

A Képviselő-testület zárt ülésének anyaga (2011. évi CLXXXIX. törvény 46. § (2) bekezdés a) pont)

## ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület ülésére

**Tárgy:** Elővédett épületek elővédelmi jegyzékből való törlésének elbírálása

### Tisztelt Képviselő-testület!

Az előterjesztés a 176/2017. (XI. 9.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületi határozatának Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Elővédelmi jegyzékéből az alább felsorolt ingatlanok törlésére irányul.

<i>Sorszám</i>	<i>Cím</i>	<i>Helyrajzi szám</i>	<i>Megnevezés</i>
1.	Alsó Svábhegyi út 7. = Patkó utca 1.	10175/2	Családi ház
2.	Németvölgyi út 63.	8553/19	Villa
3.	Virányos út 10/B	10720/1	Családi ház
4.	Ráth György utca 22.	10022	Villa, kert, kerítés

Az előterjesztés mellékletei:

- 1. számú melléklet: értékvizsgálati dokumentáció – Alsó Svábhegyi út 7.
- 2. számú melléklet: értékvizsgálati dokumentáció – Németvölgyi út 63.
- 3. számú melléklet: értékvizsgálati dokumentáció – Virányos út 10/B

### Előzmények

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete a 179/2017. (XI. 9.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozatával elfogadta a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Elővédelmi jegyzékét.

Az elővédelmi jegyzékben szereplő épületek felülvizsgálata folyamatban van. Ez idáig a fenti három ingatlan esetében az elkészült szakvélemény alapján, az épületek állapota és építészeti értékeinek minősége nem indokolja az épületek helyi védelem alá vonását, valamint az elővédelem további fenntartását. A negyedik ingatlan Főváros által védett, a kettős védelem indokolatlan.

Az épületekről készült szakvélemény alább olvasható.

### **Alsó Svábhegyi út 7.**

Az épület alapozása a közelben folyó Tarpaták-árokban lefolyó vizek hatására a lejtős terepet áztató vízfolyások okozta talajmozgások az épület alapozását, illetve a felmenő falszerkezeteket erősen megrongálták. Időközben voltak kísérletek az alapozás megerősítésére, de ezek nem hoztak tartós eredményt. A falszerkezetek állapotának további romlását már a vashevederekkel történt körbepántolás sem akadályozhatta meg. Úgy tűnik, hogy jelenleg az épület külső tartófalait már csak ez az egyébként is alulméretezett, előregedett pántolás tartja egyben. Feltételezhető, hogy az erősen korrodált hevederek sérülése, szakadása esetén a falszerkezetek teljes szétesése következne be.

E tények alapján megállapítható, hogy az épület már jelenleg is életveszélyes állapotban van, elbontása elkerülhetetlen. Mindezekon túl az idők folyamán a hangulatos kisvilla eredeti értékeinek nagy részét is elvesztette. A homlokzati díszítmények teljes egészében eltűntek, melynek következtében építészeti értéke is jelentősen lecsökkent. Mindössze tömegarányai és régi nyílászárói emlékeztetnek eredeti arculatára.

Fentiek összegzéseként egyértelműen kimondható, hogy az épület helyi egyedi védelem alá helyezése napjainkra már okafogyottá vált.

### **Németvölgyi út 63.**

Az épület építése idején romantikus arculatával, árkádos folyosójával, zsalugáteres ablakaival, dús növényzetű kertjével az utcakép egyik hangulatos eleme lehetett. Sajnos a hatvanas évek során közvetlen szomszédságában egy, a kor szellemében tervezett sematikus, kétemeletes lakóházat építettek. Ezzel sajnos nemcsak az épület utcaképi megjelenését, hanem a környék arculatát is súlyosan károsították. A hetvenes évek során, akkori tulajdonosa magán az épületen is jelentős átalakításokat, bővítéseket hajtott végre. ÉNy-i homlokzata elé egy teljesen épületidegen toldalékot illesztett, melynek formai megjelenése és anyaghasználata merőben eltér az eredeti épületétől. Ugyanakkor a belső tereket is hasonló szellemben, válaszfalazásokkal, térelválasztókkal alakította át. Az épület értékét tovább csökkentte, hogy tulajdonosai az utóbbi évtizedekben karbantartására meglehetősen csekély figyelmet fordítottak, így napjainkra súlyosan leromlott műszaki állapotba került. Felmenő falai nedvesek, salétromosak. A megfakult, hámladozó homlokzatfelületeken, a bádogos szerkezetek környezetében vízlecsurgások láthatók. Rendkívül súlyos, életveszélyes állapotban van a főhomlokzat erkélye. Betonlemeze átázott, töredezett, vasbetétjei szabaddá válva korrodálódnak. Az erkélykorlát illetve homlokzati rácsozatok mindegyike szintén erőteljesen korrodált állapotú. A leíró részben már említésre került, hogy a tetőhéjazat mindenképpen, a tetőzet gerendaszerkezete pedig nagy valószínűséggel cserére szorul.

