi védettségének megszüntetését kezdeményező kerületi határozat is. E döntésnek megfelelően a TKR módosítása során a 2. melléklet alábbi két sora törlésre kerül:

tömb	hrsz	utca	h.szám	megnevezés, leírás	védelem fajtája
29	37755	Márton utca	08/a	eklektikus lakóház	védett homlokzat
		Gát utca	28		
29	37756	Márton utca	08/b	eklektikus lakóház	védett homlokzat

A törléssel egyidejűleg, az utcakép jellegének megőrzése érdekében javasolt a TKR 23. § (2) bekezdésének kiegészítése az alábbiakkal:

- A 37755 hrsz-ú ingatlanon található épületek közül a Gát utcai homlokzattal is rendelkező saroképület homlokzatai örökségvédelmi szempontoknak megfelelően szakszerűen felújítandók vagy újraépítendőek.
- Az újraépítésre akkor kerülhet sor, ha az eredeti utcai homlokzatról készült – műemléki szakértői jogosultsággal rendelkező építésmérnök által készített felmérési rajzot, valamint a homlokzati díszek és nyílászárók vonatkozásában, anyagában megőrzött mintadarabokat tartalmazó – dokumentációt a főépítész jóváhagyja.
- Az utcai homlokzati architektúráját – a tetőszerkezet kivételével – a főépítész által jóváhagyott dokumentáció alapján, eredeti megjelenésével azonos módon kell újraépíteni.

A módosítás eredményeként múltunk újabb épített elemei tűnhetnek el és csak remélni lehet, hogy pótlásuk elfogadható színvonalú épületekkel történik meg, ezért a homlokzatok védettségének megszüntetése ellenére az utcaképi szempontból jelentősebb szerepet betöltő, több irányból is jobban látható saroképület homlokzatait szakszerűen fel kell újítani vagy újra kell építeni az örökségvédelmi szempontoknak megfelelően. Mérlegelésre érdemes továbbá a jelenleg 8/b. számú épület homlokzatának megtartása és integrálása is az új fejlesztésbe. Így megőrizhető lenne a tömb sarkán a ma is impozáns utcaképi látvány, amely emlékeztet a terület első nagy fejlődési korszakára. A megőrzött homlokzatok emelnék a beruházás presztízsét, továbbá erősítenék az utca karakterét, amely számos környező – felújított régi és új épületet egymás mellett felsorakoztató – utcához hasonlóan markánsabb identitást nyerne.

III. Jóváhagyandó munkarész

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata
Képviselő-testületének
.../2023. (...) önkormányzati rendelete

a településkép védelméről szóló
35/2017. (XII. 22.) önkormányzati rendelet
módosításáról

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (1) bekezdés a) pontjában és a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 70. § a) pontja alapján, az állami főépítész véleményét figyelembe véve a következőket rendeli el:

1. §

A Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 35/2017. (XII. 22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 23.§ (2) bekezdése a következő f) ponttal egészül ki:

„f) A 37755 hrsz-ú ingatlanon található épületek közül a Gát utcai homlokzattal is rendelkező saroképület utcai homlokzatai örökségvédelmi szempontoknak megfelelően szakszerűen felújítandóak vagy újraépítendőek.

Az újraépítésre akkor kerülhet sor, ha az eredeti utcai homlokzatról készült – műemléki szakértői jogosultsággal rendelkező építészmérnök által készített felmérési rajzot, valamint a homlokzati díszek és nyílászárók vonatkozásában, anyagában megőrzött mintadarabokat tartalmazó – dokumentációt a főépítész jóváhagyja.

Az utcai homlokzat architektúráját – a tetőszerkezet kivételével – a főépítész által jóváhagyott dokumentáció alapján, eredeti megjelenésével azonos módon kell újraépíteni.”

2. §

Hatályát veszti a R. 2. sz. mellékletében foglalt táblázat 29. tömb 37755 és 37756 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó sorok.

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Budapest, 2023.

Baloghné dr. Nagy Edit
jegyző

Baranyi Krisztina
polgármester

Általános indokolás

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testület 15/2022. (I.27.) sz. határozata alapján folyamatban van a településkép védelméről szóló 35/2017. (XII. 22.) önkormányzati rendelet módosítása, mely módosítás célja a Márton utca 8/a. és a 8/b. szám alatt lévő két, egykori lakóház homlokzati védettségének megszüntetése. A két érintett épület szerényebb színvonalat és minőséget képvisel, önmagában egyikük sem hordoz kimagasló építészeti értéket. Ezeken túl, mindkét épület jelenlegi elhanyagolt, helyenként romos. Rossz állapotuk miatt, a csak aránytalanul nagy költséggel megmenthetőek meg, újíthatók fel, ezért az épületek szerkezeteinek bontási igénye merülhet fel. Ennek érdekében vált szükségessé a TKR módosítása.

Részletes indokolás

1. §-hoz:

A homlokzatok védettségének megszüntetése ellenére a Márton utca 8/a és 8/b épületek szerkezeti elbontása és a későbbi épületek fejlesztése, átépítése során, a Márton utca 8/a esetében kötelező, míg a Márton utca 8/b esetén javasolt a korábbi utcafép arányrendszer és a homlokzati osztások megtartása az egyedi városkarakter és a historizmus jegyeinek megőrzése.

2. §-hoz:

A mellékletből a Márton utca 8/a. és a 8/b. szám alatti ingatlanokra vonatkozó védettség törlésre kerül a TKR 2. számú mellékletéből.

3. §-hoz:

Hatályba léptető rendelkezés.