



1000296066884

ügyintéző: Jauernik Zsófia

telefon: +36 1 999 8061

email: Jauernik.Zsofia@budapest.hu

ikt. szám: FPH059 /1455 - 6 /2025

hiv. szám: -

tárgy: Településképi vélemény
a Budapest IX. kerület, Ferenc körút 19-21.
szám alatti, 37553 hrsz.-ú ingatlanon álló
épület átalakítás tervéről, szálloda kialakítás
építési engedélyezési eljárásához

okl. építész tervező

felelős tervezőként településképi véleményt kért a 1094 Budapest, Ferenc körút 19-21. szám alatti, 37553 helyrajzi számú ingatlanon álló épület átalakítására készített tervére, szálloda kialakítás építési engedélyezési eljárásához.

A tárgyi ingatlan szerepel a Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének a településképi védelméről szóló 30/2017. (IX.29.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Rendelet) 4. mellékletében, Budapest fővárosi helyi védettségű építészeti örökségének jegyzékében. A kérelemhez csatolt tervdokumentációra ezért – a Rendelet településképi véleményezési eljárásról szóló rendelkezése alapján – az alábbi

településképi véleményt adom.

A Ferenc körút 19-21. szám alatt álló, zártosú beépítésbe illeszkedő, zártudvaros, mezzanin plusz négyemeletes, magastetős lakóépület 1905-1906-ban épült Jónás Dávid tervei alapján, bécsi mintájú szecessziós architektúrával. Ferenc körúti vakolatarchitektúrás homlokzata hét nyílászáró tengelyes, melyen a földszinti üzletportálok magas nyílászárói már cserélve lettek, az emeleti ablakok és erkélyajtók viszont még eredeti kialakításukban láthatók. Az évek óta üresen álló ház legutóbb lakóépületként és hotelként működött, a földszinten kisebb üzletekkel. Műszaki állapota leromlott, felújításra szorul. Jelenleg a földszinten a nagy belmagasságú tereket utólag beépített födémek osztják ketté, alaprajzi elrendezését jelentősen átalakították, a belső udvar szinte teljesen beépített. Az emeleti szintek viszont még nagyrészt őrzik az eredeti építési időnek megfelelő alaprajzi kialakításukat.

A benyújtott tervdokumentáció alapján az épület új, 70 szobás szálloda funkciót kap. Előkészítésként építéstörténeti dokumentáció és homlokzati leltár készült az épületről, ahol az értékleltárban gondosan összefoglalták a megtartandó építészeti értékeket. A tervezés során figyelmet fordítottak a kutatási dokumentációban feltárt építészeti értékek megtartására, helyreállítására és bemutatására.

Az utólag épült belső udvari beépítések és félemeleti födémelek elbontását tervezik, így a földszintre az eredeti belmagassággal attraktív közösek terek alakíthatók ki. A terület nagy részén a szállodai vendégek fogadását szolgáló helyiségek, illetve az utcáról is elérhető étterem egység kap helyet, míg a gazdasági- és személyzeti bejárati rész a Ferenc körüti épületszárny dél-nyugati sarkába kerül. A vertikális közlekedést a felújított fölépcsőház a mellette lévő két új lifttel, valamint az újjáépített, lifttel ellátott cselédlépcsőház fogja biztosítani, a földszint és pince között új, gazdasági- és személyzeti lift épül, a konyha és az étterem között pedig egy gazdasági lépcső.

Az elsőtől a negyedik emeletig szinte azonos alaprajzi kialakítással a szálloda szobáit helyezik el, belső folyosós megközelítéssel, mindegyikhez saját előteret és fürdőt kapcsolva, a függőfolyosókat pedig a szobák erkélyeként hasznosítják. A negyedik emelet fölött a meglévő födém és tetőszerkezet elbontásával, valamint a főpárkány megtartásával új födém épül. Az utcai eredeti épülettömeg a felújítás során nem változik, a megmaradó attikafal mögött az új tető hajlásszöge és gerincmagassága azonos marad az elbontott tetőével, így az első traktus tetőterében teraszos rendezvényterem kialakítására lesz lehetőség. Az udvari traktus és a hátsó épületszárnyak tűzfal magassága megmarad, viszont kis hajlásszögű új tetőt kapnak, amivel ezeken a területeken plusz két szintet terveznek még beépíteni. A főpárkány fölött üvegtetővel zárják le a belső udvart, fölötté a falsík mögé visszahúzott külső fallal épülnek az új szintek. Az ötödik emeletre szállodai szobákat, a hatodik emeletre az épületgépészetet telepítik. Az épület tömege a fent leírtak szerint ugyan növekszik, azonban a zárt sorú beépítésének eredeti megjelenése nem módosul.

