



# Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testülete számára

28

Előterjesztő: Pikó András polgármester, Dr. Eröss Gábor alpolgármester

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2023. április 27.

.....sz. napirend

**Tárgy: Javaslát Vajda Péter utca 33-35. szám, Práter utca 69. szám alatti ingatlanok helyi egyedi védelmével kapcsolatos döntések meghozatalára**

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni, a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: VÁROSÉPÍTÉSZETI IRODA

KÉSZÍTETTE: LAGLER ESZTER ÜGYINTÉZŐ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL

JOGI KONTROLL:

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DR. LEHOCZKY BALÁZS

ALJEGYZŐ

Költségvetési és Pénzügyi Bizottság véleményezi

-

Szociális, Egészségügyi, Lakásügyi és Oktatási Bizottság véleményezi

-

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság véleményezi

X

Városüzemeltetési, Közösségfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság véleményezi

X

## Határozati javaslat:

A Városüzemeltetési, Közösségfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság és a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

Tisztelt Képviselő-testület!

## I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a 108/2022 (V. 5.) számú határozatában a Budapest VIII. kerület Práter utca 69. szám – 36116 hrsz. – alatti társasház homlokzatát és kapubejáróját, valamint a Vajda Péter utca 33-35. szám – 38589 hrsz. – alatti templomtornyot ideiglenesen védetté nyilvánította (1.a. és 1.b. számú melléklet). Az indok a helyi értékek megsemmisülésének megelőzése: a Práter utca 69. őrzi az egykori utcaképet és település-karaktert, egyediséget és értéket ad a települési arculathoz. A Vajda Péter utca 33-35. alatti templomtorny legfőbb értéke pedig nemcsak önmagában az architektúrájában, hanem kultúrtörténeti jelentőségében rejlik, igazi történeti-örökségi érték.

Az ideiglenes védettség egy éves időintervallumra szól. Ezalatt az egy év alatt megkezdődött a két épület helyi egyedi védelem (továbbiakban: védelem) alá helyezésének eljárása. Három árajánlat bekérése után kiválasztásra került az értékvizsgáló, Orosz László, a Pécs-3D Építész Csoport Kft.

ÉRKEZETT

2023 ÁPR 19.

13<sup>30</sup>  
C

Vh

műemléki szakértője személyében. Erről a polgármesteri döntés 2022. december 8-án született meg. A szakértő 2023. február 28-i határidővel dolgozott, szakvéleményei időre elkészültek.

1. A Vajda Péter utca 33-35. sz. alatti templomtoronyhoz egykor templomi funkciót betöltő épület is tartozott, melyet 2011-ben lebontottak, mert nem volt kihasználható a tulajdonos, a Kőbányai Evangélikus Egyházközség által. A torony 100%-ban magán tulajdonban van (2. számú melléklet). A szakvélemény szerint (4.a. számú melléklet): *„A Tisztviselőtelep-negyed ezen meglehetősen vegyes képet mutató része, amelybe mintegy beékelődött a hitéleti épület, megérdemli, hogy a saroktelek sajátos és egyedi beépítését, az ezzel járó utcaképet az építészeti örökség védelmére javasolt területként kezeljük, a még felújítható templomtorony helyi védettség alá helyezésével.”*



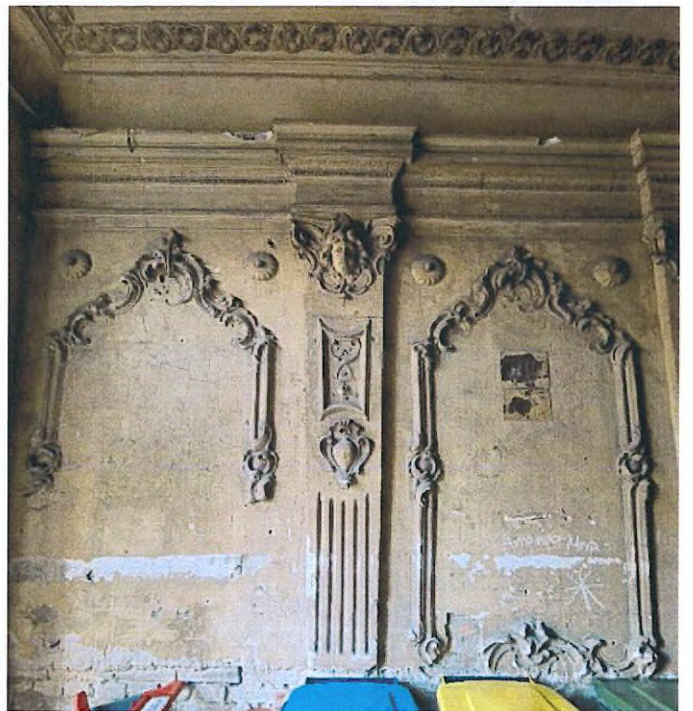
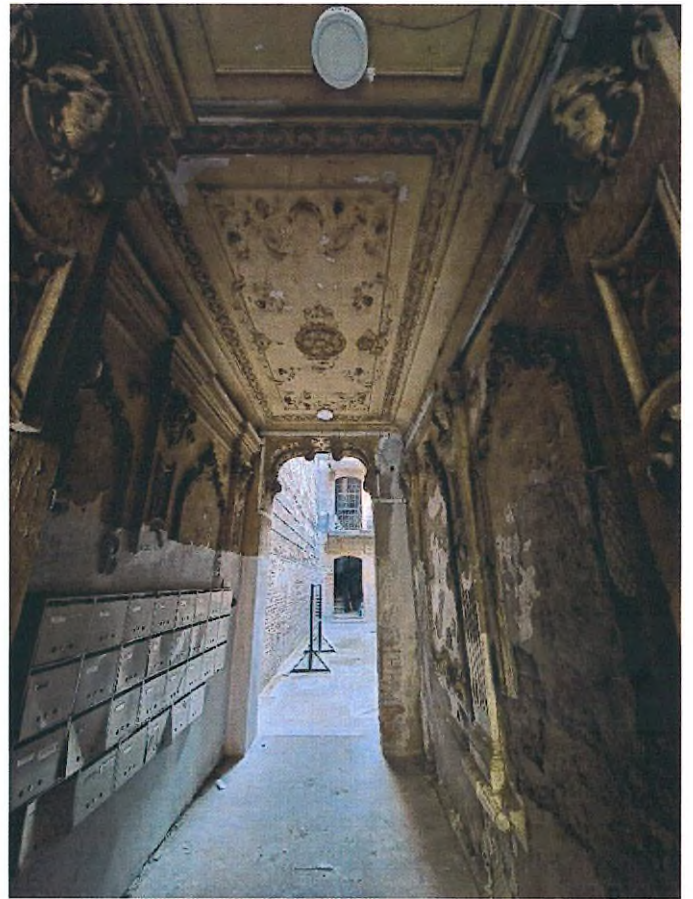
A kerületi főépítész, a szakértői véleménnyel összhangban a Vajda Péter utcai templomtorony egészének védelem alá helyezését javasolja.

2. A Práter utca 69. sz. alatti társasház gazdagon díszített homlokzata és a kapubejáró is általánosan rossz állapotban van. Az épület 42,64%-ban a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában áll (3. számú melléklet).

A szakvélemény szerint (4.b. számú melléklet): *„A negyed 1870-es évek elejétől kialakult beépítési sajátosságait és utcaképet az építészeti örökség védelmére javasolt területként érdemes kezelni, a még viszonylag épségben fellelhető arra érdemes épületek helyi védettség alá helyezésével.”*







A szakvéleményekből kiderül, hogy az épületek fontos értéket képviselnek: helytörténeti értékük elvitathatatlan, melynek emlékét állítani a közösség identitástudatának erősítése okán javasolt. A szakvélemény szerint a végleges helyi egyedi védettség mindkét esetben javasolt teljes épületeket érintően.

Vrh<sup>4</sup> 65

A szakvélemények elkészültét követően az érdekelteket értesítettük az eljárás aktuális állásáról, illetve a [www.jozsefvaros.hu](http://www.jozsefvaros.hu) honlapon közzétettünk egy felhívást az értékvizsgálatok lakossági véleményezésre. A szakvélemények 30 napon keresztül elérhetőek voltak a honlapon. A véleményezési határidőig egy vélemény érkezett be a Práter utca 69. értékvizsgálatával kapcsolatban (5. számú melléklet). A véleményt a társasház közös képviselője küldte, aki nem támogatja az épület védelem alá helyezését. Nem tartja elég alaposnak a vizsgálatokat, illetve kifogásolja, hogy a későbbiekben „még nehezebb lesz felújítani a házat” a védelem miatt. A védett épületeknek szükséges felújításkor megőrizni eredeti kinézetüket, így például egy nyílászáró cserénél nem rakhat bárki bármilyen színű ablakot, csakis az eredetivel megegyező színűt, anyagút és osztásút. Az efféle szigorú előírások miatt a ház képviselőjében eljáró nem szeretné, ha a ház védelem alá kerülne.

A kerületi főépítész a szakértői véleményt és a közös képviselő véleményét mérlegelve (a szakértő szerint az egész épület méltó a védelemre, a közös képviselő nem támogatja a védelem alá helyezést) javasolja a Práter utca 69. szám alatti társasház kapubejárójának védelem alá helyezését.

A helyi védetté nyilvánításról az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 57. § (3) bekezdésében foglaltak alapján az Önkormányzat a településképi rendeletben dönt. Emiatt a településképi védelméről szóló 2/2022. (I. 20.) önkormányzati rendelet a (továbbiakban: TKR) módosítása szükséges, amelynek kezdeményezéséről a Képviselő-testület 56/2023. (III. 30.) számú határozatában döntött. A TKR 14. § (7) bekezdésében foglaltak szerint az ideiglenes védelem legkésőbb a helyi védelemről szóló képviselő-testületi döntés hatályba lépésével szűnik meg.

A helyi egyedi védelem tényét a TKR 12. § (1) bekezdése alapján a kerületi építési szabályzatban fel kell tüntetni. A kerület egységes építési szabályzata jelenleg elkészítés alatt van, így szükséges a jelen előterjesztésben szereplő helyi egyedi védelem tényét a készülő szabályozási terven feltüntetni. A korábbi, ideiglenes védelemről szóló döntés időintervalluma 1 év volt, mely május 5-én fog lejárni, emiatt szükséges újra döntést hozni. A Práter utca 69. esetében az ideiglenes védelemhez képest módosul, hogy az épület mely részei kerülnek védelem alá.

## **II. A beterjesztés indoka**

A védelem alá helyezésről Képviselő-testület jogosult dönteni.

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A döntés célja a Práter utca 69. sz. – 36116 hrsz. – alatti társasház kapubejárója, valamint a Vajda Péter utca 33-35. szám – 38589 hrsz. – alatti templomtorony védetté nyilvánítása és az eljárás lezárása.

A döntésnek pénzügyi hatása nincs.

## **IV. Jogszabályi környezet**

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 23. § (5) bekezdés 5. és 13. pontjai szerint az Önkormányzat feladata különösen a helyi településrendezés, településfejlesztés, valamint a helyi közművelődési tevékenység támogatása, a kulturális örökség helyi védelme. Az Mötv. 41. § (3) bekezdése alapján önkormányzati döntést hozhat a Képviselő-testület.

Az Étv. 57. § (2)-(3) bekezdése szerint:

Vh<sup>5</sup> cs

„57. §

(2) A helyi építészeti örökség értékeinek feltárása, számbavétele, védetté nyilvánítása, fenntartása, fejlesztése, őrzése, védelmének biztosítása a települési önkormányzat feladata. Az országos területi műemléki védelem az egyes ingatlanokon fennálló helyi egyedi védelem hatályát nem érinti.

