



TERÉZVÁROS

TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV

TARTALOMJEGYZÉK

I. KÖNYV

1. Bevezetés, köszöntő
Nézőpontok
2. Terézváros bemutatása
3. Örökségünk, meghatározó értékek, jellemzők
Meghatározó építészeti, műemléki 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 utca, Bajcsy-Zsilinszky út, Podmaniczky utca,
Aréna út–Dózsa György út

II. KÖNYV

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

I. KÖNYV

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 bemutató összefoglalót?

Kezdjük inkább önnel, kedves olvasó!

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

Otthonán túl a lakóház az a tér, ami közvetlenül meghatározza életét. A régi házak jól alakíthatók, de az átalakítások során könnyen elveszhet egyediségük és ezzel a történetük is. A kapu, a lépcsőház, a bejárati ajtó, az ablakok mind-mind olyan részei ez egésznek, amelyek rossz irányba változva lassan idegenné, nehezen szerethetővé válnak. 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 át az utcára.

Akár gondol rá, akár 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 a jogszabályokat, hanem a mit, miért, hogyan kérdésekre adott válaszokat, a megoldások lehetőségeit gondoljuk át! A különböző nézőpontokat megvitatva, a közös célokban megegyezve őrizzük meg szülőink örökségét, javítsuk a teret, ahol élünk.

Hassay Zsófia
polgármester



1.1. Nézőpontok – Ami mindenkinek fontos...

Amikor együtt próbáljuk a kerületet formálni, különböző szempontból nézzük ugyanazt a helyet.

Őn a saját és családja életének terét, történetét és elképzeléseit látja. Nekünk a város kialakult állapotát, történelmét, lehetőségeit, a közösség szempontjait kell első helyen vizsgálnunk és egyeztetnünk az ön érdekével.

Nem az a kérdés, hogy segíteni akarunk-e, hiszen az önkormányzat feladata egyértelmű: segítenünk kell. A nézőpontunk azonban különbözik. Az önkormányzat a teljes kerületért felelős, akkor látja el jól a feladatát, ha a kerület, az épület, a család és az egyén érdekeit ebben a fontossági sorrendben képviseli. Amikor a világörökségi, az országos vagy budapesti szempontokkal találkozunk, akkor is az ön oldalán állunk, ám ezeket a kerület fölé rendelt szempontokat sem hagyhatjuk figyelmen kívül.

Őn a politikán és az önkormányzat intézményrendszerén keresztül befolyásolhatja környezete jövőjét. Kérjük, vegyen részt a programok, tervek társadalmasításában, véleményezésében, amit a jog nyelvén partnerségi egyeztetésnek hívunk.

Néhány esetben akkor is részt vesz környezete alakításában, ha nem figyel erre tudatosan.

1. A választások és a partnerségi egyeztetések során.

2. A saját lakása, társasháza, munkahelye, az óvoda, az iskola, a közösség életén keresztül.

A kézikönyvben a ön szempontjából kiindulva igyekszünk bemutatni, hogyan lehet az ön érdekét a közösség érdekeivel egyeztetni, a környezet értékeit az önkormányzattal közösen megőrizve élni, előre jutni.



Terézváros bemutatása

A városrész története röviden

Előrebocsátjuk: Terézváros részletes történetét olyan sok munka dolgozza fel, hogy a jelen összefoglalónak nem célja azokkal versenyezni, vagy ismételni. A könyv végén igyekszünk megnevezni a történelmi, irodalmi vagy webes munkákat, amelyeket elolvasva részletesebb képet kaphat az olvasó.

Valaha – de legalábbis 1750 előtt – semmi sem volt itt, ami akár egy 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-külsővárosból pedig 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 nevének születését. Mások a városrész templomának védőszentjétől, Szent Teréztől eredeztetik városrészünk nevét.

Annyi bizonyos, hogy 1777-ben a pesti magisztrátus a királynőről Terézvárosnak nevezte el Felső-külsővárost, utalva Mária Terézia névadó szentjére, Avilai Szent Terézre. Még ugyanazon év szeptember 30-án létrehozták a plébániát, amelynek kápolnáját egy faépületből alakították ki. A kezdetben még csak majorokból álló terület a 18. században rohamos fejlődésnek indult.

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

1838 szokatlanul hideg tele visszavetette a fejlődést. Óriási árvíz 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 szegélyezett Városligeti fasonon 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 – a Sugárút, a mai Andrassy út – kiépítését. Az átalakításhoz kisajátításokra volt szükség.



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



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

Megtörténtek a kisajátítások, és felkérték a kor neves építészeit, többek között Yblt és Linzbauert, hogy készítsék el az útvonal egyes épületeinek tervvázlatait. Megalakult a Sugárúti építővállalat, amelynek bankok voltak a tulajdonosai. Ugyanebben az évben a Bécsben kitört tőzsdekrach miatt a munkák 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 készült, a fővonalat szegélyező sétány és az épületek előtti járda kockakővel volt kirakva.



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

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

1. szakasz: **Váci körút (ma Bajcsy-Zsiflinszky út) és az 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: **az 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 (ma 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 2 emeletesek. Az út szélén futó járda a kerítéshez ér, a házak homlokzata nem csatlakozik közvetlenül az úthoz, előttük kert található.



A Sugárút a Nagymező utcánál, 1878



Az Andrassy út eleje

A mai Hősök terén álló emlékmű helyén még díszes alaplóból feltörő zászlórúd állt. A Sugárutat két karakteres tér osztja három jól elkülönülő szakaszra:

Az **Oktagon**: az építés időszakában még csak papíron létező Nagykörút és a Sugárút csomópontja. Nyolcszög (oktagon) alakú, nevét is erről kapta, átmérője 95 méter. Négy, mindkét



Oktagon

úttal tompa szöveget bezáró bérház zárja közre, amelyek homlokzata a járdával határos.

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



Kodály körönd

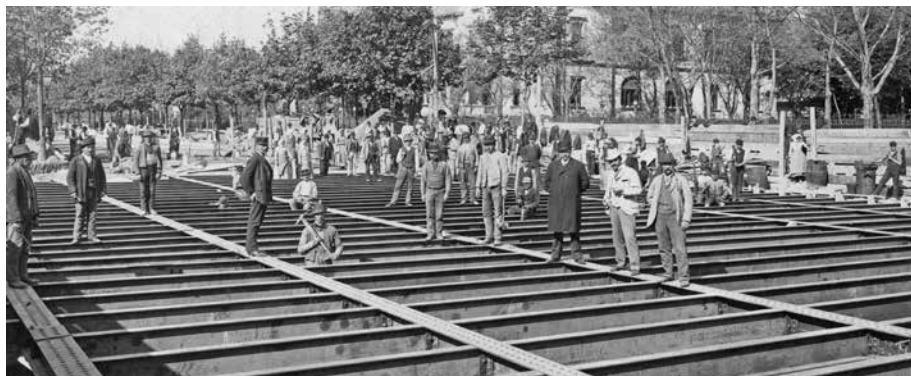


A körönd házeit Petschacher Gusztáv, Kauser József és Bukovics Gyula tervezte



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

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



A millenniumi földalatti Dózsa György (Arena) úti állomásának építése, 1895



1877. október 28-án adták át a Nyugati pályaudvar épületét

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

Az első világháború és azt 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, a Zeneakadémia és a Képzőművészeti Egyetem tevékenységének köszönhetően a kerület a főváros kulturális súlypontjává vált, és ezt a karakterét máig megőrizte.



A századfordulóra a Nagykörút szinte teljes hosszában kiépült



A Nagykörút korabeli ábrázoláson



A Terézváros Budapest egyik legváltozatosabb kerületévé vált

A második világháborút követően kialakított Nagy-Budapest belvárosra, külvárosra, lakótelepekre és agglomerációra osztotta a fővárost. Terézváros ma Budapest szívéhez tartozik. A 2,4 km² kiterjedésű, napjainkban 40 ezres lakosú Terézváros jelentős kereskedelmi, idegenforgalmi és diplomáciai

központja Budapestnek. Az egyre gyarapodó kereskedelmi és bankhálózat, korszerű üzletközpontok, utazási irodák, vendéglátóhelyek, színházak és egyéb művelődési, 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 az Andrássy úton járunk, a nagyszerű eklektikus bérpaloták között. Az Oktogon nem csak a kerület forgalmának elosztó nyolcszöge, az egész Nagykörút legforgalmasabb szakasza a Teréz körút. Az Oktogon mindkét oldalán a kerület egy-egy meghatározó tere: a vendéglős, platanos, Liszt Ferenc tér és a Vásárcsarnokkal, piaccal, zenepavilonnal hívogató Hunyadi tér köti össze az Andrássy utat és a hajdani pesti slágerek által megénekelt Király utcát, a kereskedők egykori főutcáját.

Terézváros számokban

Alapterülete:	2,38 km ²
Állandó lakosainak száma:	38-40 000 fő
A kerületben található épületek száma:	1300 db
Lakások száma:	25 000 db
Beépítettség:	86%
Úthálózat hossza:	38 km
Zöld felület nagysága:	16 000 m ²

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 jelentőségű kulturális és termé-

szeti örökség védelmének összehangolt biztosítása, az ezt szolgáló nemzetközi együttműködés megteremtése.

Az UNESCO a világörökségi helyszínek listájára 1987-ben vette fel Budapestet mint a budai várnegyedet és a Duna-partok látképét, amit 2002-ben bővítettek ki az Andrassy út és történelmi környezetével.

Az Andrassy út („a Sugárút”) és környezetének (Hősök tere, Városliget, a Kiskörúton belüli történelmi 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 fejlődésének a 2002-ben a világörökségi helyszín részévé vált Andrassy sugárút lett a jelképe.

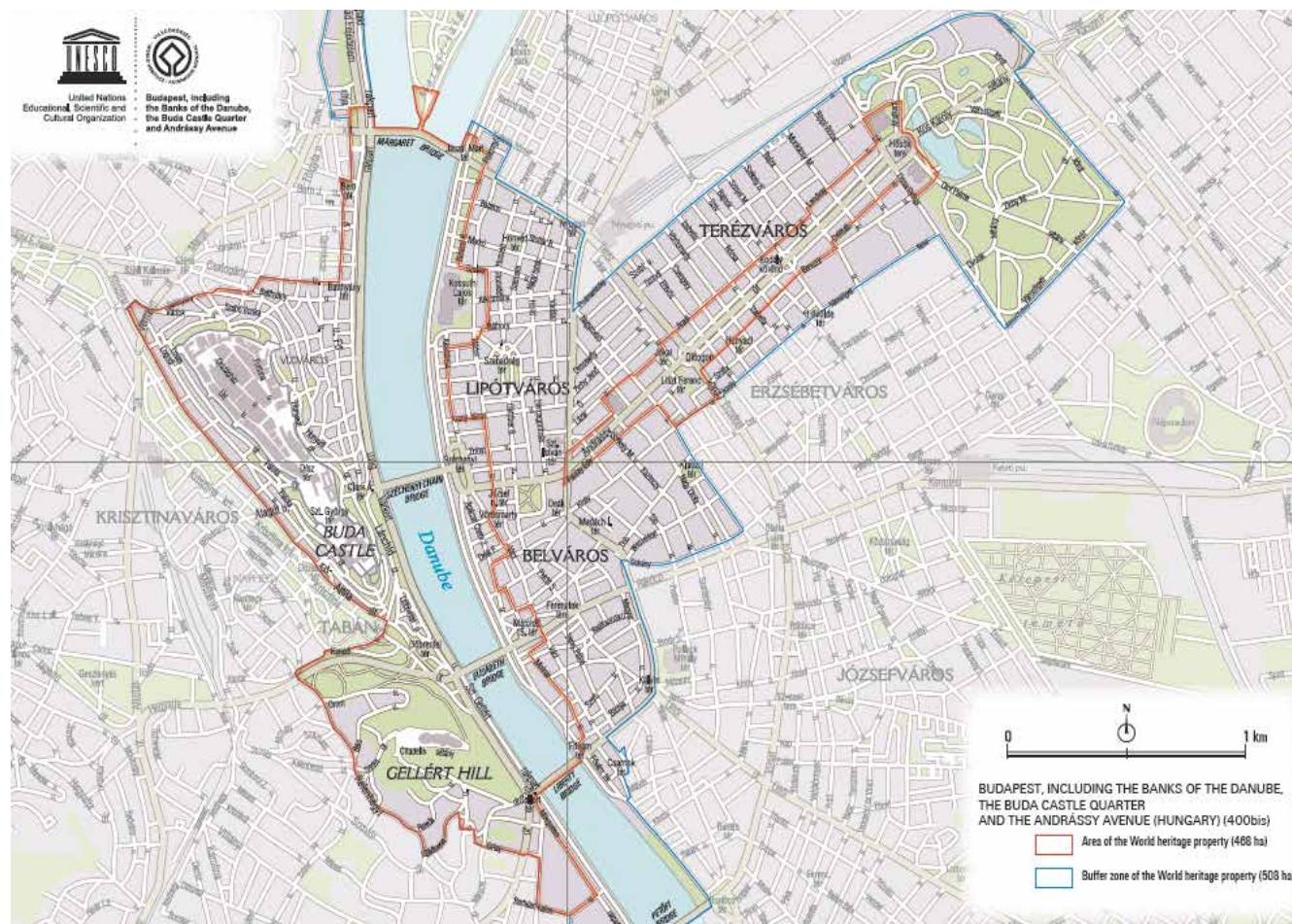
A csaknem 2,5 km hosszú, 1872-ben megkezdett és 1885-ben ünnepélyesen átadott sugárút a Budapestből világvárost alkotó korszak eklektikus építészetének csúcspontja, a kor építészeti stílusainak galériája, amelynek ékkövei az Ybl Miklós által tervezett Operaház, a Párizsi Nagyáruház szecessziós épülete, a neoreneszánsz stílusban épült Zeneakadémia és a Kodály körönd épületei. Az Andrassy út összeköti a dinamikus belvárost a Városliget zöldjével, amit hármas tagolása is jól érzékeltet: széles, bérpalotákkal szegélyezett belvárosi főútként indul, majd fokozatosan tágul, lazul, zöldül és villákkal szegélyezett fassorrá terebélyesedve torkollik a Hősök terének impozáns téregyüttesébe, amelyet a millenniumi emlékmű, a Szépművészeti Múzeum és a Műcsarnok fog közre.

Terézváros elsősorban épített környezetével, középületeivel, lakóházaival járul hozzá az eljövendő nemzedékek örökségéhez. Ezen építészeti örökség kivételes és egyetemes értékének elismeréseként ma már gyakorlatilag Terézváros egésze a világörökség része. Különlegessége abban áll, hogy a világon máshol nem találkozhatunk ilyen nagy

kiterjedésű, ilyen magas minőségben, egy időben és egységes stílusban épült eklektikus-historizáló épületegyüttesel.

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

A világörökségi területek bemutatása az Andrássy úttal és a védőzónákkal



A VILÁGÖRÖKSÉG ÁLLAPOTA, a megőrzés feladata és lehetőségei

Gazdasági érdek, vagy józan belátás segíti jobban az értékvédelmet?

Budapest VI. kerület világörökségi területéről 2015-ben 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 adatlapokat töltöttek ki, amelyek főbb szempontjai az épület városképi szerepét, használati fokát, az épület műszaki állapotát vizsgálták.

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

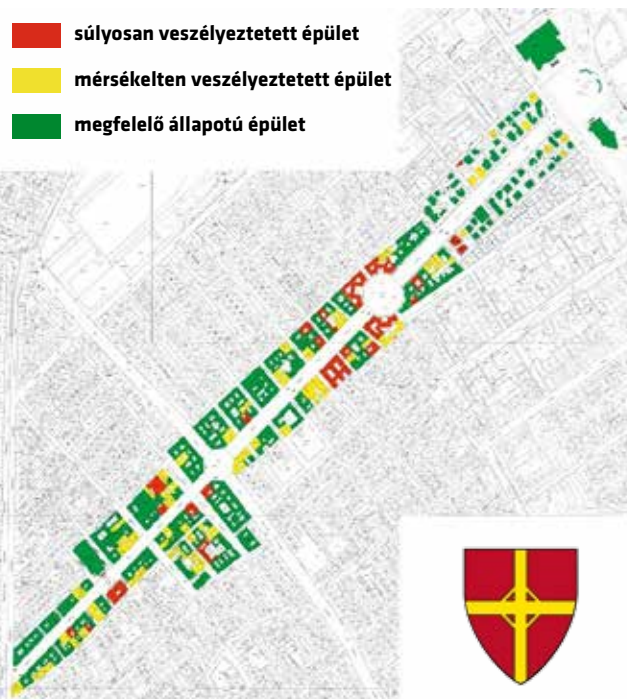
Fontos képet kapunk, ha a súlyosan veszélyeztetett épületek tulajdonviszonyát vizsgáljuk: ezek zöme, 16 db (kb. 60%) társasház, 7 db (kb. 30%) állami, illetve önkormányzati tulajdon és mindössze 3 db (kb. 10%) egy kézben lévő magántulajdon.

3.2. MIT ÉS HOGYAN VÉDÜNK?

Védelem alatt állhatnak teljes területek, épületegyüttesek és önálló épületek. A védelem formája lehet az előzőekben ismertetett világörökségi, amelyre nemzetközi szabályok vonatkoznak, országos – ezt kormányrendeletek szabályozzák – és helyi védelem, amelyet az illetékes önkormányzat ír elő. Ezzel a többlépcsős rendszerrel a világörökségen és az országos nyilvántartásban szereplő műemlékeken kívül a helyi jelentőségű épületek és városrészek megfelelő védelme is megoldható. A továbbiakban a különböző kategóriákat mutatjuk be.

3.3. TERÜLETI VÉDELEM

Mit jelent az, hogy Terézváros területe műemléki jelentőségű terület (MJT), illetve 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 a nagy kiterjedésében fennmaradt, változatosságában gazdag, összességében mégis egységes épületállománya adja.

A műemléki jelentőségű terület védelmi kategória célja, hogy az összefüggésekben rejlő értéket fogalmazza 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.

Ennek 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 minden 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 műemlékké nyilvánításakor milyen területek jelölhetők ki műemléki környezetnek, 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.

3.4. ÉPÜLETEK VÉDELME

Műemlékek, műemlékegyüttesek

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. A legjelentősebbek, az Operaház, a Dreschler-palota, az

Oktagon és a Kodály körönd épületei mellett az Andrássy út menti épületek többsége, valamint a Nyugati pályaudvar foga-dócsarnoka.

Helyi védelem: fővárosi helyi védelem, kerületi helyi (egyedi) védelem

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

A VI. kerület a 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 a helyi építészeti örökség 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.

3.5. KERÜLETÜNK MEGHATÁROZÓ ÉRTÉKEI

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

Magyar Állami Operaház

Cím: **VI., Andrássy út 22.**

Hrsz.: **29209**

Tervező: **Ybl Miklós**

Épült: **1875–1884**

Atadásakor a neoreneszánsz palota mindenféle értelemben az akkori Európa legmodernebb színháza volt. Itt alkalmaztak először vasszerkezetű, vízhidraulikával fel és alá mozgatható színpadgépezetet és belső „esőztető” tűzoltó rendszert. Díszes, pompás, épület: a rohamosan fejlődő Budapest birodalmi fővárosi törekvéseinek egyik jelképe. Csarnokok, díslépcsők, nemes márványok, itáliai padlómozaikok, bronzmedencék, reliefek, stukkók, korinthoszi oszlopok, frízek, aranykazettás tükörmennyezetek, tölgyfa burkolatok, bronzcsillárok, kobaltüveg búrák, damasztkárpitok, királylépcső, díszpáholy, királyi szalon és mindenütt dús aranyozás. Than Mór, Lotz Károly és Székely Bertalan falfestményei díszítik. Nemzetközi zenei nagyságok igazgatták, egyebek közt Gustav Mahler, Otto Klemperer, Lamberto Gardelli.



Zeneakadémia

Cím: **VI., Liszt Ferenc tér 8.**

Hrsz.: **29406**

Tervező: **Korb Flóris és Giergl Kálmán**

Épült: **1904–1907**

Világszerte ismert intézmény; a magyar és az európai zenei élet jelentős központja. Kitűnő akusztikájú Nagyterme legendás hangversenyhelyszín. Építészettörténetileg is jelentős, hiszen Budapest egyik első vasbeton szerkezetű épülete: alapozása, födémjei, nagytermének erkélyei, valamint középrizalit feletti – ma tető borította – kupolája vasbetonból készült. Képzőművészeti értékei közül most csak Stróbl Alajos Liszt Ferenc-szobrát, Telcs Ede frizét, Maróti Géza géniusait, Róth Miksa mozaikjait és színes üveglakait, Körösfői-Kriesch Aladár freskóit említjük. Belső tereinek hangulatát a pécsi Zsolnay porcelángyár pirogránit és eozinmázás burkolatai határozzák meg. A Zeneakadémia 2013 októbere óta felújítva pompázik újra.



Drechsler-palota, Balettintézet

Cím: **VI., Andrásy út 25.**

Hrsz.: **29330**

Tervező: **Lechner Ödön és Pártos Gyula**

Épült: **1883–1886**

A MÁV nyugdíjintézet bérpalotájának épült, nevében mégis egy híres vendéglős, Drechsler Béla emlékét őrzi. Földszintjén a régi Pest egyik rangos kávéháza és étterme működött. A telken – az épülő Operával szemközt – a Sugárút kiépítői rangos épületet akartak látni: a fiatal Lechner korábban a francia vidék kastélyainak renoválásával töltött éveket, ennek köszönhető, hogy a pesti épület is a francia reneszánszt idézi. Volt benne kávéház és étterem három szinten, exkluzív klub, női szalon, játék- és billiárdterem, tekepálya, sörcsarnok és több mint húsz igényes bérlakás. Elektromos világítást kapott már akkor, amikor az egy évvel korábban megnyitott Operában még gázláng rezgett. 1949 után itt működött a Balettintézet, a későbbi Táncművészeti Főiskola. Jelenleg funkcióját keresi.



Magyar Képzőművészeti Egyetem

Cím: **VI., Andrásy út 69–71.**

Hrsz.: **29499 és 29500**

Tervező: **Láng Adolf és Rauscher Alajos**

Épült: **1875–1877**

A két házat magában foglaló, neoreneszánsz stílusban épült együttest az 1861-ben alakult Országos Magyar Képzőművészeti Társulat építtette. A mai egyetem jogelődje, az Országos Magyar Királyi Mintarajztanoda és Rajztanárképezde 1871-ben kezdte meg működését egy bérelt terézvárosi házban. A Kelety Gusztáv vezette intézmény első tanárai között volt Székely Bertalan és Schulek Frigyes. A Mintarajztanoda hamar kinötte a bérelt épületet, ezért az azt létrehívó társulat oktatásra és kiállításra is alkalmas székház építését határozta el. 1876-ban készült el az Andrásy út 71. alatti épület Rauscher Alajos, a 69. szám alatti pedig 1877 novemberében Láng Adolf tervei alapján, Lotz Károly belső freskóival és Róth Zsigmond színes ablakaival. Ez utóbbi a Hősök terén álló kiállítócsarnok megépüléséig a Múcsarnok nevet viselte, akkor keresztelték át Régi Múcsarnokra.



Budapest IV. számú Vásárcsarnok

Cím: **VI., Hunyadi tér 4-5.**

Hrsz.: **29451**

Tervező: **Czigler Győző**

Épült: **1885-1890**

Az 1800-as évek végén nyitották meg kapuikat a Közmunkák Tanácsa kezdeményezésére a főváros által épített vásárcsarnokok, köztük a IV. számú, a Hunyadi téri. A Czigler Győző tervei alapján emelt épületet a központival, a Fővám téri Nagycsarnokkal együtt 1897. február 15-én vehették birtokukba a budapestiek. Megnyitóbeszédet a miniszterelnök, gróf Bánffy Dezső tartott. Stílusát tekintve hasonlít a vele egy időben épült másik négyhez (a Fővám térihez, a Klauzál térihez, a Rákóczi térihez és a Czigler tervezte a Hold utcaihoz). A külső homlokzat díszei a falpillérekben lévő ökör- és sertésfej gipsztukkók, a félköríves ablakok záróköveit szatírfejek, az ereszszegegyeket pálmalevelek és oroszlánfők díszítik. A csarnoktér hármas osztatú.



Divatcsarnok (Párizsi Nagy Áruház)

Cím: **VI., Andrássy út 39.**

Hrsz. : **29380**

Tervező: **Petschacher Gusztáv, Sziklai Zsigmond**

Épült: **1883-1885**

A neoreneszánsz palota első emeletén működött valaha a Terézvárosi Kaszinó. A főlépcső a Lotz Károly és Feszty Árpád freskóival borított bálteremhez vezetett. Az épület 1909-től Goldberger Sámuel tulajdona lett, aki létrehozta benne az ország első modern áruházát, a Párizsi Nagy Áruházat (később Divatcsarnok, majd Alexandra Könyvárúház). Az 1911 tavaszán megnyitott, francia mintára átépített szecessziós homlokzatú új áruház átépítésének terveit Sziklai Zsigmond készítette. Az üvegtetővel fedett átriumos épületben a báltermet és a földszinti, boltíves nagytermet az építész megtartotta. Az Andrássy úti homlokzatot egy hatalmas vasbeton ív uralja. Az épület tetején korcsolyapálya, a tetősétányon nyári vendéglő üzemelt, ahová üvegfalú felvonók suhantak a vendégekkel.



Mai Manó Magyar Fotográfusok Háza

Cím: **VI., Nagymező utca 20.**

Hrsz.: **29076**

Tervező: **Nay Rezső és Strausz Muki**

Épült: **1894**

Az épületet Mai Manó fényképész, fotográfiai szakíró, nemzetközi versenybíró, tagja, fotográfiai szaklapszerkesztő, császári és királyi udvari fényképész, korának tekintélyes alakja építtette egy egyemeletes lakóház helyén. Később az épületben működött a híres Arizona mulató. Az 1930-as évek elején induló hely egyik különlegessége volt, hogy színpadán nem játszottak kabarét, kizárólag revüt és énekszámokat adtak elő. Süllyeszthető és emelhető forgószínpad, mobilpáholyok, távirányítású reflektorok, légtornaszmutatványokat idéző lengőhinták, lélegzetelállító beúszásokat, aláereszkedéseket és körkörös repülőmozgásokat lehetővé tevő kupolaszerkezetek kaptak benne helyet. A mulató híre hónapok alatt Londonig, Hamburgig, Isztambulig terjedt. A ház ma ismét építetője nevét viseli, egyben a Magyar Fotográfusok Háza.



