



**60/2019. sz.
tervtanácsi vélemény**

mely készült

az *Üllői út 32. szám alatti épületegyüttes (Heinrich Udvar) rehabilitációs engedélyezési terve*
tárgyában

Helyszín: Budapest VIII., Baross u. 63-67. III. em. 310. irodahelyiség

Időpont: 2019. október 08. 13⁰⁰

Tervtanácsi tagok: Iványi Gyöngyvér, Fátyol Tibor, Kolba Mihály, Körtvély Zoltán, Perényi László, Tima Zoltán

A Tervtanács határozatképes volt.

Tervező: Kálmán Ernő

A Főépítész bemutatta a Tervtanács tagjainak és a további megjelenteknek a Miniszterelnökség Műemlékvédelmi Osztályának képviselőit, majd ismertette a Tervtanácsi ülés menetét. E szerint kérte a szomszéd házak képviselőit, hogy véleményüket csak a szakmai értékelés után mondják el.

A Kormányhivatal a többpontos hiánypótlásában többek között kérte a településképi véleményt is. A településképi vélemény a vonatkozó hatályos településképi jogszabályok alapján csak tervtanácsi vélemény alapján adható ki. Az épületegyüttes településképi értelemben véve kerületi területi védelemmel érintett, ezért kaphat településképi véleményt.

A Beruházó elmondta, hogy a Tervezők a tervet a korábbi tervtanácsi konzultáción elhangzottaknak megfelelően módosították. Az alapvető koncepció nem változott. Az utcafronti műemléki épületeket megtartják, az udvar módosul. A konzultációk során az udvar sokat változott, zöldebb kertek jelentek meg és az új épületek között szellősebb kialakítású lett. A projekt beindítását nem szeretnék sokáig húzni, ugyanis az Üllői úti homlokzattal már most is sok probléma van, mert a nagy esőzésben elkezdett potyogni a vakolat.

A Tervező először levetített egy áttekintő filmet, mely tartalmazott környezeti elemzést, példákat Budapest területén lévő passzázsokra, és bemutatta a tervezendő épület látványképeit a városképi környezetbe beillesztve. A Tervezők célja a környezet minőségi javítása. A terv az épületegyüttes rehabilitációja mellett épületbővítést is tartalmaz. Az épületrészek kialakítása:

- **Üllői úti épület** boutique-, vagy art hotelként működne. A tetőtérben egy emelettel többet alakítottak ki a meglévőhöz képest. Az U alakú udvar üvegfedést kap, átriumként kialakítva. Ezt a részt egy nagy kapuzat jellegű új épületszárny zárja le, mely szeparálja a szálloda belső átriumos részét, két végén új kiszolgáló lépcsőházakkal és liftekkel. Az új szárnyban egy és két szobás szobaegységek vannak. A hotelben összesen 117 szobát terveztek. Az épület egyedi értéke a díszes lépcsőház és az első emeleti, eredetileg a Heinrich-család fokozottan védendő ebédlője, amelynek belső kialakítását és berendezését eredeti állapotában helyreállítva akár konferenciateremként is lehetne használni. Az épület műemléki lépcsőházának orsóteréből az utólagosan beépített lift eltávolításra kerül, a szállodai szintek kiszolgálása a meglévő légudvarba tervezett két új felvonóval történik. Az épület tetőszerkezete többszörösen átépített. A rekonstrukció során arra törekedtek, hogy a homlokzati ablakosztás és a főpárkány eredeti állapotában visszaállítsák. A raktározás és a kiszolgálás a -1 szinti parkolóból történik egy teherfelvonó segítségével. A tervezett szállodai wellness rész az Üllői út 30. sz. felőli pincerészben kerül kialakításra. A saját trafó és a hőközpont is a pincében kerül elhelyezésre.

- **Vas-udvar** a köz számára átengedve fedett kézműves passzázsoként működne (Iparművészeti Múzeum közelségére alapozva), összekötve az Üllői utat és a Mária utcát. Fölötte 5 tömbben szétosztva 6-7 szintes lakóépületeket helyeznének el összesen 218 lakással. Az épületek között (a Vas-udvart lefedve) zöldtető, park, melyben a sétányt bevilágító üvegfelületek vannak. A

beépítésnél figyelembe vették a JÓKÉSZ előírásait, ennek megfelelően mindenhol kellő távolságban helyezkednek el az épületek egymástól. A Vas-udvar alatti két szinten 190 férőhelyes parkoló készül, melynek behajtója a Mária utcából nyílik. A parkoló megépítése miatt a Vas-udvar meglévő épületeit elbontanák, és a garázs megépítése után visszaépítenék, megkeresve az épületek eredeti állapotának megfelelő kialakítást (jelenleg ugyanis sok később hozzáépített rész van).