(3) A helyi védetté nyilvánításról vagy annak megszüntetéséről, továbbá a védettséggel összefüggő korlátozásokról és kötelezettségekről és támogatásokról a települési önkormányzat (a fővárosban a fővárosi és a kerületi önkormányzat is) a településképi rendeletben dönt.”

A TKR tartalmazza a helyi védelem alá helyezés, valamint annak megszüntetésére irányuló eljárás szabályait:

„14. § (7) A Képviselő-testület legfeljebb egyéves időtartamra adja meg az ideiglenes védelmet, melyet indokolt esetben egyszer és legfeljebb további egy évre meghosszabbíthat. Az ideiglenes védelem legkésőbb a helyi védelemről szóló képviselő-testületi döntés hatályba lépésével szűnik meg.

(10) Az értékvizsgálat dokumentációja annak az Önkormányzathoz történő beérkezését követő 8. naptól 30 napig megtekinthető az Önkormányzat honlapján. A dokumentációra a közzétételtől számított 30 napon belül írásban bárki észrevételt tehet, melyet a polgármesternél kell benyújtani.

15. § (1) A helyi védelem alá helyezés, illetve annak megszüntetése iránti eljárás megindításáról az Önkormányzat honlapján 8 napon belül tájékoztatást kell közzétenni, továbbá írásban értesíteni kell az érdekelteket.

(2) Az eljárás során érdekeltnek minősül

a) az eljárás tárgyának tulajdonosa, kezelője, használója, a tulajdonos meghatalmazott képviselője, b) a kezdeményező,

c) az illetékes építésügyi hatóság,

d) Budapest Főváros Önkormányzata, valamint

e) az illetékes örökségvédelmi szerv.

(3) Az ingatlan használójának értesítése a tulajdonos útján történik.

16. § (1) A helyi védetté nyilvánításhoz, vagy annak megszüntetéséhez a kezdeményezőnek szükség szerint be kell szerezni a védendő érték jellegétől függően a műemlékvédelmi, természetvédelmi, régészeti szakhatóság, valamint egyéb szakértők véleményét, vagy az előkészítéshez szükséges érintett helyi, szakmai, társadalmi szervezetek álláspontját.

(2) Az eljárás megindításáról szóló értesítést írásban kell közölni a javaslattevő és a véleményező szervezetekkel, valamint az érdekeltekkel.

(3) Amennyiben az érdekeltek felkutatása azok nagy számára vagy tartózkodási helyére tekintettel aránytalan nehézségekbe ütközne, úgy értesítésüket a közhírré tétellel megtörténtnek kell tekinteni. Közhírré tételnek minősül az Önkormányzat honlapján történő legalább 30 napig elérhető megjelentetés.

(4) A kezdeményezéssel kapcsolatban az érdekeltek az értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül írásbeli észrevételt tehetnek a polgármesternél.

(5) Amennyiben a javaslattevő véleményező szervezetek, illetve érdekeltek határidőn belül nem terjesztik elő írásban javaslataikat, véleményüket, illetve észrevételeiket, úgy abban az esetben úgy kell tekinteni, hogy az eljárás megindítását nem ellenzik és az ügyben javaslatot, véleményt, észrevételt nem kívánnak tenni.

17. § (1) A Képviselő-testület a 14. § (2) vagy (3) bekezdésben foglaltaknak megfelelő tartalmú kezdeményezés benyújtásától számított 180 napon belül dönt a helyi védelem alá helyezéséről vagy annak megszüntetéséről.

(2) A helyi védelemmel kapcsolatos képviselő-testületi döntésről írásban értesíteni kell a 15. § (2) bekezdésben meghatározott érdekelteket, és a döntésről az Önkormányzat honlapján a döntés napjától számított 8 napon belül tájékoztatást kell közzétenni.

18. § (1) A helyi védelem tényét a kerületi szabályozási terven fel kell tüntetni.

(2) A helyi védelem alá helyezést elrendelő önkormányzati rendelet hatályba lépését követő 15 napon belül a jegyző kezdeményezi az ingatlanügyi hatóságnál a védelem jogi jellegként való feljegyzését.”

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 5.§ (5) bekezdése alapján javasolt a Városüzemeltetési, Közösségfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság véleményezése az előterjesztés megtárgyalásához. Az SZMSZ 7. melléklet 3. pont 3.3.6. alpontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság véleményezi a településképi rendelet elkészítésével, módosításával, elfogadásával kapcsolatos döntéseket.

Az SZMSZ 13. § (2) bekezdése alapján az előterjesztést nyilvános ülésen kell tárgyalni. Az SZMSZ 30. § (1) bekezdése alapján a határozati javaslat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Melléletek:

**1.a. számú melléklet:** 108/2022 (V.5.) számú határozat a Práter utca 69. sz. ingatlan ideiglenes helyi védetté nyilvánításáról

**1.b. számú melléklet:** 108/2022 (V.5.) számú határozat a Vajda Péter utca 33-35. sz. ingatlan ideiglenes helyi védetté nyilvánításáról

**2. számú melléklet:** Tulajdoni lap, Vajda Péter utca 33-35.

**3. számú melléklet:** Tulajdoni lap, Práter utca 69.

**4.a. számú melléklet:** Szakvélemény, Vajda Péter utca 33-35.

**4.b. számú melléklet:** Szakvélemény, Práter utca 69.

**5. számú melléklet:** Lakossági észrevétel a Práter utca 69. szám alatti társasház közös képviselőjétől

Fentiek alapján javasoljuk az alábbi határozati javaslatok elfogadását.

Vh<sub>7</sub> 9

## I. Határozati javaslat

### Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2023. (.....) számú határozata

#### a Budapest VIII. kerület, Práter utca 69. sz. — 36116 hrsz. — alatti társasház kapubejárójának helyi egyedi védetté nyilvánításával kapcsolatos döntések meghozataláról

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. helyi egyedi védelem alá kívánja helyezni a Budapest, VIII. kerület, Práter utca 69. sz. - 36116 hrsz. - alatti társasház kapubejáróját és meghosszabbítja annak ideiglenes védelmét a településkép védelméről szóló 2/2022. (I. 20.) önkormányzati rendelet módosításának elfogadásáig, de maximum egy évig;
2. felkéri a polgármestert, hogy a határozat 1. pontja alapján a településkép védelméről szóló 2/2022. (I. 20.) önkormányzati rendelet folyamatban lévő módosítása során a Práter utca 69. sz. alatti – 36116 hrsz. – társasház kapubejáróját a védelemmel érintett építészeti örökség jegyzékébe vegye föl;
3. felkéri a polgármestert, hogy Józsefváros egységes építési szabályzatának elkészítése során az új szabályozási terven a Práter utca 69. sz. alatti – 36116 hrsz. – társasház helyi egyedi védelemmel érintett épületként szerepeltesse.

Felelős: polgármester

Határidő: 1. pont esetében a településkép védelméről szóló 2/2022. (I. 20.) önkormányzati rendelet módosításának elfogadása, de maximum egy év;

2. pont esetében 2023. június 30;

3. pont esetében 2023. december 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egységek: Városépítészeti Iroda





## II. Határozati javaslat

### Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének

..../2023. (.....) számú határozata

#### a Budapest VIII. kerület, Vajda Péter utca 33-35. szám – 38589 hrsz. – alatti templomtorny helyi egyedi védetté nyilvánításával kapcsolatos döntések meghozataláról

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

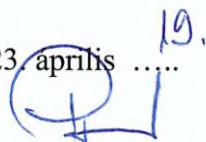
1. helyi egyedi védelem alá kívánja helyezni a Budapest, VIII. kerület, Vajda Péter utca 33-35. szám - 38589 hrsz. - alatti templomtornyot és meghosszabbítja annak ideiglenes védelmét a településkép védelméről szóló 2/2022. (I. 20.) önkormányzati rendelet módosításának elfogadásáig, de maximum egy évig;
2. felkéri a polgármestert, hogy a határozat 1. pontja alapján a településkép védelméről szóló 2/2022. (I. 20.) önkormányzati rendelet folyamatban lévő módosítása során a Vajda Péter utca 33-35. szám – 38589 hrsz. – alatti templomtornyot a védelemmel érintett építészeti örökség jegyzékébe vegye föl;
3. felkéri a polgármestert, hogy Józsefváros egységes építési szabályzatának elkészítése során az új szabályozási terven a Vajda Péter utca 33-35. szám – 38589 hrsz. – alatti templomtornyot helyi egyedi védelemmel érintett épületként szerepeltesse.

Felelős: polgármester

Határidő: 1. pont esetében a településkép védelméről szóló 2/2022. (I. 20.) önkormányzati rendelet módosításának elfogadása, de maximum egy év;  
2. pont esetében 2023. június 30;  
3. pont esetében 2023. december 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egységek: Városépítészeti Iroda

Budapest, 2023. április 19. ....

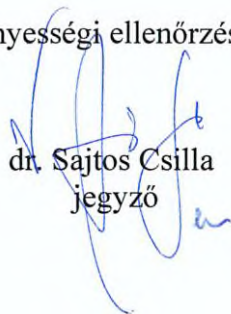


Pikó András  
polgármester



Dr. Erőss Gábor  
alpolgármester

Törvényességi ellenőrzés:



dr. Sajtó Csilla  
jegyző

## JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Készült Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
2022. május 05-én (csütörtök) 9.00 órától  
a Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal III. emelet 300-as tárgyalójában megtartott  
5. rendes üléséről.

### Napirend 5. pontja

Javaslat ideiglenes helyi védelemmel kapcsolatos döntések meghozatalára (Práter utca 69. sz. ingatlanok)

(írásbeli előterjesztés)

Előterjesztő: Pikó András polgármester, dr. Eröss Gábor alpolgármester

### Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének

108/2022. (V. 05.) számú határozata

ideiglenes helyi védetté nyilvánításáról

(Práter utca 69. sz. ingatlanok)

(14 igen, 0 nem, 0 tartózkodás szavazattal)

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

2. ideiglenes védelem alá helyezi a Budapest, VIII. kerület, Práter utca 69. sz. alatti, 36116. helyrajzi számú épület homlokzatát és kapubejáróját, a védetté nyilvánítási eljárás lezárásáig, de legfeljebb egy évig;
3. felkéri a polgármestert, hogy a településképp védelméről szóló rendelet módosítását készítse elő, melyben a  
és a Práter utca 69. sz. alatti, 36116. helyrajzi számú épület az ideiglenes védelem alá helyezett épületek között szerepelnek.

Felelős: polgármester

Határidő: 1., és 2. pont esetében 2022. május 2., 3. pont esetében a Képviselő-testület soron következő rendes ülése

✓

VH<sup>10</sup>

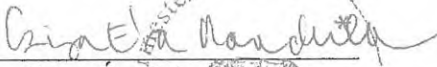
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Városépítészeti Iroda


dr. Sajtos Csilla s. k.  
jegyző

K.m.f.

Pikó András s. k.  
polgármester

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles:  
Kiadva: Budapest, 2022. május 06.

  
Czira Éva Mandula  
Jogi és Szervezési Ügyosztály  
Szervezési Iroda  
irodavezető



2  
M  
VH

## JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Készült Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
2022. május 05-én (csütörtök) 9.00 órától  
a Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal III. emelet 300-as tárgyalójában megtartott  
5. rendes üléséről.

