



Budapest, 2026.05.26

TANULMÁNY BEMUTATÓ
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2026. május 26-i rendes ülésére

Tárgya: Budapest VI. Kerület Terézváros Helyi védett épületei
Összegző Értékelő Tanulmány (rövid összefoglaló bemutatása)

Készítette a BME Építészettörténeti és Műemléki Tanszék a Terézvárossal 10 éve folytatott Hallgatói felmérések program és az elkészített értékvizsgálati adatlapok alapján.

A tanulmányt bemutató előadást tartja: Matus István Főépítész

Időtartama: 15 perc

Összefoglaló (kivonat a tanulmányból)

A hatástanulmány felépítése a 449./2025. (XII. 29.) sz. kormányrendelet 5. melléklete (Műemlékvédelmi hatástanulmányok/1. Települési műemlékvédelmi hatástanulmány) szerinti tartalommal, az alábbi fejezetek szerint kerül kidolgozásra.

1. Értékvizsgálat

2a. A helyi építészeti örökség karakter-hordozó elemeinek jellegzetességei

2b. Szakértői szempontok a helyi építészeti örökség vizsgálatához

3. A javasolt változások ismertetése

4. Értékvédelmi javaslat

Összefoglalás

Az épületek műszaki állapotát a BME által 2016 óta végzett dokumentálások adatlapjai alapján lehetett átlagolni. A helyi védett épületek általános műszaki állapota egy 5-ös skálán 3,8 (közelítőleg jó/átlagos). A legkritikusabb állapotú tömbök az Andrássy út – Teréz körút – Podmaniczky utca – Szinyei Merse út által határolt területen található. A főhomlokzatok és koronázóparkányok közel 40%-a felújított, azonban mintegy 10%-uk pusztuló, veszélyforrást jelentő állapotban van.

A védett épületállomány főhomlokzatainak általános állapota a meghatározott négyfokozatú skálán 3,12-nek adódik, ami érték kellő óvatossággal kezelendő. Bár a legtöbb vizsgált épület főhomlokzata jó állapotú, felújított (39,02%) [4], nagy arányú az átlagos, még éppen rendezett, de jellemzően már felújítandó kategóriába (34,96%) [3] sorolható megjelenésűek száma. Kifejezetten aggasztónak mutatkozik, hogy több esetben kisebb károsodások figyelhetők meg, melyek miatt az adott főhomlokzat felújítandó (16,26%) [2], illetve előfordulnak pusztuló, veszélyforrást jelentő épületek is (9,76%)



Alpolgármester

1067 Budapest, Eötvös u. 3.
1395 Budapest, 62., Pf. 409.

Tel.: 351-7966

www.terezvaros.hu
gyorffy.mate@terezvaros.hu

hivatali kapu: TEREZONK
KRID: 443859706

Megfigyelhető, hogy a tetőtér-beépítés nem garantálja a homlokzat megújulását: a tetőtér-beépítéssel érintett épületek 58%-ánál a homlokzat továbbra is felújítatlan maradt, így a lehulló vakolat veszélye fennáll.

A helyi védett épületek megtartásának önkormányzati támogatása világosan követhető rehabilitációs stratégia szerint történik. A támogatási rendszer hatékonyan követi az épületek állapotát; kimutatható, hogy a rosszabb állapotú vagy tagoltabb homlokzatok magasabb értékű fajlagos forrást igényelnek. A homlokzat felújítások fajlagos költsége 2025-ös árszinten nagyjából 83 500 Ft/m², a teljes védett épületállomány felújítási igényét pedig 53,50 milliárd forintra becsüljük.

A jövőbeli értékmegőrzés központi eleme a folyamatos karbantartás és az eredeti építészeti karakter (építéskori állapot) kutatáson alapuló feltárása, és szigorú megőrzése. A stratégia célja nem csupán a közterületi homlokzatok, hanem a belső terek minőségi megújítása is, amelyhez az önkormányzati közterület-rehabilitációk adhatnak ösztönzést a lakóközösségeknek. Kiemelten fontos a közhasználatú területek egységes elv szerint megvalósítható megújítása, melyben természetesen elsőbbség illeti a közterület felől látható homlokzati felületeket, de a kapubejárók, lépcsőházak és udvari folyosók minőségi megújítására együtt kell törekedni, nem elhanyagolva az udvarfelület rehabilitációját sem. A történeti környezetben megjelenő új építések illeszkedő kialakítása nem csak építészeti esztétikai értelemben, de a városrészre jellemző diverzifikált funkciók megtelepítésének biztosításával is ösztönzőek lehetnek.

A tanulmány segíti a Településterv készítése során a megalapozó munkarész elkészítését.



Matus István