Epreskert

Cím: **VI., Bajza utca 41.**

Tervező: **Schickedanz Albert**

Őspark és épületegyüttes, amelyben a Magyar Képzőművészeti Egyetem műtermei vannak. Az 1860-as évek végén épültek itt az első ideiglenes épületek, az 1870-es években pedig már igazi műteremházak magasodtak az eperfás erdőcskében. Amikor aztán Stróbl Alajos is szemet vetett rá, a hely sorsa eldőlt: végképp a művészek tanyája lett. 1882-ben a főváros néhány telekrészt átengedett a Magyar Királyi Mintarajztanoda és Rajztanárképezde intézményének, 1883-ban pedig már Benczúr Gyulának, Lotz Károlynak, Székely Bertalannak, Feszty Árpádnak, Zichy Mihálynak is itt volt a műterme. A művészpavilonok, műtermek lassan fogatkozni kezdtek, hogy helyükön a mesterek lakóvillái és palotái emelkedjenek. 1921-ben a még létező műteremházak többségét bekebelezte a Magyar Királyi Képzőművészeti Főiskola.



Nyugati pályaudvar

Cím: **VI., Nyugati tér**

Tervező: **Gustave Eiffel, Theophil Seyry,
August W. De Serres**

Megnyitva: **1877. október 28.**

Budapest legrégebbi vasúti fejpályaudvara. Nevét nem a földrajzi fekvéséről, hanem a vasúttársaságról kapta. 1871-ben az Országgyűlés törvényt fogadott el a Nagykorút kiépítéséről. A sosem látott tempóban növekvő város kihízta első vasútállomását, a Pesti indóházat, amely ráadásul útban is volt, hiszen a tervezett Nagykorút Teréz körúti szakasza pontosan kettévágta volna. Építése alatt az utasforgalom zavartalanul folyt, miközben a régi indóház fölé és köré felépítették az új csarnokot, és csak aztán bontották le a régit. 1877. október 28-án nyílt meg a Nyugati ma is ismert épülete, amely akkoriban Európa egyik legmodernebb pályaudvara volt, vasszerkezete, üvegfalai és teteje építészeti különlegességeknek számított.



Millenniumi földalatti

Az M1-es metróvonal (millenniumi földalatti vasút, vagy a köznyelvben kisföldalatti) Budapest és az európai kontinens első földalatti vasútvonala. A Sugárút 1885-ös átadása után tíz évvel fogadta el a főváros vezetése a földalatti tervét. Az építkezés villámgyors volt: a tervek engedélyezése után 21 hónappal a földalatti már működött. 1896. május 2-án adták át a budapestieknek. A Gizella (ma Vörösmarty) tértől az Ezredévi Kiállításig valóban a föld alatt közlekedett, ám az Aréna útnál (a mai Hősök tere) kibújt alagútjából, és a felszínen zakatolt tovább az Artézi (ma Széchenyi) fürdőig. Európa első forgóvázás földalatti villamos motorvonata, amely a Londonban 1863 januárja óta közlekedő Metropolitan Railway gőzüzemre épült, 3700 méter hosszú volt, 9 föld alatti és 2 felszíni megállóval. Megnyitásakor a vasúti építmény és járművei jócskán megelőzték korukat. Az alagutak földmóját tartó, Diósgyőrben készült vasszerkezetek alatt reggel hat és este tizenegy közt négypercenként közlekedtek a Schlick gyár által épített szerelvények.



Hősök tere, a liget és a múzeumok (Múcsarnok, Szépművészeti Múzeum)

1895-ben született meg a döntés, hogy az Andrassy út végén álló, Zsigmondy Vilmos által fúrt ivókut fölé emelt, Ybl Miklós által tervezett Gloriette – egy 2,5 méter magas, hatszögletű, balluszeres korlással keretezett, zászlórúddal koronázott terasz – helyén épüljön millenniumi emlékmű, egy nemzeti pantheon. Zala György szobrász és Schickedanz Albert építész kapta a megbízást Wekerle Sándor miniszterelnöktől. A két oszlopcsarnok később készült el, a királyszobrokat csak 1905 és 1911 között készítették és helyezték el bennük. Eredetileg tizennégy magyar uralkodó szobra állt az emlékműben. A monumentális mű a magyarság nagyságát, ezeréves államiségét jelképezte. 1929 után helyezték el a Hősök emlékkövét. A teret 1932-ben nevezték el Hősök terének. A második világháború után a Habsburg uralkodók szobrai helyére Bocskai István, Bethlen Gábor, Thököly Imre, Rákóczi Ferenc és Kossuth Lajos szobra került. A teret az 1896-ban épült Múcsarnok és az 1906-ban megnyílt Szépművészeti Múzeum keretezi, mindkettő Schickedanz munkája.



Jókai tér

A régi Gyár utca, vagyis a mai Jókai utca és az Andrassy út között található, szabályos téglalap alaprajzú tér. Három irányból is három-, négy-, öteleletes bérházak határolják. (Ikertere a széles sugárút túloldalán, délen a Liszt Ferenc tér.) A tér tulajdonképpen az 1785 után a Valero-féle selyemgyárról Fabrika utcának nevezett Gyár utca kitérésülő vége. Az Andrassy út megépítése óta mindig parkosított volt, ma is az. 1855-től 1921-ig kecses szökőkút állt rajta, amelyet Jókai Mór ülő bronzszobrának elhelyezése előtt elbontottak. A szobor Stróbl Alajos munkája. A tér északkeleti, Jókai utcai sarkában álló, kovácsoltvas kerítéssel övezett kőkeresztet 1852-ben állították.



Hunyadi tér

A Hunyadi tér Terézváros emblematikus tere, egy kis park a Csengery utca, Szófia utca és a Vörösmarty utca által határolt területen. A 19. század második felében nagy nyüzsgés lehetett itt: a szabadtéri piac forgalma eleve biztosíték volt arra, hogy érdemes lenne ide csarnokot építeni. Klauber Vilmos már 1882-ben észrevette ezt, és kérelmezte a telekhasználat jogát, hogy egy harmincszor hatvanméteres csarnokot építhessen. A leleményes vállalkozó erről a biztos üzletről lecsúszott, mert a főváros már akkor is csarnokhálózatban gondolkodott. A csarnok – igaz, csak másfél évtizeddel később, 1897-ben – meg is épült. A szocializmus évtizedeiben elhanyagolt térbe új életet lehelt a 2012-es felújítás, igazi századfordulós hangulatot idéző közösségi tér jött létre. A vásárcsarnok színvilágával harmonizáló burkolatot kapott a tér, koncerteknek helyet adó zenepavilon, fény- és vízjátékkal ellátott vízmedence, új padok és bokrok, valamint virágos növényisor is várja a téren pihenni és sétálni vágyókat.



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 termékínálatot szokták Terézváros kis piacával kapcsolatban emlegetni. A termelők a főváros vonzáskörzetéből hozzák ide árujukat: Szadától Sósútig, Zsámbéktól Szigethalomig, Solymártól Vámosgyörkig.



Avilai Nagy Szent Teréz-templom

Cím: **VI., Pethő Sándor utca 2.**

Hrsz.: **29367**

Tervező: **Kasselik Fidél**

Épült: **1801-1809**

A 18. század végén a mai Szent Teréz-templom helyén egy majsorság gerendából ácsolt gazdasági épülete terebélyesedett: akkoriban ez az építmény szolgált a terézvárosi hívők kápolnájául. A kőtemplom építését 1801-ben kezdték meg, és a Szentlélek tiszteletére szentelt épület 1809-ben már működött. A homlokzat Szent Teréz-szobrát 1811-ben Dunaiszky Lőrinc faragta, de a templom védőszentje csak 1822-től Avilai Nagy Szent Teréz. Akkorra már sűrűn lakott, népes városrész volt a templom körül. A templom főoltárának alsó részén ma is láthatjuk azt a táblát, amelynek Altare Privilegium felirata arra utal, hogy 1938-ban a Nemzetközi Eucharisztikus Kongresszus idején a halottakért tartott szentmise nagyobb kegyelemmel járt ennél az oltárnál, mint valamelyik másiknál.



Terézvárosi Szent Család-plébánia

Cím: **VI., Szondi utca 67.**

Hrsz.: **28394**

Tervező: **Fábián Gáspár**

Épült: **1929-1931**

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



Adventista templom

Cím: **VI., Székely Bertalan utca 13.**

Hrsz.: **28390**

Tervező/építtető: **Glitzke Gottlieb/Burián Anna**

Épült: **1892**

Az adventisták keresztény egyházuk eredetét a reformációig vezetik vissza: hivatalosan 1863-ban alakultak. Hisznek Jézus második eljövételében, a bibliai próféciaikban és hogy a hét hetedik napja nem a vasárnap, hanem a szombat. Hitük két alapköve Jézus Krisztus és a Biblia. A Hetednap Adventista Egyházzal úgy tartják, hogy a világ leggyorsabban növekvő egyháza. Legnagyobb magyarországi gyülekezetük a terézvárosi. A két világháború közt a magyar adventista egyház hivatalosan nem létezett, csak vallásos egyesületként működhetett. Az egyházügyi kormányzat 1957-ben ismerte el őket hivatalos egyháznak. A megkeresztelkedett magyar adventisták számát ma hat-hétezerre taksálják. A terézvárosi gyülekezet 1924-ben alakult.



Metodista imaház

Cím: **VI., Felső erdősor utca 5.**

Hrsz.: **29594**

Tervező/építtető: **Paulheim József**

Épült: **1880-as évek vége**

A metodista egyház a 18. században jött létre az anglikán egyházon belüli vallási-megújulási mozgalomként, az elesettek felkarolására. Ma több mint száz országban közel százmillió metodista él. Magyarországra 1898-ban érkezett első prédikátoruk, Robert Möller. A korai gyülekezetek a Bácskában és Budapesten alakultak meg. Terézvárosi imaházuk a Reménység nevet viselő gyülekezetnek ad otthont. A háromemeletes, gondozott bérház homlokzatán hatalmas felirat hirdeti: Püspöki Methodista Egyház. A metodisták nemcsak Isten kegyelmében bíznak, hanem a világban is. A mindenütt nyilvánvalóan jelenlévő szenvedés, vagyis a mindenben megnyilvánuló gonosz ellenére hisznek bennünk, a szabadságával élni képes, jóra tett emberben.



Orosz kápolna

Cím: **VI., Lendvay utca 26.**

Hrsz.: **28257**

Tervező/építtető: **Spitzer Gyula és Spitzer Miksa**

Épült: **1900-as évek eleje**

A Groedel-villa bal telekszomszédságában álló nagypolgári villa hajdani lakásában működő kápolna a Radonyezsi Szent Szergij orosz ortodox egyházközségé. Belső terei igen otthonosak, akár varázslatosnak is mondhatók: építészeti és belsőépítészeti megoldásai különlegesek. A névadó szent 1314. május 3-án született egy Rosztov környéki faluban, gazdag bojárak gyermekeként, és a keresztségben a Bertalan nevet kapta. Született szerzetes volt, legendája szerint már csecsemőkorában is aszkéta. Az orosz kolostorok mintegy negyedét Szergij és tanítványai alapították. A nép „az orosz föld igumenje” (vezére, apátja) címmel ruházta fel. 1917 után a bolsevikok Szent Szergij Szentháromság kolostorának szétverésével indították meg harcukat az egyház ellen.



Ortodox zsinagóga

Cím: **VI., Desseffy utca 23.**

Hrsz.: **291210**

Épült: **1840**

Egy zártosrú beépítésben álló földszintes utcai lakóház mögött, az utca felől észrevehetetlenül bújjik meg az udvaron a klinkertéglás ortodox zsinagóga. A földszintes, omlatag ház kopott, kétszárnyú kapuján belépve meglepődünk, mert a több szakaszban épült, leginkább szecessziós kis imaház meglepően szép. A templombelső historizáló, a karzatokat karcsú oszlopok tartják, art deco stílusú a carrarai márványból épített bima, vagyis tóraolvasó emelvény. A 19. század utolsó harmadára a Király utca és a Dob utca környéki zsidónegyed kiterbélyesedett, az Andrassy út palotái mögött nagy számban éltek zsidó iparosok, nekik szolgált az épület, amelyet a környék zsidó fuvarosai és a Nyugati pályaudvar zsidó hordárai egy lóistálló átépítésével alakítottak ki 1870 körül.



Neológ zsinagóga

Cím: **VI., Hunyadi tér 3.**

Hrsz.: **29462**

Tervező/építtető: **Popper István**

Épült: **1896**

A vásárcsarnok mellett egy 1890-ben épült bérház magasföldszintjén működik 1896-os megalakulása óta a Hazkara Egylet által nyitott neológ zsinagóga. (Hazkara, másképp Yom Zikaron: a meggyilkolt zsidókról, a szétszórt zsidó közösségekről való megemlékezés napja.) A Hunyadi térre néző egyik ablak felirata is erre emlékeztetett hajdanán: Chevra mázkir nesámot (Lélekre emlékező egylet). A zsinagóga egyik különlegessége, hogy „lakászsínagóga”, vagyis egy lakás belső tereiben lett kialakítva, és ma is van lakásul szolgáló része. Néhány éve, felújítását és bővítését követően, új nevet kapott, elnevezése: Ábrahám sátra. A hitélet a megalapítástól folyamatos, csak a vészkorszakban, 1944 nyarától a következő év tavaszáig volt bezárva az imaház.



Pesti Jesiva

Cím: **VI., Vasvári Pál utca 5.**

Hrsz.: **29346**

Épült: **1870**

A Chábád Lubavics (Zsidó Nevelési és Oktatási Egyesület) 1998-ban Pesti Jesiva néven hozta létre a zsidó tudományok oktatásának új intézményét. Jó helyen, hisz az 1885 körül ugyanezzel a céllal építtetett itt a Budapesti Talmud Egylet is. A hajdani imaház és iskola – meg a kétezer kötetes könyvtár – akkoriban két földszintes ház közé ékelődött. A zsinagógát körülölelő házat hajdan is a zsidó közösség, a Talmud Egylet tagjai és a rabbik lakták, hiszen életmódjuk megkívánta, hogy lakhelyük, templomuk és iskolájuk (a jesiva) ilyen szoros egységben legyen. Az első emeleti rabbilakásból közvetlenül be lehetett jutni a zsinagóga épületébe. A rabbik naponta kétszer Talmud-, egyszer Tóra-előadást tartottak; az egylet évente harminc fiatalnak biztosított ösztöndíjat.



Budapesti Operettszínház

Cím: **VI., Nagymező utca 17.**

Hrsz.: **29065**

Tervező: **Ferdinand Fellner és Hermann Helmer,
Schomann Antal**

Épült: **1890–1894**

Nagymező utca 17. Micsoda hely, micsoda épület! A bécsi Fellner és Helmer építészek által 1894-ben tervezett színházépületben működött hajdan a Somossy Orfeum, majd 1923-tól a Fővárosi Operettszínház, melynek feladata a klasszikus operett hagyományainak ápolása volt. Kellett már a grandezza és állandó hely, hiszen Bécs mellett Budapest volt az operett másik fővárosa. Csak néhány nagy név az operett csillagai közül: Honthy Hanna, Németh Marika, Feleki Kamill, Latabár Kálmán, Rátonyi Róbert, Sárdy János. És néhány felejthetetlen előadás: My Fair Lady, West Side Story, Kabaré, Örült nők ketrece, Valahol Európában, Hello, Dolly! 1998. január 1-től a színház neve: Budapesti Operettszínház.



Újszínház – Parisiana

Cím: **VI., Paulay Ede utca 35.**

Hrsz.: **29320**

Tervező: **Lajta Béla**

Épült: **1908–1909**

A Lajta Béla tervezte épületben sok intézmény működött a felépülését követő években: Parisiana mulató, Kristálypalota, Táncpalota. 1920 körül Revüszínház. Kis idővel később Parisien Grill, majd Blaha Lujza Színház, Andrassy úti Színház, 1945 után Művész Színház, 1949-től Úttörő Színház, majd Ifjúsági Színház Kamaraszínpada, Jókai Színház, Thália Színház, Bartók Színház, Budapesti Gyermekszínház, Arany János Színház... Az egyedülálló stílusú, egyszerre szecessziós és modern épület homlokzatán szeráfok sorakoznak, a kapualjban kék golyón ülő majmok pedig az álmot, az eget, a kék bolygót, az emberi és isteni bölcsességet őrzik. Más magyarázat szerint a kék golyó szimbolikája profánabb: e szerint a Kék golyó vendéglők, korcsmák, fogadók és boltok a hajdani fűszerkalmár céhek cégeireit, vagyis a sötétkék indigó-golyócskákat őrzik a nevükben.



Radnóti Miklós Színház

Cím: **VI., Nagymező utca 11.**

Hrsz.: **29377**

Tervező: **Mellinger Artúr**

Épült: **1937–1938**

A fővárosi színházak viszonylatában túl öregnek nem mondható Radnóti hatvanéves fennállása alatt számtalan átalakuláson ment keresztül. Itt működött a Claridge zenés kávéház. Modern, elegáns, ravasz épület. Nagytermének minden zugában hallani lehetett a zenekar legfinomabb hangszerét is, a tökéletesen elhelyezett hangelnyelő és -visszaverő felületeknek köszönhetően pedig a vendégek a kisteremben és a tetőterazon is élvezhették a muzsikát, miközben az utcára még a legvadabb dobpergés sem szűrődött ki. A kávéház mindössze három évig élt, 1941-ben már a Vidám Színház működött a termeiben. 1945 és 1949 között Pódium Kabaré, majd az Állami Faluszínház pesti bemutatószínpada volt, 1956 után Szendrő Ferenc Irodalmi Színpada, és 1977-től viseli Radnóti Miklós nevét.



Thália Színház

Cím: **VI., Nagymező utca 22–24.**

Hrsz.: **29086**

Tervező: **Merxbauer Alajos**

Épült: **1913**

A házat Wabitsch Lujza építtette a körüli Jardin de Paris mulató jövedelméből. 1913-ban nyitották meg Jardin d'Hiver néven, nevét később Télikertre változtatták. Wabitsch internálása után, 1920-ban a Télikertet a Radius Filmipari Rt. bérelte ki húsz évre, és rögtön mozivá alakította. Az előtérben uzsonnázót, üzleteket alakítottak ki, az emeletre pedig cukrászda került. Az épület Renaissance Filmszínház néven nyitott meg december 10-én, a világháborúig hol színházként, hol moziként működött Radius néven. 1945–1949 között a Vígszínház társulata vette birtokba, majd 1971-ig néhány évenként váltották egymást az intézmények; átmenetileg „lakott” itt a Nemzeti, az Operett, a Madách. 1963-ban kapta a Thália Színház nevet. 1996 és 1998 között teljesen renoválták.



Játékszín

Cím: **VI., Teréz körút 48.**

Hrsz.: **29499**

Tervező: **Láng Adolf**

Épült: **1876–1877**

Az 1898-ban épült ötszintes, harminchét lakásos bérház a Fabriken Gasse, későbbi Gyár utca 21.-ben, a mai Jókai utcában. A bérház aljában, a lakók kényelmét szolgálva, az építetők kocsiszínt is terveztek, ennek a garáznak a helyén nyílt meg 1912. október 30-án a Játékszín elődje, a Ferenczy Károly vezette Ferenczy Kabaré. Az épület mai arculatát 1916-ban kapta, amikor Sziklay Kornél vette át az intézmény vezetését. A komikus színész helyeztette át a főbejáratot a Teréz körút felé. Ebben a színházban, ezen a színpadon jelent meg először Vadnai László feledhetetlen Hacsek és Sajó párosa, Komlós Vilmos és Herczeg Jenő alakításában, és itt konferált először Kellér Dezső.



Centrál Színház

Cím: **VI., Révay utca 35.**

Hrsz.: **29320**

Tervező: **Lajta Béla**

Épült: **1908–1909**

A csaknem 120 éves intézmény falai között mindig szórakoztatás folyt, de a legemlékezetesebb éjszakák a Folies Caprice mulatóhoz kötődnek, amely valódi orfeum volt, páholyokkal, szeparékkal. A félemeleten kialakított télikertben a Casino de Paris tánclokál működött, a legfelső szinten üvegtetővel fedett helyiség adott alkalmat a sportolásra. A színház felújítási terveit Siklós Mária készítette el 1968-ban. Ekkor választották szét a színház előterét, a közönségforgalmi tereket a bérház feljáratú lépcsőházától. 2004-ben, egy újabb felújítás során, Fernezelyi Gergely tervei alapján átalakították a homlokzatot, az előző állapothoz képest eggyel több bejárati ajtó készült, ami az eredetihez közelítette a bejárat képét. A színház 2008-ban vette fel a Centrál nevet.



Budapest Bábszínház

Cím: **VI., Andrássy út 69.**

Hrsz.: **29499**

Tervező: **Láng Adolf**

Épült: **1876–1877**

A Budapest Bábszínháznak helyet adó neoreneszánsz palota, amely a veronai Palazzo Bevilacqua hatását tükrözi, 1875–1877 között épült Láng Adolf tervei alapján. Az építettkor Országos Magyar Képzőművészeti Társulat eredetileg kiállításra szánta, műcsarnokfunkciót látott el. A színház az alagsorban kapott helyet Márkus Géza tervei alapján, aki a kecskeméti Cifraházat és az Erkel Színházat tervezte. Az emeleti homlokzatot korinthoszi oszlopfőkkel keretezett ablaknyílások tagolják. A földszintet és az emeletet golyvázott osztópárkány választja el, amelyen mellvédbalusztrád fut végig. A földszint homlokzatkialakítása rusztikusan kváderezett. Az emelt lábázatú épülethez a középtengelyben lépcső vezet fel.



Kolibri Gyermek- és Ifjúsági Színház

Cím: **VI., Jókai tér 10.**

Hrsz.: **29056**

Tervező: **Komor Marcell és Jakab Dezső**

Épült: **1912**

A színház szecessziós épülete eredetileg lakóház céljára épült. Földszintjén működött az Edison Filmszínház, majd 1926-tól a viharos múltú UHU mulató, amelyet rövid ideig a Pelikán Mulató és Régi Apolló követett. 1927. szeptember 16-án nyílt meg a Komédia, és 1928-tól 1944-ig Komédia Orfeum néven működött. 1945-ben a színháznyitási engedélyt Medgyaszay Vilma kapta meg, aki Medgyaszay Színpad, később Medgyaszay Színház, Modern Színpad néven működtetett itt teátrumot. 1954-től a kabaréműsorok háttérbe szorultak, bohózatok és a zenés vígjátékok szerepeltek. 1970-es újjáépítés után az épület az Állami Bábszínház otthona lett. A Kolibri Gyermek- és Ifjúsági Színház 1992-ben alternatív bábszínházként kezdte meg működését az épületben.



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?

Nézzük meg egyetlen példán, mennyi érdekes és fontos részlet található egy átlagos házban, amire mind figyelniünk kell, ha nemcsak élni, de örömmel szeretnénk élni abban a térben, amelyet örökül hagyunk majd gyermekeinknek.

Csak egyetlen ház a sok közül Terézvárosban...

Teréz körút 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 üzletportál, kirakat-reklámburok.

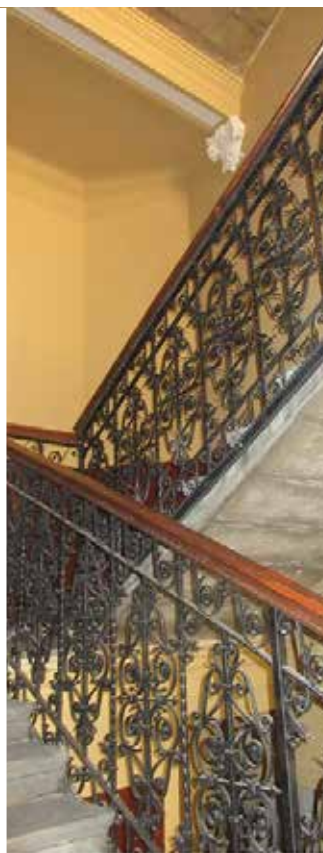
Mi jut eszünkbe a házról?

Nagyon díszes. Egy képeskönyvház 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 nagykorúti portálprogramnak, a ház lakóinak-tulajdonosainak, két sikeres pályázatnak (Budapest Főváros Műemléki keret 2016 és Terézváros társasház-felújítás pályázat), valamint 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 „bányásztörpék” is reményteli vigyorral viselik az erkély súlyát a kapu két oldalán.



A Teréz körút 36. szám alatti épület részletei

Jellemző részlet a Portás feliratú ajtó és a lépcsőfordulóban máig megtalálható „köpöcsészetartó” a lábzatban.

Bor Ferenc művészettörténész szerint erre a praktikus kel-
lékre nem csak azért volt szükség, mert a kor „divatja” sze-
rint 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 egysé-
get ne zavarná valami. A lámpa, a levegőben átvezetett kábel,
a terazzoburkolat sérülése, a festés elvadult színe vagy éppen
az edény hiánya.



A Teréz körút 36. szám alatti épület jellemzői

A kerület épületeinek vizsgálata

Az elmúlt években sok-sok szervezet, egyesület és építész-
történész készített vizsgálatokat a kerület értékes épületeiről.
Ma van egy lehetőség, amely segíthet munkájuk feleleveníté-
sében, újra bemutatásában, gyors és cím szerinti elérésében.
Ez a lehetőség a digitális könyvtár és az internet használata.
Mi ezt a digitális könyvtárat TÉrinformatikának, röviden Té-
kának hívjuk.

2016-ban elkezdjük a kerület helyi egyedi védelem alatt
álló épületeinek rendszerező értékvizsgálatát.

A program során a helyi egyedi védelem alatt álló épületek
(449 db)

- védendő értékeinek,
- a védettség tárgyának megállapítása
- és a jelenlegi állapot

dokumentálása a cél. A Terézváros Térinformatikai rend-
szerébe kerülő webes felületen – a fejlesztések után – az adott
társasház számára is elérhető tanulmányok a vizsgált épületek

múltját, még meglévő értékeit és azok állapotának meghatá-
rozását tartalmazza.