### Napirend 5. pontja

**Javaslat ideiglenes helyi védelemmel kapcsolatos döntések meghozatalára** (Vajda Péter utca 33-35. sz., )  
(írásbeli előterjesztés)  
Előterjesztő: Pikó András polgármester, dr. Erőss Gábor alpolgármester

### **Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének**

**108/2022. (V. 05.) számú határozata**

**ideiglenes helyi védetté nyilvánításáról**  
(Vajda Péter utca 33-35. sz., )

(14 igen, 0 nem, 0 tartózkodás szavazattal)

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. ideiglenes védelem alá helyezi a Budapest, VIII. kerület, Vajda Péter utca 33-35. sz. alatti, 38589. helyrajzi számú templomtornyot, a védetté nyilvánítási eljárás lezárásáig, de legfeljebb egy évig;
3. felkéri a polgármestert, hogy a településkép védelméről szóló rendelet módosítását készítse elő, melyben a Vajda Péter utca 33-35. sz. alatti, 38589. helyrajzi számú templomtornyot az ideiglenes védelem alá helyezett épületek között szerepelnek.

Felelős: polgármester

Határidő: 1., és 2. pont esetében 2022. május 2., 3. pont esetében a Képviselő-testület soron következő rendes ülése

✓  
Vt<sup>12</sup>

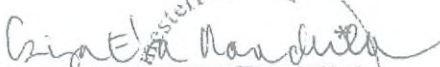
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Városépítészeti Iroda

dr. Sajtos Csilla s. k.  
jegyző

K.m.f.

Pikó András s. k.  
polgármester

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles:  
Kiadva: Budapest, 2022. május 06.

  
Czira Éva Mandula  
Jogi és Szervezési Ügyosztály  
Szervezési Iroda  
irodavezető

*(Circular stamp: Hivatal, 26. József)*

2  
Vh  
13



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

2 - melléklet

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:8000004/26807/2023

2023.01.23

**BUDAPEST VIII.KER.**

Szektor: 72

**Belterület 38589 helyrajzi szám**

1080 BUDAPEST VIII.KER. Vajda Péter utca 038589 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"

**I R É S Z**

## 1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill
- Kivett templom	0	1088	0.00	

**I I R É S Z**

## 3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 79800/1/2021/21.03.17

jogcím: adásvétel

utalás: II /2.

jogállás: tulajdonos

név: TELEK TORONY KFT.

cím: 1174 BUDAPEST XVII.KER. Erdő utca 27.

**I I I R É S Z**

## 2. bejegyző határozat, érkezési idő: 81281/1/2021/21.03.29

Jelzálogjog 200 000 000 FT, azaz kétszázmillió FT erejéig .

első zálogjogi ranghelyen.

jogosult:

név: ABRAXAS KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.

cím : 1138 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 168.T.ép.

## 3. bejegyző határozat, érkezési idő: 81281/1/2021/21.03.29

Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására .

utalás: III/2.

jogosult:

név: ABRAXAS KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.

cím : 1138 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 168.T.ép.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

**TULAJDONI LAP VÉGE**Vh<sup>14</sup>



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

3. melléklet

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:8000004/26793/2023

2023.01.23

**BUDAPEST VIII.KER.**

Szektor: 96

**Belterület 36116 helyrajzi szám**

1083 BUDAPEST VIII.KER. Práter utca 69. "felülvizsgálat alatt"

**I R É S Z**

## 1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
Kivett lakóház, udvar	0	565	0.00	

## 1. bejegyző határozat: 397150/1/2003/03.12.15

Társasház

A földrészlethez tartoznak az alapító okirat szerint közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések és helyiségek.

**II R É S Z**

## 4. hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 397150/1/2003/03.12.15

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: társasháztulajdon

név: BUDAPEST VIII.KER. PRÁTER U. 69. TÁRSASHÁZ

cím: 1083 BUDAPEST VIII.KER. Práter utca 69.

A tulajdonjogot a 36116/A/1-33 helyrajzi számú tulajdoni külnlapok tartalmazzák.

**III R É S Z**

## 3. bejegyző határozat, érkezési idő: 141741/2/2012/12.07.13

Vezetékjog

17 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VMB-117/2012.

jogosult:

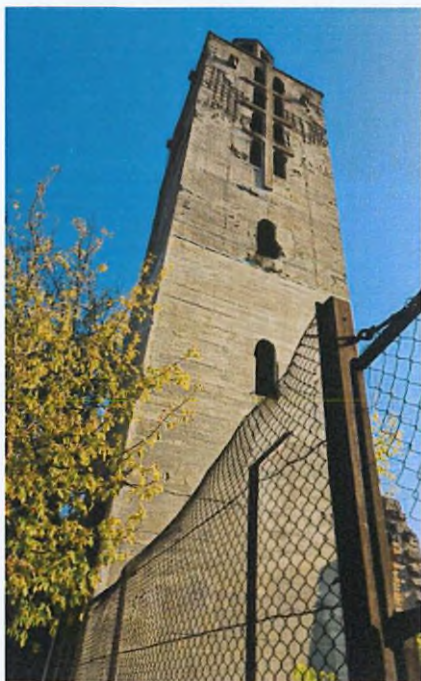
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

**TULAJDONI LAP VÉGE**

Vh 15



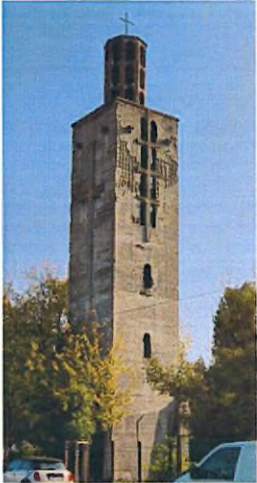
**Budapest VIII. kerület  
Vajda Péter utca 33-35. szám  
alatti templomtorony**

\*

A Tisztviselőtelep-negyed ezen meglehetősen vegyes képet mutató része, amelybe mintegy beékelődött a hitéleti épület megérdemli, hogy a saroktelek sajátos és egyedi beépítését, az ezzel járó utcaképet az építészeti örökség védelmére javasolt területként kezeljük, a még felújítható templomtorony helyi védettség alá helyezésével.

Értékvédelmi eljáráshoz szükséges  
alátámasztó műemléki szakértői  
szakvélemény



Azonosító-jegyzékszám	2022 május 5-i képviselő-testületi döntés értelmében ideiglenes helyi védettség alá került.	
	<b>HVÉ-2023/</b>	
Megnevezés	<b>Budapest VIII. kerület Vajda Péter utca 33-35. szám alatti templomtorony</b>	
Cím	<b>1089 Budapest VIII. kerület Vajda Péter utca 33-35.</b>	
Helyrajzi szám	<b>38589</b>	
Tervező	<b>Lux Kálmán műegyetemi építésztanár</b>	
Kezelője	<b>TELEK TORONY KFT 1174 Budapest, XVII.Ker. Erdő utca 27</b>	
Használat módja	<b>Használaton kívüli</b>	
Település történetből	<p>„A mai Józsefváros területe Pest egykori városfalán kívülre esett, így a 18. században itt még leginkább kertek, szántók és majorok helyezkedtek el (1766-ban a pesti tanács a külvárost két részre osztotta, kerületünk az Alsó-Külváros része volt). 1711 tavaszán Pest város tanácsa – a pestisjárvány megszüntetése érdekében – védőszentjéül Szent Rókuszt és Szent Rozáliát választotta, valamint kápolna építését határozta el. A pestisbarakkok közelében épült Rókus kápolna 1717-re készült el (1740-ben kibővítették), jelenleg a kerület legrégebbi műemléképülete. Az első házak a Hatvani és a Kecskeméti városkapunál épültek fel 1725 körül, de a kialakuló városrész magja a mai Horváth Mihály tér körül jött létre, Pest városának Pacsirtamező dűlőjében. Az 1740-es évek végétől megkezdődött a kertövezet beépítése is az Országút (ma Múzeum körút) mentén, majd az 1760-as évektől a kertövezet Üllői út felé eső részén, illetve a század második felében a József és Népszínház utca közötti szántók parcellázását is megkezdték. 1777-ben Mária Terézia engedélyével a városrészt – <b>József trónörököséről</b> (a későbbi II. József), illetve <b>Szent Józsefről</b>, az ebben az évben alapított plébánia védőszentjéről – Józsefvárosnak nevezték el.” <b>Településszerkezeti történeti érték.</b></p>	
	<p>Forrás: NET2022 <a href="https://jozsefvaros.hu/otthon/kozosseg-es-kerulet/helytortenet/2022/01/a-kerulet-tortenete/">https://jozsefvaros.hu/otthon/kozosseg-es-kerulet/helytortenet/2022/01/a-kerulet-tortenete/</a></p>	

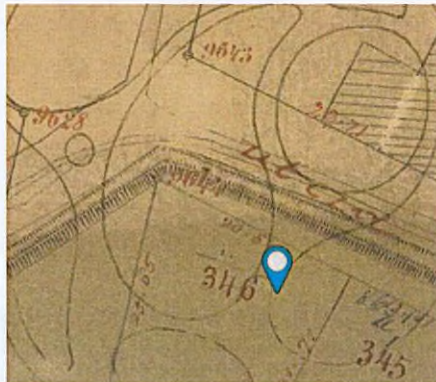
✓  
VH 17

### Építéstörténet

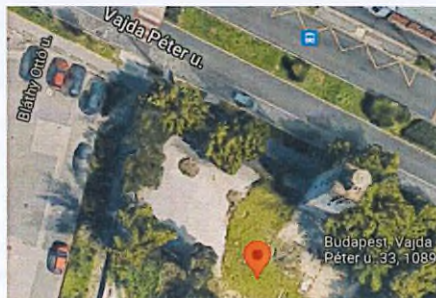
„A telken eredetileg a szomszédos iskola (ma Vajda Péter Ének-zenei Általános és Sportiskola) tornaterme állt, amelyet a harmincas évek elején a korábban több, mint húsz éven át (1910-1931) a kőbányai református templomot használó evangélikus hitközség kapott meg, majd alakította azt Lux Kálmán műegytemi tanár (ő tervezte a lillafüredi Palotaszállót, a gellérthegyi sziklakápolnát, de ő fedte le a visegrádi Salamon-tornyot is) tervei alapján templommá. 1934-es felszenteléskor már megfogalmazódott a templomtorony gondolata, melyet két évvel később, 1936-ban adtak át. Ennek mintájául talán a magyar modern építészet egyik alapkövének tartott, a Pasaréti téren álló Páduai Szent Antal-plébániatemplom tornya szolgált, mely id. Rimanóczy Gyula tervei alapján 1934-re készült el. A templom közepes méretű volt, bejárata a Bláthy Ottó (1953-ig Szapáry.), a toronyé a Vajda Péter utca (1953-ig Simor utca.) felé nézett. A rendszerváltás újabb irányba terelte az egykori tornaterem sorsát: az visszakerült a Budapest-Kőbányai Evangélikus Egyházközséghez, noha a telek Józsefvároshoz tartozik. Az épületet azonban az egyházközség sem tudta hasznosítani, így azt 2011-ben lebontották, a torony kivételével, mivel annak anyaga monolit zsaluzású bauxitbeton, így **technológiai műemlékvédelmi oltalom** alatt áll.”

