

**1068 Budapest, Benczúr u. 27. szám alatti
„művelődési ház, étterem és udvar” megjelölésű
„Benczúr - Ház” ingatlan**



3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok:

Ingatlan címe:	1060 Budapest, Benczúr utca 27.
Fekvése:	belterület
Helyrajzi száma:	29704
Ingatlan jellege:	kivett művelődési ház, étterem és udvar
Telek területe:	2 219 m²

Tulajdonos és tulajdoni hányad:

- Magyar Posta Zrt.	475/1000
- Antenna Hungária Magyar Műsorszóró és Rádióközlési Rt.	50/1000
- Magyar Telekom Távközlési Rt.	475/1000

Jogok és terhek:	tehermentes
Széljegy:	nincs
Egyéb:	műemlék

3.2. A felépítmények alapterülete:

Az ingatlanon 3 építmény található, a főépület, egy kerti melléképület, és egy szabadtéri színpad.

Épület helyiség megnevezés	Szint	Nettó alapterület (m ²)
Főépület	Alagsor	646,2
	Földszint	762,76
	Félemelet	82,55
	I. emelet légtere	38,88
	I. emelet	721,86
	II. emelet	638,52
	Tetőtér	614,71
Főépület területei összesen:		3505,48
Melléképület	Kerti épület	42,35

3.3. Környezet bemutatása:

A belvároshoz csatlakozó hajdani külvárosok közül a mai VI. kerületet alkotó Terézváros alakult ki legkorábban.

A pesti oldal egyik kerülete. Északról Budapest XIII. kerülete, északkeletről a XIV. kerület, délkeletről a VII. kerület, végül nyugatról az V. kerület határolja.

Jelenleg a Dózsa György út, a MÁV váci vonalának felüljárója, Városligeti fasor, Lövölde tér, Király utca, Deák Ferenc tér, Bajcsy-Zsilinszky út, Nyugati tér, Váci út, Lehel út, Bulcsú utca, MÁV terület által közbezárt területet nevezik Terézvárosnak.

Kerület városrészei:

Jelentős különbségek vannak a kerület egyes részei (pl. az Andrássy úti villanegyed és a Nyugati pályaudvar környéke) között. A Nyugati pályaudvar - Nagykörút - Podmaninczky utca - Izabella utca vonalától nyugatra (a Belváros felé) eső terület a *Belső-Terézváros*, míg ettől keletre (a Városliget felé) a *Külső-Terézváros*, avagy *Pacsirtamező* található.

Lakosság: 55 ezer fő

Terület: 2,4 négyzetkilométer

Közlekedés: Nyugati Pályaudvar, Metró 3, 4-6-os villamos, Földalatti, troli, autóbusz

Oktatás:

Terézvárosi Két Tannyelvű Általános Iskola és Gimnázium Pedagógiai Központ, Erkel Ferenc Általános Iskola és Gimnázium, Szinyei Merse Pál Gimnázium, Terézvárosi Esti és Levelező Gimnázium.

Egészségügy:

Terézvárosi Egészségügyi Szolgálat:

Az ingatlan a főváros VI kerületében, Terézváros térségében található, a Hősök tere közelében. Az Oktogon, Budapest egyik legforgalmasabb tömegközlekedési csomópontja pár perc metrózással elérhető, földalatti és buszmegálló 100 m-en belül megtalálható. Az ingatlan környezetében zárt sorúan az utcavonalra épült régi építésű közepmagas épületek, követségek, iroda- és lakóépületek találhatóak. A közvetlen telekszomszédai egy nemrég szintén értékesített, jelenleg használaton kívüli lakóépület, illetve a Duna Bizottság diplomáciai épülete.

A Benczúr utca Budapest belvárosának egyik legrégebbi, patinás negyedében helyezkedik el. Az Andrássy út közvetlen összeköttetést teremt a belváros más kerületeivel, a Millenniumi Földalatti Vasút pedig Budapest metróhálózatán keresztül a város bármely részét elérhető közelségbe hozza. Tízpercnyi utazással könnyen megközelíthető a főváros turisztikai és kulturális centruma - az Operaház, a Zeneakadémia és a Liszt Ferenc tér, valamint a Pesti Broadway néven ismert Nagymező utca megannyi színházával. Hasonlóan közel található a Hősök tere, a Múcsarnok és a Szépművészeti Múzeum csakúgy, mint a Városliget. Szintén a kerületben található a Nyugati Pályaudvar és a Westend szórakoztató- és bevásárló központ.

Az Andrássy út és környéke mind üzleti, mind irodai és lakás szempontból kiemelkedően magas presztízsű, az ingatlanok árai ezen a környéken az utóbbi időben meredeken emelkedtek és várhatóan továbbra is keresett befektetési lehetőségeknek számítanak.