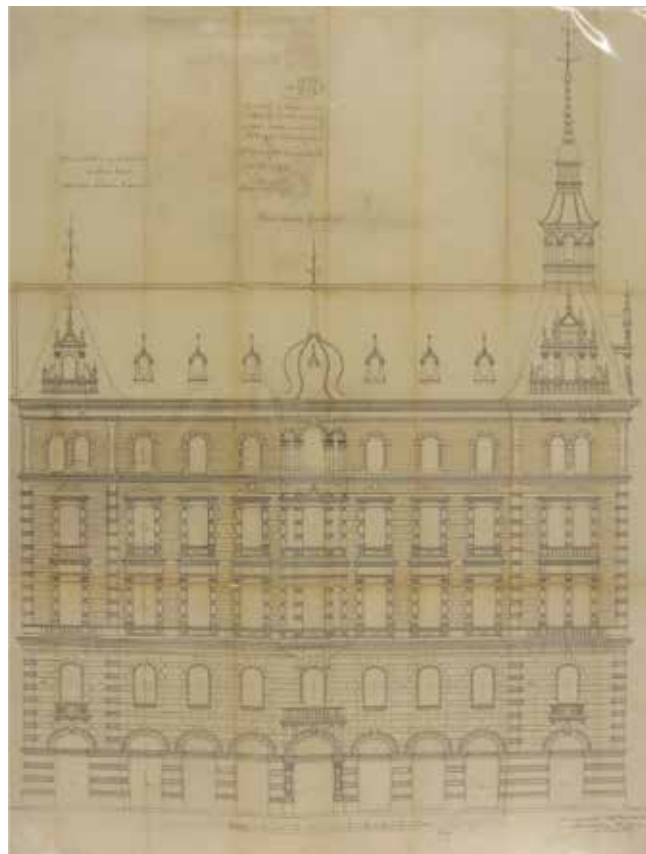


A Teréz krt. 36. szám alatti épület értékkatasztere a Bu-
dapesti Műszaki Egyetem (BME) építészmérnöki kar har-
madéves hallgatóival, az Építészettörténet Tanszékkel és
gyakorló építészekkel együtt készített 19. századi építész-
történet-gyakorlat mintájaként szolgált.

*A ház nem egészen a tervek szerint épült meg, szinte rejt-
vényyszerűen lehet keresni a különbségeket (legalább tízet).*



Az épület 2016-os állapota



Archív „engedélyezési” terv, 1886

Az adatlapok a következő címszavakat tartalmazzák *(a teljes, 46 oldalas tartalmat terjedelmi okokból nem közöljük)*:

1. Alapadatok

Építés éve:

1887–1889

Építész/építtető :

Quittner Zsigmond műépítész / Stern Miksa

Védettség:

helyi egyedi védettség a világörökségi védőzónában; kiemelkedő városképi szerep eklektikus

Stílus:

eklektikus

Párkánymagasság:

23,58 m zárt sorú / beépítési mód / szintszám p+f+4 szint

Tulajdonviszonyok:

társasház, lakóház a földszinten kereskedelem és szolgáltatás

Felvétel dátuma: 2016. augusztus

2. Az épület rövid leírása

A fejezetrészben bemutatják az épület homlokzatainak, homlokzati hirdetőfelületeinek, nyílászáróinak, kapualjának, lépcsőházának, belső udvarának, tetőszerkezetének jelenlegi állapotát 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 jelenkortól a tervezéskori állapot felé haladva). A fennmaradt levéltári és fotódokumentáció alapján bemutatják az épületen történt átalakításokat.

4. Építészeti értékek megnevezése, állapotfelmérése

A fejezetrészben bemutatják az épület fő értékeit képekkel, rövid ismertetéssel.

5. Javasolt beavatkozás

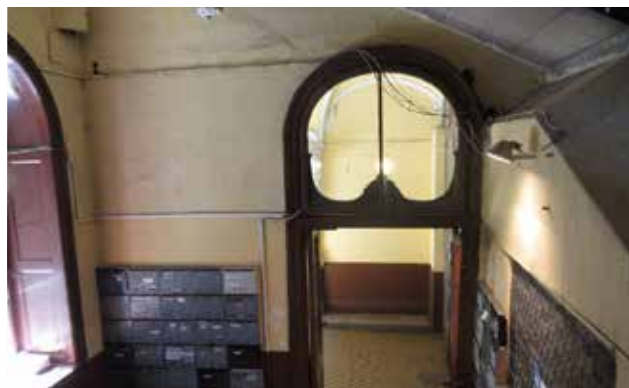
A jelenlegi homlokzaton megkezdett és javasolt beavatkozások leírása az épület építészeti színvonalának, a kerület arculatának, helyreállításának-visszaállításának szellemében. A városképet rontó és zavaró részletek eltávolítására történő javaslatok.

6. Fotódokumentáció az épületről

(Néhány fotó a példaként szereplő Teréz körút 36. felmérési adatlapjából.)



Dessewffy utcai, Jókai utcai homlokzatrészletek



Kapualj, homlokzatrészletek, 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 homlokzatfelújítás előtt a tetők és a vízvezetés állapotát felül kell vizsgálni. A díszműbádogos- és műkőmunkák, valamint a tetőablakok nyílászáróinak szakszerű helyreállítása mindenképpen követelmény.

A homlokzat felújításánál el kell dönteni, hogy az építészeti terven látható színezés, vagy a meglévő, egyszínű sárga homlokzati szín megőrzése a feladat. Ezt közös elemzőmunka alapján lehet meghatározni építésztervező, művészettörténész, restaurátor részvételével. Külön figyelmet érdemel, a homlokzati díszműbádogozás, amelyet 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 való pótlásuk nem javasolt.

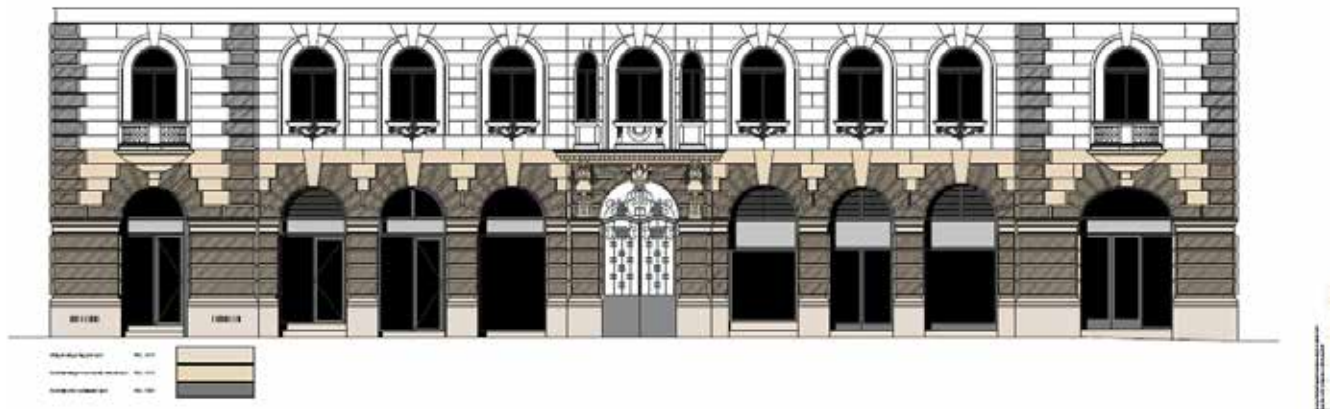
Analógiák alapján lehet és kell rekonstruálni a mára megsemmisült bejárati kaput a Jókai utcai oldalon. A portálok átalakítására írták ki 2015-ben a **Nagykörúti Portálprogramot** is.



A portálprogram keretében elvégzett vizsgálat, amely bemutatja a hibás kialakítást és a tervezett eredeti állapotot

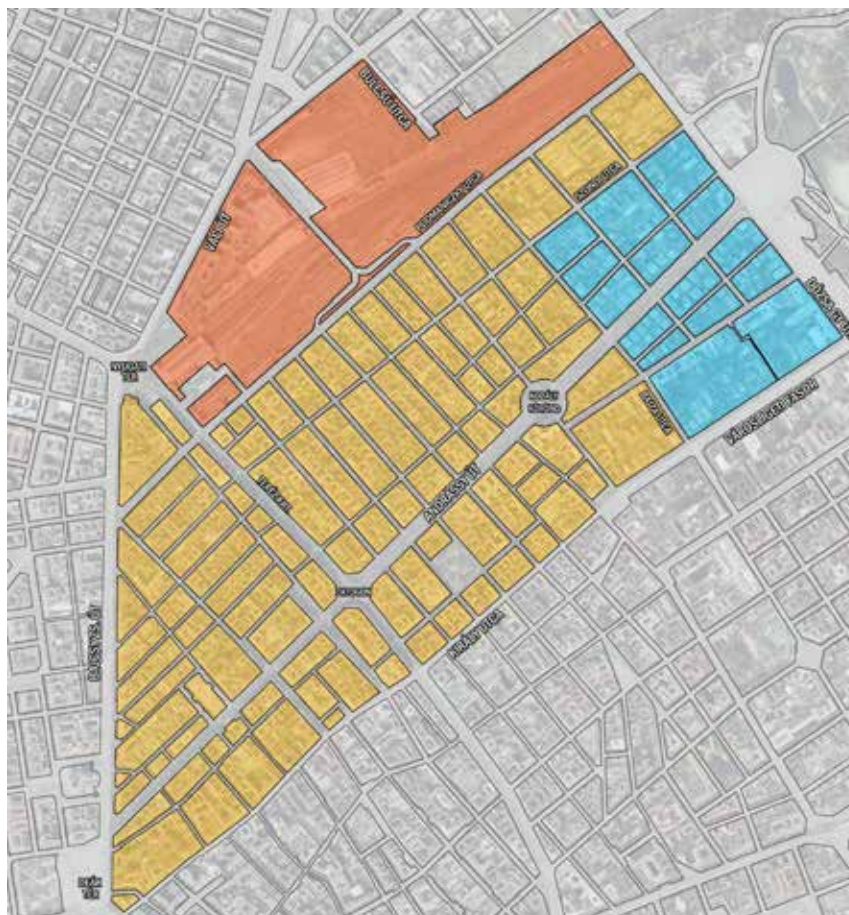


A valóság és a példa a portálprogramban



A földszinti homlokzat az eredeti nyílásosztás és kváderezés visszaépítésével

Eltérő karakterű területek lehatárolása



- 4.1. A Nagykörúton innen és túl
(a Pesti Broadway és a lakónegyed)
- 4.2. Villanegyed
- 4.3. Nyugati térség, átalakuló vasúti terület
- 4.4. Meghatározó utak:
Andrássy út, Nagykörút, Király utca



Terézváros funkcionális és történeti szempontból három markáns kerületrésze osztható:

- eklektikus lakónegyed a Nagykörúton innen és túl,
- villanegyed,
- a Nyugati pályaudvar és környéke, a rendeltetést váltó vasúti területek,
- a fővárosi vagy városrészi jelentőségű meghatározó útvonalak (*Sugár-Andrássy út, Nagykörút, Király utca, Bajcsy-Zsilinszky út, Podmaniczky utca, Aréna-Dózsa György út*).

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 Westend környéke a kerület és a főváros egyik kereskedelmi-üzleti központja, közlekedési csomópontja, így gazdasági szempontból is jelentős.

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

4.1. A Nagykörúton belül és kívül (a Pesti Broadway és a lakónegyed)

Terézváros szinte egésze zárt sorú, 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. A Belső- és Külső-Terézváros területének használata sok tekintetben, és időről időre változó mértékben eltér egymástól, ennek ellenére sokkal több a közös, mint a megkülönböztető vonás.



4.1.1. A Nagykörúton belül (Pesti Broadway, az egykori Hermina mező)

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

A Nagykörút és a Kiskörút egykori városfaltengelye közötti területen fekszik Belső-Terézváros, amely 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 lakófunkció 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 18. 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 – nőtt, így nem 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, palotaelemeket mutató homlokzatait. A terület értékét, korszakokon átívelő kedveltségét mutatja, hogy a Sugárút és a Nagykörút eklektikus palotái által érzékeltetett városi léptékváltást tovább fokozta a 20. 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 örvendetes közterület-rehabilitációs fejlesztései (Liszt Ferenc tér, Jókai tér, Király utca, Nagymező utca) javították a belső városszövet gyalogos feltárását, kedvezőbb utca-képet és környezetet teremtettek a kulturális turizmus számára.

A közterület-rehabilitációs fejlesztések és a fővárosi Gyalogos belváros programba való bekapcsolás 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: Liszt Ferenc Zeneművészeti Egyetem, Operaház, Operett Színház, Tivoli Színház, Újszínház, Játékszín, Kolibri színház, Thália Színház. Mindezek mellett számtalan, sajnos 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

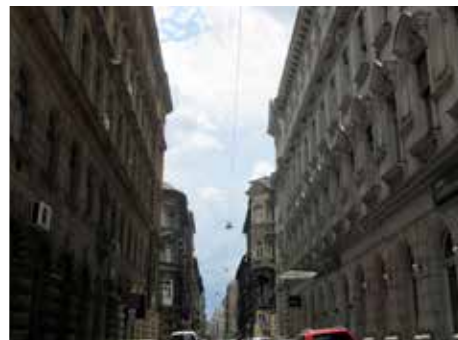
ritkán értéknövelő réteg képződik az öreg házak felett. Az örökségvédelem szempontjából nehezen elfogadható, az így legalább megmenekülnek a régi házak ideológiával indokolt ráépítések gyenge minőségben megépített első generációja mára szintén felújításra szorul, tisztán bemutatva azt a paradoxont, hogy a drága fenntartási igényű gyorsan avuló szerkezetek ráépítésével társult felújítás csak elodázza annak a ténynek a tudomásulvételét, 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 való 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 környezetére és ennek megfelelő figyelmet igényel. A régi épületek esetén elsődleges szempont az épített és kulturális értékek meghatározása, nyilvántartása, valamint az erről készített anyagok könnyű elérhetősége.



Király utca



Dessewffy utca



Dessewffy utca



Nagymező utca



Lázár utca



Jókai utca



4.1.2. 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 infrastruktú-

rális tengelyét is a sugárút adja. A területen csak elszórtan található kulturális és közintézmény, ezek főként az Andrássy sugárúttengely mentén sűrűsödnek. A lakófunkció dominanciája tehát még hangsúlyosabb, mint Belső-Terézvárosban.



Városközponti pozíciójához és az Andrássy úti világörökség turisztikai vonzerejéhez képest 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.



Vörösmarty utca



Szófia utca



Szóbi utca





Aradi utca



Eötvös utca



4.2. Villanegyed

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, amely az eklektikus városrészt nagyjából egységes karakterrel jellemzi. Ezen a vonalon kívül, az egykori díszkertek telkein jellegzetes villaépületek sorakoznak. A díszkertek maradéka meghatározó zöld felületét adja Terézvárosnak, bár a kertek többsége nem látogatható.

Az Andrássy út, a Városliget és a belváros közelsége jelentősen felértékelte a területet, emiatt a szabadon álló beépítés az idők során a 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 utána be is zárult. Annak érdekében, hogy a megindult sűrűsödésnek, a terület zártisorúvá 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 lett az ingatlantulajdonosok érdeke.

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 büszkélkedhet.





Andrássy út 100.

A városrész a kerület tüdejének funkcióját tölti be, hiszen a zöld felületi arány ebben a kerületrészben a legmagasabb, és ez hozzájárul a kedvező mikroklímátikus adottságokhoz. A terület laksűrűsége és beépítési intenzitása a szabadonálló beépítési karakter révén alacsonyabb, mint Terézváros többi városrészében. A többnyire a századfordulón emelt villaépü-



Andrássy út 101.

leteket jórészt neves építészek tervezték. A villaépületek egy része szecessziós stílusban épült. A második világháború után a modern építészet is rátette névjegyét a területre.

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



Andrássy út

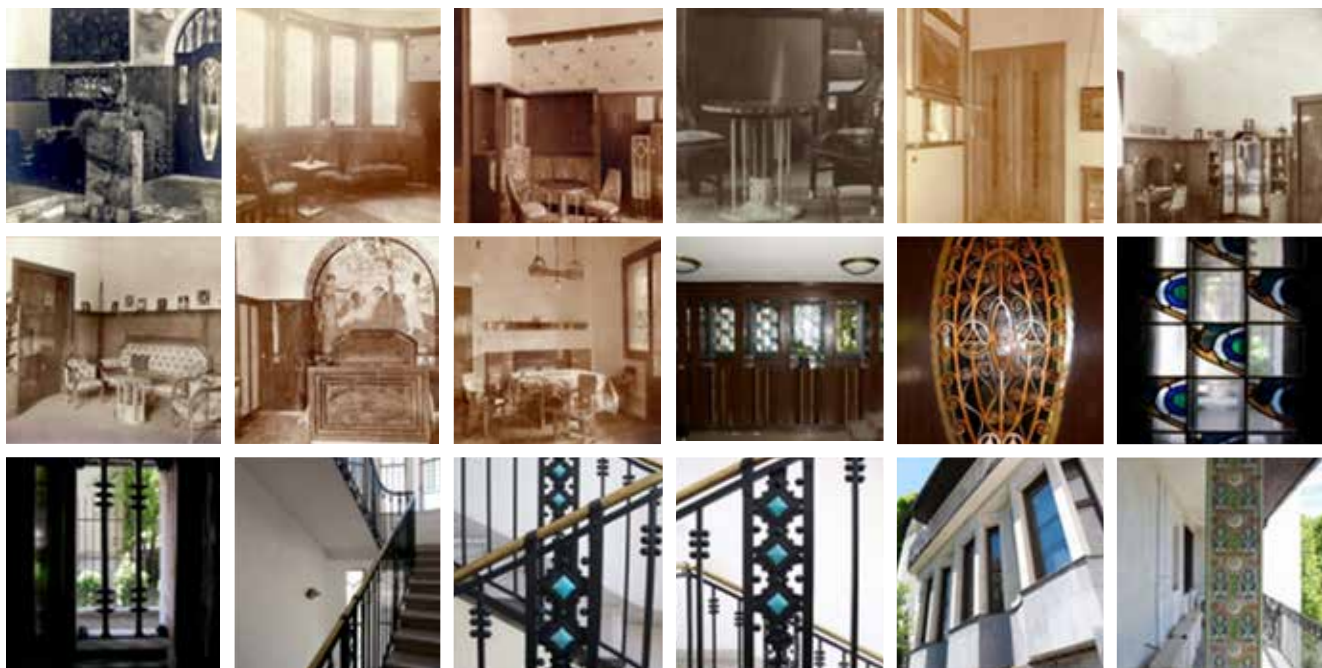


Epreskert

Schiffer-villa

(VI., Munkácsy Mihály 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. A reprezentatív, kétszintes hall Kernstok Károly által tervezett üveglablakokon keresztül kapja a fényt, egyik falát a művész Schiffer Miksát ábrázoló festménye díszíti, középen 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, valamint a Nemzeti Adó- és Vámhivatal egyes szerveinek ad otthont.



4.3.3. Nyugati térség – átalakuló terület

A területen két külön világ és két sajátos településkép találkozik: az egyik a vasúti pályaudvart körülölelő nagyváros, a másik pedig a vasúti pályaudvar „világa”, amely az összetett pályaudvari funkcióból következően, nagyobb részben befelé forduló, önálló világ. A pályaudvart övező jellegzetesen nagyvárosias, de változatos település- és utcaképek a 19. század hetvenes éveinek legelején lefektetett szabályozási elvek megvalósítása következtében az elmúlt közel száznegyven év alatt, nagyobb részben az 1870-es évek végétől az 1930-as évekig tartó időszakban alakultak mai formájukra.

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





A terület átjárhatóságának megteremtése a fejlesztés multiplikátorhatásának kulcsa. A jelenleg a VI. és a XIII. kerület közé beekelődő vasúti területen való átjárás hosszú szakaszon szinte lehetetlen, ahol elméletileg lehetséges, ott sem elégíti ki az elvárt minőséget vagy épp biztonságot (lásd Bulcsú utcai „szellemaluljáró”). A szabályozási tervben több kötelezően kialakítandó harántirányú kapcsolat is szerepel.

A területnek a hatályos szabályozás értelmében kiemelkedő a városi léptékű ingatlanfejlesztési potenciálja. Az övezeti előírásoknak megfelelően a területen több százezer m² szintterület építésére van lehetőség. Az övezetek területén

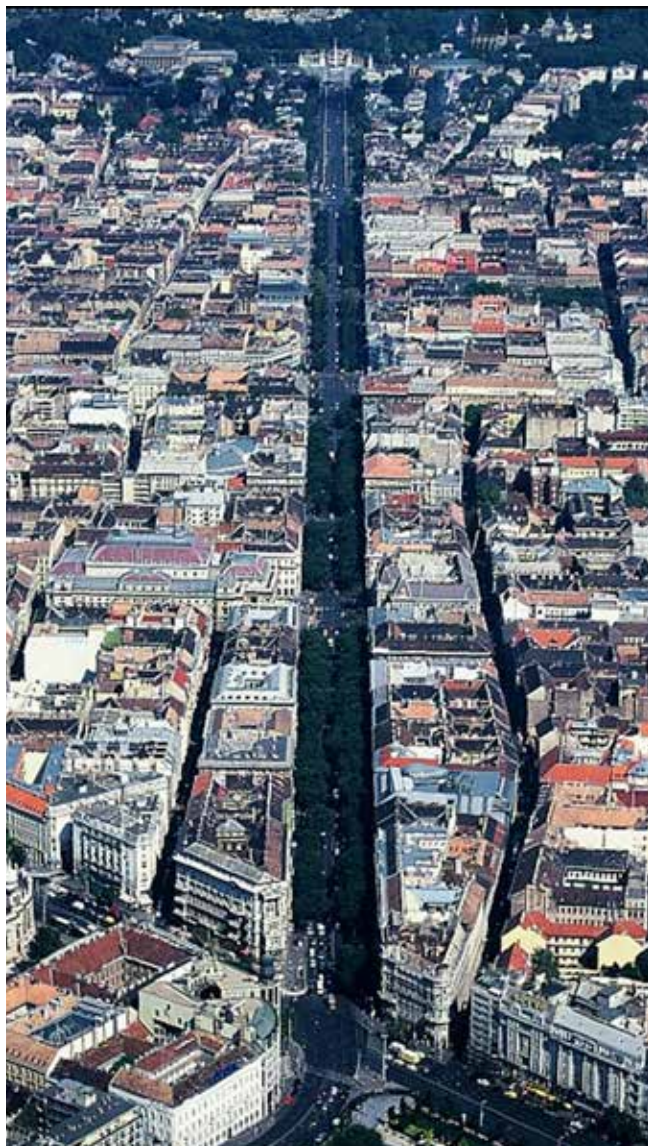
elsősorban intézményi funkciók, iroda, közintézmény stb. elhelyezése megengedett.

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



4.4. Meghatározó utak

4.4.1. Andrásy út



Mint az ország főutcája, az Andrásy út jelentősége messze túlmutat Terézvároson, mégis egyértelműen terézvárosi út. Szemben más hasonló budapesti 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 mentén található épületek sem átlagosak.

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

A 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.



Andrásy út 52., Haggemacher-palota



Az Unger Emil és Ybl Miklós tervezte „Hétház” tömb – Andrásy út 32-44. számú épületek – „eredeti” palotahomlokzatai a Gyár utca felé nézve

Az Andrásy út 32-44. számú épületek, az ún. „Hétház” homlokzata napjainkban





Andrássy út 98., Pallavicini-palota



Andrássy út 62., Bobula-palota



Andrássy út 73-75., MÁV Nyugdíjintézet



Az Andrassy út 54., 56., 58. szám alatti épületek alkotta tömb egy palotahomlokzattal valósult meg

Az Andrassy út 54., 56. és 58. szám alatti épületek utcai homlokzatát egy palotahomlokzatként alakították ki. A három épület építésének idején a három telek egy tulajdonban volt. Az épületegyüttes az Andrassy út legelső épületei között épült fel, nagyjából az Oktogon házaival egyszerre. A tervező pontos kilétét építészettörténeti viták és találgatások képezik. A három épület tervezőjeként a korabeli irodalomban a Lée név szerepel.



4.4.2. A Nagykörút – Teréz körút



Az Andrásy úttal ellentétben a Nagykörút összeköti, bekapcsolja Terézvárost egy nagyobb egészbe. Nincs határozott kezdőpontja, Dunától Dunáig tart, és közben egymás után fűzi fel a pesti városrészeket, így Pest egységének legtisztább szimbóluma. Házai építészeti minőségükben elmaradnak az Andrásy út házaitól, de nem sokkal. Itt is megtaláljuk a saját magukon túlmutató épületeket, amelyek palotákká állnak össze, de sajnos – mivel a telkek beépítése időben jobban elhúzódott – csak ritkábban.

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 visszaesett. Bár a fővárosi és a kerületi városvezetés komoly erőfeszítéseket tett e folyamat megállítására, és sikerült is eredményeket felmutatni, trendfordulásról sajnos ma még nem beszélhetünk.



Teréz körút 1., 3., 5. – a három telken egy palotahomlokzat alatt jelenleg három társasház található



A Teréz körút 50. szám alatti épület teljes homlokzata

4.4.3. Király utca–Lövölde tér–Városligeti fasor



Terézváros egykori főutcája, az Andrásy 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 iparosműhelyeket, raktárakat találhattunk még az egészen közeli múltban is, amelyek hozzájárultak a Király utca egyedi arculatának kialakulásához. Ennek a hagyománynak a továbbélését tapasztalhatjuk meg az itt található, egyedi készítésű termékeket kínáló üzletek sokasága által.



4.4.4. Bajcsy-Zsilinszky út



Budapest egyik legfontosabb útja. Története és állapota jól mutatja, hogyan kezeli a város – rangon alul – egyik életképes, jó kiállítású mostohagyermekét. A Lipót- és Terézváros határvonalán déli irányban a Kiskörúttal, északi irányban a Nyugati téren át egykori névazonos önmagával – Váci út (Waitznerstraße, Váci körút, Vilmos császár út) – kapcsolatot

kereső, gyönyörű házakkal szegett út pompáját a helyenként nyolc sáv szélességű városi aszfaltfolyó és az – 1872-ben született édesgyermek – Andrassy út közelsége tompítja.

