

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 a hatályos kerületi rendeletek (építési szabályzatok) által biztosított fejlesztési potenciál értékelése.
- 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 településterv 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 településterv részeként készülő új építési szabályzatok tartalmára vonatkozó műemléki szakértői javaslatok rögzítése a műemléki telkek területére.
- A feladat teljesítéséhez szükséges megbeszéléseken, egyeztetéseken való részvétel.

Teljesítési határidők:

1. Értékvizsgálat kiegészítése: 2025. december 15. (A feladat elkészítéséhez szükséges adatszolgáltatást a BFVT Kft. a szerződéskötést követően 1 héten belül átadja.)
2. Hatások elemzése és értékvédelmi terv készítése:
 - A Kálvin tér – Üllői út – vasúti terület – Duna által határolt területre 2025. december 15.
 - A kerület további részeire 2026. január 30.
3. A véleményezési eljárás során érkezett észrevételek alapján szükséges változások átvezetése, véglegesítése:
 - az észrevételek átvételétől számított 2 hét.

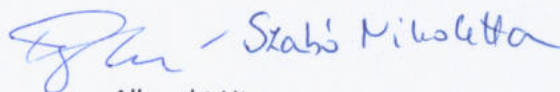
Előteljesítésre is van lehetőség. A teljesítés digitális formátum (pdf és word forma), a BFVT számára e-mailben.

Az alkalmasság minimum követelménye:

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

Budapest, 2025.11.17.

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



Albrecht Ute
ügyvezető k.

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



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS
MŰEMLEKVÉDELMI 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 m²

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 m²

Történeti és kialakult szintszám: F, F+9

Párkánymagasság: Történeti 4 m, max: 21 m

Képek:



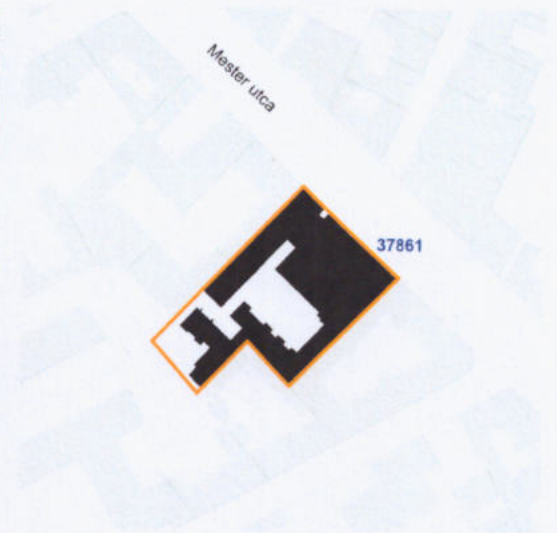
Brauch-mintabolt a Fővám tér 2. szám alatt, az egykori Nádor Szálló földszintjén (forrás: Ferencvárosi Helytörténeti Gyűjtemény)



(forrás: www.pestbuda.hu (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 húszüzemének raktáraként szolgált.

Az utcai front kilenc tengelyre tagolt homlokzata közepén kapunyílással, bal szárnyán a hentesüzlet széles portáblakáival 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.