A Ferenc körüti homlokzat emeleti részén az eredetinek megfelelően helyreállítják a jelenleg még meglévő vakolat architektúrát és falfelületeket, kovácsoltvas korlátos erkélyeket, fa nyílászárókat. A homlokzati felületek RAL 1013 Oyster fehér, tagozatok, párkányok, díszítések RAL 9016 Traffic fehér, tető korcolt fémlemez fedése Prefa P.10 világos szürke, tetősík ablakokat takaró tetősík lamellák középszürke, fa nyílászárók RAL 7030 kőszürke, erkélyek fém elemei fekete színezéssel készülnek. A főhomlokzat földszinti sávjában (a 70-es években épített falburkolat és nyílászárók helyett) a szélső falmezőkön visszaállítják a kváderes vakolást, az első emeleti erkély alatti középső öt nyílás között pedig a nyílászárók színével harmonizáló fapanelekkel kívánják borítani a falfelületet. A portálok felülvilágítóinak magasságába az erkélylemezeiről lelógatott egyszerű formavilágú, világító betűs hotel feliratot helyeznek el. A hét portálnyílásba új fémszerkezetű, széles vízszintes tokosztós, eredeti osztásrendű, bronzszínű nyílászárók kerülnek, a gazdasági bejáratnál modern hangvételű, azonos színű, az épület arculatához illeszkedő biztonsági ráccsal. A világító függőleges cégér felirat a főhomlokzat jobb oldalán a második emelet magasságába kerül. A belső homlokzatok hasonló módon lesznek felújítva, mint a főhomlokzat, azzal a különbséggel, hogy ott az emeleti szinteken új faszerkezetű, eredetinek megfelelő osztású és megjelenésű nyílászárókat kívánják beépíteni. Az épülettömb által közrefogott közkertre néző hátsó tűzfalra szobaablakokat nyitnak (mivel az előírások ezt lehetővé teszik), így itt egy egyszerű, növényzettel befuttatott zöldhomlokzatot terveznek megvalósítani.

A belső térben a megőrzendő értéket képviselő tereket (mint például a lépcsőház vagy stukkó díszítéses kapualj), nyílászárókat, faldíszítéseket az eredeti helyükön felújítva, vagy felújításuk után hasonló helyre áthelyezve tartják meg, mutatják be.

A benyújtott dokumentációban viszont több tervi pontatlanság található (pl. ötödik emeleti rendezvényterembe folyosóról felvezető lépcső falba ütközik, ott nincs nyílás jelölve). A látványterveken jelölt gömblámpák alkalmazása településképi szempontból nem javasolt, mert nem illeszkednek az épülethez.

Összességében a tervezett beavatkozások a Rendelet előírásainak megfelelnek, az épület tervezett átalakítása, felújítása a meglévő épület védendő karakterjegyeit megőrzi, eredeti arculatát megtartó harmonikus megjelenést eredményez, ezért a tervezett építési tevékenységet

engedélyezésre javaslom.

A településképi vélemény elsősorban a szálloda kialakítás építési engedélyezési eljárásához készült épület átalakításról szóló tervdokumentáció örökségvédelmi és településképi szempontjaira, a Rendelet vonatkozó előírásainak érvényesítésére vonatkozik. A terv kerületi építési szabályzatnak, valamint a hatályos egyéb építésügyi jogszabályoknak való megfelelését az illetékes építésügyi hatóság vizsgálja.

A településképi vélemény ellen a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 45. § (9) bekezdése szerint a közléstől számított 15 napon belül kifogásnak van helye. A kifogást a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 98.§ (4) bekezdése szerint az állami főépítészhez kell benyújtani.

Kelt Budapest, a minősített elektronikus aláírásban foglalt időbélyegző szerinti időpontban.

Főpolgármester hatáskörében eljárva:

Erő Zoltán
várostervezési főosztályvezető, főépítész