A nyitány az Anker-ház, majd az egykori kupolás Fonciére-palota (Andrassy út 2.) révén még ma, elhanyagoltan is grandiózus. A látvány a Belső-Terézváros határán álló házak-

ből betorkolló szűk utcákból (a bazilika és a budai hegyek felé kitekintve) árfelhajtó hatása az ingatlanpiacon.

A Bajcsy-Zsilinszky úttal és a Teréz körúttal rövid gyalogkapcsolatokat teremtő, hegyes/tompa szögben csatlakozó utcák belső tömbjeiben az utóbbi harminc évben a leromlott homlokzatú, szűk, gangos, belsőudvaros társasházak megmentője szerepében tetszelgő tetőtérbeépítés- és emeletráépítés-hullám kaotikussá rombolta az egykor jóléssel tetőtájat. A Bajcsyn részben az 1900-as évek első felében (a szecesszió és a modernizmus váltása idején), részben a háború utáni ráépítések során elért 4-6 emeletes beépítések és az ebből következő szabályozás miatt még nem jelentős a tetőváltás, de éppen szerepe, látványa miatt csak a közösségnek is értéket jelentő, elsősorban a meglévő értékeket megtartó, felújító építésnek szabad teret adni. A Bajcsyn egykor meglévő fák pótlására és az autók helyett a városi közösségi közlekedés, a 3-as metró nyomvonala feletti fejlesztésre a fővárosnak kell nagyobb figyelmet fordítania, hiszen idős, de mindig megújulni képes „mostohagyermek” megérdemli azt.



4.4.5. Podmaniczky utca, a vasút határa



A 19. századi Pesten (még nem Budapest) szokásban volt, hogy a városnak telket adományozó személyről utcát, vagy teret neveznek el. Így történt a mai Podmaniczky utca esetében is, amelynek Bajcsy-Zsilinszky út és Jókai utca közötti szakaszát korábban – az itt működő hírhedt kocsmáról – Három Bárány, majd egyszerűsítve Bárány utca néven emlegették. Az itt működő gyárak elköltözése után a Sugárúthoz (Andrássy út) hasonlóan gyorsan kifarcellázták a telkeket.

Az 1860-as évek derekán báró Podmaniczky László saját földbirtokát adományozta a Nyugati pályaudvar (ekkor még Pesti indóház) építésére, ezért róla nevezték el a vasútállomáshoz vezető széles, kényelmes útvonalat, majd a Jókai utca és a Dózsa György út közötti szakaszt is, ami korábban Vaspálya sor volt, Podmaniczky utcára keresztelték át.

A Podmaniczky utca a múlt században a város egyik büszkesége volt. A vidékről vonattal a Nyugati pályaudvarra érkezők a Podmaniczky utcai boltokban bevásároltak, és a délutáni vonattal már vitték is haza a ruhát vagy épp a mezőgazdasági szerszámokat.



A Podmaniczky utca az 1890-es években

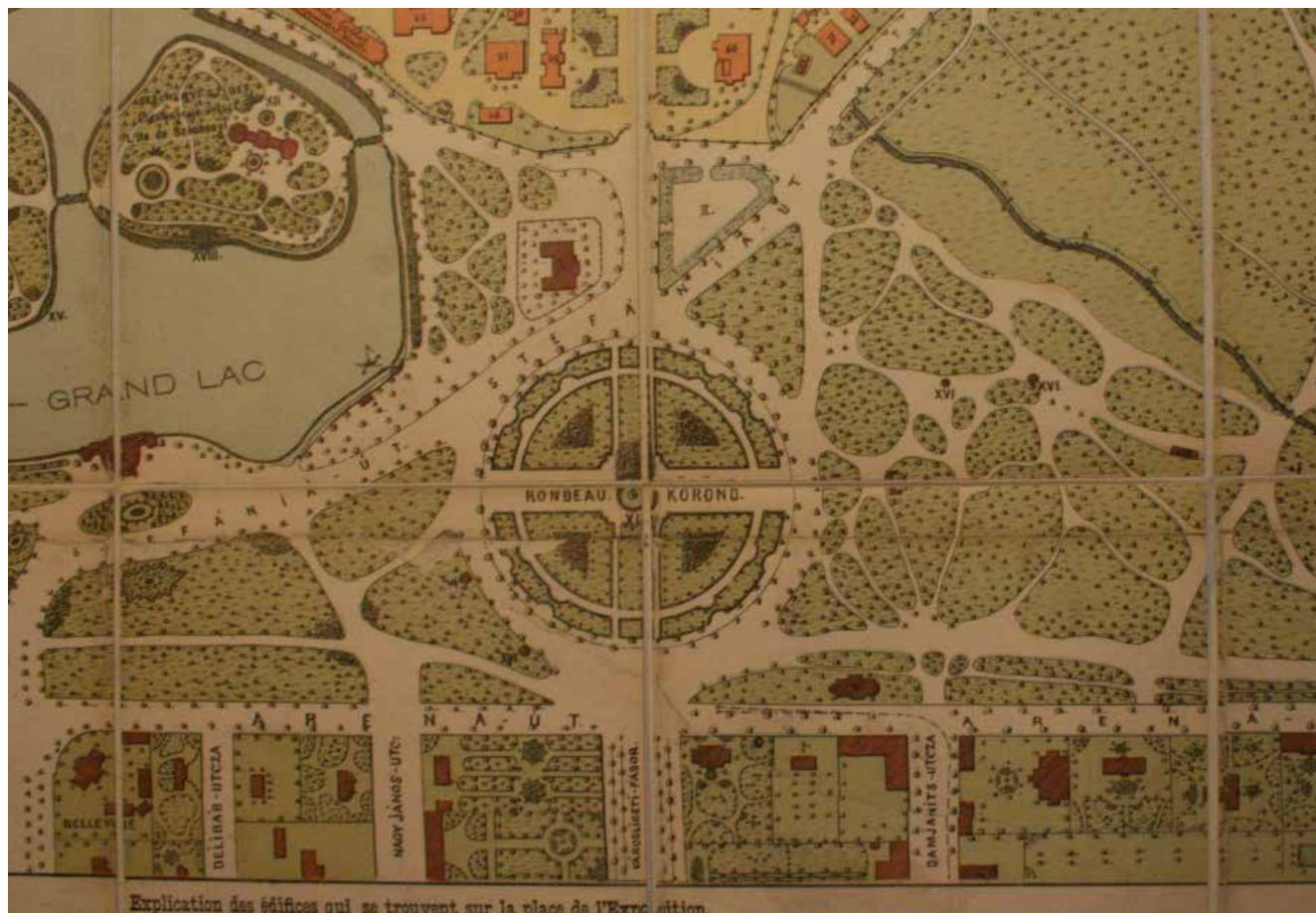


4.4.6. Aréna út–Dózsa György út

A Liget peremén is átvezető út terézvárosi szakasza gyakran váltott arcot, az eleinte fás, zöld ligetes állapotából lassan, majd az ötvenes években gyorsan Felvonulási térré kényszerítve hirtelen kopott a mai állapotába. Több mint 30 éve próbálja megtalálni új szerepét és arcát, de a terézvárosi szakaszt alapvetően mindig az egykor VI. kerülethez tartozó Ligethez kapcsolódása határozza meg. Terézváros három meghatározóan fontos sugárirányú útvonala is a Dózsa

György útba torkollva kapcsolódik a Ligethez. Az Andrássy út a Hősök terénél, a Városligeti fasor az egykori és újjászülött Rondónál.

A Podmaniczky út sajnos teresedés nélkül maradt. A Hősök tere Budapest és az ország történetének szimbóluma, Gábor 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, amelyek a 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. Egeraát és munkatársai (Z. Halmágyi Judit, Tiba János) által tervezett, már elkészülte előtt feltűnést keltett, vitákat kavarázó, de a Ligetet a villanegyeddal összekapcsoló irodaházban. Pedig az épület nemcsak elüt környezetétől, de illeszkedik is hozzá.



A Dózsa György út sokarcúsága a Lendvai utca után tovább folytatódik, hogy a család gyönyörű neobarokk világa vagy a Dózsa György út 100. alatt található szecessziós, jólfésült vakolattal az egykori kőművesek mesteri és máig

éltszerető tudását mutató villán keresztül a Finta József által tervezett posztmodern Liget szállónál léptéket váltva a MÁV Kórház tömbszerű rendezetlenségén összezavarodva bújjon szegyenében a sínek alá.



A kórház tömbje fejlesztés és arculatváltás előtt áll. Épületei sokfélék, korok, stílusok, technológiák keverednek itt. A fejlesztés során biztosítani kell ezen sokféleség értékes elemeinek megőrzését.



II. KÖTET

BUDAPEST, TERÉZVÁROS

ARCULATI KÉZIKÖNYVE 2017



VI. kerület, Világörökség, Andrassy út, Operaház

TARTALOMJEGYZÉK

5. AJÁNLÁSOK MINŐSÉGI FORMÁLÁSRA 3

5.1. HOGYAN TUDUNK SEGÍTENI?

TÉKA – digitális könyvtár; helyi értékleltár; historikus kézikönyv

5.2. HISTORIZÁLÓ ÉPÜLETEK SZERKEZETEI

Fal – földém – tető

Erkélylemez – függőfolyosó – loggia

Lépcső – lépcsőház – kapu – kapualj – lépcsőházi ajtó

Ablak – lakás ajtó 26

Az épületek jellemző eredeti anyaghasználata

5.3. PROBLÉMAFORRÁSOK ÉS MEGOLDÁSI LEHETŐSÉGEK

Ablak helyreállítása

Ablakcsere (jól meggondolta?)

Homlokzat felújítás, homlokzati színek és felületek összehangolása

Utólagos hőszigetelés

Kapualjak – kapuk, függőfolyosók helyreállítása

Zöldfelület és az udvarok

Klímaberendezés, kémények, gépészet

Javaslatok tetőtér-beépítés és emeletráépítés esetén

5.4. AJÁNLÁSOK - MIT, MIVEL, HOGYAN.

6. ŐK JÓL CSINÁLTÁK!

6.1. ÉRTÉKŐRZŐ HOMLOKZAT-FELÚJÍTÁSOK

6.2. JÓ PÉLDÁK AZ ÉPÜLETGÉPÉSZET ELHELYEZÉSÉRE

6.3. TETŐTÉR-BEÉPÍTÉS JÓ PÉLDÁI

6.4. EMELET-RÁÉPÍTÉS JÓ PÉLDÁI

6.5. FOGHÍJTELKEKEN ÉPÜLT ÚJ HÁZAK

6.6. HOMLOKZATOK, RÉSZLETEK, ABLAKOK, DÍSZEK,
LÉPCSŐHÁZAK, BELSŐ UDVAROK - KÖVETENDŐ PÉLDÁK

6.7. REKLÁMOK, EGYÉB MŰSZAKI BERENDEZÉSEK
Hivatkozások terézváros épített örökségével kapcsolatban

IMPRESSZUM



VI. kerület, Nyugati pályaudvar

5. AJÁNLÁSOK MINŐSÉGI FORMÁLÁSRA

ÖSSZEFÜGGÉSEK, ÉPÍTÉSZET, UTCÁK, TEREK, KÖZPARKOK, KÖZKERTEK

Terézváros arculati kézikönyvét nem most kell kitalálnunk. Surányi J. András terézvárosi lokálpatrióta, az Istenek alkonya – képes séta az épületdíszek mitológiai-ájában című könyv szerzője így fogalmaz: „...anno dazumal (értsd: 1870-ben) Ybl¹ és Linzbauer² lett megbízva egy terézvárosi TAK (Terézváros Arculati Kézikönyve) elkészítésével, melynek következtében az elsősorban Ybl által képviselt historizmus, illetve annak neoreneszánsz stílusa érvényesült a kerületet következőkben meghatározó Sugár, majd Andrásy úton.”³

Terézvárosban az épített értékek megtartása a fontos, ezért könyvünkben is ezt hangsúlyozzuk, ezeket vesszük számba.

Ami akkor, 1872-1914 között sok-sok ezer ember – építtető, tervező, kőműves, ács, bádgosok, asztalosok, ük- és dédapáink – munkájával épült, ma világörökség, ám nem csak ezért kellene megőriznünk eredeti formájában. A régi házak és szerkezetek jól ki voltak találva, és ezt több mint 100 éve hitelesen bizonyítják. A pince és a tető egyszerűen megépített köztes terek, melyek fenntartható módon szabályozzák a lakások hőmérsékletét: nyáron hűtenek, télen mérsékelik a hideg hatását. A több rétegű ablakok, a redőnyök, spaletták a kor legkorszerűbb szerkezeteiként védenek a hideg, a nyári forróság, a zaj, és a por ellen. A nyitott kapualjon át az udvarban és a légudvarok „kürtőin” keresztül felfelé áramló levegő átszellőzteti, és nyáron hűti a házat. A gangok és lépcsők kő lemeze a szép és jól tisztítható járófelület mellett 100 éve biztosítja a vízszigetelést is – erre a mai összetett szerkezetek ügyel-bajjal, pár évig sem képesek.

¹ Ybl Miklós (Székesfehérvár, 1814. április 6. – Budapest, 1891. január 22.) magyar építész, a 19. század egyik legnagyobb magyar mestere, a historizmus európai jelentőségű képviselője. Többek között a Magyar Állami Operaház, a Várkert Kioszk és –bazár, a Budaivári Palota átalakításának tervezője. https://hu.wikipedia.org/wiki/Ybl_Miklós

² Linzbauer István (Kassa, 1838. július 15. – Budapest, 1880. november 5.) császári és királyi építész. Az 1860-as évektől Pesten dolgozott, foglalkozott festészettel is. https://hu.wikipedia.org/wiki/Linzbauer_István

³ Surányi J András. *Fekete Sas* kiadó, 2016

Amikor egy régi házat felújítunk, jól gondoljuk meg, hogy az eredeti építőanyagokat, szerkezeteket lecseréljük-e! Sok, korábban jó hatásúnak gondolt új módszerről, anyagról bizonyította be az idő, mennyire nem tudja helyettesíteni az eredeti megoldást. A rövidebb élettartamú megoldások pedig gyors elavuláshoz vezetnek, amit a pénztárcánk bán.

A régi házak minőségének romlását az időn és a háborún kívül a korábbi igényes szakmunkát megcsúfoló kontárkodás, és a sokszor rossz minőségű, négyzetmétereket hajszólo emeletráépítések, tetőtér-beépítések teszik nehezen visszafordíthatóvá. A természetben parazitának hívják azt az élőlényt, amely egy másikra rátelepedve nyeri a fennmaradásához szükséges, kedvező életlehetőségeket. A meggondolatlan bővítések és átalakítások ilyen parazitái a hajdan igényesen megépített terézvárosi házaknak. A régi értékek okos fenntartásával, anyagában, minőségében megtartott felújításával vigyázhatunk arra, hogy a házak és a városrész állapota olyan színvonalas maradjon, amilyenek 100 éve elődeink megépítették. Őrizzük meg büszkén több generáció, és most már a világ örökségét: Budapest Terézvárosát!

A Fővárosi Önkormányzat – a kerületek szabályozásában is irányadó – településképi arculati kézikönyvének (TAK) és településképi rendeletének (TKR) véleményezése során közölte **a jogszabályon alapuló örökségvédelmi követelményeket és tartalmi elvárásokat**. A Miniszterelnökség Társadalmi és Örökségvédelmi ügyekért, valamint Kiemelt Kulturális Beruházásokért felelős Helyettes Államtitkársága a KÖHÁT/KÖF/768/5 (2017) ikt. számú levélben a következőképpen fogalmaz:

Az építészeti örökség elemei tekintetében az esetleges tetőtér-beépítés vagy emelet-ráépítés során műemléki, világörökségi szempontból véleményünk szerint a következő megoldások nem fogadhatók el:

- „a) Az épület és környezete jellegéhez nem illeszkedő arányú, kisméretű a tetősíkra fektetett vagy álló tetőablakkal sűrűn tagolt tetőkialakítás, amely a belső terek használhatóságát is hátrányosan érinti.
- b) A főpárkány fölötti visszaugratott homlokzati síkkal megvalósított, az építészeti örökség megjelenését rontó, a tagozatokat – így különösen a homlokzat függőleges síkját lezárni hivatott koronázó párkányt – értelmezhetetlenné tevő beépítés.
- c) A mediterrán városokhoz illő tetőterasz, amely a település történetileg kialakult építészeti formanyelvétől, házai tömegképzésétől idegen, s a történelmi épülettömeget hiteltelenné teszi (ráadásul a déli országokkal ellentétben a magyar klimatikus viszonyok között az év jelentős részében nem is használható).

- d) A történelmi épületre ültetett kubus, amely a meglévő történelmi tömegre lényegében egy önálló épületet ültet.
- e) Az épület kubatúráját semmiben sem követő ráépítés, amely a régi épületet egy ahhoz semmilyen szempontból sem illeszkedő, a homlokzat anyaghasználatától, szélességétől radikálisan elütő új elemmel egészíti ki.
- f) Az attraktív ráépítések, amelyek az építész fantázia öncélú szárnyalását hívták ki.

A világorökségi és műemléki szempontból elfogadható megoldások ehhez képest a következő követelményeknek felelnek meg:

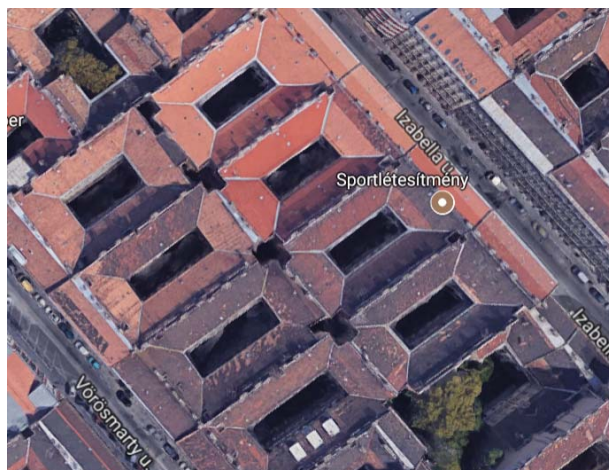
- „a) A tető kubatúrája (s lehetőség szerint geometriája) – legalább a közterület felől – érdemben nem változik.
- b) A koronázó párkány felett – sem a főfront síkjában tartva, sem visszaugratva – nem képezhető további függőleges falfelület, a párkányzat felett közvetlenül a tető eredeti dőlésszögű felülete következik.
- c) A tető felületét sem teraszok, sem – manzárd tető kivételével – álló tetőablakok nem törik meg, a tetőgerinc teraszokkal nem helyettesíthető, a tetőn legfeljebb az épülethomlokzat többi részén alkalmazott tagozatok rendjéhez illeszkedő tetősíkba fektetett ablakok alkalmazhatók.
- d) A tető héjazata illeszkedik az adott épület és környezete hagyományos fedési módjához.”

A Világorökségi Kezelési terv kialakításáig – az Örökségvédelmi Helyettes Államtitkárság állásfoglalását figyelembe véve – jelen könyv **6. fejezetében** megpróbálunk olyan példákat bemutatni, melyek egy-egy tetőtér beépítés vagy emletráépítés során felmerülhetnek. A bemutatott példák között lehetnek olyanok, melyek az előbb idézett állásfoglalással tényleges, vagy látszólagos ellentmondásban vannak.

Ennek okai a következők. Terézváros 2011 óta, minden akkori döntési fórum és szakhatóság véleményezésével készült építési szabályzata (TÉSZ) **lehetőségként megengedi a ráépítést a korábbi szabályozáshoz képest szigorúbb feltételek teljesülése esetén** (a ráépítések, tetőtér-beépítések volumenére vonatkozó, számokban megfogalmazott, bonyolult követelményrendszer, a szintterületi mutató, utcai homlokzatmagasság, kubus- és udvarszabály, bontásokat feltételező kötelező zöldfolt, nem azért készült, hogy a tervezőket akadályozza, hanem azért, hogy a túlzó a környezetre települő ráépítésnek felső korlátot szabjon).



Zichy utca - Ó utca átalakult tetői



Izabella utca még eredeti állapotú szakasza

Egyáltalán nem mindegy, hogy a világörökségi terület 1200 lakóháza közül hánynak a tetőtere változik az évek során. Amíg évente 10–15 tető alakul át – feltételezve, hogy a többség illeszkedik – ez 10–20 év alatt is csak az épületek 10-15 %-át érinti, és nem okoz könnyen észrevehető változást. Ha azonban – mint ahogy napjainkban történik – az új lakások építésére adott állami támogatások és a növekvő lakásárak miatt a tetőtér- és emeletréépítések száma árhullám szerűen nő, akkor a változás azonnal észrevehető és középtávon is jelentős lesz. A mellékelt képen jól látszik, hogy még az átalakuló tetők színe sem mindegy a városkép szempontjából.

Amennyiben a Magyar Állam a Világörökségi Kezelési terv keretében gazdasági javaslatokkal, támogatással, kötelezéssel és településrendezési szerződéssel lehetővé teszi, hogy az épületek felújítása a tetők hasznosítása, beépítése nélkül, vagy csökkentett intenzitású beépítése mellett meg tudjon valósulni, az Arculati Kézikönyv mai ajánlásait a közösségi és műemlékvédelmi szempontok alapján, azokat tovább szigorítva kell átdolgozni.



25 év tapasztalata alapján ez várható. Ezt akarjuk?

5.1. HOGYAN SEGÍT AZ ÖNKORMÁNYZAT?

TÉKA – digitális könyvtár a házakról

Kezdjük rögtön az Önök házával! (Egy könyvben nem tárolhatjuk az összes ház adatait, de az interneten bárholnan elérhető digitális adattárban igen.)

Manapság csak az igazán értékes tárgyakat őrizzük meg a fizikai valóságban, az információt egyszerűbb a „virtuális” világban rendszerezni. A virtuális könyvtárban az emlékek és adatok címhez, időhöz (és más jellemző paraméterekhez) kötötten gyűjthetők és pillanatok alatt megtalálhatók. A befoglaló néven internet-ként, világhálóként emlegetett információs halmaznak azt a részét, ami segít kifejezetten az otthonunk, a térbeli helyzetünk adatait rendszerezni, **TÉR – informatikának** hívjuk.

A VI. kerület új térinformatikai rendszert készített *TÉKA = Terézváros Építészeti és Közterületi Adatai* néven.

Mi a lényege ennek az alkalmazásnak? Az adatok gyors és hatékony bevitelle, megosztása és használata.

Az alkalmazás az interneten bárholnan – tehát okos telefonon keresztül is – elérhető.

2018-ban a TÉKA az Ön számára is elérhetővé válik!

Az adatok egy részének elérése és a szerkesztés jelszóhoz kötött. Terveink szerint a TÉKA hamarosan összekapcsolódhat a Miniszterelnökség intézménye, a Lechner tudásközpont által üzemeltetett E-építés oldalakkal. Ebben az esetben

a kormányablak „ügyfélkapu” jelszava segítségével Ön egyszerre kaphat meg minden információt, ami a házukra és környezetére vonatkozik.

Mit tartalmazhat az adatbázis? Például: 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 tarthatja nyilván, töltheti fel és kezelheti), 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 – éppen úgy, mint a Facebook-on, Instagramon és hasonló alkalmazásokban.

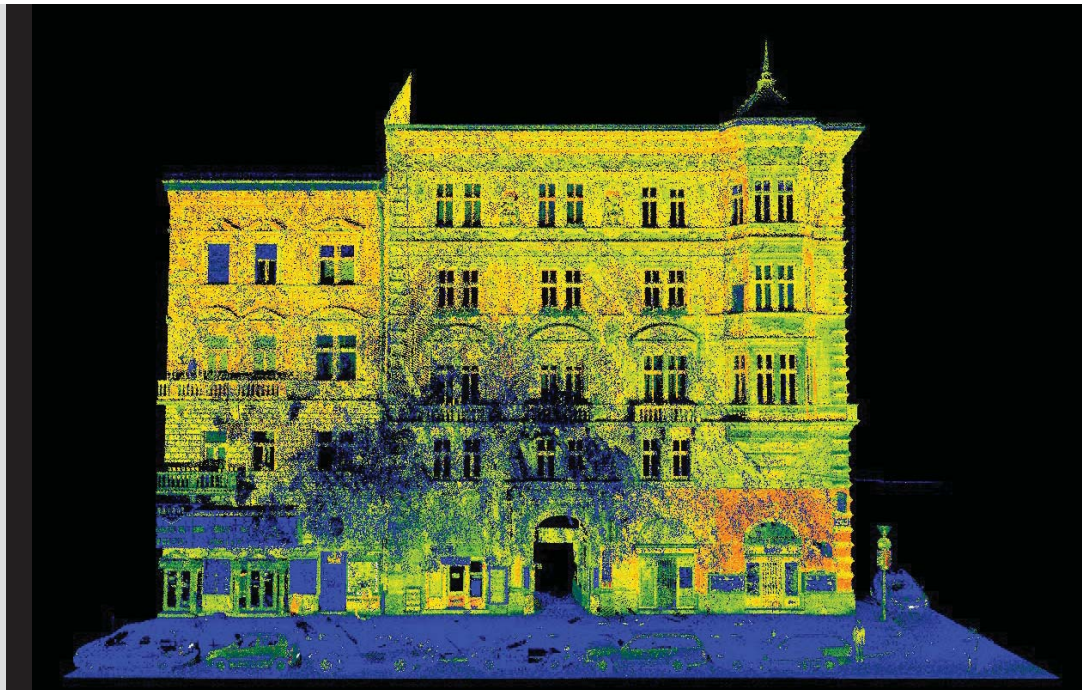
The screenshot displays a web-based GIS application interface. At the top, there is a navigation bar with tabs for ALAPFUNKCIÓK, NAVIGÁCIÓ, KERESÉS, RAJZOLÁS / MÉRÉS, EXPORT, SZERKESZTÉS, and EGYÉB ESZKÖZÖK. Below this is a toolbar with icons for zooming, navigation, search, identification, deletion, and printing. The main area shows an aerial map with yellow property boundaries and various data layers. A sidebar on the left contains search and filter options, including a search bar, a dropdown menu for 'Könyvjelzők', and a 'Méterarány' (Scale) dropdown set to 1:000. The sidebar also has tabs for 'KERESÉS', 'TARTALOM/JEGYZÉK', and 'INFORMÁCIÓ'. The 'Keresés' (Search) section is expanded, showing a tree view of categories like 'Közmű', 'KÁRESZ', 'Önkormányzati adatok', 'Műemléki védelem', and 'Szabályozási terv (2015)'. The 'Műemléki védelem (I/1)' section is selected, showing a table of data for a specific property.