- **Mária utcai szárny** - irodaként, műhelyházként lenne hasznosítva (kapcsolódva az Iparművészeti Múzeumhoz), esetleg bérrendelők kialakítása is elképzelhető a szomszédos Orvostudományi Egyetem közelsége miatt. A 2 illetve 3 szintes emeletráépítés az utcai homlokzati síktól visszahúzott, benne lakások kerülnének kialakításra. A meglévő udvar lefedésre kerül, melyen tetőterasz készül, bevilágítókkal.

Az épületegyüttes megújuló energiafelhasználása: hőszivattyú és napelemek alkalmazásával történik. A lakásokban a hűtés-fűtést kiépítik, így utólagos gépészeti berendezések elhelyezése nem lehet indokolt.

Tervtanácsi tagok az alábbi, a tervet érintő kérdéseket tették fel:

A galériára a zárt, lakásokhoz vezető lépcsőházakból lehet fölmenni. Miért nincsen olyan nyitott lépcső, ami a Passzázs terén belül megy föl a galéria részre?

Funkcionálisan nincs igény rá, mivel a felső galéria rész szeparált, nem egy tér az alsóval. Van olyan helyiség, ahol ablak sem nyílik a passzázsra. Ott a megfelelő természetes fény felülvilágítókkal lett megoldva.

A homlokzati belső térfal megegyezik a Vas-udvar meglévő épületeinek homlokzati falával?

Igen.

Mi műemlék?

Minden.

Milyen ütemezésben gondolkodnak?

A mélygarázs építésével kezdenék, ami réseléses technológiával készülne. A középső rész emiatt elbontásra, majd visszaépítésre kerül.

Megvalósítható lenne-e ez a beruházás az új kerületi szabályozás értelmében?

Nem.

Miért nem tud a középső rész alacsonyabb lenni? Városképileg nagyon nagy.

Amikor megvette a telket a Beruházó a területen 5,5-ös szintterületi mutató elérésére volt lehetőség. Ezt szigorítják 4,5-re, aminek nem tudnak megfelelni. 5,5-nél így utólag nem tudnak lejjebb menni, mert a beruházónak ez nem érné meg. Beruházó szerint a területen nem ők a legmagasabb épület. Ők a környező épületekhez igazodva alakították ki a tömböket, melyek között élhető, szellős átjárási lehetőség lenne.

Tervtanácsi tagok véleménye:

Fátyol Tibor: A terület beépítésénél két úton is el lehet indulni. A Vas-udvar, a védett épületein túl, beépítési karakterében-léptékében is nagyon egyedi. Az egyik esetben ezt minden irányból láthatóan meg lehetne őrizni (valószínűsíthetően egy léptékekkel kisebb beépítés árán). A másik út a környező városszövethoz igazodó beépítés, mely ezt elfedi, de lentről a passzázsából továbbra is láthatóvá teszi. A tervezők utóbbit választották, a rendelkezésre álló beépítési paraméterek ennél a változatnál használható ki. A terv a szomszédos udvarokhoz, kiteresedésekhez igazodik, a környező épületmagasságoktól nem rugaszkodik el, ezért nem érzi túlépítettnek. Meglátása szerint kissé sokféle architektúra van jelen, az egyes tömegek kapcsolata lehetne lazább-szerveesebb. A védett beépítési karaktert erősítendő, fontos az új épület alsó födémeinek és a Vas-udvar kis épületeinek viszonyát – távolságát újragondolni. A sétány feletti födémet emiatt alacsonynak érzi. A passzázsban, mivel közhasználat céljára át akarják adni, a terveit ki kell dolgozni, ki kell térni a használat módjaira, egyes funkciókra, arculati elemekre és jelölni a reklámok-logók lehetséges helyeit. A látványtervek ezekkel nem foglalkoznak kellő mélységben.