3.4. A telek bemutatása:

A telek szabályos négyszög alakú, utcafronton zárt sorúan beépített. A főépület mögött található az udvar, melyen a szabadtéri színpad és egy kis melléképület található. A telek kerített, bejutni csak a Benczúr utca felől lehetséges. Parkolni csak az utcán kialakított parkolóhelyeken lehet, a telken nem. Az épület saját garázzsal sem rendelkezik. Jelentős növényzet nincs, főleg dísznövények vannak a kerítés mellett telepítve.

Közművek:

- Elektromos energia 230 V és 380 V is.
- Vezetékes vízvezeték

- Gázellátás (Qmax= 100 m3/h)
- Szennyvízcsatorna (Qmax= 7 m3/nap)
- Telefon
- személyfelvonó (2db 4 személyes)

Fűtés:

Házközponti rendszerű, radiátoros hőleadókon keresztül temperált helyiségek. 3 db 90 kW teljesítményű ERKA SUPER 90-es gázkazán a fűtőegység, melyek a tetőtérben kialakított fűtőközpontban lettek telepítve.

A hűtésről egyedileg beépített split klímák gondoskodnak néhány irodában.

A vizsgált telek L1-VI-B jelölésű.

TERÉZVÁROS KERÜLETI VÁROSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA (TEKVÉSZ) kivonata:

L1-VI-B

BENCZÚR UTCA MENTI, NAGYTELKES, NAGYVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK

- Az övezet területén a **27. § (10)** bekezdésében felsoroltakon túlmenően:
 - önálló parkolóház – a mélygarázsok és más funkcióval kombinált parkolóházak kivételével –,
 - önálló, csarnokszerkezetű sportépítmény, nem létesíthető,
 - kereskedelmi rendeltetésű egység csak az épület földszintjén és pinceszintjén alakítható ki.
- A parkolás előírt biztosításánál meglévő épület esetén a földszinti vagy első emeleti szinteken teremgarázs létesítése nem engedhető meg.
Ha műszakilag megoldható, az épületek be nem épített hátsókertjében mélygarázs építhető, melynek zárófüdémén a zöldfelületi minimumnak megfelelő mértékű tetőkert alakítandó ki.
- Az egyes telkek hátsókertjeinek legkisebb mérete 40 m, ahol a már meglévő épületek miatt ez nem biztosított, ott a hátsókert mérete tovább nem csökkenthető.

az építési övezet jele	az építési telek						az épület	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett			legkisebb kötelező	legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²		%	m ² / m ²	%	%	m	
L1-VI-B	2 000	20	50 65/s	2,5	60	30	16	21

- Az L1-VI és az L3-VI és a VK-VI jelű építési övezetek területén a lakóépületeken kívül:
 1. szálláshely-szolgáltató épület,
 2. közintézmény épület,
 3. irodaház, valamint ahol azt az építési övezet előírásai lehetővé teszik:
 - δ) az építési övezetben maximált értékben meghatározott bruttó szintterületű, önálló kiskereskedelmi épület, illetve rendeltetési egység,
 4. a zárt sorú beépítéshez illeszkedő sportépítmény,

5. parkolóház, mélygarázs helyezhető el.

A VK-VI jelű építési övezetekben az a)-f) pontokban felsoroltakon túlmenően egyéb közösségi szórakoztató épület is elhelyezhető.

5. A (6) bekezdésben megengedett fő rendeltetésű épületeken belül a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken, valamint a (6) bekezdésben felsorolt funkciókörökön kívül önálló rendeltetési egységként:
- 2 vendéglátási,
 - 3 kereskedelmi,
 - 4 irodai,
 - 5 szolgáltatási,
 - 6 kulturális, művelődési és oktatási célú,
 - 7 egészségügyi,
 - 8 egyházi,
 - 9 szociális,
 - 10 nem zavaró hatású kézműipari és kisipari funkciók is elhelyezhetők az övezeti előírások és a (8) bekezdés figyelembevételével.
6. Az L1-VI jelű építési övezetek területén - ha az övezeti előírások azt külön nem szabályozzák-, kereskedelmi funkció létesítése csak a pinceszinteken, a földszinteken és az első emeleti szinteken engedhető meg, melynek legnagyobb kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 6000 m²-t.
7. Az L-VI, L3-VI és a VK-VI jelű építési övezetek területén:
3. önálló ipari, raktározási, nagykereskedelmi épület
 4. ipari, nagykereskedelmi funkciójú, önálló rendeltetési egységet tartalmazó egyéb rendeltetésű épület - a (8) bekezdés figyelembe vételével -,
 5. nem a fő rendeltetést, vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási helyiség - a (11) bekezdésben foglalt kivétellel -,
 6. üzemanyagtöltő állomás önállóan vagy más rendeltetésű épületben - kivéve, ha azt a BVKSZ 7. § (3) bekezdése szerinti parkolóházban a KSZT lehetővé teszi -. nem létesíthető, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni nem lehet.