Forrás: NET2022 [https://hu.wikipedia.org/wiki/Vajda\\_P%C3%A9ter\\_utcai\\_templomtorony](https://hu.wikipedia.org/wiki/Vajda_P%C3%A9ter_utcai_templomtorony)

**Józsefváros kataszteri térkép 19. sz.** (Simar utca és Szapáry utca sarka; városi legelő)



**Google térkép 2022** (Vajda Péter utca és Bláthy Ottó utca sarka)



Forrás: NET 2022

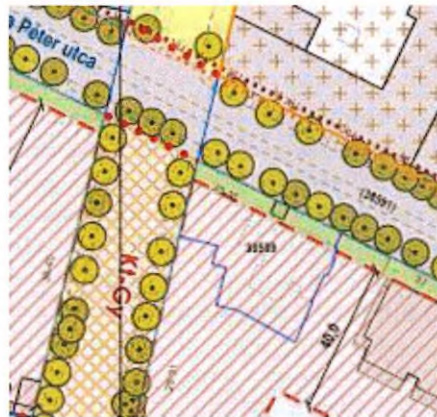
<https://maps.arcanum.com/hu/map/cadastral/?bbox=2125944.7283073496%2C6021037.400557283%2C2126395.2887592334%2C6021200.127824532&map-list=1&layers=3%2C4>

NET2022

<https://www.google.hu/maps/place/Budapest,+Vajda+P%C3%A9ter+u.+33,+1089/@47.4824811,19.0991489,297m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x4741dcc27f8841d7:0x9bd6bfff32f79b201!8m2!3d47.48322914d19.099732?hl=hu>

2  
VH<sup>18</sup>

## Józsefváros Szabályozási terv 2022 (Vajda Péter utca és Bláthy Ottó utca sarka)



A Tisztviselőtelep a Palotanegyed mellett a kerület egyik legfejlettebb városrésze. A Népliget és az Orczy kert között elhelyezkedő laza kertvárosias telep a kerület magas színvonalú lakóvezete, mely jelentős zöldfelületekkel rendelkezik, s amelyet a főutak mentén intézmények, szállodák és egyéb vállalkozások határolnak. A Tisztviselőtelepen erős mikrotársadalmi környezet és a helyi identitás alakult ki. A terület népességére jellemző, hogy az átlagnál magasabb az idős korúak aránya, ugyanakkor a terület társadalmi presztízsét jelzi, hogy a kerületben itt a legmagasabb a felsőfokú végzettségűek aránya. A Tisztviselőtelepen nagyon erős a civil szervezetek szerepe. A terület fejlődését a magas magántulajdoni arányoknak köszönhetően leginkább a magánszféra határozza meg. Az önkormányzat ezen a területen inkább csak szabályozó, támogató szerepet tölthet be, melyek során a negyed környezeti minőségének megőrzése, fejlesztése, és a helyi identitás erősítése a cél. A Tisztviselőteleppel kapcsolatban az önkormányzati fejlesztési lépések, közvetett módon a szomszédos területek fejlesztésén keresztül jelennek meg. A városrész fejlődése szempontjából ugyanis meghatározó jelentőségű, hogy a Ganz és az Orczy negyed határoló területeinek negatív hatásai ne szivárognak át a Tisztviselőtelepre.



Forrás: NET2022 Józsefvárosi Arculati Kézikönyv 2017

A Vajda Péter utca Könyves Kálmán körüttől északnyugatra eső szakasza lakóövezet (MÁVAG Kolónia), óvodák, oktatási intézmények, műhelyek, kisebb vállalkozások egyvelege, szép zöldfelületekkel tagolva. A viszonylag egyenletes építési vonal mellett zártos és szabadon álló beépítések váltakoznak, az építménymagasság, és az építészeti stílusok is keverednek. Mind ezek az értékleltárban is közölt vegyes utcaképekben öltenek testet, amelyekről az egykori templomtorony kirívó sziluettje válik le. A templom, mint hitéleti és építészeti kategória évszázadokon át az „Isten háza” szükség esetén híveinek menedéke is. Jellemzően masszív és igényes, épületek, melyeket a létrehozásukhoz szükséges szakmák legjobbjai valósítottak meg. Nyilván ennek az evangélikus templomnak az építéstörténete rendhagyó abban a tekintetben, hogy eredetileg világi céllal épült, ám a torony a későbbi hitéleti funkciónak adta meg a neki járó megkülönböztetést. A modern építészet helyi remeke, különlegessége a felhasznált építőanyagában rejlik, tömege és romános ikerablakai osztásaiban megjelenő hármaskeresztmotívummal és az elpusztult toronysisak alatti háromszintes nyolcszögű felépítménnyel egyediségét hirdetik még „romjaiban” is. Az egykori és a mai közösség tiszteletét vívhatná ki egy a Lux-féle szándékhoz hasonló *új közösségi rendeltetés*.

Azt gondolom, összevetve a 30-as évek és a mai kortárs építészet technikai lehetőségeit és anyaghasználatát, hogy a torony beépítése, szerkezete, anyaghasználat, figyelemfelkeltő tömege, és a kollektív emlékezet okán, vagy mint gondolatébresztő utcaképi látványelem megérdemli a kiemelt megkülönböztetést; a **helyi védettség**et, természetesen alapos tartószerkezeti vizsgálat, elemzés után.



Az archív fotó Déri József gyűjteményéből való



2006-os állapot

Archív fotók a két világháború közötti **modern építészet** emlékéiről

Forrás: NET2022 <https://24.hu/kultura/2015/11/13/mit-keres-egy-maganyos-templomtorony-budapest-kozepen/>

Forrás: NET2022

[https://dobozolo.blog.hu/2014/04/09/csendes\\_pusztulas\\_a\\_vajda\\_peter\\_utcai\\_evangelikus\\_templom](https://dobozolo.blog.hu/2014/04/09/csendes_pusztulas_a_vajda_peter_utcai_evangelikus_templom)

Cím: Vajda Péter utca 33–35.



**helyrajzi szám:** 35589

**egyéb címek:** Bláthy Ottó u. 33.

**korábbi címek:**

hrsz 8631/a1/345-346 (1880)

**JELLEG:** sarok

**emeletszám:** 0

**rendeltetés:** középület

**stílus:** modern

**épült:** 1930 körül

**megjegyzés:**

Egykori evangélikus templom,  
toronnyal, ma romos. Kovácsoltvas  
kapuján „Erős vár a mi istenünk”  
felirat.



A templomépületet 2011-ben elbontották

**Forrás:** Déry Attila: Budapest építészeti topográfia 4. Józsefváros VIII. kerület p.468



Tisztviselőtelepi evangélikus templom  
eredetileg a kőbányai híveknek épült 1934-  
ben. Új tornyot kapott 1936-ban.



A mai állapot: A templom lebontása után

A kétezres évek első felétől ambiciózus elképzelések láttak napvilágot, ezekből láthatunk itt:



A Lux féle torony revitalizációja és evangélikus templom Bódi Imre építészhallgató elképzelése



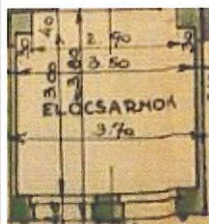
27 lakásos lakóház látványterve 2021-ből. (Lighthouse Operations)

*Leírás,  
állapot*

*2022-ben.*

**Beépítés:** A jelen állapotában saroktelken szabadon álló maradványépület.

**Tömegformálás:** A bejáratával Vajda Péter utca felé néző négyzetes hasáb fő tömegén nyolcszögű felépítmény, mára már toronysisak nélkül. A torony egy és kéttengelyes homlokzatain félköríves záródású ajtók és szőlő, vagy iker falnyílások követik a toronytörzs belső feljárórendszerét.



Homlokzatok: Lux Kálmán mérnök tanár terve minden bizonnyal a Pasaréti téren álló Pádúai Szent Antal plébániatemplomtól ihletett tömeg. Ennek a toronynak a szűkebb felső része csak egytagú, főhomlokzatán egy hatalmas latinkereszt motívum, a többin az ikerablakokkal áttört hármaskeresztforma alatt eltérő számú falnyílás tapasztalható, nyilván a már elbontott templom csatlakozása miatt. A harangok tere félköríves záródású falattörések sora. Homlokzati felületei a modern építészet által előszeretettel alkalmazott látszóbeton felületek, melyek precízen illeszkedő, gondos zsaluzatot feltételeznek. A számos napvilágot látott cikk meglehetősen negatív felhanggal illeti a már messziről kirívó felületi korróziótól pusztulásnak indult tornyot, azonban megítélésem szerint ezek még valóban csak *felületiek*, a folyamat minden bizonnyal megállítható, sőt visszafordítható, megfelelő korróziógátló és betonjavító receptúrákkal. **Összességében elmondható, hogy bár a homlokzatok nagyon károsultak, egyrészt az abban a magasságban szélsőségesebb turbulencia miatt, talán az alkalmazott bauxitbeton egyenetlen minősége miatt, és nem utolsósorban a plébánia szűkös karbantartási keretei okán, a torony állagmegóvása időszerű.**

Értékleltár



Utcakép a Delej utca felé. Az utcahálózat településszerkezeti örökségi érték



Utcakép a Könyves Kálmán körút felé. Az utcahálózat településszerkezeti örökségi érték

8/24  
Vh





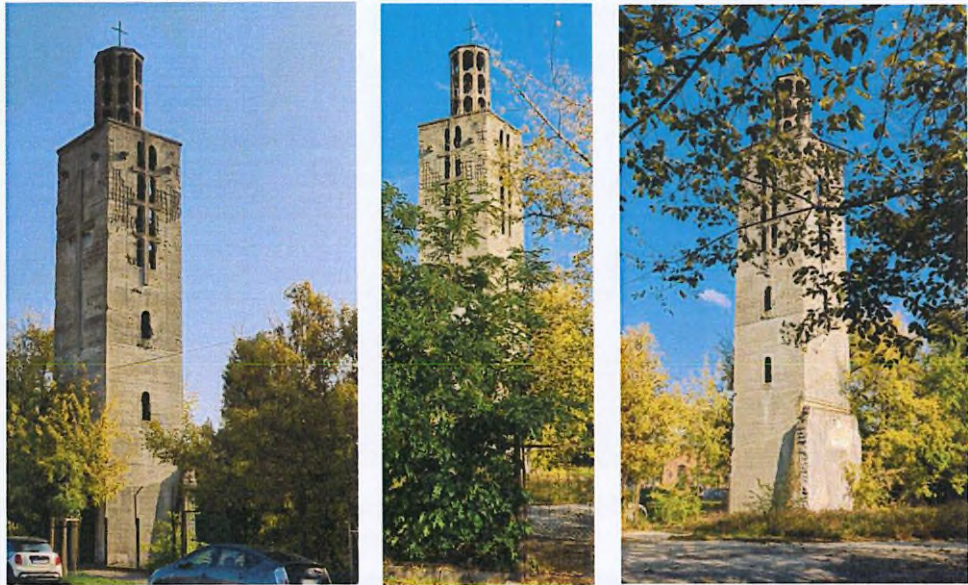
Utcakép a Bláthy Ottó utca felé. Az utcahálózat településszerkezeti örökségi érték



A Vajda Péter utcát a Bláthy Ottó utca keresztezi a toronytól északnyugatra.