Telekhatár	
Helyrajzi szám	29410
Alrészlet területe	2970
Kivett típus	lakóház, udvar
Lakóházak száma	1
Telek szélesség	46,196281
Telek hosszúság	67,174232

Műemléki védelem (I/1)	
Helyrajzi szám	29410
Azonosító	683
Törzsszám	15531
Jogszabály	- [07759/1977.] OMF
Név	Andrássy út műemléki környezet
Védelem típusa	Műemléki környezet

Pontfelhő

adatszolgáltató:
BKK KARESZ



MIÉRT FONTOS ÉS MIBEN SEGÍT A TÉKA ALKALMAZÁSA?

Bonyolult környezetben és különböző értékrendek szerint élünk egymás mellett. Az általunk jónak tartott átalakításokkal néha úgy sérthetjük meg mások érdekeit, vagy 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), valamint Terézváros (arculati) kézikönyve (TAK), illetve a Településkép Védelméről szóló Rendelet fogalmazzák meg a képviselő testület előírásait, ajánlásait. A közösség érdekében hozott rendelkezéseket azonban néha nem egyszerű betartani, mert a pillanatnyi egyéni érdekekkel, a pénztárcánk szabta lehetőségekkel nem esnek egybe.



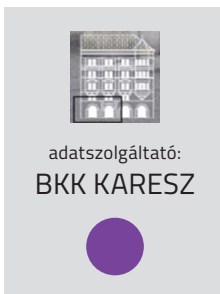
A következő oldalakon egy épület, a Teréz körút 32. néhány képét mutatjuk be, ami csak kis része azoknak az adatoknak, amit egy –egy házhoz kapcsolódóan tartalmazhat a TÉKA. Képzelve el a Kedves Olvasó ezt az adatmennyiséget 2000 ingatlan esetében!

A régi és jelenlegi állapot könnyű elérése, összehasonlíthatósága, a ház építészeti sajátosságainak, történetének, állapotának ismerete lehetőséget nyújt az érték-alapú gondolkodásra, amellyel az átalakításokat sikerrel tervezhetjük, a közös érdeket, mint sajátunkat szem előtt tartva.

„Pontfelhő” és archív terv.
Modern és régi képalkotás ugyanarról a házról,
Teréz körút 32.



Korabeli, 1891-es tervrajz a földszinti üzletsorról, Teréz körút 32.



Az üzletsor ma



Hibák



Példa

5.1.A) HOGYAN TUDUNK SEGÍTENI? Terézvárosi kerületi értékleltár

A Terézvárosi „Kerületi védett épületek vizsgálata” program keretében olyan értékleltárat kívánunk létrehozni, amely tartalmazza a kerületi védelem alatt álló épületek adatbázisát. **A program során az épület még meglévő, védendő értékeinek, a védettség tárgyának megállapítása és a jelenlegi állapot dokumentálása a cél.**

A Terézváros Térinformatikai rendszerébe bekerülő webes felületen – a fejlesztések után – az adott társasház számára is elérhető tanulmányok a vizsgált épületek múltját, még meglévő értékeit és azok állapotának meghatározását tartalmazzák. (Az épületfelmérés a BME Építésztechnika Kar Építészettörténelmi és Műemléki Tanszék hallgatóinak segítségével történt).



A 2016. évi Terézvárosi kerületi védett épületek vizsgálat program keretében a BME Építészmérnöki Kar Építészettörténelmi és Műemléki Tanszék hallgatói által készített fotókból készült összeállítás



HISTORIKUS VÁROSI SZÖVET MEGÚJÍTÁSA VÁROSREHABILITÁCIÓS HÁTTÉRVIZSGÁLAT ÉS JAVASLATOK

5.1.b) HOGYAN TUDUNK SEGÍTENI?? Historizáló épületek – kézikönyv

Ebben a fejezettrészben a Budapest Főváros kiadványából (2016. április) kerülnek felhasználásra bizonyos fejezetek. A Historikus Városi Szövet Megújítása Kezelési Kézikönyv a BME Lakóépülettervezési Tanszék segítségével készült, és az 1873–1914 között épült budapesti városszövettel foglalkozik. A fejezet anyaga a kézikönyv szövegének egyszerűsített változata, a karakterjegyek és ajánlások kiemelésével, a korábbi korszakok épületszerkezeteinek bővített ismertetésével, Az ábrák anyaga a VI. kerületi épületekről készített fotók.

A kézikönyvben bemutatott beavatkozási lehetőségek (városi – tömb léptékű, építészeti – zöldfelületi valamint épületszerkezeti – épületgépészeti felújítási javaslatok) és a mintául választott épületekre adott megoldások példát kívánnak mutatni. Az adatlapok célja, hogy szélesebb körben ösztönözzék a tulajdonosokat, lakóközösségeket és az önkormányzatokat a kerület arculati elemeit és értékeit megőrző beavatkozásokra.

FOGHÍJAK 3.: ÁTMEENETI HASZNOSÍTÁS – KÖZÖSSÉGI KERTEK

MEGVALÓSÍTÁS FELTÉTELEI

– Használaton kívüli, be nem épített foghíjtelek sűrű városi területeken, ahol beépítési szándék a közeljövőben nincs;
– megfelelő talajminőség helyben vagy utólag kialakítva / példái – magasságyással, hozott termőtalajjal;
– megfelelő benapozású telek.

RÖVID LEÍRÁS

Használaton kívüli foghíjteleken – a későbbi beépítésig, átmeneti jelleggel – kertek kialakítása városi mezőgazdaság céljából. A terület gazdagítja a belváros szegényes zöldhalmozátát, 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 házhely 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 magasságyások kialakítása, megfelelő minőségű talajjal való megtöltéssel, mely amellyel, hogy kevesebb földmunkát és megmozgott talajmennyiséget igényel, a művelést is könnyebbé teszi az aktív mezőgazdasági munkától elszakított városiakok számára;
– a kert fenntarthatósága szempontjából kulcsfontosságú, hogy a leendő használat 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;
– fászszerű növények ültetése csak abban az esetben ajánlott, ha azok nem kerülnek leendő építési helyre;
– a nyitvatartás korlátozása célszerűen a nappali órára javasolt.

KAPCSOLÓDÓ BEAVATKOZÁSOK

É/D4 ZÖLDFELÜLETEK PLANTNERBEN,
É/D6 NÖVÉNYFUTTATÁS TÁMRENDZERRE

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 murvánval, füvesítéssel.

TÖMB_04

BEAVATKOZÁS JELLEGE

átmeneti hasznosítás, városi mezőgazdaság, közösségi használat

FENNTARTHATÓSÁG ***

élhető városi tér, zöldfelületek, közösség

SZEREPLŐK ***

kezdeményező: önkormányzat; résztvevők: tulajdonosok, helyi lakosok

EGYÜTTMŰKÖDÉS ***

együttműködési szerződés kötése a telek tulajdonosával, lakossági egyeztetés

ELŐKÉSZÍTÉS **

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

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 SZEMLEÉLETFORMÁLÁS 2.: AKCIÓK, RENDEZVÉNYEK

V/03 INFORMÁCIÓS PORTÁL

V/04 VÉDETT UTCAKÉP PROGRAM

V/05 UTCAI HOMLOKZATOK ÖSSZEHANGOLT MEGÚJÍTÁSA

V/06 KREATÍVOK A TÖMBBENI PROGRAM

V/07 TEMATIKUS UTCAK: KERESKEDELEM, KULTURÁLIS FUNKCIÓK

PÉLDA



http://www.terezvaros.hu/Terez_koruti_portalprogram/weboldal/

VÁROS_08

BEAVATKOZÁS JELLEGE

gazdaságélénkítő beavatkozás

FENNTARTHATÓSÁG ***

helyi gazdaság, kis távolságok városa

SZEREPLŐK ***

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

EGYÜTTMŰKÖDÉS ***

klaszterek szervezése

ELŐKÉSZÍTÉS ***

arculat meghatározása

KÖLTSÉG *

3-5 millió évente

HASZNÁLAT ***

kereskedők, helyi lakos, turisták, publikus

ELHELYEZKEDÉS



Javasolt helyzet, VII. ker. mintatömb körül

TERÉZ KÖRÜTI PORTÁLPROGRAM

Az internetes felület többcéli: 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 mintatérű projekt célja, hogy kiterjeszhető legyen a Nagykorút többi szakaszára is.

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 angolnákön 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 napfényvel. A sötét lépcsőfeljáróba és a zárt terekbe fénykürtövel lehet bevinni a napfényt.

☉☉ A bevilágító aknában elhelyezett tükrökkel fényt lehet az alagsorba becsalogatni.

☉☉☉ A tetőn elhelyezett, a nap mozgását követő (HELIOSTAT, egy fix és egy mozgó) tükrörendszer 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 loggia kialakítású közlekedő

NYÍLÁSZÁRÓK HELYREÁLLÍTÁSA

MEGLŐSÍTÉS FELTÉTELEI

A nyílászáró a homlokzat elválaszthatatlan része, azzal együtt kezelendő. A külső oldali nyílászáró megjelenése osztatlan közös tulajdon, a változtatáshoz mindig a társasház beleegyezése szükséges. Az eredeti fából készült díszített tokosztók megtartandók. A vékony, 4-5 cm vastag fakeretek látványának megtartásához, a legnagyobb bevilágítottság biztosításához szükséges az ablakok kétrétegű (befele-befelé nyíló, kapcsolt gerébtokos) kialakítása. A nyílások osztásrendje, az ablakok és ajtók keretezésének stílusmeghatározó, építészeti megfogalmazása szintén megőrzendő.

RÖVID LEÍRÁS

☑ Tévhit, hogy egy eredeti, rendszerint fa kéthéjú nyílászáró nem feleltethető meg a mai energetikai követelményeknek:

☑ kis beavatkozásokkal: passzíttal, zárjavítással nagymértékben javulhat a légzáró- és zajcsökkentő képesség; a páráháztartáshoz szükséges lépcsere filtrációval (az utközöknél beszívódó levegő által) is biztosítható;

☑☑ a hőszigetelő képesség egyszerű üvegszerével – keménybevonatos low-e síkúveggel – szabványos értékűre ($U_g \leq 1,6 \text{ W/m}^2\text{K}$) növelhető;

☑☑☑ 4 és 6 mm vastag (keménybevonatos low-e) síkúveggel a hangszigetelő képesség is nagymértékben növekszik.

☑ Teljes körű felújítás: zománcreteg leszedésével és a 100%-os lenolaj alapú újrafestéssel tartós lesz a védelem;

☑ Az árnyékolásról (és a hőszigetelésről) a spaletták, a szárnyak közti árnyékolók, vagy a redőnyök gondoskodnak. E szerkezetek javítása, pótlása, cseréje sem képzelhető el a nyílászáró szerkezeti egységének szem előtt tartása nélkül. Fontos, hogy a redőnyök színük-ben is harmonizáljanak a nyílászárókkal.

☒ Eredetitől eltérő (pl. műanyag) nyílászárók beépítése még egységiesen sem ajánlott. Az eredetinel vastosabb, a káva által nem takart új tok csökkenti az üveges mértékét, ezért nem ajánlott, az idegen elem rontja a homlokzat összképét.

A meglévő ablakok belső szárnyába hőszigetelő üveg beépítése csak páraméreg-számítás mellett és az eredeti szellőzési rendszer, kürtőhatás megtartásával ajánlható. Külső szárnyba csak újragyártott szárnyak esetén lehetséges kifizalé utánztó kialakítással, azonos profilméretekkel, ha eredetileg nincsenek alsztások. Külső üvegsztorító lécek alkalmazása tilos.

ELŐNYÖK/HÁTRÁNYOK

- + Az eredeti faablakok felújításával érték növekedés;
- + jobb lakóklima;
- + műszakilag megbízható, hosszú életű megoldás, újabb 100 évre nyílászáró.

AJÁNLÁSOK

- ☑☑ Javaslott felújításokban is járatos építéssel konzultálni, aki tisztázza a jogi/engedélyeztetési feltételeket, független szakértőként az egyes felújítási változatokat összeveti az épület (lakások) üzletek szellőzési rendszerével is. Célserű a társasháznak egy ütemezett felújítási vezértervet készíttetni, ami kiter a nyílászárók egységes megoldására is.

KAPCSOLÓDÓ BEAVATKOZÁSOK/HIVATKOZÁSOK

SZE/05/06 NYÍLÁSZÁRÓK; SZE/07 TERMÉSZETES SZELLŐZÉS, É/A01 HOMLOKZAT HELYREÁLLÍTÁSA, É/A03 SZÍNEK – FELÜLETEK ÖSSZEHANGOLÁSA

ÉPÜLET_A02

BEAVATKOZÁS JELLEGE

építészeti	
FENNTARTHATÓSÁG	*****
értékmegőrzés és növelés, energiatárolás, belső közérzetjavítás, zajcsökkentés	
SZEREPLŐK	***
kezdőmunkázó: társasház	
részvtvők: lakástulajdonosok, bérlők	
EGYÜTTMŰKÖDÉS	***
egyéni igény, társasházi egyetértés, hatóság engedély	
ELŐKÉSZÍTÉS	***
legalább bejelentés, többnyire engedélyköteles	
KÖLTSÉG	**
5.000 – 40.000 Ft/m ²	
KARBANTARTÁS	*
minimális, leginkább figyelmet igényel	



Nyílászárókeretek egysége



Nyílászárószomszéd harmóniája



5.2. HISTORIZÁLÓ ÉPÜLETEK SZERKEZETEI

Budapest VI. kerületében jellemzően – persze kivételekkel gazdagítva – kései historizáló épületeket találunk.

A legkorábbi épületek a klasszicizmus idejében épültek, ezekből kevés található már a kerületben. Romantikus stílusú épület viszonylag sok fennmaradt. Az Andrássy út kivételes együttese az érett historizáló (neoreneszánsz stílusú) épületeknek. Az összképet számos szecessziós és art déco épület színesíti, néhány két világháború közötti kvalitásos modern épülettel.

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

A historizáló és szecessziós épületek szerkezeti kialakításának jellemzői:

- felfelé csökkenő belmagasságok;
- felfelé csökkenő falvastagságok;
- szigeteletlen pince, szellőzéssel, dongaboltozattal;
- poroszszüveg boltozatos födémek (1880-tól általánosan alkalmazott közbenső szintű födém, korábban fafödém);
- burkolt udvarok;
- konzolos függőfolyosó, pillérekkel és boltívekkel gyámolított loggia;
- csapos fagerenda zárófödém.



VI. kerületi vakolatarchitektúrájú épület

FAL – FÖDÉM – TETŐ

FALAK

Az 1870-es évekig a lakóépületek jellemzően vegyes falazattal épültek, a kőbányai (szarmata kori) mészkősorok közé illeszkedő téglasorokkal. A vegyes falazatot fokozatosan felváltotta a tömörtégla falazat.

A homlokzat-díszítésekhez, az ablak-keretezésekhez a párkányokhoz gyakran tömbköveket használtak, de találkozhatunk terrakotta és kerámia elemekkel, vagy különböző őrlemények és gipsz keverékéből készült öntvényekkel is. A legtöbb historizáló épület természetes anyagok együtteséből áll.

Az alaptípusok:

- kőtömbökből és téglá hátfalazásból álló homlokzatok,
- vakolt homlokzatok,
- fagyálló téglá és idomtégla burkolatú homlokzatok pirogránit elemekkel együtt, vegyesen burkolt falazatok.

VI. kerületi téglaburkolatú lakóépületek



LÁBAZATOK

Az épületek utcafronti lábazata többnyire fagyálló **tömött mészkőből készült**. A vastag, 10 cm-t is meghaladó lábazat magas kötömbök, megtartandóak, pótlandóak, lapburkolatokra nem cserélhetőek. A pincék átszellőztetése érdekében az utcafronti pinceablakok és azok rácsai is megtartandóak.



Tardosi vörös mészkőlábazat



Gránitlábazat Andrassy út



A szellőzés biztosítása megtartandó pinceablakkal, ráccsal, felújítandó kovácsoltvas rács, öntöttvas rács szép példája



FÖDÉMEK

Közbenső födémeK az általános szinteken

Az 1870-es évek előtt épült lakóházak közbenső szintje még fafödémés volt. A fafödémés lakóházak nagyobb hányada a fürdőszobák alatt gyakran tönkre ment fafödémek miatt a későbbi korszerűsítések során födémcserén esett át. A faszervezetet ekkor vasbetonra cserélték, de van példa acélszerkezetes aláfogással csupán megerősített fafödémre is. A Budapest Főváros Levéltára (BFL) által őrzött korabeli beadványi tervekről leolvasható, hogy eredetileg milyen födém szerkezettel épült a ház. 1870-es évek második felétől az ún. poroszsüveg boltozatok jellemzőek, melyek I keresztmetszetű vasgerendák (vastartók) közötti lapos dongaboltozatokból állnak. (A gerendák helyét a levéltárban lévő terveken jelölték.) A lapos téglaboltozatok alsó, homorú felületét síkra vakolták, felső domború felületüket feltöltötték salakkal és padlóburkolattal látták el. A szobákba jellemzően halszálkamintás tölgyfaparketta került, a vizes helyiségekbe kerámia lapok fölé cementlapburkolat. Ez a födém szerkezet rendkívül masszív, nagyon ritkán adódik teendő vele, még több évszázadon át szolgálja használóit.

A vasbeton az 1890-es évek végén jelent meg Magyarországon, és fokozatosan terjedt el, igazi felívelése a XX. század első évtizedeiben kezdődött és elsősorban a középületeken volt használatos.

Pince feletti födém:

Jellemzően kosárgörbe ívre szerkesztett téglaboltozatú födém.

A padlástér födémje, ún. zárófödém:

1849-es tűzvészt követően Pesten kötelezővé tették a gerendafödémeket, mint zárófödémeket. A sűrűn egymás mellé rakott, min. 20 cm átmérőjű fagerendák két oldalát levágták és facsapokkal egymáshoz rögzítették. A fafödém fölé salakfeltöltés, majd 4-5 cm vastag padlásburkoló téglák kerültek. A lakótér felől 2 réteg nádazás került a mennyezetre és erre hordták fel a gipszes vakolatot. A nagy értéket képviselő, természetes anyagú födém szerkezet általában még jó állapotban van, kivéve, ha a tető elhanyagolt volt, és gyakran beázott. Faanyagvédelmi szakértő vizsgálattal meg tudja állapítani és szakvéleményben dokumentálja a szerkezetek esetleges károsodását, a javítások, megerősítések vagy cserék szükségességét.

TETŐK

Jellemző a magastetős félnyereg és nyeregtetős ún. állószékes vagy bakdúcos, kötőgerendás ácsszerkezetű fedélszék, amely beépítés nélkül **a cserépfedés hézagain keresztül és a légudvarok oldalfalában kihagyott nyílásokon át át-szellőztetett tetőként működik.**

A historizáló épületek tetőszerkezete jó minőségű faanyagból készült ácsszerkezet, vízzáró tetőhéjazattal: hód farkú vagy hornyolt cserépfedéssel. A tartógerendák általában jó állapotban fennmaradtak, a cseréplécezés és a héjazatot azonban sok helyen már lecserélték.

A bádогоzási hibáknál és a tetősíkok csatlakozásánál (a vápáknál) az esővíz hatására károsodhatott a faszervezet. Ennek mielőbbi kijavítása – az épületek jó karbantartása – hosszú távú fennmaradásuk záloga.

A tetők általában 40-45 fokos hajlásszögűek, és nagy kinyúlású, konzolokkal erősített főtárcsánál indulnak. Az ereszt a kötőgerendák túlnyújtásával, fakonzolokkal is kialakíthatták.



*Tipikus historizáló kőgyámsoros főpárkány
fogsormotívummal, Révay utca 1.*

A homlokzatot felül lezáró attikafalba gyakran a tetőszerkezettel összefogott vízszintesen kinyúló fából készült szerkezeti elemeket építettek be. Ezek a faszervezetek néhol köveket is alátámasztanak, ezért a rendszeres felülvizsgálat és karbantartás elengedhetetlen ezeken a helyeken.

Az épületet koronázó párkányok bekötött tömbkő elemekkel és kőkonzolokkal, vagy a téglasorok kiugratásával és vakolatprofilokkal is készültek. Ez az utóbbi megoldás az udvari homlokzatok lezárásának jellemző megoldása.

A fémlemez szerkezetek (ereszcsatornák, ereszszegevények, hófogók stb.) anyaga jellemzően horganylemez. A csatornát tartó vasszerkezetek kovácsoltak. Az esővizet a homlokzatképzés függőleges hornyaiban, a homlokzatok két szélén, visszaugratva egyenesen vezették le. Az a megoldás, amikor a homlokzatok előtt vezetik el a csapadékvizet nem veszi figyelembe az épületek eredeti kialakítását, az épület arculatát tönkre teszi, csúnya ezért kerülendő!

Az attika mögötti csatornákból a vizet atetőtérben nyílt csatornában vezették a légudvarok belső ejtővezetékéig.

Tetőtér-beépítés esetén a csatorna a padló alatt vezetendő az ejtőcsőig.

A homlokzatokat érő csapóeső ellen nem csak a főpárkány ad védelmet, hanem a szintenként vagy két-szintenként kialakított osztópárkányok is. A legnagyobb gondok egyike, ha az osztópárkányok és a főpárkány bádогоzása meg tönk्रे. Az épület masszív tartószerkezete kevésbé károsodik, de **a vakolt architektúra** tönkremegy, és a már szétázott épület sokkal nagyobb költséggel hozható rendbe. **A vakolt homlokzatok párkányainak bádогоzása rendszeres felülvizsgálatot és javítást, vagy esetenként teljes cserét is igényelhet.**



Fakonzolokon nyugvó csüngő eres



Kőkonzolokon ülő fekvőeres



Balluszteres attikafal, mögötte vezetett ereszcatornával (attikacsatorna)



*Csüngő ereszt kovácsoltvas
csatornatartó konzollal*



Alul is faragott kőlapból készített Andrassy úti erkély, fotó: Lőrinczi Zsuzsa nyitókép képfelirattal

ERKÉLYLEMEZ – FÜGGŐFOLYOSÓ – LOGGIA

ERKÉLYLEMEZEK

A külső homlokzatokon megjelenő **erkélyek anyaga: vastag kőlapok**, melyek az alátámasztó konzoloknál csatlakoznak. Az igényes épületek esetében a korábbi gyakorlatot követve a konzolok is kőből készültek. A historizmus idejében az erkélyek látszó alsó felülete geometrikus formákkal **díszített**.

Ezek a falazás során a falba is befogott kőlapok rendkívül masszívak. Fejtéssel kerültek ki a kőbányákból, ezért a tömött mészkövekben nincsenek hajszálrepedések, életkorukat még megsokszorozhatják. 500-600 éves épületekben is találunk kőlemezes-kőkonzolos erkélyeket. Az esetleges háborús sérüléseket

kőpótlásokkal érdemes javítani, mely ugyan drágább, de tartósabb megoldást ad, mint a kőjavító anyagok használata. A néhány évre szóló cementes javítások nem ajánlottak.

A kései historizmusban sokszor vasgerendákkal támasztották alá az erkélylemezt. **A vastartókat burkolták, elrabcolták.** Amennyiben az erkélyszéleken a vízcséppentőket (más néven: vízorrokot) egy későbbi felújítás során nem alakították ki megfelelően, akkor az esővíz erkélylemezek alján visszafelé folyik, mely ezeket a díszes burkolásokat tönkre tudja tenni. A tönkrement, lepotyogó mintázatot érdemes mintavétel után újra kialakítani, mert az épület stílusához illeszkedő formai kialakítás a többi épületdíszhez hasonlóan a korszak meghatározója.



VI. kerületi lakóház 2 db kőlapból készült erkélye szintén megfaragott alsó felülettel



FÜGGŐFOLYÓSÓK

Az erkélyekhez hasonlóan **a forrásvízi mészkő (10-12 cm vastag tömbkő) használata a legjellemzőbb.** A kőlemezeket, amelyeket a falazással egyidejűleg, abba befogva helyeztek el, kőkonzolokra vagy vasgerendákra ültették. Még az egyszerűbb bérházak esetében is gyakori az átforduló sarkokon a szép íves kibővítés.

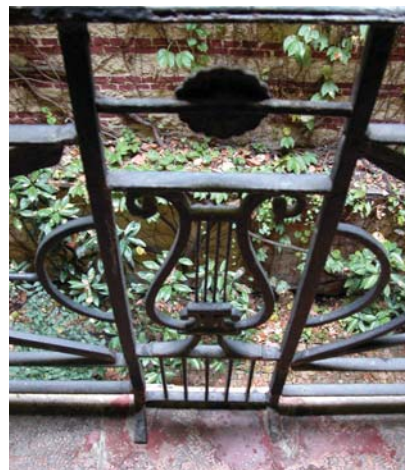
Loggiás kialakítások:

A loggiás folyósókat oszlopokra és boltívekre támaszkodó téglaboltozatú födémekkel alakították ki. A loggiákat alátámasztó oszlop lehet kő-, téglapillér, vagy öntöttvas.

Az épület süllyedése miatt ritkán előfordulhat, hogy a kőlapok egymáshoz képest elmozdulnak.



Acélgerendákra ültetett erkély. A vízcseppentő hiányában leázott az erkély alatti vakolat.