A vizsgált ingatlan telekterülete: 2 219 m². A jelenlegi beépítettség: ~ 45 % (a szabadtéri színpad nélkül).

A beépítettség jelentősen nem bővíthető !

3.5. Az épület bemutatása:

Az ingatlan jelenleg a VI. kerület egyetlen művelődési háza. Az építtetője után „Egyedi-palota” néven emlegetik. Az Egyedi-palota a XIX. század végén (1895) épült, egy időben az Andrássy út környéki villanegyedekkel, a kor technológiájával.

Az épület terveit Marmorek Oszkár műépítész készítette. A palota háromszintes lakóháznak épült: az alagsorban - a kiszolgáló helyiségek mellett - istálló, az első emeleten lakószobák és fogadóhelyiségek voltak, a második emeleten az irodák kaptak helyet.

A Díszterem kupolája alatt télikert állt, az utcai fronton a szalon volt, két oldalán pedig a hölgyszoba (a mai Fehér szalon), illetve az úri szoba (a mai Barna szalon) helyezkedett el. A Vadászterem ebédlőként szolgált.

Az első tulajdonos - Egyedi Lajos - halálát követően az épület a Magyar-Itáliai Bank tulajdonába került. A banktól 1930-ban vásárolta meg az ingatlant a Magyar Királyi Posta Jóléti Alapja, hogy egyesületeinek otthont teremtsen.

A palota a II. világháború alatt csak kisebb károkat szenvedett.

Az épületet a kilencvenes évek elején felújították, első emelete – *Zakariás András* belsőépítész tervei alapján – a századelőt idézi. A Vadásztermet, a Fehér- és a Barna szalont *Nagy Judit* gobelinjei díszítik.

Az épületben egészen mostanáig működött többek közt a Benczúr-klub, saját könyvtárral, étteremmel és kávézóval, táncteremmel, nyugdíjas klubbal, rendezvényteremmel és tanteremmel szolgálta a közösségi és művelődési igényeket.

Az épület külső homlokzata késő klasszicista stílusú, a belső udvara a későbbi szecessziót idézi, míg a télikert az artdeco stílust. A többi ebben az időben épült paloták sorából kiemeli azonban a belsőépítészeti kialakítása, mivel olyan elemekkel rendelkezik, mely kifejezetten ritkaság (lásd fotók).

Az ingatlan teljes körű műemléki védeltséget élvez, ami azt jelenti, hogy bármilyen külső vagy belső átalakítás előtt egyeztetni kell az Örökségvédelmi Hivatallal, aki az elsőfokú építésügyi hatósági kört látja el. Műemléki vizsgálati tanulmány nem áll rendelkezésre.

Az épület példásan karbantartott, statikai problémára utaló jelek nem tapasztalhatóak, néhány helyen kisebb vakolatot érintő károsodás észlelhető. A pince és alagsor falazatát elektrolízises eljárással védik a vizesedés okozta károsodásoktól. A nyílászárók állapota vegyes. Az épület műszaki állapota 90%.

Az ingatlan legcélszerűbb hasznosítási módja:

Az ingatlan eredetileg lakóépületnek épült egyetlen család saját használatára, később pedig bankszékházként funkcionált. A társadalmi változások miatt azonban vélhetően egyetlen család már nem venné meg saját céljára, sokkal valószínűbb, hogy ingatlanberuházók érdeklődését fogja felkelteni.

Az övezeti besorolás sokféle célú hasznosítást lehetővé tesz, és ha a tervezett funkcióval járó esetleges átalakításokat a műemlékvédelmi hatóságok is engedélyezik, akkor az új tulajdonos több célra is alkalmassá teheti az ingatlant.

Az építészeti értékek megőrzését vagy a jelenlegihez hasonló közcélokot szolgáló hasznosítás, vagy reprezentatív irodai hasznosítás szolgálna a legjobban (például ismét bankközpontként).

Térképek:



Gobelin:

A Benczúr Házban a következő, 3 db Nagy Judit iparművész által készített francia gobelin található. Mindhárom gobelin művészi értékű, egyedi képzőművészeti alkotás, egytől-egyig kifogástalan állapotban.

1. Gobelin Unicornis:
 - az alkotás mérete 326 x 256 cm
 - becsült eszmei értéke 24 900 000 Ft
2. Goblein Vadászjelenet (Triptichon):
 - az alkotás mérete 300 x 214 cm
 - becsült eszmei értéke 19 200 000 Ft
3. Goblein Madaras, girlandos:
 - mérete 365 x 400
 - becsült eszmei értéke 43 800 000 Ft