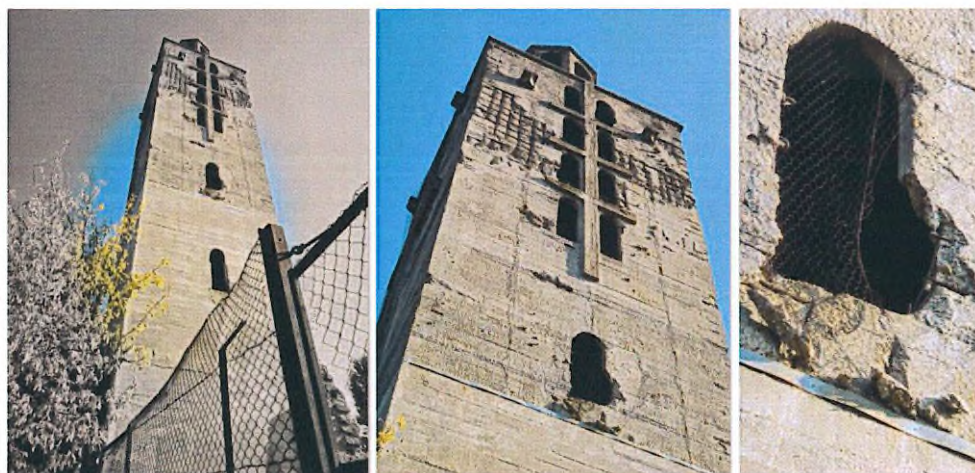
Bláthy Ottó utcai játszótér



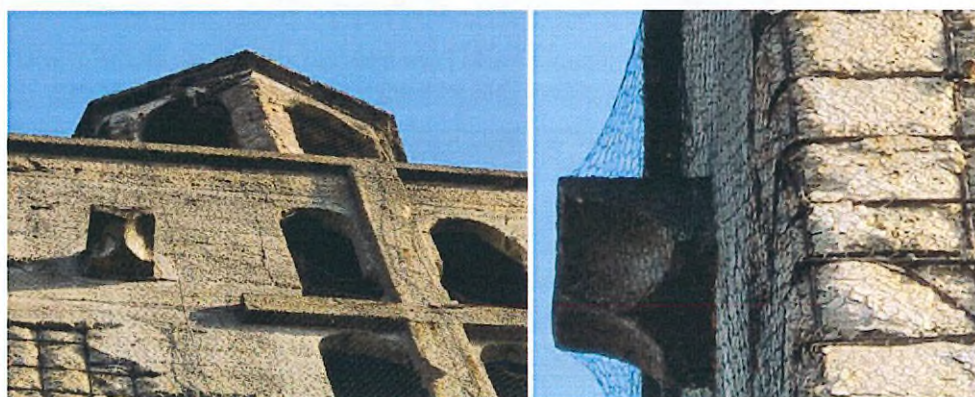
Az egykori templomtorony a Vajda Péter felől, és a Bláthy Ottó utca felől az elbontott templom csorbázott falmaradványával. **Történeti-örökségi érték.**



A torony utcafronti bejárata acél ajtókkal, egyszerű fémpálcákkal szerkesztett feliratokkal, és az elbontott templom csorbázott falmaradványa **történeti-örökségi érték.**



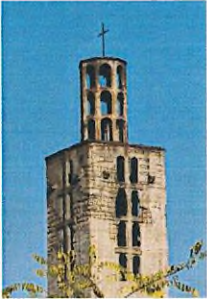

A toronytörzs felső része a pusztulásnak indult kritikus állapotú homlokzattal és falnyílásokkal



az omlásveszély miatt sűrű fonatú acél védőhálójával van bevonva.



A harangokat befogadó felépítmény szintén kritikus állapotú.

<p><i>Értékelés</i></p>	<p>A torony nem csak a korra jellemző építészeti stílus lenyomata, helyi hirdetője, hanem azon belül a templomépítézet egyik sajátos emléke, ami ha mára el is vesztette eredeti rendeltetését, felújításra, <b>helyi védelemre érdemes</b>. A felújítás egy új, lehetőleg az eredetihez közeli rendeltetés mellett nem válna öncélúvá, utcaképi, vizuális érdemei mellett hasznára válhat a közösségnek, bekapcsolódna környezetének életébe.</p>
<p><b>VÉDÉSI JAVASLAT</b></p>	<p><i>A Tisztviselőtelep-negyed ezen meglehetősen vegyes képet mutató része, amelybe mintegy beékelődött a hitéleti épület megérdemli, hogy a saroktelek sajátos és egyedi beépítését, az ezzel járó utcaképet az építészeti örökség védelmére javasolt területként kezeljük, a még felújítható templomtorony helyi védettség alá helyezésével.</i></p> <p><b><u>A Vajda Péter u. 33-35. szám alatti egykori templomtorony épület helyi védettségi státuszra JAVASOLT</u></b></p> 
<p><i>A védelem indoklása</i></p>	<p>A 30-as évek evangélikus közösségének igénye utat tört magának, megkapta az akkori iskolai tornatermet, ami mellé két év múlva megépült a ma is álló torony, mintegy mementójaként a mára megfogyatkozott hívő közösség hitéleti központjának, ha szabad ezzel a kifejezéssel élnem. Megítélésem szerint egy település (és benne a negyed) történetéhez szervesen beletartozik annak társadalmi, gazdasági, etnikai stb. rétegződése mellett világnézeti hovatartozása is, és ezzel annak építészeti megnyilvánulásai, és azok emléke. A torony a szűkebb értelemben vett régió <u>történelmének része</u>.</p>
<p><i>Felújítási javaslat</i></p>	<p>Az egyházmegye forráshiánya miatt az önkormányzatra, a különböző pályázati lehetőségekre, egyéb támogatásokra hárul a torony állagmegóvása, (a toronysisak rekonstrukciójával), tartószerkezeti-homlokzati felújítása, ami nyilván nemcsak a külső, hanem egyúttal a belső felújítást is maga után vonja, megfelelő betonjavító eszközökkel.</p> <p>A <b>Vajda Péter u. 33-35. szám alatti egykori templomtorony felújítását további hiteles építéstörténeti, és épületkutatás</b> előzze meg, továbbá a kivitelezés műemléki szakmai kontroll mellett történjen.</p>
<p><i>Dátum</i></p>	<p>2023. február</p>
<p><i>Aláírás</i></p>	 <p><b>Orosz László</b></p> <p>műemlékvédelmi szakmérnök, okleveles építészmérnök, szakértő műemléki érték dokumentálása és műemléki épületkutatás szakterületen <b>21-0427</b></p>




**Budapest VIII. kerület  
Práter utca 69. szám alatti  
társasház homlokzata és  
kapubejárója**

\*

A negyed 1870-es évek elejétől kialakult beépítési sajátosságait és utcaképét az építészeti örökség védelmére javasolt területként érdemes kezelni, a még viszonylag épségben fellelhető arra érdemes épületek helyi védettség alá helyezésével.

Értékvédelmi eljáráshoz szükséges  
alátámasztó műemléki szakértői  
szakvélemény

Azonosító jegyzékszám	2022 május 5-i képviselő-testületi döntés értelmében ideiglenes helyi védettség alá került.	
	<b>HVÉ-2023/</b>	
Megnevezés	<b>Budapest VIII. kerület Práter utca 69. szám alatti társasház homlokzata és kapubejárója</b>	
Cím	<b>1083 Budapest VIII. kerület Práter utca 69.</b>	
Helyrajzi szám	<b>36116</b>	
Építés éve	<b>1900 körül</b>	
Tulajdonos	<b>Budapest VIII. kerület Práter utca 69. szám alatti társasház</b>	
Használat módja	<b>A társasházi tulajdonosok életvitelszerű használata</b>	
Település történetéből	<p>„A mai Józsefváros területe Pest egykori városfalán kívülre esett, így a 18. században itt még leginkább kertek, szántók és majorok helyezkedtek el (1766-ban a pesti tanács a külvárost két részre osztotta, kerületünk az Alsó-Külváros része volt). 1711 tavaszán Pest város tanácsa – a pestisjárvány megszüntetése érdekében – védőszentjéül Szent Rókuszt és Szent Rozáliát választotta, valamint kápolna építését határozta el. A pestisbarakkok közelében épült Rókus kápolna 1717-re készült el (1740-ben kibővítették), jelenleg a terület legrégebbi műemléképülete. Az első házak a Hatvani és a Kecskeméti városkapunál épültek fel 1725 körül, de a kialakuló városrész magja a mai Horváth Mihály tér körül jött létre, Pest városának Pacsirtamező dűlőjében. Az 1740-es évek végétől megkezdődött a kertövezet beépítése is az Országút (ma Múzeum körút) mentén, majd az 1760-as évektől a kertövezet Üllői út felé eső részén, illetve a század második felében a József és Népszínház utca közötti szántók parcellázását is megkezdték. 1777-ben Mária Terézia engedélyével a városrészt – <b>József trónörököséről</b> (a későbbi II. József), illetve <b>Szent Józsefről</b>, az ebben az évben alapított plébánia védőszentjéről – Józsefvárosnak nevezték el. Az 1870-es évek elejétől jelentős lakás- és bérházépítkezés vette kezdetét Józsefvárosban, amely az 1873-as gazdasági válság hatására megtorpant, azonban a század utolsó éveiben ismét lendületet vett. 1909-től ismét fellendült a bérházépítési tevékenység, megkezdődött a város olcsó bérű kislakásépítési programja. A Mágán negyed arisztokratái és jómódú polgárai palotákban, illetve tágas lakásokban laktak, míg a külsőbb részekben a kisiparos és munkás rétegek inkább falusias, földszintes, komfort nélküli házakban, valamint pincelakásokban éltek. A városrehabilitációs célú beruházások napjainkban is folyamatban vannak (Európa Belvárosa Program, a Magdolna-Orczy Negyed Program, illetve a Déri Miksa, a Práter és a Tömő utcák felújítása).” <b>Településszerkezeti történeti érték.</b></p> <p>Forrás: NET2022 <a href="https://jozsefvaros.hu/otthon/kozosseg-es-kerulet/helytortenet/2022/01/a-kerulet-tortenete/">https://jozsefvaros.hu/otthon/kozosseg-es-kerulet/helytortenet/2022/01/a-kerulet-tortenete/</a></p>	

2 31  
Vh

**Józsefváros első katonai térkép (1782-1785)** „Józsefváros területén az 1720-as években indult meg a népesség betelepülése...”



**Józsefváros második katonai térkép (1819-1869)** A térkép a történeti utcahálózaton már markánsan jelzi a beépítettséget, még utcanevek nélkül



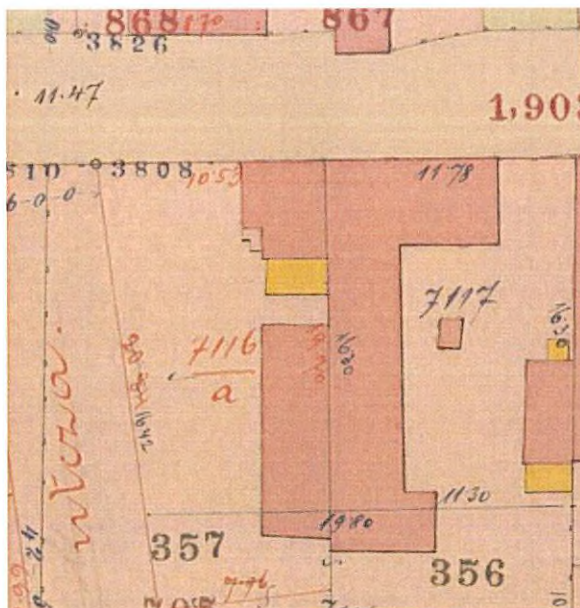
**Pest áttekintő szabályozási terve (1873)** A terv egy a mai előtti beépítést jelez a már megnyitott Szigetvári utca sarkok telekingatlana keleti határán, az utcafronton kiszélesítve



Forrás: NET2022 Józsefvárosi Arculati Kézikönyv 2017 és <https://www.hungaricana.hu/hu/budapest-idokep/terkep/>



Józsefváros kataszteri térkép 1879-ben a helyrajzi szám 7116/a (Práter utca és Szigetvári utca sarka) a 73-as térképtől eltérően két önálló épületet jelez



Forrás: NET2022 <https://www.google.hu/maps/place/Budapest,+Pr%C3%A1ter+u,+69,+1083/@47.4867024,19.0830569,240m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x4741dcf108875cfb:0xcb8ce6eae5342cf18m2!3d47.4866187!4d19.0833046?hl=hu>

