

## Ajánlatkérés

**Tárgy:** Budapest Főváros IX. kerület új településtervhez kapcsolódó, egybeszerkesztett örökségvédelmi hatástanulmány és műemléki hatástanulmány műemléki szakértői munkarészeinek elkészítésére

### **Feladat meghatározása**

A 2022-ben létrejött Építészeti Államtitkárság egyik fő feladata az építésügy területét érintő szabályozási rendszerek felülvizsgálata és új szabályozási környezet bevezetése. Az új országos építésügyi jogszabályok a települési önkormányzatok számára is jelentős feladatokat szabnak a 2024-2027 közötti időszakra. A jogszabályi környezet változásai miatt (2023. évi C. törvény a magyar építészetéről, továbbiakban: törvény) a kerületnek 2027. június 30-ig el kell fogadnia új településtervét, amelynek tartalmát a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet határozza meg. A tervezés célja a magasabbrendű jogszabályi kötelezettségekhez illeszkedve az új kerületi településterv elkészítése.

**Örökségvédelmi hatástanulmányt** kell készíteni a település településfejlesztési tervének kidolgozása során. Ha a településfejlesztési terv készítésekor nem készült, vagy a rendezés alá vont területre nincs örökségvédelmi hatástanulmány, vagy van, de az tíz évnél régebbi, akkor azt a rendezés alá vont területre el kell készíteni. (2001. évi LXIV. törvény 85/A. § (1) bekezdés)

**Műemlékvédelmi hatástanulmányt** kell készíteni a település településfejlesztési tervének kidolgozása során. Ha a településfejlesztési terv készítésekor nem készült, vagy a rendezés alá vont területre nincs műemlékvédelmi hatástanulmány, vagy van, de az tíz évnél régebbi, akkor azt a rendezés alá vont területre el kell készíteni. (2023. évi C. törvény 146. § (1) bekezdés)

A 2023. évi C. törvény 146. § (2) bekezdése alapján az örökségvédelmi hatástanulmány és a műemlékvédelmi hatástanulmány összevontan készül. A régészeti munkarészekre a régész alvállalkozó bevonása megtörtént.

Budapest Főváros IX. kerület új településterv készítése több ütemben tervezett. A műemléki szakértői munkarészek a kerület teljes közigazgatási területére készülő fejlesztési terv részeként készülnek.

**Az örökségvédelmi hatástanulmány és műemlékvédelmi tanulmány egybeszerkesztett dokumentációját a BFVT Kft. készíti el, a műemléki szakértői feladat ennek a dokumentációnak a kiegészítése, korrigálása a műemléki szakmai szempontok érvényesítése érdekében, részletesen az alábbiak szerint:**

1. Értékvizsgálat kiegészítése: az összeállított dokumentáció műemléki szempontok szerinti korrekciója, kiegészítése, ehhez adatszolgáltatásként a BFVT Kft. docx formátumban átadja az anyagot.

A nemzeti emlékek minősülő értékek áttekintő térképét az 1. melléklet, a kiegészítendő nemzeti emlékek minősülő érték műemléki adatlap mintáját az ajánlatkérés 2. melléklete tartalmazza.

A kerületben számos helyi védett érték is van, ezekről a települési önkormányzat feladata az értékvédelmi leltár elkészítése 2025. december végéig a 2023. évi C. törvény 233. § (1) bekezdése szerint. Tárgyi dokumentáció a helyi építészeti örökség leltárát az önkormányzat adatszolgáltatása szerint fogja tartalmazni. Az értékvizsgálat a további védett elemeket a Lechner Tudásközpont tervezési feladathoz adott adatszolgáltatása szerint tartalmazza. A régészeti munkarészt régész alvállalkozó készíti.