*Kő és korlát csatlakozásának utólagos javítása
kőpótló anyaggal*

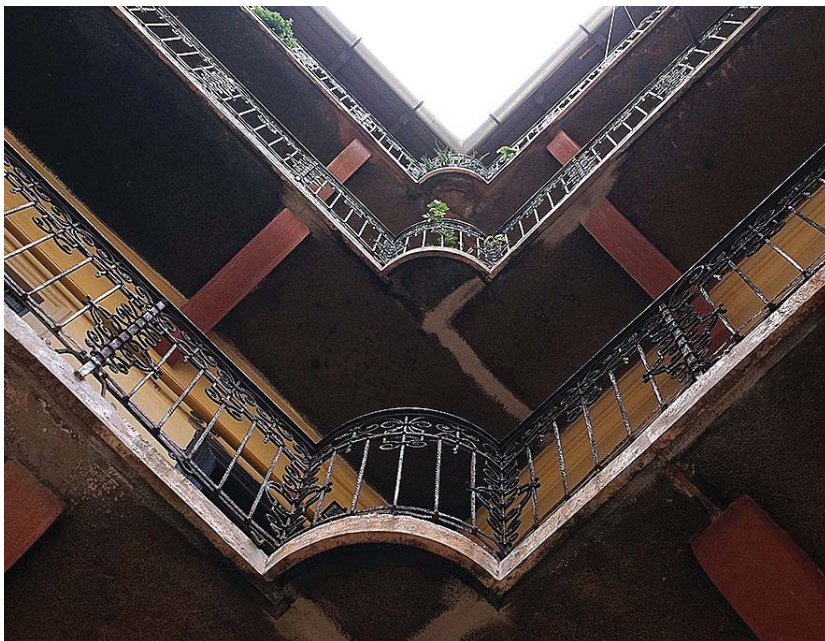


Teréz krt. 8., íves kibővítésű függőfolyosó

*Teréz krt. 8., tardos-piszkei kötömbökből álló
függőfolyosója*



Ó utca 6., loggia és függőfolyosó



Dalszínház utca 10., Lázár utca 5, kőtömbös–kőkonzolos függőfolyosója, Nagymező utca 43. U acél élképzésű függőfolyosója





Ó utca 6. acélgerendákra ültetett függőfolyosó felújítva, egységes nyílászárókkal.

Kőkonzolos–kőlapos függőfolyosó (körbe futó gang) szép példája, Paulay Ede u. 13.

Több helyen látható, hogy a háborús sérüléseket fémkapcsokkal és műkövel javították ki, mert az elemcsereék drágák lettek volna, és falbontással járnak. Az IKV idején rossz gyakorlat volt, hogy a kőlapok éleit cementes vakolattal pótolták, „végighúzták”, és ez már több helyen elvált a kötől. Minden esetben érdemes ellenőrizni az alsó vízcsapentőket (a vízorrokot) és a kőlapokba ültetett erkélykorlátokat. A hosszú élettartam biztosítéka a rések utólagos kiöntése ölommal, vagy jó minőségű kőragasztóval.

A kései historizáló bérházakban és a szecessziós épületekben a kőkonzolos-kőlapos folyosónál olcsóbb megoldást is alkalmaztak: acélgerenda gyámolítású, poroszüveg boltozatú függőfolyosók épültek.

A kőlapos függőfolyosók élettartama, úgy mint a kőlapból készült erkélyeké, több száz évben mérhető. Az acélgerendás vagy vasbetonlemezű függőfolyosók 110 év elteltével már felújítást igényelnek. Sok helyen a függőfolyosók élet lezáró U acélprofil és cementlapburkolat elvált egymástól. A találkozásánál már nem vízzáró a burkolat, ezért az acélszerkezet korróziója már megindult. Több helyen eleve hiányzott a vízcsapentő kialakítása, vagy később elvakolták. Mai, rövid élettartamú megoldás, hogy a korábbi vastag ágyazóhabarcsba ültetett cementlapburkolatok helyett a ragasztott mett-

lachi lapokkal burkolják a folyosót, amely rátakar az U vasra. A különböző hőmozgás miatt elválík egymástól a két anyag, a lapburkolat letöredeznek, ezért ez a megoldás nem tartós, nem javasolt.

E helyett **ajánlott a vasszerkezet rozsdátlanítása**, állagvédelme után az eredeti cementlapok újbóli lerakása vízzáró, flexibilis ragasztóval. Ennél a kialakításnál fontos az acélgerenda és a lapburkolat közötti csatlakozás réseit időről-időre tömíteni.



Cementlapburkolatú, U acél élképzésű függőfolyosó

A kései historizmusban (és a szecesszió időszakában is) gyakori, hogy a legfelső emeleten lévő függőfolyosókat kovácsoltvas konzolokra épített üvegtetővel fedték, hogy növeljék az udvar bevilágíttóságát. Ezek a szerkezetek rendkívül szép kialakításúak lehetnek, megfelelő karbantartással, tisztítással növelik a legfelső emeleti lakások értékét.



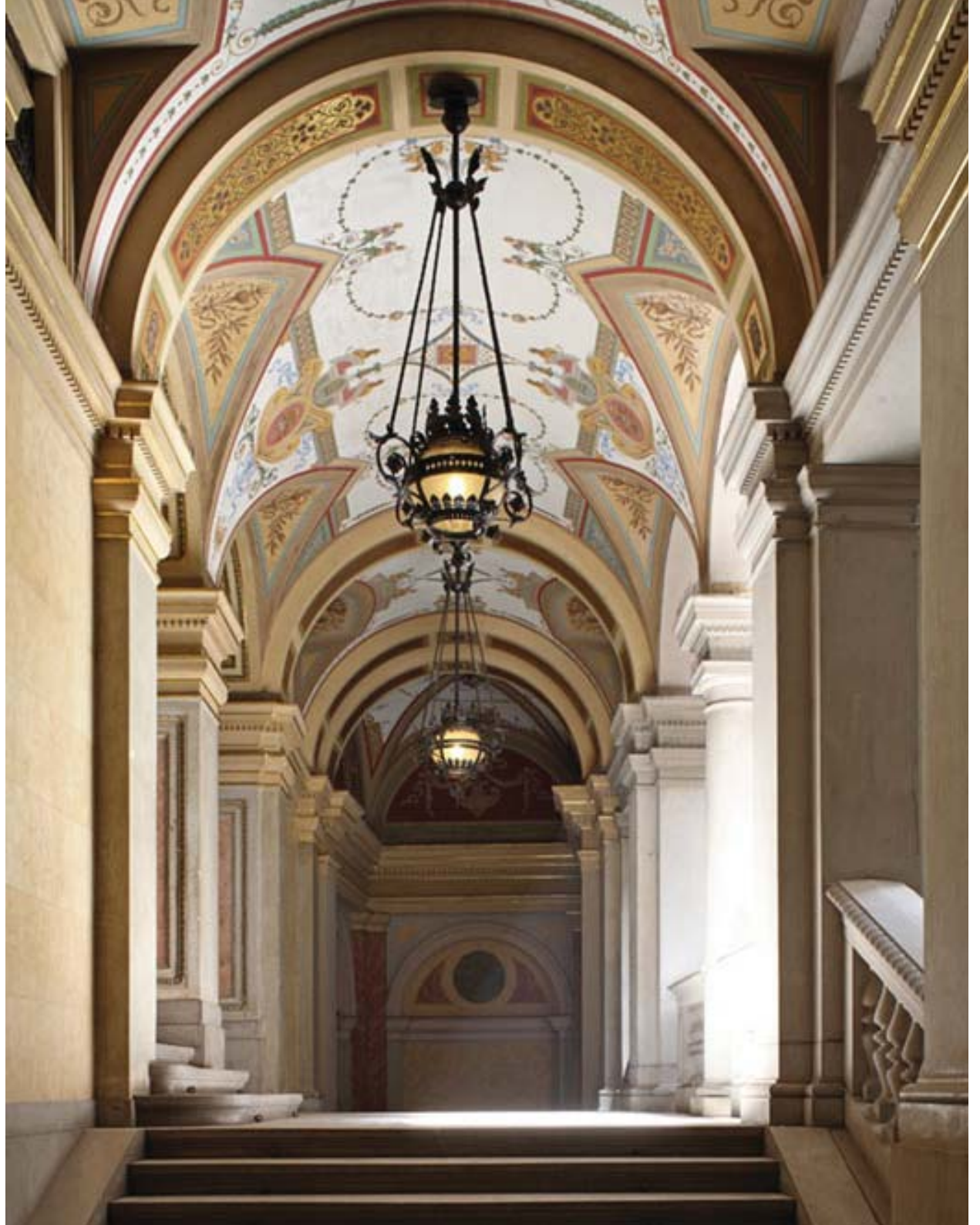
Andrássy út 3. loggiaja és függőfolyosója



Andrassy út 2. függőfolyosója



Liszt Ferenc tér 4., függőfolyosó üvegezett fedése



LÉPCSŐ – LÉPCSŐHÁZ – KAPUALJ – KAPU – LÉPCSŐHÁZI AJTÓ

LÉPCSŐK

A főlépcsők a 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 főlépcső kéttámaszú. Az 1870-es évekig a tardos-piszkei (vöröses színű) követ használták. Később (1914-ig) a legelterjedtebb a szürke triezsti tömött mészkő volt, mely nagy kopásállóságú. A kőfokok előlapját építészeti tagozatokkal megfaragták. **Az így kialakított lépcsők nagy értéket képviselnek** és ma már megfizethetetlen munkaórával készültek. A legkorábbi, tömbkövekből készített lebegő lépcsők több mint 500 éve, a reneszánsz óta szolgálnak. Az előlépcsők és a melléklépcsők szintén tömbkőből készültek. A leggyakoribb melléklépcső a lebegő csigalépcső, vagy húzott lépcső.

*Orsótér felől kovácsoltvas korláttal
összefogott lebegő lépcsők*



KORLÁTOK

A díszműkovács szerkezetek közé tartoznak a korlátok, a lámpatartók, csatorna-kitámasztó konzolok és a zászlótartók, ezek mind nagy értéket képviselő – egyedi kézműves alkotások –, épületeink műves díszei. Még a legszerényebb historizáló bérházban is megtalálhatóak.

A romantikus épületek korlátjai öntöttvasból készültek, míg a historizmus időszakában (1865-től) már a kovácsoltvasat kedvelték.

További értékes és egyedi elemek a díszműbádogos munkák: ilyenek a kupola-megoldások, a záródíszek, a csatornák, hófogókampók, stb. műves bádogos szerkezetei is.



Andrássy út 23., Andrássy út 2., kovácsoltvas korlátok



Bádogos munkák VI. kerületi épületeken; csúcscsúcsok, rézből készített függőleges csatorna, hófogók



Kupola



Zeneakadémia lámpája, kapurészlete



Zeneakadémia homlokzatának részlete bronz öntvényekkel

LÉPCSŐHÁZ – KAPUALJAK

A kapualjak és lépcsőházak az épületek reprezentatívabb közösségi terei, melyek ámulatba ejtően szépek, főleg a VI. kerületben, azon belül is a Belső-Terézvárosi palotákban. A legegyszerűbb kapualjakban és lépcsőházakban sem maradnak el a falakat mezőkre, képszékekre osztó tagozatok. Az épületek belsejében lévő stukkódíszítés az épület historizáló stílusához illő, és szintén a történeti előképeket jeleníti meg. A díszítő ornamentika lehet egészen gazdag, aranyozott, freskódíszes vagy műmárványozott is. A főlépcsőház a tetőtérbe sehol nem vezetett fel, kialakításuk, díszítésük megőrzendő. Pilaszterekkel, oszlopokkal, boltívekkel, párkányokkal és osztópárkányokkal mindenütt találkozunk. Még a hirdetőtáblákra is gondoltak. Ezek részére általában az utcai frontot követő második traktusban, ablaknyílásokra emlékeztető keretezett helyeket jelöltek ki a falon.



Legfelső emeleti megőrzendő díszített mennyezet a lépcsőházban, Andrássy út 3.



Hirdetőtábla helye egy szerény bérház kapualjában,



*Kovácsoltvas lámpák helye a boltozott, grotteszk
díszítésű loggiás lépcsőfordulóban*

KAPUK

A historizmus idején a kapuk jellemzően tölgyfából készültek, gazdag profilozású, masszív szerkezetek. A fakapuk kovácsoltvas kitekintőablakot és a kapuk felett lunettarácsot is kaphattak. A neoreneszánsz idején a kovácsoltvas kapu ritka, de ilyen készült pl. Andrassy út 2. alatt, a Froncière Biztosító székházán. Szecessziós épületeken gyakrabban alkalmaztak kovácsolt kapukat.



Andrassy út 2. részletgazdag kovácsoltvas kapuja



Hajós utca 25. rézdomborításokkal is díszített kései szecessziós stílusú kovácsoltvas kapuja



25

Lakóépület fajakapuja öntöttvas
ráccsal, Bajcsy-Zsilinszky út 25,



Andrássy út 69., gazdag díszítésű tölgyfakapuk



Nagymező utca 25., egy egyszerű bérház tölgyfaajtajai a kapualjban. A kétszárnyú műves ajtók vázszerkezetűek és vésett, táblázatos betétekkel készültek,

KAPUALJ AK – LÉPCSŐHÁZI AJTÓK

A kapualjat az udvar felé és a lépcsőház felé is határolhatják ajtók, hogy huzatmentes tér legyen. A kapualjat lezáró kétszárnyú ajtók általában ugyanúgy tölgyfából készültek, mint a kapuk. Részletképzésük és díszítésük az épület többi nyílászárójával megegyező.



ABLAK – LAKÁS AJTÓ

ABLAKOK

Az 1800-as évektől kezdve (a klasszicizmus idején) megjelennek az ablakettőzések. A korábbi egyhájú (egyrétegű) ablakok elé egy újabb ablak került. A klasszicista épületek külső ablakrétege kifelé nyílik, és külső falsíkon van. Egy szárny többszörösen felnyíló is lehet. Vékony, 43 mm-es fakeretük jellemző és karakteres eleme a homlokzatnak, ezért em cserélhetőek bukóablakokra, vastagabb keretszerkezetűre, és nem tehetőek beljebb a fal síkjában. Terézvárosban nem sok maradt fenn belőlük, megmaradt példányaik vasalataikkal együtt védettek.

A romantika időszakában (kb. 1857-től kezdve) kialakultak a kapcsolt gerébtokos ablakok, melyeknek már külső és belső szárnya is befelé nyílik. A kapcsolt gerébtokos ablakok szintén kétrétegű ablakszerkezetek, síkűvegezéssel. Az utcafronton az 1870-es évektől kezdve már csak ilyenek épültek. Jellemzőek a T osztásos tokszerkezetű ablakok.



Ki-be nyíló klasszicista ablak

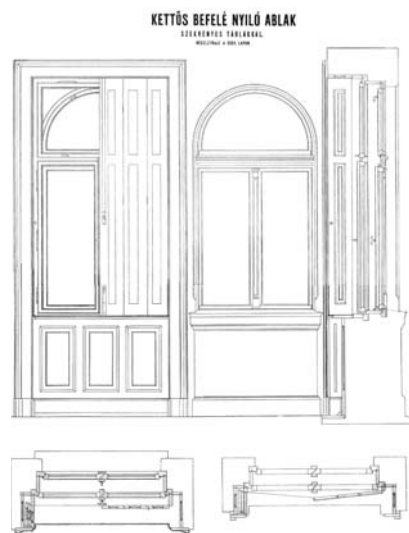


Jellemző utcafronti T-osztásos ablak, Andrásy út 3.

Az udvari fronton és az alárendeltebb helyiségekben (konyha, volt cselédszoba) gyakran felül is felfnyílóak az ablakok, így emlékeztetnek a korábbi hatosztásos, apróbb üvegezésű elődeikre. Az ablakok és ajtók körül kívül re is készültek faborítások.

Ennek az ún. tokborításnak a falra rátakaró mérete jelentős, körben min. 15–16 cm. Mindenhol belső oldali tokborítás és ablak alatti parapett-borítás is tartozik az ablakokhoz, rengeteg jó minőségű, lassan nőtt és csomómentes fá felhasználásával. A kettős héjú (kétrétegű) történeti ablakok a vastag faborításoknak és a széthúzott szerkezeti vastagságuknak köszönhetően a téglá és kőfalazatokban nem jelentenek olyan hőhidakat, ahol lecsapódna a pára, mint a vékony egyrétegű ablakok körül.

A historizáló épületek belső oldali hőszigetelését az értékes faburkolat adja, ott adnak többlet hőszigetelést, ahol az épületszerkezeti szükségesség.



Spalettaszekrényes ablak nézete és metszete, asztalos mintalap

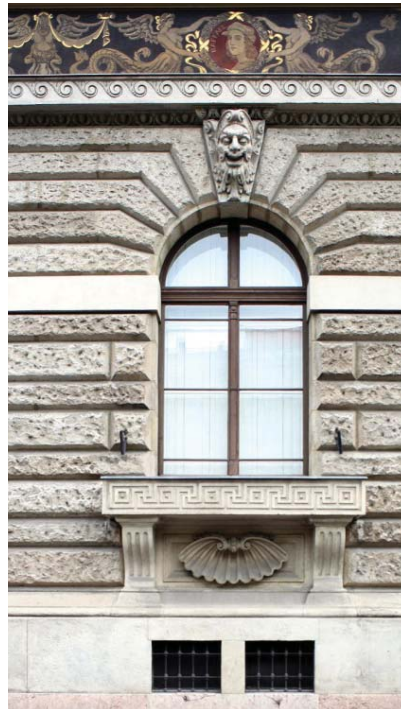


A vízszintes és függőleges tokosztó minden esetben mintákkal díszített

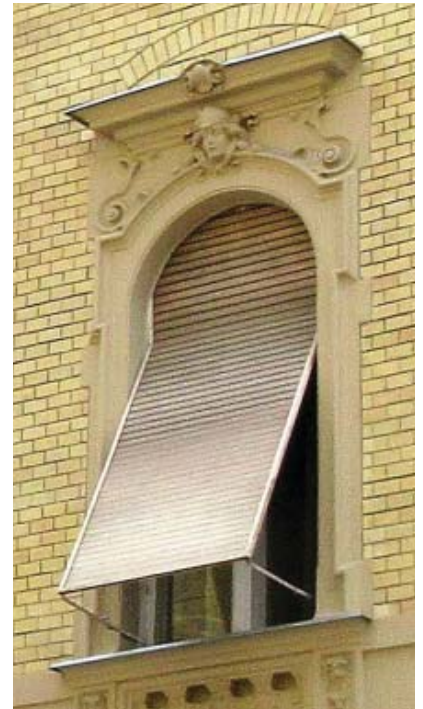
Megközelítőleg az 1880-as évek közepéig a legtöbb lakószoba ablaka spalettával és spalettaszekrényvel készült. Gyakran nemcsak az utcafronti ablakok, hanem a belső folyósóra nyíló lakószobák ablakai is spalettásak. Jellemző a két ablakréteg közötti roló alkalmazása is, amely szintén számszerűsíthető és nem elhanyagolható hőszigetelő képességgel bír, ezen kívül nyáron árnyékol, és a betekintést is gátolja.



Esslingeni redőnyök kitémasztható karral



Andrássy út 71., Képzőművészeti Egyetem



1880–1890 után a spaletták helyett egyre többször a kitámasztható karú esslingeni redőnyöket használták, a századfordulóra a belső oldali spaletták helyett általánosan áttértek a külső oldali, remek árnyékolást adó társított szerkezetre.

A kitámasztható karú, résekkel és tömören is záró árnyékolószerkezetek értéke, hogy többségük még ma is működképes, egyszerűen felújítható. További előnyük, hogy kívülről nem szerkezetük nem látható, mert a külső ablakkeretezések mögé, redőnyszekrénybe rejtették őket.

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

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

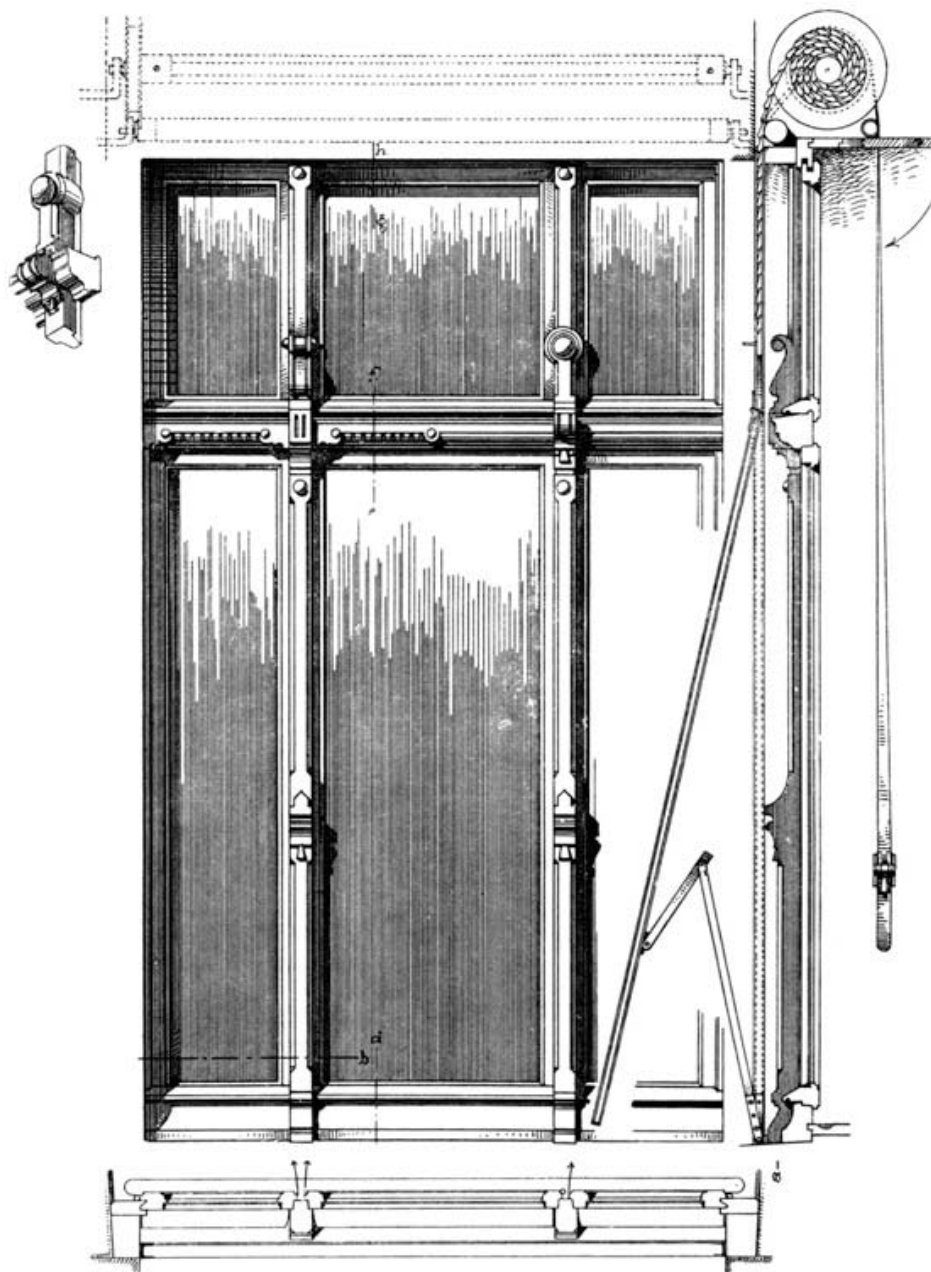
A historizáló épületek védett és nem védett területeken egyaránt magas minőségű ajtókkal és ablakokkal épültek, ezért is kell megtartanunk őket értékes vasalataikkal és társított szerkezeteikkel együtt. Tiszteletben kell tartanunk a világörökségi területeken kívül is azokat a nemzetközi irányelveket, amelyek az épített örökség hiteles átörökítését célozzák meg. Így **az ablakok és ajtók esetében a cserékkel szemben előnyben kell részesítenünk a megőrzött épületszerkezeteket.**



Benczúr utcai ablak díszes osztásokkal



Zeneakadémia ablaka vékony osztásokkal



Esslingeni redőnyös ablak nézete és metszete,
Kraut & Mayer



LAKÁSOK BEJÁRATI AJTAJA

Az ajtók kétszárnyúak, és általában 120 cm széles falnyílásba építették őket, felső bevilágító ablakkal. Az ajtószárnyakon is van 1-1 kitekintő ablak, melyek eredetileg egyrétegű üvegezést kaptak. Az ajtók készülhettek nyitható vagy fix kitekintő ablakokkal is. A fix ablakok – a kovácsoltvas rács helyett – a biztonság érdekében vasosztásúak. Eredetileg mindenütt rézkilincs volt, a szárnyakat bevéső diópántok tartják. Az egyrétegű bejárati ajtók körüli tokborítások egyben külső oldali hőszigetelések, 4-5 cm-t kiállnak a falsíkból.

Az általános és jellemző megoldás: kétszárnyú befelé nyíló ajtó, pallóvastagságú faszerkezet (keretvázal és vésett táblázatos betéttel)

Mind az utcafront, mind az udvarok egységes formai kialakítású, többnyire rendkívül időálló vörösfenyő nyílászárókkal készültek, egy azonos építészeti koncepció jegyében. Az egységes homlokzati megjelenés érdekében is javasolt megtartásuk, felújításuk, javításuk. Rendkívül csúnya és zavaros egy épület belső homlokzatának látványa a különböző megoldású (különböző színű, anyagú, más osztású) ajtókkal.

Az ajtók egyrétegű üvegezését nagyobb esztétikai veszteség nélkül le lehet cserélni vékony (3–6–3) hőszigetelő üvegezésre (mint a fotón lévő eredeti ajtónál). Az ajtókat érdemes passzítatni, és 3 ponton záródó vasalatot beépíteni az alsó és felső tolózár mellett.

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

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



AZ ÉPÜLETEK JELLEMZŐ EREDETI ANYAGHASZNÁLATA

Fa: földem, burkolat, nyílászárók: tölgy, vörösfenyő, borovi fenyő, fenyő

Kő: keménymészke, tardosi (süttöi) mészke, gránit, trieszti (szürke) tömött mészke

Tégla: falazó- és burkolótégla, tömör profiltégla, belül üreges profiltégla

Mészvakolat

Kazeines mészfesték

Vas: öntöttvas, kovácsoltvas, **hengerelt acél**

Síküveg, színes ólmozott üvegek, savmaratott üvegek a palotákban, palotabérházakban

Padlóburkolatok: – a közösségi terekben: **kő, terazzo-mozaik, terrazzo, cementlap**
 – a függőfolyosókon: **tömbkő, terrazzo, cementlap**
 – udvarokon, kapualjakban: **keramit, terazzo-mozaik, terrazzo, cementlap**
 – vizes helyiségekben: **cementlap, kerámialap**
 – szobákban: **parketta**



Terrazzo: Bajcsy Zsilinszky út 33.