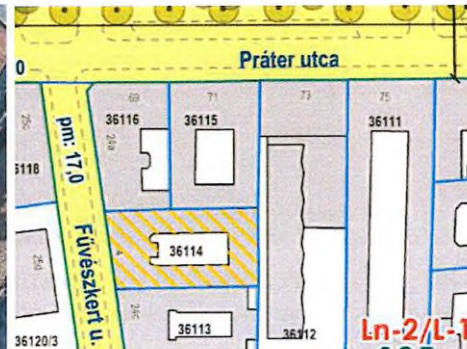
#### Google térkép 2022

(Práter utca és Fűvészkert utca sarka) már a mai beépítést látjuk



#### Józsefváros Szabályozási terv 2022

(Práter utca és Fűvészkert utca sarka)



Forrás: NET2022 <https://jozsefváros.hu/downloads/2022/05/36-2019.-VIII.22.-GTKESZ.pdf?ver=20220512235503>

NET2022 <https://www.google.hu/maps/search/Hotelek/@47.4867111,19.0795753,1172m/data=!3m2!1e3!4b1!4m7!2m6!3m5!2sPr%C3%A1ter+u,+69!3s0x4741dcf108875cfb:0xcb8ce6eae5342cf14m2!1d19.0833046!2d47.4866187?hl=hu>

### Józsefváros beépülésének történelmi áttekintése



A tömb, (melynek a tárgyi épület az északnyugati sarkán áll) 1876 és 1925 között épült be

Forrás: NET2022 Józsefvárosi Arculati Kézikönyv 2017



Az eredetileg 2007-ben született beosztás szerint az épület a Losonci negyedben áll

A **Losonci negyedben** 16 emeletes pontházak, tíz és többemeletes panelházak, nagy népsűrűségű lakótelepek, klinikai és egyetemi tömbök, tudományos intézmények szövedéke található, amely nem mentes az újra és újra felbukkanó városfejlesztési koncepciók káros beavatkozásaitól sem. A **70-es** évektől a paneles építés térhódítása nyomán számos egy-két emeletes bérházat szanáltak, ennek köszönhető a **Práter u. 69** környezetének disszonáns utcaképe is. Nyilván egy belvárosi rehabilitációhoz kapcsolódó településképi értékvizsgálat elemzésekor is felmerül a kérdés, hogyan lehet megtartani, egyáltalán meg kell-e tartani akár a századfordulós beépítés és „városrész-kép”, valamint a folyamatosan kibontakozó kortárs terek és épületek képének egyensúlyát? A múlt és a jelen kiváló, sőt jól működő együttélésére sok példát találhatunk itthon és határainkon kívül is, kényes feladat az építést megelőző környezeti hatástanulmányok készítése. Sajnos a fent említett „káros beavatkozásokra” is tudhatunk példát garmadával, melyek az értő utókor szemében megkérdőjelezhetik a városépítész felelősségét.

Azt gondolom, összevetve az eklektika és a mai kortárs építészet technikai, lehetőségeit és anyaghasználatát, hogy az előbbi beépítése, szerkezete, anyaghasználata, vagy akár figyelmet érdemlő részletgazdagsága okán, megérdemli a kiemelt megkülönböztetést; a **helyi védettséget**.

Leírás,  
állapot  
2022-ben.

Beépítés: A zárt sorú beépítésben álló saroktelek beépítése utcafronti „körülépített udvaros” függőfolyosós jellegű ház két lépcsőházzal. A 33 albetét a következő: 29 lakás, 2 raktár 2 üzlet

Tömegformálás: A nyomtatott „E” beépítettségű épület pince, földszint + 3 emelet magasságú, az udvar felé nyitott folyosós (gang) épület. Északi homlokzata a földszinten 5, az emeleteken 7 tengelyes, a sarkon 1, a nyugati homlokzata 10 tengelyes.

Homlokzatok: A századforduló bérpalotaépítésének jellegzetességeit hordozza magán, természetesen az utcai homlokzatok reprezentatívabb megkülönböztetésével. Az északnyugati sarkán sarokletöréssel épült újabb tengelynek helyet adva ezzel. A sarkon és a nyugati homlokzat déli végének utolsó tengelyén a homlokzat kissé kilép a függőleges vezérsíkból. A földszint felett kettőzött, majd a második emelet felett szolidabban profilozott övparkány tagolja a homlokzatokat. A sarokrész emeleti lakása erkéllyel és puttófejes szemöldökkel koronázott ablakokkal reprezentálja egykori megrendelőjének igényességét, aki minden bizonnyal a kor szokásaihoz híven akár az épület korabeli tulajdonosa is lehetett. A felette lévő szinteken a középosztálybeli, polgári-kispolgári lakásokat helyezték el. A meglehetősen gazdag ornamentikát a homlokzatarchitektúra sávos képzése jellemzi sarok armirozásokkal. A homlokzati nyílászárók tekintetében tapasztalhatunk szintenként megkülönböztetést, nem csupán azok alakjának eltéréseiben (félköríves, felső sarkain lekerekített...), hanem a kötélyrészek, parkányok, keretezések és szemöldökképzések gazdagságának fokozásában is. Mindezeknek a sorát a főparkány szívére alatti képszerű frízszerű tagozott geometrikus keretsora zárja le. **Összességében elmondható, hogy a homlokzatok nagyon károsultak, egyrészt az érzéketlen beavatkozások miatt (konvektor, légkondicionáló kültéri egységei), az oda nem illő nyílászárók beépítése miatt, másrészt a vakolt felületek és díszített tagozatok pusztulása okán. A társasházi közös képviselő szerint: ”Emberemlékezet óta nem volt felújítás a társasházban.”** Nyilván ebben a kollektív akarat és a forráshiány is szerepet játszik.

Kapubejáró: A bejáró az északi homlokzat keleti végében nyitja fel a tömböt, egy historizáló félköríves záródású befelé nyíló kétszárnyú fakapuvál. A kapu mögötti átjáró folyosó két tagból áll, azok mindegyikének fal és földmefelületei gazdagon díszítettek stukkó technikával. A két szakaszt zömök pillérek és a rajtuk nyugvó áthidalószerkezet tagolja. A mennyezetek barokkos díszítettsége is károsult, az oldalfalak lizénákkal osztott stukkói a postaládák és hulladékgyűjtő edények használatának eredményeként sérültek, hiányosak. **Összességében elmondható, hogy a kapualj stukkói is erőteljesen károsultak, minden bizonnyal a mindenkori lakóközösség értékszemlélete hiányosságának, a történeti értékekkel szemben tanúsított közömbösségének köszönhetően. (Jelenlegi lakóközösség döntő része szakmunkás, kisebbségekkel vegyesen, és részben értelmiségi lakó)**

#### Műszaki leírás 2003-ból

Forrás: B&S Társasházkezelés

##### 2.5.) Épület szerkezetei

###### *Pince*

A pince főfalai nagyméretű, tömör égetett téglafalazatúak, a pincei főfalak szerkezetileg megfelelő állapotban vannak. A pincefalaknál talajvíz elleni fal- és oldalszigetelés nem készült, a pince falak nedvesek.

#### *Közbenő szintek falazatai*

A főfalak és a válaszfalak nagyméretű tömör égetett téglából készített falazatok.

#### *A közbenő födémek, függőfolyosók*

**A földszint feletti és a közbenő födémek** "I" acélgerendák közötti poroszsüveg téglaboltozatos szerkezetűek. A belső udvari **függőfolyosók** szerkezete I acélgerendák közötti vasbeton lemez. A függőfolyosók állapota rossz, omladozó. A folyosók acélszerkezete korrodált, felújítás után a felületkezelés szükséges.

#### *Lépcsők*

Az épületben két db. **lépcsőház** van. A főlépcsőházban kétkarú lépcsőszerkezet van, kemény mészkőből faragott lépcsőfokokból, egy oldalt gyámoltott, a falból konzolosan kiálló szerkezetű. A melléklépcsőház kétkarú kivitelben, egy oldalt gyámoltott, kemény mészkőből faragott lépcsőfokokból összeállított szerkezet. Mindkét lépcsőházban helyenként a vakolat és a festés lehullott, burkolatjavítást és festést igényel. A díszes kovácsoltvas korlát a lépcsőkarok mentén korrodáltak, ezért megfelelő felületkezelést igényelnek.

#### *Fedélszék és tetőhéjazat*

Az épület **tetőszerkezete** hagyományos ácskötésekkel fenyőfából készült. Az épület Práter utca felőli tetőszerkezet rész nyeregtetős, a fennmaradó tetőszerkezeti rész pedig félnyeregtetős kivitelben készült. A félnyeregtető lezáró falai tömör égetett nagyméretű téglából készültek, helyenként erősítő pillérekkel. A tetősíkok hajlásszöge 45 fok. A félnyeregtető-síkok a belső udvar felé lejtnek. A nyeregtető két állószerkezes, kötőgerendás, a fa födémről függetlenített, közép és taréjszelemenes. A félnyeregtetők egy állószerkezes taréjszelemenes szerkezetűek. A tetőszerkezet az épület korának megfelelően előregedett, statikai felülvizsgálata szükséges. Az épület korára való tekintettel a tetőszerkezet és a zárófödém szerkezeti és faanyagvédelmi vizsgálatát javasoljuk elvégezni. Az épület **bádogos szerkezete** a kisebb meghibásodásokat leszámítva jelenleg megfelelő, a meghibásodott részeket helyre kell állítani.

#### *Homlokzatok, burkolatok*

A bérlemények **belső falfelülete**, fal- és padló burkolatai általában rossz állapotú, teljes felújításra szorul. A lépcsőházak belső falfelülete rossz állapotú, a vakolat ugyanúgy, mint a külső homlokzatokon az épület korának megfelelően a kötőanyaga erejét veszítette, helyenként leomlott és a festés nagy része lepergett. Az épület utcafronti **műkőlabazata** rossz állapotú. A belső udvari **homlokzat** falain a vakolat meggyengült az épület korának megfelelően a vakolat kötőanyaga erejét veszítette, leomlott. Az **utcai homlokzatok** állapota rossz, felújításra szorul. A pince **nyílászárói**, rácsai acél szerkezetűek, felületük erősen korrodált. Korroszióvédelmet igényelnek. A lakások nyílászárói fa szerkezetűek. Koruknak megfelelően elhasználódott, elvetemedtek. Az ablakok kapcsolt gerébtokos szerkezetűek, teljes felújítást igényelnek. Az utcafronti járdák kielégítő állapotban vannak.

### 3.) AZ ÉPÜLET SZERKEZETI LEÍRÁSA

#### 3.1. Alapozás

**Alapozás:** sávalap, alaptestek tömör égetett téglafalazatúak. Az épületen alapozási meghibásodásra utaló elváltozások nem találhatók. Az alapozás statikai állapotának felülvizsgálata célszerű.

#### 3.2. Független teherhordó szerkezetek

A **pince főfalai** nagyméretű tömör égetett téglafalazatúak, a pincei főfalak, szerkezetileg megfelelő állapotban vannak. **Felmenő teherhordó falazatok** nagyméretű tömör égetett téglából készültek, deformáció nem jellemző.

#### 3.3. Vízszintes teherhordó szerkezetek

A **pince feletti födémek** tégladongaboltozat szerkezetek, a födémcsikok vakolatlanok. A födém szerkezeteken szerkezeti deformáció, repedés nem észlelhető. **A földszint feletti és közbenső födémek** "I" acélgerendák közötti téglabetételes ún. poroszsüveg födémek, nem megfelelő állapotú szerkezetek.