## 2. Hatások elemzése és értékvédelmi terv készítése:

- Műemléki szakértői szempontból a védett értékeken az új kerületi fejlesztési terv és rendeletek (építési szabályzatok) által javasolt fejlesztési potenciál értékelése (a fejlesztési potenciál kimutatását a BFVT átadja).
- A 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 8. § (4) bekezdése alapján az örökségvédelmi hatóság véleményének kikérése és ezzel kapcsolatban szükséges megbeszélések kezdeményezése, lebonyolítása, a BFVT Kft. településtervezőjének tájékoztatásával és szükség szerinti bevonásával. Műemléki szakértői közreműködés a településtervező műemlékekre vonatkozó részeinek, javaslatainak kidolgozása során.
- A javaslatok alapján lehetséges változások műemléki szempontú ismertetése, hatás elemzése.
- A települési értékleltárban szerepeltetett értékek megőrzését biztosító műemléki szempontok és ezekkel kapcsolatos önkormányzati feladatok meghatározása.
- A feladat teljesítéséhez szükséges megbeszéléseken, egyeztetéseken való részvétel.

### Teljesítési határidők:

#### 1. teljesítés 2025. december 15-ig:

- Budapest IX. kerület Kálvin tér – Üllői út – vasútterület – DÉSZ határ által határolt területre szabályozási javaslat kialakításával kapcsolatban konzultáció (a településtervezési javaslatokat, rendelkezésre álló tervelőzményeket a BFVT Kft. a szerződéskötést követően átadja, ezek értékelése, a műemléki szempontok érvényesítése az alvállalkozó feladata),
- Értékvizsgálat kiegészítésének megkezdése (a feladat elkészítéséhez szükséges adatszolgáltatást a BFVT Kft. a szerződéskötéskor átadja).

#### 2. teljesítés 2026. március 2-ig:

- A fejlesztési terv részét képező műemlékvédelmi hatástanulmány műemléki szakértői szempontok szerinti kiegészítése.

#### 3. teljesítés a fejlesztési terv záró véleményezési szakaszának lezárásáig:

- A véleményezési eljárás során érkezett észrevételek alapján szükséges változások átvezetése, véglegesítése, az észrevételek átvételétől számított 2 héten belül.

Előteljesítésre is van lehetőség. A teljesítés digitális formátum (pdf és word forma), a BFVT számára e-mailben.

### Az alkalmasság minimum követelménye:

- Az ajánlattevő rendelkezzen a vonatkozó jogszabályokban rögzített műemléki jogosultságokkal, legyen releváns tapasztalata, referenciája.

Budapest, 2025.11.26.

  
Albrecht Ute  
ügyvezető

BUDAPEST FŐVÁROS  
VÁROSÉPÍTÉSI TERVEZŐ KFT  
Budapest V., Városház u. 9-11.

1. számú melléklet: Nemzeti emlékek minősülű műemlékek a IX. kerületben a Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása alapján



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS  
MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY  
KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

38086/50 Műemlék telke (érintett hrsz.)  
Műemléki védelem alatt álló építmény



2. számú melléklet: A BFVT által összeállított mintaadatlap, amelynek műemléki korrekciója, kiegészítése az alvállalkozó feladata

## Brauch hentesüzlet és húsüzem

Budapest 9. kerület, Mester utca 29.

**Törzsszám:** 16272

**Azonosító:** 12353

**Védelem fajtája:** műemlék (nemzeti emlék)

**Védelem státusza:**

**Bírság kategória:** II.

**Védettségre vonatkozó jogi aktusok:**

**Helyrajzszám:** 37861

**Koordináta:** WGS84 N 19° 4.427'; E 47° 28.698'

EOV 651 985 237 150

**Védett ingatlan nagysága:** 2 368 m<sup>2</sup>

**Funkció:** lakóház, vendéglátás

**Tulajdon típus:**

**Állapot:** felújított

**Veszélyeztetettség:**

**Építményfajta:** lakóház, udvar

**Típus:** élelmiszeripari nagyüzem

**Stílus:** historizáló

**Eszmei érték:**

**Jelentőség:**

**További védelem:**

**Védés éve:** 2009

**Hatályos KÉSZ rendeletszám:** 23/2017  
(IX.13)

**Beépítési határérték:** meglévő: 48%, max:  
65%

**Beépítési mód:** zárt sorú

**Telek nagysága:** 3422 m<sup>2</sup>

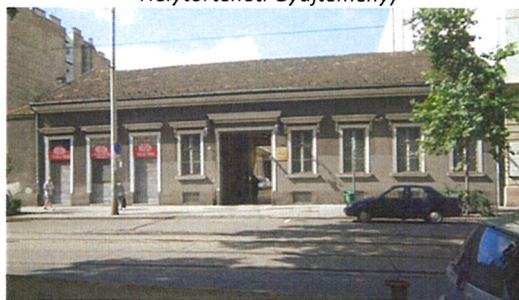
**Történeti és kialakult szintszám:** F, F+9