Andrássy út 3.



Eötvös utca 22.



5.3. PROBLÉMAFORRÁSOK ÉS HISTORIZÁLÓ ÉPÜLETEK: AJÁNLÁSOK, BEAVATKOZÁSI JAVASLATOKMEGOLDÁSI LEHETŐSÉGEK

ABLAKOK HELYREÁLLÍTÁSA

Az ablak elválaszthatatlan része a homlokzatnak, csak azzal egységben kezelhető. A tömör és nyitott részek aránya, a nyílások kerete, a nyílászárók megformálása minden épület esetén egyedi, de egy épületen belül azonos. Ez minden háznak más és más jelleget, egyéniséget és identitást ad, az ablakok és ajtók értékes szerkezeti elemek. Az összhangra és harmóniára figyelni kell, meg kell őrizni, mert ez biztosítja az épület egyik alapkarakterét. Az ablakcsere polgármesteri tudomásulvételhez kötött tevékenység, az építtetőnek „településképi bejelentési eljárás”-t kell kezdeményeznie. Az egységes homlokzati megjelenés alapvető követelmény. Az épület homlokzata, annak összes nyílászárója osztatlan közös tulajdonban lévő épületszerkezet, melyhez a tulajdonosi közösség hozzájárulása nélkül nem lehet hozzányúlni.

Egy-egy elem (párkány, könyöklő, vasalat) javítása, felújítása, vagy cseréje önmagában elképzelhető, de az elsődleges cél mindig az eredeti állapot visszaállítása kell, hogy legyen. **Tévhit, hogy az eredeti állapotú, rendszerint fanyílászárók nem feleltethetők meg a mai energetikai követelményeknek. Kis beavatkozással, pántállítással, gyalulással (ún. passzítással) a komplett szárny cseréje nélkül az üvegezés (alacsony sugárzású) keménybevonatos low-e síküvegezésre cserélve az ablakok hőszigetelő képessége 30 %-al növelhető, így $U_w \leq 1,6 \text{ W/m}^2\text{K}$ értékűek lehetnek ezek a történeti ablakok.** A redőnyök és spaletták éjszakai használatával további számszerűsíthető energetikai javulás érhető el. Csak becsülhető, 10-20 %-os javulást adnak a vastag függönyök éjszakai használatával. A két ablakréteg közötti roló szintén javítja az ablak hőszigetelő képességét. Léteznek még jobb cellás rendszerű „rolók” is. Sok jó megoldás létezik a homlokzati egységet megbontó ablakcserék helyett. A faablakok passzítása a legmegtérülőbb beruházás.

ABLAKCSERE (Jól meggondolta?)

Minden fa ablak felújítható, fapótlásokkal rendbe hozható, ennek azonban anyagi- és idővonzata van, de megéri, mert egy teljes körű felújítással újabb 100 évig szolgálhatnak minket.

Történeti épületek felújítása során az eredetivel megegyező kialakítású, osztásrendű, profilvastagságú kéthéjú kópia használata javasolt, de a mai technológiák előnyeit felhasználva alacsony sugárzású (low-e bevonatos) üvegekkel javíthatunk hőszigetelő képességükön.

Az osztások száma, keresztmetszeti méretek, díszítettsége, anyaghasználata és színezése azonos legyen az eredetivel. Eredeti hiányában a környezetéhez, stílusához illeszkedő kópia alkalmazása javasolt.

A kulturális örökség védelméről szóló törvény szerint nyilvántartott műemléki értéknek minősülő épületeket, az egyedileg védett műemlék épületeket, a műemléki jelentőségű területen álló épületeket, továbbá a helyi védelem alatt álló épületeket **fizikai valójukban, épségben, jellegük megváltoztatása nélkül kell megőrizni** és fenntartani. Mindez az épületek hiteles alkotórészeire is kiterjed; az épület külső/belső nyílászáróira és azok vasalataira is.

A képek alapján látható, hogy milyen karakterromboló lehet egy nem megfelelő ablakcsere, ezért **nem védett épületeken is egyértelmű elvárás az egységesség megtartása.**



Kisebb bevilágítást adó, széles és vastag keretezésű, az íves záródást nem követő műanyag ablak. Hiányzik a középosztó és a vízszintes tokosztó is lejjebb került. A karaktert meghatározó díszek elmaradtak. Semmiben nem követi az eredeti kialakítást.



VI. kerületi eredeti és új egyrétegű, cserélt ablakok, ahol nem követi az új az eredeti kialakítást



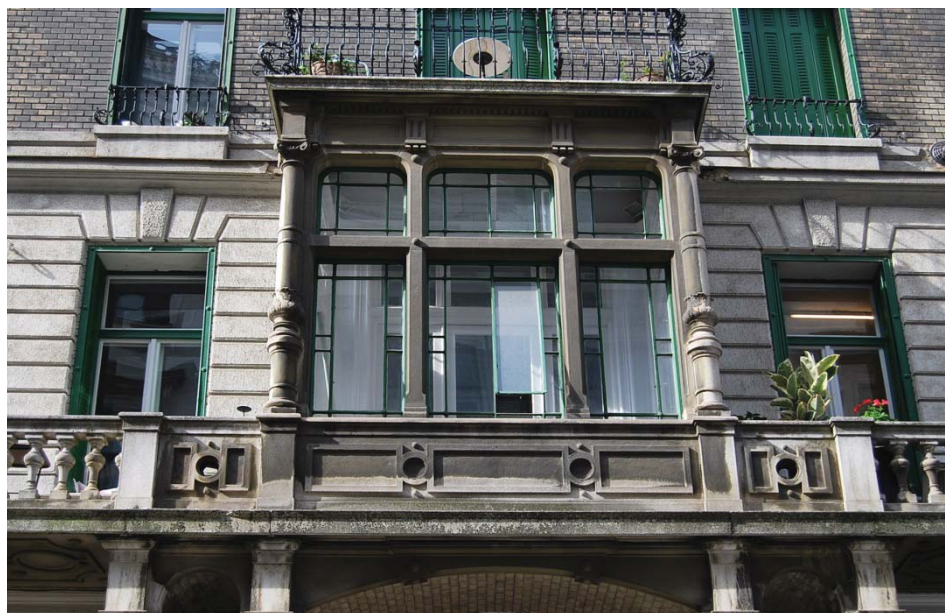
Ajánlott megoldás: jó példa az ablakcserére. Az eredeti kópiája: kéthéjű ablak, az egyikben 3–6–3 hőszigetelő üvegezés, tok- és keretvastagítás nélkül, Andrássy út 23.

Az árnyékoló szerkezetek (redőnyök, spaletták) minden esetben a nyílászáró szerkezet részeként voltak megtervezve, így javításuk, egy-egy részük pótlása, cseréje sem képzelhető el úgy, hogy az egységességet nem tartjuk szem előtt. Fontos, hogy színükben is harmonizáljanak a többi szerkezettel, hiszen a lakásonként eltérő kialakítású és színű nyílászáró, illetve árnyékoló megbontja a harmonikus összképet.

HOMLOKZATFELÚJÍTÁS: SZÍNEK ÉS FELÜLETEK ÖSSZEHANGOLÁSA

Az épületek homlokzata érték. Az egyediség megőrzése és helyreállítása nem csak az ingatlan értékét növeli, hanem a szűkebb környezetet, az utcát és a városképet is javítja. A gazdagon díszített, tartós anyagokból készült lakóházak az akkori építés és kézművesség magas színvonalát tükrözik. Az egyes épületdíszek eredeti színei és anyagai diagnosztikai vizsgálatokkal megállapíthatóak, a sérültek, vagy hiányozók, pótlandóak. A megfelelően páraáteresztő vakolatok faldiagnosztikai vizsgálatok után kiválaszthatóak. Földszinti vizesedésre hajlamos részeken a sókötő és páraáteresztő vakolati rendszerek alkalmazandóak.

VI. Dalszínház utca 10., egy különleges, mediterrán zsalutáblás ablakú ház, ahol minden ablak még eredeti, és azonos színűre festett. A zárterkély vékony, 2 cm vastagságú, fémpálcás osztású ablaka rendkívül könnyed és elegáns.





Eredeti, simított vakolat egy VI. kerületi lakóépületen kőporos vakolattal eltakart tagozatok és épületedísz, mint rossz megoldás

A párazáró, műanyag festékek sok kárt okoztak történeti épületeinken épp úgy, mint a kőporos vakolatok is, amelyek használata tiltott. **A gazdag ornamentikával rendelkező historizáló és szecessziós homlokzatok esetében a szokványos homlokzati hőszigetelő megoldások egyáltalán nem javasoltak.** Az eredeti anyaghasználattal helyreállított homlokzat műszakilag megbízható, hosszútávon tartós megoldás.

Az épület és ezzel együtt a homlokzat értékét az azt alkotórészek anyagszerűsége, felülete, színe és azok együttes minősége határozza meg. Törekedni kell a történeti épületek eredeti anyagainak megőrzésére, az építészeti stílusjegyeket hordozó homlokzatok, ornamentikák és szerkezeti megoldások megtartására, helyreállítására. **Cél az egyedülálló építészeti örökséggel rendelkező városrész történeti értékeinek hiteles átmentése az utókor számára, és ezzel a város hagyományos építészeti karakterének továbbéltetése.** Építészeti örökségünket



Különböző, az eredetitől eltérő színezések, újrafestések



a hatályos jogszabályokkal összhangban, fizikai valójukban, épségben, és jellegük megváltoztatása nélkül kell megőrizni és fenntartani.

A homlokzat önálló elemekből áll, de az egyes elemeket nem elég önmagukban vizsgálni! **Az összképet szem előtt tartva kell kezelni az épületet** és emellett figyelni kell a ház és szomszédjai közti harmóniára, az utcaképi kapcsolatra.

Tilos egy-egy lakás felújításakor, földszinti üzlet létesítésekor a hozzá tartozó homlokzatot az összképtől eltérőre színezni!

A homlokzat osztatlan közös tulajdon, így a színezéshez a társasház közgyűlési határozata is szükséges.

A tagozatok eltérő színezése a homlokzat térbeliségének kiemelését szolgálta. A kiugró tagozatok ezért általában világosabbak. A kései historizmus idejében a párkányokon és ablakkeretezéseken gyakori volt a mészke színét felidéző festés, és annál egy árnyalattal sötétebb árnyalatú alapszín a mélyebben lévő faltesten. A vakolt épületek esetében a természetes anyagokból nyert földpátokból készített színezékek – az okker, a terrakotta használata volt jellemző, ezért javasolt az egykori kőszínek megtartása, alkalmazása. A területben nem megengedett az arcuati képet megbontó fehér és fekete homlokzat és a bántó, élénk színek használata. Szürkére nem festették a historizáló épületeket. Településképi bejelentési eljárást kell kezdeményezni a homlokzat átszínezéséhez – a nem védett épületek esetében is.



VI. Hunyadi tér 8. – Szófia utca 14. egységesen felújított homlokzat



UTÓLAGOS HŐSZIGETELÉS

Történeti épületeink külső burka arányos hőszigetelő képességű elemekből épül fel. Több évszázad során kísérletezték ki az egymással jól együttműködő épületszerkezeteket. **Az utólagos hőszigetelések az eredeti anyaghasználatot és az épületdíszeket eltakarják**, így az épületek alapvető karakterjegyét, a természetes anyaghasználatot megváltoztatják. A historizáló épületek aprólékos és részlet gazdag architektúráját, a formaképzés változatosságát, a stílushoz kötött gipszdíszítéseket, vakolatból készült tagozatokat, valamint az öntvényeket nem lehet hőszigetelő anyagokból lemásolni és pótolni. Talmivá, leegyszerűsítetté válnak a „beburkolt” épületek. A meglévő méretek szerkesztettek, a sarkokon átfordulnak. A boltozatok, oszlopfejezetek, a kötött arányú tagozatok nem növelhetőek



*Példa utólagos hőszigetelések nélküli szép részletekre
Eötvös utca 22. kapualj*



Gazdag gipszdíszítésű udvar az Ó utcában



Szobrokkal díszített homlokzat

(hízlalhatóak) fel hőszigetelésekkel. Ha viszont a díszítőményeket nem szigeteljük, akkor nem lesz folytonos a hőszigetelés, a lehülő felületek pedig tönkremennek, mögöttük a fal penészedni kezd. A nem folytonos hőszigetelés ún. hőhidas szerkezetet eredményez, mely páralecsapódási problémához vezet. Az utólagos hőszigetelés az épületek formai és szerkezeti adottságai miatt



nem tehető folytonossá (kinyúló erkélylemezek, függőfolyosók, konzolok, párkányok, szobrok miatt).

A természetes anyaghasználat ökológiai lábnyoma a legkisebb, ezért is érdemes megtartani az eredeti természetes anyagokat. A gazdag formakincsű historizáló épületeken a hőszigetelések alkalmazása nem oldható meg esztétikai kár nélkül, ezért nem ajánlható. **Tagozataik és épületdíszeik anyagszerűsége megtartandó.**

A belső oldali hőszigetelést azért tanácsos elkerülni, mert alkalmazása állagvédelmi és fagyvédelmi szempontból kockázatos lehet. A különböző hőszigetelő képességű részek csatlakozásánál ún. hőhidak keletkeznek, ahol a páralecsapódás miatt kifagyások és penészedések várhatóak. Érdemes figyelembe venni, hogy az tömör téгла- és kőépületek hőtároló tömege, hőtároló kapacitása nagy, ami a nyári hűtésben jelentős szerepet tölt be, ezt nem érdemes elveszítenünk hőszigeteléssel. A régi épületek burka természetes anyagainak köszönhetően olyan, mint a természetes anyagból készített (gyapjú, cérna, selyem) ruha. Sok előnye mellett van párafeltevő képessége is, mint egy régi mészvakolatnak, falazatnak. Amennyiben mégis **belső hőszigetelést** szeretnénk beépíteni, annak pontos kialakítását, a beforduló hőszigetelések mértékét, és esztétikai megjelenését **mindenképpen szakemberrel terveztessük meg.** A tervezés előtt érdemes értékleltárt készíttetni, mert értékes falburkolatok, parapet-borítások, padlóburkolatok is előfordulnak a historizáló épületekben, melyek az adott épület karakterjegyeihez tartoznak, és megtartásuk indokolt lehet.

Utólagos hőszigetelések közül arculatot nem érintő beavatkozás a tűzfalak, a végfalak és légudvarok falainak külső oldali hőszigetelése. Ezek minden további nélkül ajánlhatóak.

A faszervezetek időszakos állapotellenőrzése és a hőhidak elkerülése miatt **a padlásfödémek utólagos hőszigetelése** a csaposfa zárófödémés házakban meggondolandó, **megtervezendő.**

KAPUALJAK – KAPUK – FÜGGŐFOLYOSÓK HELYREÁLLÍTÁSA

A kapualjak, függőfolyosók, az akadálymentesítés, a liftelhelyezés fontos kérdés a megújuló épületekben. **A karakterromboló beavatkozások** – mérőrórák, kábelek, postaládák, lakónév-jegyzék, szelektív kukák – **kapualjban nem támogatottak.** (A helyi szabályzat szerint a villanyórát lakásban lehet csak elhelyezni, kirakni tilos.)

Az építészeti értékeket tiszteletben tartó megoldási javaslatok: közös mérőóra helyiség kialakítása a pincében; kuka-, kerékpártárolók az udvarban; egységes megjelenésű, tervezett kiegészítő elemek (pl. hirdetőtábla, postaláda) kialakítása a kapualjban. Az akadálymentes függőleges közlekedés az udvarba telepített üveglifttel és a már nem használt közös vizesblokkok, cselédlépcsőházak helyére beépített liftekkel oldható meg a legkevésbé karakterromboló módon. A liftek tervezett helye az épület kialakításának függvénye.

Az épületek portálja, kapuja, kapualja és teljes fölépcsőháza is védendő, és eredeti szépségében megőrzendő.

*Utólagos hőszigetelések nélküli szép épületbelső,
Ó utca 6.*



A lehetőségekhez képest a legkevésbé zavaró üveglift és az udvar hasznosítása növényekkel, kúttal, Ó utca 6.

ZÖLDFELÜLETEK ÉS AZ UDVAROK

A belső udvart elsősorban a mérete, a benapozottsága alapján, a használatnak megfelelően kell kialakítani. Az udvar a házban lakó egész közösségé, mindenki számára elérhető, látható, megjelenése esztétikailag és élettanilag is fontos.

Sötét, szűk belső udvar vonzóbbá tétele érdekében a szép burkolaton kívül egy-egy dézsás növény, kisméretű növénykazetta, esetleg egy bokorfa, illetve a falra, vagy támrendszerre felfuttatott kúszónövény javasolt. Nagyobb udvarok esetében célszerű és javasolt a funkcionális okból szükséges burkolt felületek mellett **összefüggő, a mikroklimát is befolyásoló zöldfelület kialakítani.**

Az udvarok felújítása energetikai szempontból is jelentős. A zöldfelületek nyáron kevésbé melegsznek fel, mint a burkolt felületek. A növények a párologtatása javítja az udvar mikroklimáját, a vegetáció egyúttal megköti a szálló port, nappal oxigént termel. A lombtömeg struktúrája által csökkenti az udvar visszhangosságát, a fák mérsékliek a lakások közti átláthatóságot. A felületek burkolására érdemes kiselemes, lég- és vízáteresztő burkolatot **választani.** A felfuttatott



Udvarba ültetett növények, tűzfalakon felfutó vadszőlő.

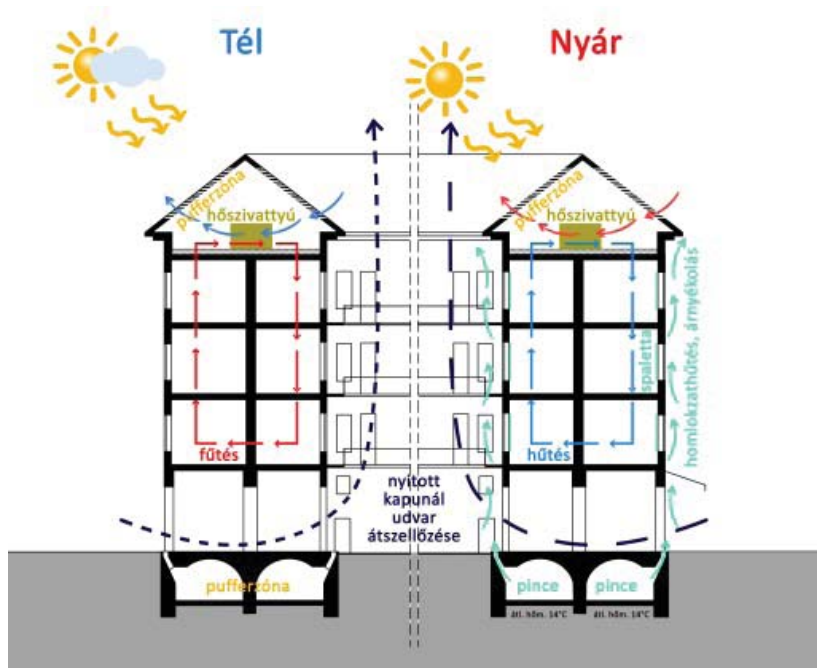


kúszónövények (pl. belső tűzfalakon) árnyékolnak, így csökkentik a falfelületek fölmelegedését. Több házhoz együtt már **számtottevő méretű talajszinti, vagy függőleges zöldfelülete lehet, amely kedvezően befolyásolhatja a városrész éghajlatát.**

KLÍMABERENDEZÉSEK, KÉMÉNYEK, GÉPÉSZET

Egyre nő az igény a gépi hűtés kiépítésére, egyedi, split rendszerű klímaberendezésekkel. **Ezek homlokzati elhelyezése sem esztétikai, sem energetikai, sem környezetvédelmi szempontból nem javasolt.**

Célszerű a passzív (nem gépi) hűtési módokat előnyben részesíteni, ugyanis a lakás tudatos használatával a belső hőmérséklet több fokkal csökkenthető. Hőség idején nappal használjuk az árnyékoló szerkezeteket, éjszaka pedig szellőztessük át a lakást a hűvösebb levegővel (keresztthuzattal). Amennyiben rossz állapotú a meglévő árnyékoló, javíttassuk meg, de ne cseréljük külső tokos, a homlokzathoz nem illeszkedő redőnyre. **Klímaberendezés helyett az udvari növényültetés és a befuttatott tűzfal (belső homlokzaton) ajánlott.**



Történelmi épületek hőcseréjének, udvari gravitációs átszellőzésének elvi sémája

A homlokzatokon megjelenő kültéri egységek kifejezetten zavaróak, tönkreteszik a szép történeti épületek homlokzatát és zajosak is. Ha használatuk nem kerülhető el, kültéri egységet **csak az építészeti tagozatok és díszek megsértése nélkül, az erkély által takartan lehet elhelyezni**. A klímaberendezések kültéri egységének elhelyezését a fővárosi TAK szabályozza, azzal a kiegészítéssel, hogy az épület beugró homlokzati szakaszain sem számít takartnak a kültéri egység, mert ugyanúgy látszódik, mint a homlokzatokon lévők.

Az esztétikai és zajproblémák miatt a kültéri egységek udvari elhelyezése sem javasolt, így esetleg a pincében vagy a padláson lehet néhányat elhelyezni, de ekkor a pince vagy a padlás megfelelő átszellőztetésére van szükség.

Javasolható a kültéri egység nélküli klímaberendezések használata, de ebben az esetben is ügyelni kell arra, hogy a homlokzati ornamentika a szellőző rács elhelyezésével ne sérüljön.

Iroda- és egyéb középületekben a központi légkondicionáló berendezéseket érdemes alkalmazni a kültéri egység átgondolt elhelyezésével. Intelligens épületekben az árnyékolás és az ablaknyitás központilag vezérelhető a lehetőségek optimális kihasználása érdekében.

A klímaberendezések kondenzvíz elvezetéséről minden esetben gondoskodni kell, a víz nem folyhat közterületre, szomszéd telekre, függőfolyosóra vagy közös használatú térre.

Kültéri egységek esztétikai problémáinak bemutatása:





Nem számít takarnak a beugróban lévő kültéri egység



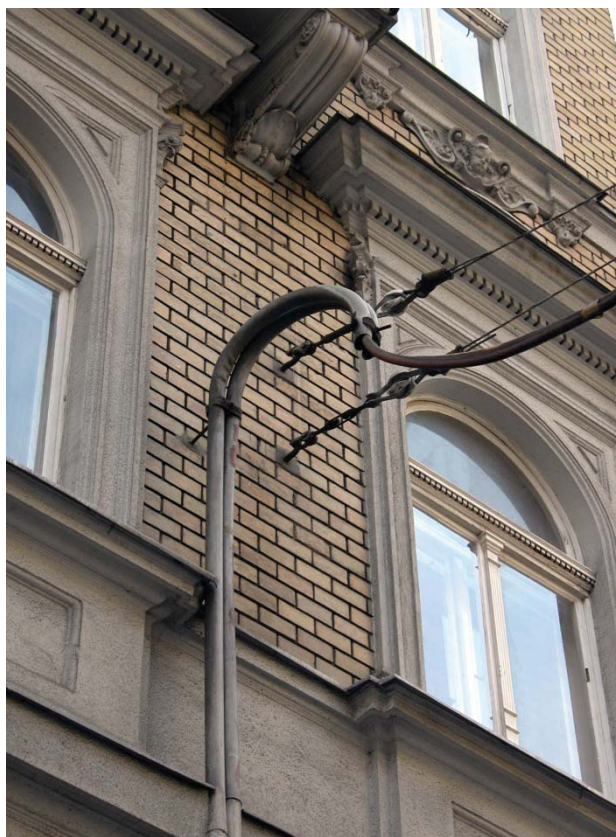
A homlokzatokon és tetőn megjelenő kültéri egységek zavaró látványa



HOMLOKZATON SZABADON VEZETETT KÁBELEK

A homlokzatokon (külső- és udvari homlokzaton, kapualjban) szabadon futó vezetékeket nem lehet elhelyezni, azokat falba süllyesztve lehet csak esztétikusan elhelyezni. Ez alól kivételek a téglaburkolatú épületek.

A különböző köztéri világítások és a térfigyelő kamerák vezetékei is rendkívül rontják a történeti épületek megjelenését, lehetőleg kerülendők. Külső, látszó kábelezés nem való a történeti épületekre.



ÉGÉSTERMÉKEK ELVEZETÉSE

Az eredeti falazott kémények esztétikus látványa, az épület léptékéhez tartozó arányos mérete a főváros és így a Terézváros meghatározó arculatának része. Törekedni kell arra, hogy a meglévő kéményeket felújítva tovább használjuk. A lakáson belüli cirkók cseréje esetén ma már csak kondenzációs kazánok épít-

Eredeti kémények



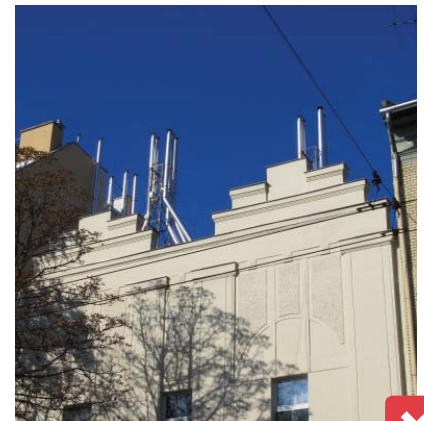
Klasszicista épület kéménymegoldása



Historizáló épület kéménye



Esztétikailag helytelen kialakítások



hetők be, ami a meglévő kémények bélé-
lését teszi szükségessé. **Amennyiben
új kéményt** kell építeni, falazzuk körbe,
ugyanis, a csillogó fém kémények látvá-
nya nem illeszkedik a régi épületekhez.
A kéménymagasításokat a katasztró-
favédelmi előírások teszik kötelezővé
ott, ahol visszaáramlási problémák
adódhatnak a szomszédos magasabb
épület miatt.