#### 3.4. Tetőszerkezet

Az épület **tetőszerkezete** hagyományos ácskötésekkel fenyőfából készült. A Práter utcai épületszárny nyeregteretős, a fennmaradó épületszárnyak félnyeregteretős kivételben készültek. A félnyeregteretős lezáró falai tömör égetett nagyméretű téglából készültek, helyenként erősítő pillérekkel.

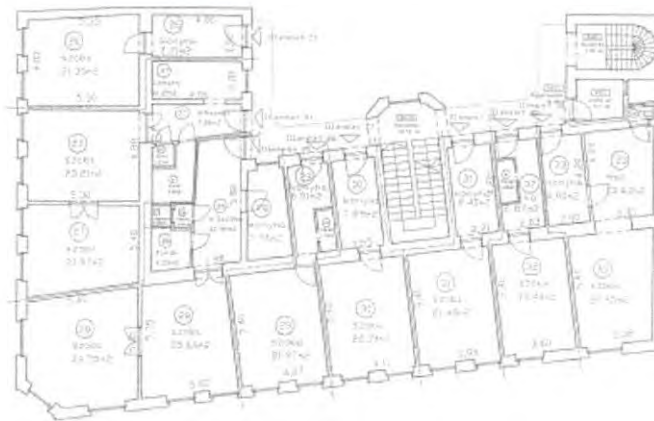
#### 3.5. Kémények

A kémények műszaki állapota megfelelő, helyenként felújításra szorulnak.

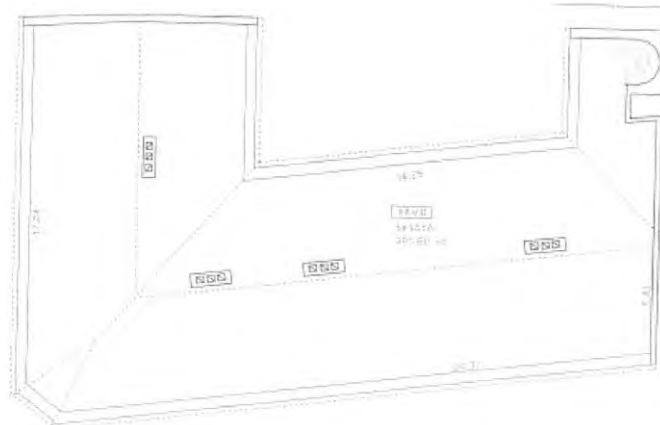




II. emeleti alaprajz történeti szerkezeti struktúra-örökségi érték



III. emeleti alaprajz történeti szerkezeti struktúra-örökségi érték



Padlás alaprajz történeti szerkezeti struktúra-örökségi érték



Utcakép a keleti irányban. Az utcahálózat településszerkezeti örökségi érték.



Utcakép távolabbról. Az utcahálózat településszerkezeti örökségi érték.



Az északi homlokzat történeti-örökségi érték





**A sarokrész homlokzata történeti-örökségi érték**



**A nyugati homlokzat történeti-örökségi érték**



Historizáló félköríves záródású, felülüvegezett befelé nyíló kétszárnyú fakapu, a tokosztó felett felülvilágítóval, vakolt keretezés mellett armíros kiemelés, az ívzáradék és az alsó övpárkány össze metsződésével **történeti-örökségi érték.**



Kétoldalt negyedkörívvel záródó, a fogrovatos tokosztó felett 18 szemes bevilágítóval zárt *átalakított* nyílászáró, utólag befalazott parapettel, profilozott vakolt szalagkeret záradékan címerpajzsos forma levélmotívumokkal. A **falnyílás történeti-örökségi érték.**



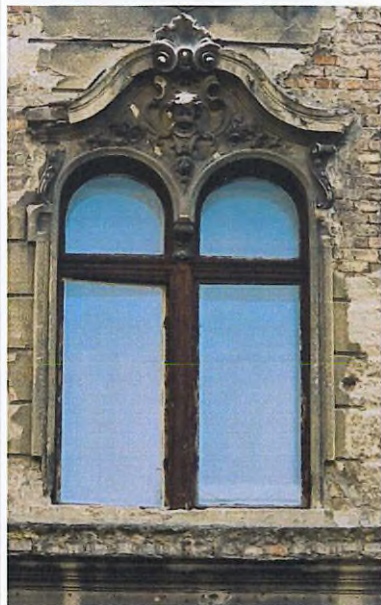
Az első emeleti félköríves záródású ablakok felett későbarokk szemöldök konzolokon, virágmotívumokkal, csigavonalak között palmetta szerű záradékkal **történeti-örökségi érték**.



A második emeleti ívesen sarkított *kicsereált* ablakok falazott-vakolt szalagkerete felett szegmensíves falazott szemöldök levélmintás copfos konzolokon, a záradék képszekében címerpajzs motívummal **történeti-örökségi érték**.



A harmadik emeleti ívesen sarkított faablakok falazott-vakolt könyöklőpárkány alatti kötényrésze levél motívumokkal **történeti-örökségi érték**.



Az első emeleti félköríves záródású szalagkeretelt ikerablakok fogrovatos tokosztóval, felette későbarokk szemöldök csavart konzolokon, virágmotívumok között gipsz anyagú puttófejjel, csigavonalak között palmetta szerű záradékkal történeti-örökségi érték.



A sarokrész második emeleti ívesen sarkított *kicserélt* ablaka vakolt szalagkerete felett szegmensíves falazott szemöldök levélmintás copfos konzolokon, a záradék képszerében címerpajzs növényi ornamentikával. A könyöklőpárkány kötényrésze hasonlóan díszített. A díszített falnyílás történeti-örökségi érték.



A sarokrész harmadik emeleti egyenes záródású *kicserélt külső redőnytokos* ablaka felett töredékes későbarokk szemöldök növényi ornamentikával. A könyöklőpárkány kötényrésze hasonlóan díszített. **A díszített falnyílás történeti-örökségi érték.**



A főpárkány szívléce alatti frízszerű tagozott geometrikus keretsor **történeti-örökségi érték.**



A virágüzlet biztonsági hullámos vasredőnyös portálja **történeti-örökségi érték.**



A sarkon lévő *átalakított* előlépcsős redőnytokes bejárat **nem történeti-örökségi érték.**



Az első emeleti áttört vasrácsos korlátú erkély **történeti-örökségi érték, mind amellet, hogy a korlát nem eredeti.**



Az emeleti ablakköténybe helyezett konvektor égéstermék kivezetők **idegenek a történeti homlokzaton, károsan rontják annak harmonikus örökségi összképét.**



Az épületen megjelenő klímaberendezések kültéri egységei és a profilozott falazott-vakolt övpárkány megszakításával elhelyezett konvektor égéstermék kivezetők idegenek a történeti homlokzaton, károsan rontják annak harmonikus örökségi összképét.



A történeti ablakok helyett beépített műanyagablakok a műanyag könyöklőkkel idegenek a történeti homlokzaton, károsan rontják annak harmonikus örökségi összképét.



A kapubejáró külső és belső egységeit leszűkítik a különböző hulladékgyűjtők, melyek az udvarra is telepíthetők.



A bejáró nézete az udvar felől. Történeti-örökségi érték.





Megcsonkított, fordítottan sudarasított lizénák osztják fel a bejáró oldalfalait, melyeken kanelurázott oszloptörzs felett burjánzó ornamentika dícséri az alkotó stukkátor keze munkáját. A nagyrészt falon mintázott egymásba fonódó díszítőelemeket egy a Korintusra historizáló oszlopfő koronázza maszkkal. A fal mezőkben keretszerűen mintázott motívumok, mindezeket egy tojással díszített tagozott párkány fogja össze. **Történeti-örökségi érték.**



A fődém igényesen kidolgozott keretezésében indákkal összekötött váltakozva megfordított palmettaszerű motívumsor, a kereten belül szimmetrikusan kidolgozott növényi ornamentika a sarkokra kifordított levél motívumokkal, középen csillárrózsával, benne háromtagú díszitménnyel. **Történeti-örökségi érték.**



A lizénatalp alatt geometrikus egyszerű motívumsor fogja össze a mezőket. A fotón látható téglaiív szerkezeti és funkcionális szerepe további kutatás tárgya lehet



A postaládák felhelyezésével durván megcsonkították a kapubejáró díszítését, tönkre téve ezzel annak egységes, sőt művészi történeti örökségi értékét. A ládák a fal elé szerkesztett állványrendszerre is felhelyezhetők, lehetőséget kínálva ezzel a stukkó rekonstrukciójára. Ennél elegánsabb megoldás volna a közös lépcsőházba helyezni azokat.



A kapubejárót lezáró falnyílás záradékán kettőzött konzolos motívum gazdag növényi ornamentikával, falon kívüli kábelcsatornákkal elcsúfítva.



Az épület belsőudvari képe (alulnézete) történeti örökségi értékét.

**VÉDÉSI  
JAVASLAT**

Nem rejthetjük véka alá, hogy a főváros számos kerületében, így Józsefvárosban is máig tucatjával találhatók elhanyagolt, ámde gyönyörű épületek, melyek, ahogy esetünkben is a századforduló környékén épültek, híven tükrözik tervezőjüknek, és építőiknek mesterségbeli elköteleződését, magasfokú szakmai felkészültségét, a munkához való alázatos, állhatatos viszonyát. Természetesen a korra jellemző építészeti stílus lenyomatai, hirdetői, de sajnos a 20. század ideológiai áramlatai, gazdasági hullámvölgyei lakóinak, kezelőinek az épített örökségi értékekhez való viszonyára is rányomták a bélyegjüket.

*A negyed 1870-es évek elejétől kialakult beépítési sajátosságait és utcaképét az építészeti örökség védelmére javasolt területként érdemes kezelni, a még viszonylag épségben fellelhető arra érdemes épületek helyi védettség alá helyezésével.*

„ A történeti városok és városnegyedek védelme csak akkor lehet hatékony, ha a mindenkori gazdasági-társadalmi fejlesztés szerves részévé válik, ha a regionális és városrendezési tervezés minden szintjén számolnak vele. ”

Forrás: A TÖRTÉNETI VÁROSOK VÉDELME ÉNEK NEMZETKÖZI KARTÁJA Washington 1987


**A Práter u. 69. számú épület helyi védettségi státuszra JAVASOLT**

A századforduló sajátos lakásépítési szokásai mára már megkoptak, átlégyenültek, korunk társadalmi berendezkedéséhez igazodtak kortárs építészeti anyagokkal, eszközökkel. A kor életviteli sajátosságairól kaphattunk képet a társadalmi rétegződés minden szeletében, melyek a mai elvárásoknak is megfeleltethetők, némi átalakítás, ráncfelvarrás, de elsősorban állagmegóvás után. A Práter u. 69. számú épület a fent közölt értékleltár tükrében szintén érdemes a felújításra, és a lakóközösség jókarbantartására.

*A védelem  
indoklása*

A Práter utca 69. számú tömb kvalitásai nem vitathatók, tömege, közterületi homlokzatai, kapubejárója odavonzák a tekintetet. Nyilván a laikus szemnek is feltűnnek, a kor jellegzetességei közé applikált idegen testek, melyek felsebzik az épület eredeti harmóniáját, viszont mindezek visszafordíthatók! Ésszerű használattal és a még meglévő eredeti nyílászárók alapján, homlokzati és a kapualj díszítőelemeinek birtokában rekonstruálva a sérült, vagy hiányzó elemeket, visszakaphatja az épület régi fényét.