Kolba Mihály: A szintterületi mutató nem építészeti szempont. Olyan árak vannak Budapesten, hogy bőven elég lenne a két utcai épületet felújítani. Ki tudja elérni, hogy a cél (kapcsolat az

Iparművészeti Múzeummal) megvalósuljon? Lehet, hogy a Vas-udvar passzázs vendéglátó funkciójú lesz sok étteremmel, vagy akár pláza is lehet később, ezt nem lehet megakadályozni. Az elbontott épületek varázsa nem ugyanaz lesz a visszaépítés után. Az Üllői úti épület tetején lévő tetőablakok – üvegdobozok kialakítása nem szép megoldás. Vissza kellene állítani az eredeti tetőablak nélküli tetősíkot, maga a műemlék épület is ezt követeli meg, és pont az Iparművészeti Múzeummal szemben sem lehet ilyen tetőablakokat építeni, a Körút felől jól látszana, nem lenne esztétikus látvány. A tetőablakoknak ezt a megoldását semmiképpen nem tudja támogatni. Az előző tervtanács óta alapvetően jobb, rendezettebb lett a terv, megszűnt a káosz. Kár, hogy a középső rész le lett fedve.

Tima Zoltán: A terv koncepcióját hibás megközelítésnek érzi. A beruházást szerinte is elegendő lenne a két utcai épületre koncentrálni (jó építészeti megoldással akár úgy is, hogy ráépítenek). A világban egyre nagyobb értéke van az ilyen típusú megmaradt „múlt”-nak, mint amilyen a Vasudvar.

Perényi László: Figyelembe veszi, hogy a konzultációs terv korábban átment a tervtanácson annak tudatában, hogy a beépítés túl nagy. Véleménye szerint a módosított tervek letisztultabbak, jobbak lettek. A környező szomszéd épületektől való távolságot a lehető leghatékonyabban próbálja megoldani. A projekt a terület használati minőségét javítaná a mostaninál. Mindazonáltal a beépítés szerinte is túl nagy. A kevesebb több lenne.

Körtvély Zoltán: Nem vett részt az előző tervtanács ülésen, amikor tárgyalták a tervet. Nem érzi etikusnak, hogy a továbbtervezésre javasolt konzultációs tervtanács véleményét most elutasítsa.

A Tervező meghallgatva a tervtanács tagok véleményét megjegyezte, hogy méltatlannak érzi a bemutatás körülményeit (a tárgyaló terem foglaltsága miatt egy kis szobában volt mindenki bezúfolva, ahol a vetítést sem lehetett jó minőségűen megoldani).

A tervvel kapcsolatban elmondta, hogy a lépcsőházak tűzvédelmi okok miatt zártak. Az Üllői úti épületen kialakított „üvegdobozal” tudnak értelmes funkciót kialakítani a párkány mögötti részeknek. A tetőn jelenleg is vannak tetőablakok, ezért tartották meg ott is a beépítést.

A Miniszterelnökség részéről résztvevő műemlékvédelmi szakember elmondta, hogy az előzetes egyeztetés során (2019. augusztus) megtekintették a projektet, s nem támogatták a bemutatott terv megvalósulását. Műemléki szempontból érdemben a korábban látott tervekhez képest nem történt változás. A műemlékvédelem képviselőiben továbbra is azt tudják mondani, hogy műemléki épületek az örökségvédelmi törvény értelmében nem bonthatók el. A műemléki épületeket nem csak anyagukban, de jellegükben is meg kell őrizni. Itt az udvar megszűnik, így a jellege megváltozik.

Beruházó felháborodását fejezte ki a jogbiztonsággal kapcsolatban. Elmondta, hogy 2018-ban a vázlatterveket bemutatva kért előzetes hozzájárulást a Miniszterelnökség Társadalmi és Örökségvédelmi Ügyekért, Valamint Kiemelt Kulturális Beruházásokért Felelős Államtitkárságától, amit meg is kapott. Ezt a Tervező munkatársa felolvasta. A felolvasott szövegből az derült ki, hogy a Miniszterelnökség a beruházást támogatta, de felhívta a figyelmüket arra, hogy műemléket el nem bonthatnak.