**Párkánymagasság:** Történeti 4 m, max: 21 m

### Képek:



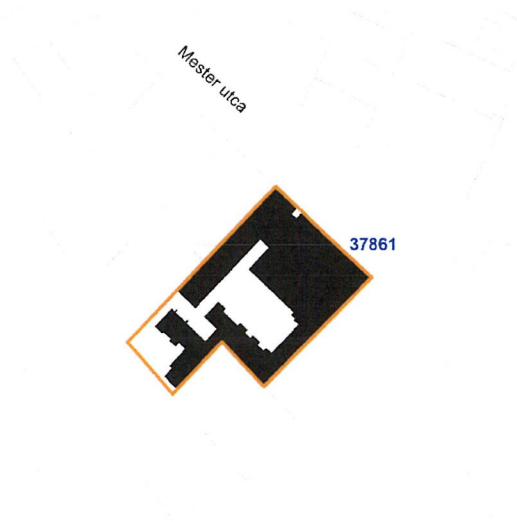
Brauch-mintabolt a Fővám tér 2. szám alatt, az egykori Nádor Szálló földszintjén (forrás: Ferencvárosi Helytörténeti Gyűjtemény)



(forrás: [www.pestbuda.hu](http://www.pestbuda.hu) (2015))

### Hatályos Szabályozási tervlap:





### Leírás:

A Mester utca 29. szám alatt található, historizáló stílusú épületegyüttes zárt sorú beépítésben, téglalap alakú telken áll. A földszintes, nyeregtetős, utcai szárnyban kap helyet az egykori Brauch hentesüzlet, szecessziós belső berendezéssel, míg az épület hátsó, háromemeletes, körülépített udvarú szárnya valaha Brauch Ferenc húszemének raktáraként szolgált.

Az utcai front kilenc tengelyre tagolt homlokzata közepén kapunyílással, bal szárnyán a hentesüzlet széles portáblakkaival jelenik meg. Minden nyílást profilozott szalagkeret és konzolos szemöldökpárkány övez, a homlokzatot díszítő szemöldökpárkány zárja le. Az udvar körül kiépített épületek később irodákká lettek alakítva. Az udvari homlokzatok egyszerűek, az épület hátsó szárnyán függőfolyosó fut végig.

A belső térben, a kaputól balra volt található a szecessziós hentesüzlet, amely bár az idők során többször átalakításon esett át, egyedi részleteket őrzött meg: a falakat eredetileg Zsolnay-csempével borították, amelyek alsó szakaszát fehér olajfestékkel borították. A fal mentén körbefutó, indadíszes öntöttvas kampósor található, illetve az alatta konzolokon álló polcok. A bolt terében – különösen az 1960-as évekből származó – modernebb pultok és álmennyezet találhatóak, mégis a szecessziós díszítés dominál.

A telek húsfeldolgozó-ipari hagyományai a 19. század 70-es éveire nyúlnak vissza. Brauch Ferenc (1868–1955), jelentős budapesti húsforgalmazó, 1902-ben vásárolta meg a telket, és itt rendezte be vállalkozását. A háromemeletes raktárépületet 1909-ben emelték, Krausz Gábor tervei alapján; ugyanebben az évben létesült a felvonó is. A hentesüzlet valószínűleg még az üzlet megnyitásakor kapta ma is felismerhető formáját. A közel 115 éves eredeti belső elemek megléte miatt az együttes jelentős helyi ipartörténeti és építészeti értéket képvisel.

Az épület régi formájában már nem látható, 2021-ben megkezdődtek az építkezési munkálatok, és ma a telken az eredeti hentesüzleten egy 4 emeletes lakóház ráépítés található. Az eredeti üzletet meghagyták, és a jövőben továbbra is hentesüzletként fog üzemelni.