A benne élők sokfélesége, a szerteágazó tulajdonviszonyok, az anyagi korlátok és nem utolsósorban a vitatható értékiszemlélet okán, és a homlokzatok egyébként „természetes” pusztulása miatt került az épület mai állapotába. A lakóközösség megfelelő jószándékú képviselője, települési támogatások, fejlesztések, pályázatok jelenthetik a hosszútávú megoldást ahhoz, hogy az épített örökség újabb gyöngyszeme ékíthesse az utcaképet.

<i>Felújítási javaslat</i>	<p>Javasolt e lakásépítési szakásoknak emlékeit; legyen az a magas presztízsű arisztokrata és nagypolgári réteg, a gazdag kereskedő, a felső középosztályos, vagy a kispolgári és munkás-réteg bérpalotáinak, házainak, bérkaszárnyaiknak itt még fellelhető maradványai, emlékei hiteles tovább örökítése úgy, hogy a korabeli anyaghasználat mellett a rekonstrukció a még ép minták, vagy analógiák alapján megtörténhessen.</p> <p>A <b>Práter u. 69.</b> számú épület felújítását további <b>hiteles építéstörténeti, és épületkutatás</b> előzze meg, továbbá a kivitelezés szakmai kontroll mellett történjen.</p>
<i>Dátum</i>	2023. február
<i>Aláírás</i>	 <b>Orosz László</b> műemlékvédelmi szakmérnök, okleveles építészmérnök, szakértő műemléki érték dokumentálása és műemléki épületkutatás szakterületen 21-0427

Pikó András polgármester részére  
Polgármesteri Hivatal  
1082 Budapest, Baross utca 63-67.

5. melléklet

## FELJEGYZÉS

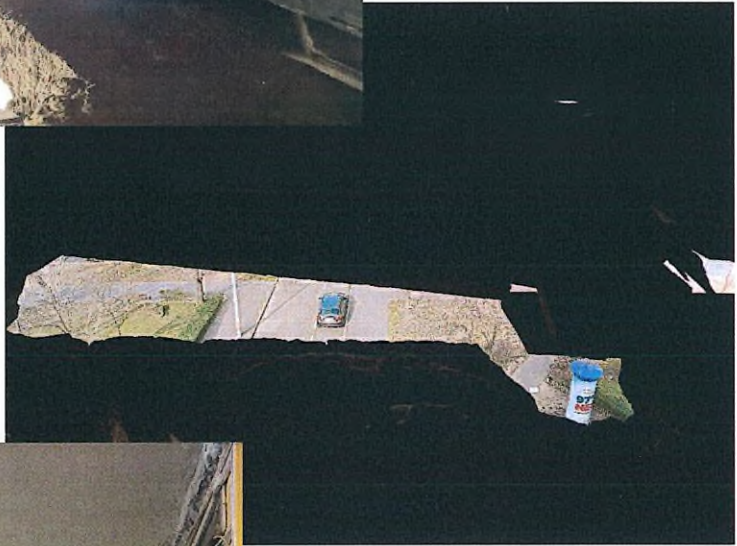
Tárgy: *Észrevételek a Práter utca 69. Társasház helyi védelem alá helyezési eljárással kapcsolatban, különös tekintettel a műemléki szakértői szakvéleményre*

Mint a társasház közös képviselője több mint tízéves főmuzeológusi tapasztalattal a hátam mögött, plusz a Magyar Műszaki és Közlekedési Múzeum keretében működő Műszaki Örökség Program egykori programvezetőjeként, valamint úgy is mint Budapest épített öröksége iránt fogékony lokálpatrióta szeretném kifejezni a szakmai és magánvéleményemet a tárgyban jelzett ügyvel kapcsolatban.

A társasház közös képviselőjét 2020. szeptember 29-től látom el, és a munkát mindig azzal kezdem, hogy megnézem, az adott társasház helyi vagy országos védelem alatt áll-e. Az általam kezelt társasházak közül négy fővárosi és helyi, kerületi védelem alatt álló ház, és ilyen esetben különösen figyelek a jogszabályok maradéktalan betartására.

A Práter utca 69. Társasház esetében is az volt az első dolgom, hogy megnézzem, szerepel-e a műemlékvédelmi nyilvántartásban, illetve az Arcanum Digitális Könyvtárban, de semmilyen érdemleges információt nem találtam a társasházzal kapcsolatban, akárcsak a szakvélemény írója. A társasház műszaki szempontból rendkívül rossz állapotban van: a tetőszerkezet életveszélyes, a homlokzat rendkívül balesetveszélyes. Mondanivalóm szemléltetéseként beszúrok pár képet, amelyeket hétvégén készítettem a testület szíves tájékoztatásul, és amik az értékleltárból kimaradtak.





2

Vh 54

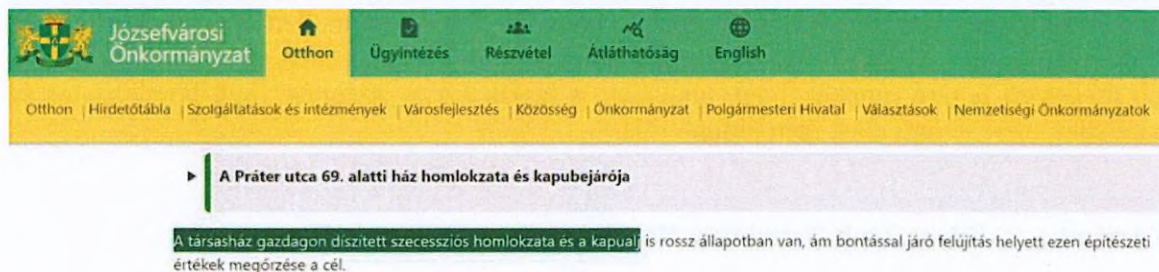
Főmuzeológusként rendszeres feladataim közé tartozott szakértői szakvélemények írása a fenntartó minisztérium megbízása alapján, és annak eldöntése egy adott műtárgyról, hogy műemléki védelme javasolt-e. A munkámat az adott tárgy vizsgálatával kezdtem és ezt követően felkutattam a téma szakirodalmát teljes mélységében. Feltételezésem szerint a szakvélemény írója is így cselekedett, viszont szilárd meggyőződésem, hogy téves eredményre jutott, és így javasolta a társasház homlokzatát és kapualját helyi védelemre.

A szakértői szakvéleményből rendkívül hiányolom az alapinformációkat, ugyanis nem tudjuk meg belőle, hogy:

- pontosan mikor építették a társasházat;
- kinek a megbízásából;
- kinek a tervei alapján;
- ki volt a kivitelezője a társasháznak;
- és azon belül a szakipari munkákat melyik híres mesterünk végezte vagy irányította;
- továbbá azt sem sikerült megállapítani, hogy a társasház homlokzata
- és a kapualj milyen stílusú.

Tehát ezeknek a kérdéseknek a tisztázása nem történt meg a szakértői szakvéleményben. Ennek egyik oka, hogy a várostörténészek, a helytörténészek, a lokálpatrióták és a történelem iránt fogékony civil szervezetek semmilyen érdemleges adatot, személyt, technológiát, műszaki megoldást nem találtak a szakirodalomban a Práter utca 69. Társasházzal összefüggésben, és már eltelt annyi idő, hogy ha lett volna érdekes információ, akkor már rég a felszínre tört volna.

Azt, hogy a szakértői szakvélemény miért nem határozta meg a homlokzat és a kapualj művészettörténeti korszakát, építőművészeti stílusát, nem tudom megfejtani. Ha a Józsefvárosi Önkormányzat honlapján található információkra támaszkodunk, akkor a „*társasház gazdagon díszített szecessziós homlokzattal és a kapualjjal*” rendelkezik.



Ez a mondat azonban sántít, mert a homlokzat biztosan nem szecessziós, maximum annyi jelenthető ki, hogy historizáló. De térjünk vissza a szakértői szakvéleményre!

Az írásos dokumentum hiányosságairól már beszéltem, gazdag képanyaga főleg a hibákra összpontosít, a műszaki leírás az általam biztosított dokumentumokból lett kiollózva. A 6. oldalon található meredek állítások mellett nem tudok elmenni, ugyanis semmit sem tudni a társasház lakóiról, feltételezésekre hagyatkozik a szakvélemény írója. Itt lehetősége lett volna meghatározni a homlokzat és kapualj stílusát, azonban ezt nem tette meg a homlokzat esetében.

Nem vitatkozom azon mondatával, hogy „a bejáró az északi homlokzat keleti végében nyitja fel a tömböt, egy historizáló félköríves záródású befelé nyíló kétszárnyú fakapuvál”, csupán pontosítom, hogy a kapuból mára már a faanyag is hiányzik, teljesen elkorhadt, a szentlélek tartja. A kapualj stílusát szintén nem határozza meg, csupán a mennyezettel kapcsolatban jelenti

ki, hogy „barokkos díszítettsége is károsult”. Itt nem tudom eldönteni, hogy a művészettörténeti stílusra vagy a díszítettség jelzőjére gondol.

Fentiek alapján egyértelműen látszik, hogy egy olyan társasház homlokzatát és kapualját kívánják védelem alá helyezni, amelyikről egy műemlékvédelmi szakember sem tudja megállapítani, hogy építőművészeti stílusa alapján hova sorolandó, arról már nem is beszélve, hogy semmilyen egyéb fontos információval nem rendelkezünk a házról, azon kívül hogy régen építették és „szép” volt.

Végezetül szeretném előadni azt is, hogy akkor, amikor a társasház közös képviselőjét átvettem, több mint egymillió Forint közmű tartozása volt a társasháznak, és ha minden jól megy, akkor a következő hónapokban kifizetjük az utolsó részleteket is a tartozásból. Az elmúlt években 4 millió Forint gyűlt össze a társasház számlaszámán, viszont hagyományos módon soha nem újulhatna meg a társasház, ezért a közgyűlés megbízása alapján tárgyalásokat folytatok a tetőtér beépítése érdekében, amely által a társasház is megújulhatna.

Ha a helyi védelmet megszavazza az Önkormányzat, akkor az utolsó szöveget is beverik a társasház képzeletbeli koporsójába, ugyanis az összes vállalkozó el fog menekülni, mert a kerület ezen részében képtelenség megfinanszírozni a műemlékvédelmi kutatást és az elvárásoknak való megfelelést úgy, hogy a potenciálisan értékesíthető lakások m<sup>2</sup> árai jelentősen elmaradnak a főváros I. és az V. kerületének m<sup>2</sup> áraitól, ahol beépíthető ez a jelentős plusz költség a vételárba.

Kérem, a szavazásnál ne feledjék *A történeti városok védelmének nemzetközi kartájának* egyik, sokat idézet mondatát: „*A történeti városok és városnegyedek védelme csak akkor lehet hatékony, ha a mindenkori gazdasági társadalmi fejlesztés szerves részévé válik, ha a regionális és városrendezési tervezés minden szintjén számolnak vele.*” Ez az én olvasatomban annyit jelent, hogy nem csak városvédőnek kell látszani, hanem tenni is kell érte konkrét lépéseket, és ha úgy ítélik meg – teszem hozzá: tévesen –, hogy helyi védelem mellett szavaznak, akkor az Önkormányzatnak meg kell finanszíroznia a homlokzat és a kapualj műemléki felújítását, és az azt megelőző feltáró munkát, hogy unokáink is lássák ezt a „szépnek” ítélt homlokzatot és kapualjat, mert semmi mást nem tudunk róla.

Készítette: Fekete Zsolt, Práter utca 69. Társasház közös képviselője

Elérhetősége: 1148 Budapest, Wass Albert tér 10. 1. 1.  
bandstarsashazkezeles@gmail.com  
0630/576-9294

Kelt: Budapest, 2023. február 25.