**Ezek a magasítások a városkép zava-
ró elemei lettek, nem szerves részei
a történeti épületeknek.** Rendkívül
csúnya megoldások születtek az ala-
acsonyabb épületek eredeti, falazott
kéményeiből kimeredő, néha több
emelet magas csövek „kompozíciói-
ból”. A kémények biztonságos javítása
és ellenőrzése céljából a magastetőn
a tetőhöz illeszkedő módon ki kell építeni
a tetőkibúvót, a lépcsőt és a megfelelő
kéményseprőjárdát.

A parapet-konvektorok égéstermékét
elvezető nyílások tönkre teszik a hom-
lokzatot. **A homlokzati égéstermék ki-
vezetés nem megoldott.**

Korszerűsítés esetén célszerű ezen
berendezések cseréje, és házközpon-
ti, vagy lakásonkénti fűtés kialakítása.
Sokszor azonban nincs lehetőség más
földgáz alapú fűtési mód alkalmazá-
sára. Az elektromos fűtés alternatív-



Tetőtáj zavaró kéményerdővel

va lehet, de a magas áramdíjak, az elektromos hálózat terhelhetőségi korlátai és a hazai villanyáram magas primerenergia tartalma miatt elterjedésük semmiképpen sem javasolt. A használaton kívüli parapet-konvektorok kültéri elvezetését el kell bontani, és a sérült épületdíszítést, szerkezetet vissza kell állítani. A különböző tetőantennák is zavaróak, ha közterületről látható helyen vannak.



Parapet-konvektorok kivezetései a VI. kerületben

NAPELEMEK, NAPKOLLEKTOROK, SZÉLGENERÁTOROK

A napkollektorokat vagy napelemeket közterületről nem látható módon helyezzük el. Megfelelő megoldás lehet, ha az épület belső udvara felé néző tetősíkokra építjük be őket.

A beépíthetőek a tetőfedésbe integrálva, vagy a fedés fölött, kerülendő azonban a tetősíkból kiálló, a tető hajlásszögétől eltérő elhelyezés.

A napelemek színe általában fekete vagy kékesszürke, de ma már elérhetőek különböző színű – bár alacsonyabb hatásfokú – napelemek is. Lehetőség szerint a napelemek színét a tetőfedés színéhez hasonlóra válasszuk. Jó megoldást jelenthetnek a **meglévő fedéshez illeszkedő színű és alakú napelem-cserepek.**

A szélgenerátorok belvárosi telepítése nem megengedett.



Lenyűgöző tetőtáj

JAVASLATOK TETŐTÉR-BEÉPÍTÉS ÉS EMELETRÁÉPÍTÉS ESETÉN

Terézváros építészeti alapkaraktere, egyben egyik legnagyobb vonzereje és ere nye az egységes historizáló beépítése, az egyedi történelmi városszövet. **Terézváros épületállományának nagy része védelem alatt áll (világörökség, műemlék, fővárosi, kerületi védelem).** Értékesek, jelentősek, éppen ezért veszélyeztetettségük, leromlott állapotuk miatt értékvédelmükkel elengedhetetlen foglalkozni. A több mint 100 éves házak értékét meghatározza az a mívesség és díszítettség, az a magas színvonalú kézműves hagyomány, mely építésük idején az ipari termékek formaképzésre is jellemző volt. (Ilyen építőelemek például a gazdagon díszített öntöttvas oszlopok, vagy a Zsolnay kerámiaburkolatok.) Hasonlóképpen meghatározó a tömegképzésük, tetőformájuk, az építészeti elemek önálló

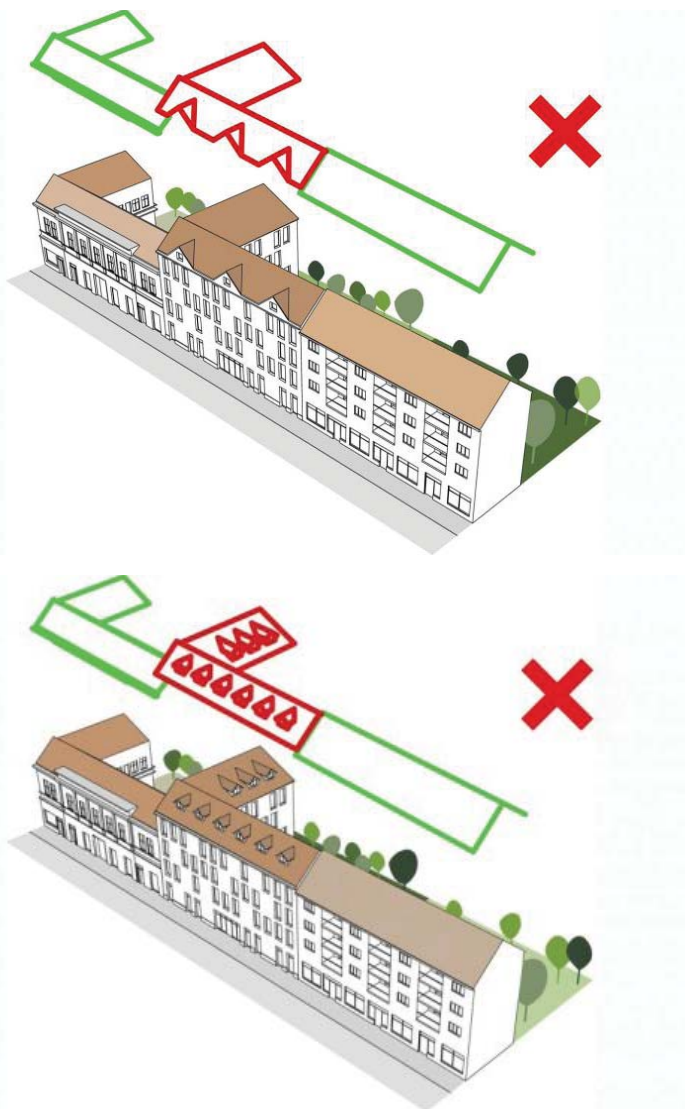


Egységes terézvárosi tetőkép

és egymáshoz viszonyított arányai. Ha egy-egy elem eltűnik a rendszerből (átalakul a tetőforma, új héjazatot kap a tető, vagy szélsőséges esetben lebontanak egy épületet), a szövet felfeslik, gyengül az egység.

Sok épület leromlott, felújításuknak, építészeti értékeik helyreállításának egyik lehetősége a beépítetlen tetőtér értékesítése. Az üres tetőterek hajdani kialakításának – hasonlóképpen a nyitott pinceterekhez – meghatározott logikája volt, amely funkcionális előnyt is jelentett: a beépítetlen, átszellőztetett terek megfelelő klímát biztosítottak a felső szintű lakásoknak, a tetőablakok, kiemelések nélküli tetőszövet pedig (a historizáló homlokzatokkal együtt) városképi jelentőségűvé vált. A beépítetlen tetőterekhez ezért csak nagyfokú óvatossággal szabad hozzányúlni. Nemcsak az adott épület értékeit kell figyelembe venni, hanem a tetők alkotta védendő tetőtájat is.

Általánosságban elmondható, hogy az elsődleges cél a jelenlegi tetőformák alkotta változatos, mégis egységes építészeti összkép megőrzése. Ez az alapelv a tetőtér beépítése, sőt egy esetleges színtráépítés esetén is megtartható, ha a beavatkozás nem változtatja meg (vagy csak kismértékben módosítja) a meglévő tetőforma karakterjegyeit: tömegét, kapcsolódását, héjalásának anyagát.



Az álló tetőablakok megbontják a tető egységét

Az új tető az udvari traktusban se változozon: a lapostető, teraszok megjelenése megbontja a történeti összképet.

A historizáló épületek udvari lakásainak – éppen a szűk udvarok miatt – rossz a megvilágítottságuk, benapozottsága pedig a legtöbb esetben csak a felső szinti lakásoknak van. Az udvarok arányait nem szabad tovább rontani, emelet-ráépítés csak az utcai szárnyon fogadható el, nem védett, a környezeténél szintekkel alacsonyabb épület esetében. Az amúgy is legintenzívebb beépítettségű, és kevés parkkal rendelkező VI. kerület további sűrítése nem cél. A sötét udvarok bevilágítottsága minden további szinttel romlik.

Nem szabad tovább rontani az amúgy sem világos lakások helyzetét.

A történeti épületek tetőhéjalása túlnyomórészt piros égetett tetőcserép; a tető felújítása, beépítése esetén ez a jól bevált anyag megtartandó, így megőrizhető a terézvárosi tetők egyik meghatározó karaktere, megtarthatóvá válik a történetileg kialakult fedések aránya. A párkányzat felett közvetlenül a tető eredeti dőlésszögű felülete következzon, az épülethomlokzat többi részén alkalmazott ablakok rendjéhez illeszkedő tetősík ablak-kiosztással. Határozottan kerülendő az álló tetőablakok („kutyaoíl”ablakok) beépítése, magas szintű megvilágítás síkban fekvő tetőablakokkal is elérhető, melyek nem változtatják meg a tető tömegformáját.



A környezettől idegen tető hajlásszög, a több sorban elhelyezett ablakok megbontják az utcakép egységét



Az eredeti tetőforma (a síkban fekvő tetőablakok) megtartják a tetőszövet egységét

A környezettől idegen tető hajlásszög, a több sorban elhelyezett ablakok megbontják az utcakép egységét

A tető tömegén belül épült, süllyesztett teraszok megtörik a tető egységét, így ezek is kerülendők, vagy mértékük minimálisra szorítandó (ne legyen nagyobb a tetőfelület kb. 15%-ánál).

Gépészeti felépítmények ne jelenjenek meg a tető utcai részén (hasonlóképpen az utcai homlokzatokhoz), kerüljenek az udvar felőli tetősíkokra, lapos tetős szakaszokra.

Nagyobb tetőterek esetében elképzelhető kétszintes belső tér kialakítása, de kerülendő, hogy különböző tulajdonú



Ajánlott beavatkozás az illeszkedés, a meglévőbe beágyazott új építés (pl. a Paulay Ede utcában)



A süllyesztett teraszok szétszabdadják a tetőformát, az „átluggatott” tető nem javasolt

lakások kerüljenek egymás fölé, mert ez – a felső szint megközelíthetősége miatt – megváltoztatja az eredeti tetőformát. Ebben az esetben kétszintes (belső galériás) lakások tervezése javasolt. Emeletráépítés esetén a meglévő díszes főpárkány megtartandó, eredeti állapotában felújítandó; a felette létesülő új tömeg legyen semleges, vízszahúzódó, azaz ne változzon – elsősorban az utcáról nézve – a homlokzat. A ráépítés homlokzati struktúrája illeszkedjen a meglévő homlokzati tengelyekhez, de legyen a mai kornak megfelelő, ne imitálja a historizáló elemeket. Az archaizálást kerüljük!

5.4. AJÁNLÁSOK - MIT, MIVEL, HOGYAN

A Terézváros fő arculatát biztosító, karakterjegyeit meghatározó történeti részletek csak a meglévő épületeken élnek tovább. Azért fontos a megőrzésük, felújításuk, restaurálásuk, mert pótolhatatlanok, nem „megújuló erőforrások”.

A formagazdag megoldások, a többrészes koronázó párkányok, a történeti tagozatok, a különböző plasztikák és szobordíszek **a mai „szerelt” építési technológiákat alkalmazó építőipar mindennapos gyakorlatában már nem fordulnak elő.** Javasoljuk, hogy a lakóközösségek állítsák össze a restaurálandó, felújítandó elemek listáját, és értékleltár formájában foglalják az SZMSZ-be. Az értékleltár készítése védett épületek esetében kötelező.

Az épület értékeit tisztelő beavatkozások:

- Az eredeti kapuk, a többi ajtóval és ablakkal azonos részletképzésű és díszítésű belső kapuk, lépcsőházi ajtók, ablakok rendszeres állagvédelme, a különböző lakások azonos részletképzésű ablakainak, lehetőleg 7-10 évente elvégzett külső oldali felületvédelme azonos tervezett (eredeti) színezés szerint. A rideg zománccfestékekkel szemben ajánlottak a lenolajalapú festékek, melyek nem peregnek le, leégetést nem igényelnek.
- A homlokzati díszítő elemek, öntvények, gipszdíszek, párkányok állagvédelme és pótlása a bádagozások javításával.
- A kapualjak díszítése, eredeti párkányainak visszaállítása, az elektromos elosztószekrények tervezett helyre történő helyezése, a vezetékek falba süllyesztése.
- A lépcsőházak helyreállítása, vezetékek falba süllyesztése, terrazzo, vagy lapburkolatok szakszerű pótlása, kovácsoltvas korlátok tisztítása, pótlása, festése.
- Megfelelő felújító vakolati rendszerek alkalmazása páraáteresztő festessel, hogy a fal kifelé haladva egyre inkább páraáteresztő legyen: ne adódjon páralecsapódásra és kifagyásokra lehetőség. Vizes, sókkal telített falon WTA rendszerű sőtartó, és lélegző vakolat ajánlott.

Mit ne csináljunk:

- A történeti épületek kőporos vakolása, tagozataik arányának megváltoztatása, eltüntetése, a díszítő részletel eltávolítása;
- minden olyan csere vagy átfestés, amely az eredeti kialakítás egységességét megbontja;
- különösen nem ajánlott az eredetileg azonos kialakítású ablakoktól eltérőre cserélni az ablakokat;
- falon kívül vezetett vezetékek elhelyezése;
- főpárkányok elbontása és (poszt-modern) párkányimitációk;
- tetőfedések és tetőhajlásszögek megváltoztatása, új – nem illeszkedő – tetőidomok;
- kültéri egységek a homlokzatokon;
- parapet-konvektorok kivezetései a homlokzatokon;
- lefolyók vízszintes elhúzása a homlokzatok előtt;
- homlokzatokat eltakaró molinók, reklámok.

KÉPEK AZ ÖSSZEFOGLALÓHOZ:



Épületek burkolása, kőporos vakolása Épületek burkolása, kőporos vakolása



Eredeti díszítő részletek eltávolítása illetve új és harsány díszítések alkalmazása, falszakaszok átfestése



Az eredetitől eltérő kialakítások, alumínium vízvetők, vastag profilok, elfűrészelt tokosztó, bukóablak, bedőlő oszlopdíszszel



Formailag is elbírható, de a gipsz nélküli beépített, nem engedélyezhető - műanyag ablak



Elosztószekrények, falon kívül vezetett vezetékek



ment vakolat



tiltott PVC szennyvízcső bádogcsartona helyett

ELHIBÁZOTT EMELETRÁÉPÍTÉSEK

Világörökségi védőzónán belüli tetőtérbeépítés, szintnövelés rossz példái. A Főpárkány elbontásával az épület megjelenése kedvezőtlenül alakul. „KÖHÁT/KÖF/768/5 (2017) d) a történelmi épületre ültetett kubus, amely a meglévő történelmi tömegre lényegében egy önálló épületet ültet.”





6. ŐK JÓL CSINÁLTÁK! ✓

6.1. ÉRTÉKŐRZŐ HOMLOKZAT-FELÚJÍTÁSOK



*A történelmi épületek eredeti építőanyagainak megőrzése,
Vörösmarty utca 49–51.*



Az ornamentika és szerkezeti megoldások megtartására, helyreállítása, Andrassy út 66.



Az építészeti stílusjegyeket ma is hordozó homlokzatok, Andrassy út 100. és Király utca 72.



Egyediséget megőrző homlokzat-felújítás, Zichy utca 22.

A régi kémények felújításának jó példája.

Andrássy út 87. – 89..



6.2. JÓ PÉLDÁK AZ ÉPÜLETGÉPÉSZET (FŰTÉS, HŰTÉS, KÉMÉNYEK) ELHELYEZÉSÉRE



A tetőn a kémények körbefalazott megjelenése javasolt

6.3. TETŐTÉR-BEÉPÍTÉS JÓ PÉLDÁI

Egy diszkrét tetőtér-beépítés jó példája a Lázár utca Bajczy-Zsilinszky út sarkán, ahol a tető hajlásszögét megtartva, a tetőtér-beépítés nem változtatta meg az épület arányait, karakterjegyét





Az egységes építészeti összkép megőrzésével, az utcáról alig érzékelhető tetőtér-beépítés, felújított, historizáló épületben. Balra: Eötvös utca 48. – Szobi utca 6., jobbra: Kmety György utca 2.



*Meglévő épület átalakításának jó példája. A tetőfelület harmonikus formájának megtartásával, síkban tartott tetőablakkal tervezett tetőtér-beépítés.
Teréz körút 62. (látvány: Archikon)*



6. 4. EMELETRÁÉPÍTÉS JÓ PÉLDÁ

Az emeletráépítés többféleképpen illeszkedhet a meglévő épület homlokzatához és a homlokzat elemeihez.

Értékmegőrző szándékú, a historizáló homlokzathoz igazodó emelet-ráépítés. A bővítés új épületelemei vállaltan mai, kortárs építészeti megoldások, Szondi utca 42/b.

Szolid díszítésű, a homlokatképzéshez igazodó visszafogott emeletráépítés, jobbra: Nagymező utca 9.





Igényesen felújított épület, az utcáról alig észrevehető, lépcsőzetesen visszaléptetett új emeletráépítéssel, Eötvös utca 44.



Az összképet meg nem bontó, kulturált, mértéktartó bővítés, ráépítés, Eötvös utca 49.



A meglévő épület tömegét kiegészítő, a szomszédos házak magasságához illeszkedő, értékmegőrző, mai szemléletű emeletráépítés, Izabella utca 61.

6.5. FOGHÍJTELKEKEN ÉPÜLT ÚJ HÁZAK



Terézvárosban nem csupán az egyes épület homlokzata, hanem azok összessége, az utcakép is védendő, megőrzendő. Az ehhez való illeszkedés fontos a modern, új foghíjbeépítések esetében, balra: Rózsa utca 91., jobbra: Vörösmarty utca 67.



*Az épített környezet minőségét javító kortárs,
a környezetet tiszteletben tartó új épület.
Hajós utca 37.*



*A terézvárosi környezethez kapcsolódó,
a jellemző beépítési típushoz, a terület léptékéhez,
a szomszédos tömegekhez, magasságokhoz,
tetőformákhoz alkalmazkodó új építés.
Szív utca 62.*

6.6. HOMLOKZATOK, RÉSZLETEK, ABLAKOK, DÍSZEK, LÉPCSŐHÁZAK, BELSŐ UDVAROK – KÖVETENDŐ PÉLDÁK



Zárókődíszek, kváderézések megőrzött felülete



Szobordíszek



Szobordíszek, plasztikai megoldások, Andrássy út 12.



Gazdagon díszített, vékony osztású faablak



Lépcsőházi korlát, lépcsőházi ajtó, tömbkő lépcső, díszített lépcsőházi fal, Ó utca 6.



Eredeti kialakítású és formaképzésű nyílászárók, sgraffito díszes udvar, Andrássy út 23.

6.7. REKLÁMOK, EGYÉB MŰSZAKI BERENDEZÉSEK JÓ PÉLDÁI

Teréz körüti és a Nagykörút Portálprogram hatása – Teréz körút 50. portál visszaállítása



Eredeti homlokzat terve,
Teréz körút 50.



Átalakítás előtti állapot, portál homlokzat,
Teréz körút 50.

• MEGLÉVO ÁLLAPOT • FELZART PROBLÉMÁK • FELDAK JAVASOLT MEGJELENÉSE

TERÉZ KÖRÜTI PORTÁLPROGRAM



○ MEGLEVŐ ÁLLAPOT • FELTÁRT PROBLÉMÁK ○ PÉLDÁK JAVASOLT MEGJELENÉSRE

Feltárt problémák a homlokzaton, Teréz körút 50.



Átalakítás utáni, megvalósult állapot, Teréz körút 50.

Portál kialakítás további jó példái:



A homlokzati összképpel együtt kezelt portálok, kirakatok elhelyezése.: Andrásy út 17.



A teljes homlokzattal harmonizáló, kirakat, felület, anyagválasztás és felirat, Andrásy út 23.



Megújított földszinti portál, homlokzat az eredeti ajtók, kirakatok megőrzésével, Andrásy út 31.

HIVATKOZÁSOK TERÉZVÁROS ÉPÍTETT ÖRÖKSÉGÉVEL KAPCSOLATBAN

www.nagykorut.budapest.hu
www.tajertektar.hu
www.mapire.eu
www.vilagorokseg.hu
andrassy127.weebly.com/history.html
www.budapestcity.org
[www.egykor.hu/budapest VI.kerület](http://www.egykor.hu/budapest_VI.kerulet)
www.ablakprofilok.hu
www.ablakszigetelo.hu
[budapest.hu/Documents/ablakfelújítási%20kalauz.pdf](http://budapest.hu/Documents/ablakfelujitasi%20kalauz.pdf)

AJÁNLOTT IRODALOM TERÉZVÁROS ÉPÍTETT ÖRÖKSÉGÉVEL KAPCSOLATBAN

Surányi J. András – A Pesti Broadway
Személyes bejárás történelmi kitérőkkel
Budapest. 2009, Fekete Sas Kiadó

Surányi J. András – Istenek Alkonya
Képes séta az épületdíszek mitológiájában
Budapest. 2009, Fekete Sas Kiadó

Déry Attila- Terézváros-Erzsébetváros (VI.-VII. kerület)
Budapest építészeti topográfia 3.
Budapest. 2006, Terc Kft. Kiadó

Budapest - Építészeti részletek / Budapest in Detail,
szerkesztő: Lőrinczi Zsuzsa,
szerzők: Perekházy Károly, Lengyelne Kiss Katalin, Tölgyes Orsolya, Hajda György, Mattyasovszky
Zsolnay Tamás, Gerle János, Mester Éva,
Budapest. 1999, 2000, 6Bt Kiadó

Ablakok a történeti Magyarországon, szerkesztő: Lőrinczi Zsuzsa, szerző: Vukov Konstantin, Budapest. 2005, 6Bt Kiadó

Épületrehabilitáció, tartószerkezetek helyreállítása, átépítése és megerősítése, szerző: PATTANTYÚS Ádám, Budapest. 2013, Terc Kiadó

Historikus Városi Szövet Megújítása Kezelési Kézikönyv
Történeti Épületállomány Értékőrző, Energetikai fejlesztése – BME Építész-
mérnöki Kar Lakóépülettervezési Tanszék, Budapest. 2016, Budapest Főváros
Önkormányzat

IMPRESSZUM

KÉSZÍTETTE:

Budapest Főváros VI. kerület Terézvárosi Polgármesteri Hivatal
és Lechner Tudásközpont

SZABÁLYOZÁS ÉS ÉPÍTÉSZETI STRATÉGIA:

Matus István, főépítész
Lőrinczy Ádám, településfejlesztési ügyintéző
Haszpra Éva, településfejlesztési ügyintéző
Szeneci R. Zsófia, településfejlesztési ügyintéző

BUDAPEST VI. KERÜLET TERÉZVÁROSI POLGÁRMESTERI HIVATAL

Hassay Zsófia polgármester
Simonffy Márta alpolgármester
Dr. Bundula Csaba alpolgármester
Papp László alpolgármester

LECHNER TUDÁSKÖZPONT TERÜLETI, ÉPÍTÉSZETI ÉS INFORMATIKAI NONPROFIT KFT.

Vezérigazgató: Gódor Csaba
Projektigazgató: Farkas Tamás
Projektvezető: Juhász Géza Péter
Alprojektvezető: Kara László

© II. kötet SZÖVEG:

Matus István főépítész
ÉPÍTÉSZETI FEJEZET (BME Lakóépülettervezési Tanszék):
Dankó Zsófia DLA építész
Perényi Tamás DLA építész
Lőrinczi Zsuzsa építész (múemlékvédelmi szakmérnök)
Szalay Zsuzsa PhD (épületenergetika)
Zöldi Anna (olvasószerkesztő)

KÉPSZERKESZTÉS:

Matus István főépítész

Dankó Zsófia DLA, Lőrinczi Zsuzsa építészek

Szentirmai Boglárka építész

GRAFIKAI TERVEZÉS:

Brém- Nagy Ferenc, Terézvárosi Újság főszerkesztő

Szentirmai Boglárka építész

Dankó Zsófia DLA, Lőrinczi Zsuzsa építészek

BORÍTÓFOTÓ:

© Zagyvai Sára fotóművész

FOTÓK:

© Hajdú József és © Zagyvai Sára fotóművészek

Lőrinczi Zsuzsa építész (műemlékvédelmi szakmérnök)

Matus István főépítész, Haszpra Éva és Szenczi Zsófia településfejlesztési ügyintézők

Budapesti Műszaki Egyetem Építészmérnöki Kar Építészettörténeti és Műemlé-

ki Tanszék ÉPÍTÉSZEETTÖRTÉNET 5. - XIX. század 2016. című tárgy hallgatónak

képei (© Budapesti Műszaki Egyetem Építészmérnöki Kar Építészettörténeti és

Műemléki Tanszék: Lovász D., Boronkay G., Juhász G., Hernáczki D., Horváth R.,

Mészáros P., Fabó N., Szekeres L., Halasi J., Szikora N., Kerekes A., Sipos K., Vörös

G., Simon R., Medvegy P., Mericskai D., Pintér B., Mányoki S., Bárányi G., Németh

Zs., Szabó Zs., Takács M., Göőz A., Kozma D., Reszegi B., Dinnyés A., Friedrich D.,

Herczku R.), látványképek: Sugár Péter DLA; Archikon; www.welovebudapest.com,

Balkányi László

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.



Terézváros – a VI. kerület – olyan történeti jelentőségű beépítéssel rendelkezik, mely Budapest leginkább meghatározó, összefüggő historizáló együttese. A XIX. században és a XX. század első har-

madában nyerte el mai arculatát. A harmóniát a természetes építőanyagok alkalmazása és a jellemzően 4-5 szintes lakóépületek utcaképet és léptéket meghatározó sora adja. A Terézvárosban kivételesen gazdag a házak ornamentális díszítettsége. Erre a magas színvonalú és rendkívül értékes örökségünkre méltán büszkék lehetünk!