Kolba Mihály: Felháborító a helyzet, ami itt műemlékvédelmi szempontból kialakult. Hisz miért támogatja a tervet a Miniszterelnökség Hivatala, ha tudja, hogy lebontásra és visszaépítésre kerülnek a belső udvar védett részei, akkor miért nem teremt jogilag tiszta helyzetet, amellet, hogy támogatásáról biztosítja a tervet. Ennek így semmi értelme, ebben a szituációban annak ellenére, hogy mindenki jót akar, mindenki „áldozat” lesz, a Műemlék Hivatal teljesen jogosan nem járul hozzá a projekthez, mert nem tehet mást, az építtető, ill. a tervező „támogatást kapott”, tehát elkészítették az engedélyezési terveket és beadták, ami nagy munkával és költségekkel járt, a tervtanácsban pedig én nem tudom értelmezni ezt a kialakult helyzetet. Ezért csak a tetőablakok

problémáját szem előtt tartva tudom értékelni a tervet. Ennek módosítását kéri a Tervezőktől, melyet Tervtanácsnak mutassanak be.

szavazata: **igen**

Tima Zoltán: Városképileg nem tartja elfogadhatónak.

szavazata: **nem**

Fátyol Tibor: A közhasználatra átadandó részt (passzázt) meg kellene tervezni. A régi és új épület kapcsolatát át kellene gondolni.

szavazata: **igen**

Perényi László: Mind a területtel, mind pedig a Tervezővel való személyes kapcsolati okok miatt tartózkodott.

szavazata: **tartózkodik**

Körtvély Zoltán: A tervtanácson elhangzottak módosításával támogatja a tervet.

szavazata: **igen**

Iványi Gyöngyvér: Bár az épület a legelső tervekhez képest pozitív irányban mozdult el, főleg a Mária utcai oldalon, de a beépítés még mindig túl sok.

szavazata: **nem**

A Tervtanács a tervet az elhangzott észrevételekkel **támogatta**.

(3 igen, 2 nem, 1 tart.)

Szomszédos társasházak lakóinak észrevételei:

- A középső rész beépítése sok, meg kellene hagyni mostani formájában. Tima Zoltánnal egyetértve ő is úgy gondolja, hogy ilyen magas lakásarak mellett elegendő lenne a két utcai épület megépítése. Szerinte nincs rá semmi biztosíték, hogy létrejön az Iparművészeti Múzeummal a kapcsolat. Rossz a koncepció. Benapozottsági problémát fog okozni számos meglévő szomszéd lakás számára, melyeknek ezért jelenlegi értéke csökkenni fog. A lakók hajlandók kompromisszumra, de szeretnék, ha a jelenlegi benapozottság megmaradna.

- Mit jelenen a szellős udvar? Konkrétan milyen távol lesznek az új falak a József krt. 37-39-es sz. szomszéd háztól? Mennyi lakás lesz? Mi lesz a hasznosításuk?

Válasz: 10-18m között változik a távolság (nagyobb a távolság, mint a Pál utca szélessége). A belső épülettömbökben összesen 218 lakás lesz.

- Szintén a József krt. 37-39-es számú ház egyik lakója tart attól, hogy ezek a kisméretű lakások rövidtávú kiadásra fognak kerülni, mint ahogy az most egyre elterjedtebb a kerületben. Megérti a Beruházó és a Tervező szempontjait is, de szerinte rossz koncepciót valósítottak meg.

- Nem terheli-e le a parkoló bejárata a Mária utca gépjárműforgalmát, ahol jelenleg is rendszeresek a dugók?

Főépítész megjegyezte, hogy erre már ő is felhívta a Tervezők figyelmét, mert ezt szakemberrel be kell vizsgáltatni az engedélyhez.

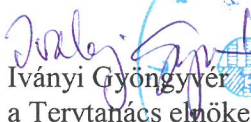
Tervező elmondta, hogy forgalomtechnikai vizsgálat folyamatban van. Előzetes egyeztetés alapján úgy gondolják ez nem fog gondot okozni.

- Hogyan lesznek bejuttatva a belső udvarba a mélyépítéshez szükséges gépek.

Beruházó azt válaszolta, hogy a Mária utca felől úgyis mélyíteni kell, és akkor a bejáraton valószínűleg beférnek.

- A következő lakó szintén a közlekedés nehézségére hívta fel a figyelmet az egyirányú utcák tekintetében is. Fel kellene oldani a műemléki ellentmondásokat. A beruházás nem oldja meg a környék lakóinak parkolási problémáját, sőt tartanak attól, hogy az építkezés miatt az még nehezebb lesz.

Budapest, 2019. október 14.


Iványi Gyöngyvér
a Tervtanács elnöke