Mindezek alapján megállapítható, hogy az épület felújításának és az eredeti állapot helyreállításának költségei nem állnak arányban tényleges építészeti értékével, így az ingatlan helyi egyedi védelem alá helyezése nem indokolt.

## Virányos út 10/B

A tárgyalt épület igényes korabeli villák és hivalkodó modern lakóépületek környezetében, meglehetősen szerényen húzódik meg. Az eredetileg szoba-konyhás kis épület bővítése során, meglehetősen jellegtelen arculatot kapott, határozott stílusjegyek nem fedezhetők fel rajta. Építészeti szempontból jelentősebb értéket nem képvisel. Ugyanakkor számos olyan utólagos beavatkozás érte (verandabeépítés, utólagos toldalékok), melyekkel tovább romlott eredeti megjelenése. Mindezek felett napjainkra mind az épület, mind kertje rendkívül elhanyagolt, leromlott állapotba került, mindenképpen felújításra szorul. Eredeti állapotának helyreállításához szükséges költségigény azonban semmiképpen nem arányos az épület építészeti értékével. Fentiek alapján megállapítható, hogy az ingatlan helyi egyedi védelem alá helyezése nem indokolt, így az Elővédelmi jegyzékből történő törlésének akadálya nincs.

A szakvélemény mind a három épület esetében kimondja, hogy a helyi védelem alá helyezés nem indokolt, az elővédelmi jegyzékből való törlésnek akadálya nincsen. Javasoljuk az elővédelmi jegyzék módosítását és a fenti ingatlanok törlését a jegyzékből.

## Ráth György utca 22.

Az épület a főváros városképe és történelme szempontjából meghatározó épített környezet védelméről szóló 54/1993. (1994. II. 1.) Főv. Kgy. rendelet mellékletének a XII. kerület 2. bekezdés 7. pontja *Ráth György utca páros oldala a 22. számtól az 56. számig; Csaba utca-Karap utca-Csemegi utca-Ráth György utca által határolt terület; Karap utca páratlan oldala az 1. számtól a 15. számig, valamint Székács utca 8-14/A és 7-től-11/A-ig. (Bírák és ügyészek lakótelepe)* alapján került fővárosi védelem alá. A Budapest főváros építészeti örökségének fővárosi helyi védelméről szóló 37/2013. (V.10.) Főv. Kgy. rendelet, valamint a településkép védelméről szóló 30/2017. (IX. 29.) Főv. Kgy. rendelet mellékletében a XII. kerület 2. bekezdés 12.2.2 pontjánál az ingatlan helyrajzi számmal megjelölve is szerepel a fővárosi védelem alatt álló épületek között. Ezek alapján kérjük az ingatlan elővédelmi jegyzékből való törlését.

Az előterjesztést véleményezésre megküldtem a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottságnak, valamint a Környezetvédelmi és Közbiztonsági Bizottságnak. A bizottságok véleményéről a testületi ülésen adok tájékoztatást.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatokat fogadja el.

### Határozati javaslatok:

1. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a 176/2017. (XI. 9.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületi határozatának Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Elővédelmi jegyzékből az Alsó Svábhegyi út 7. szám, (mely természetben megegyezik a Patkó utca 1. számmal) 10175/2 helyrajzi számú ingatlant törli.

*(A döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

2. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a 176/2017. (XI. 9.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületi határozatának Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Elővédelmi jegyzékből a Németvölgyi út 63. szám, 8553/19 helyrajzi számú ingatlant törli.

*(A döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

3. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a 176/2017. (XI. 9.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületi határozatának Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Elővédelmi jegyzékéből a Virányos út 10/B szám, 10720/1 helyrajzi számú ingatlant törli.

(A döntéshozatal módja: egyszerű többség)

4. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a 176/2017. (XI. 9.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületi határozatának Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Elővédelmi jegyzékéből a Ráth György utca 22 szám, 10022 helyrajzi számú ingatlant törli.

(A döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2018. június 8.,



**Dr. Vácz János**  
alpolgármester

Láttam:



**dr. Gottfried-Tusor Gabriella**  
jegyző



**Pokorni Zoltán**  
polgármester

**Mellékletek:**

1. számú melléklet: értékvizsgálati dokumentáció – Alsó Svábhegyi út 7.
2. számú melléklet: értékvizsgálati dokumentáció – Németvölgyi út 63.
3. számú melléklet: értékvizsgálati dokumentáció – Virányos út 10/B



# Állásfoglalás

A Budapest XII. kerület, Alsó Svábhegyi út 7., Patkó u. 1.  
(hrsz.: 10175/2) számú lakóépület

**helyi egyedi védelettségre javasolt státuszának  
megszüntetéséről**



Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzata

Balassa János  
2017 június

Budapest, XII. Alsó Svábhegyi út 7.

## 1. Az ingatlanra vonatkozó adatok

### 1.1 A jelenlegi adatok

**Cím:** Budapest, XII. kerület, Alsó Svábhegyi út 7., Patkó u. 1.

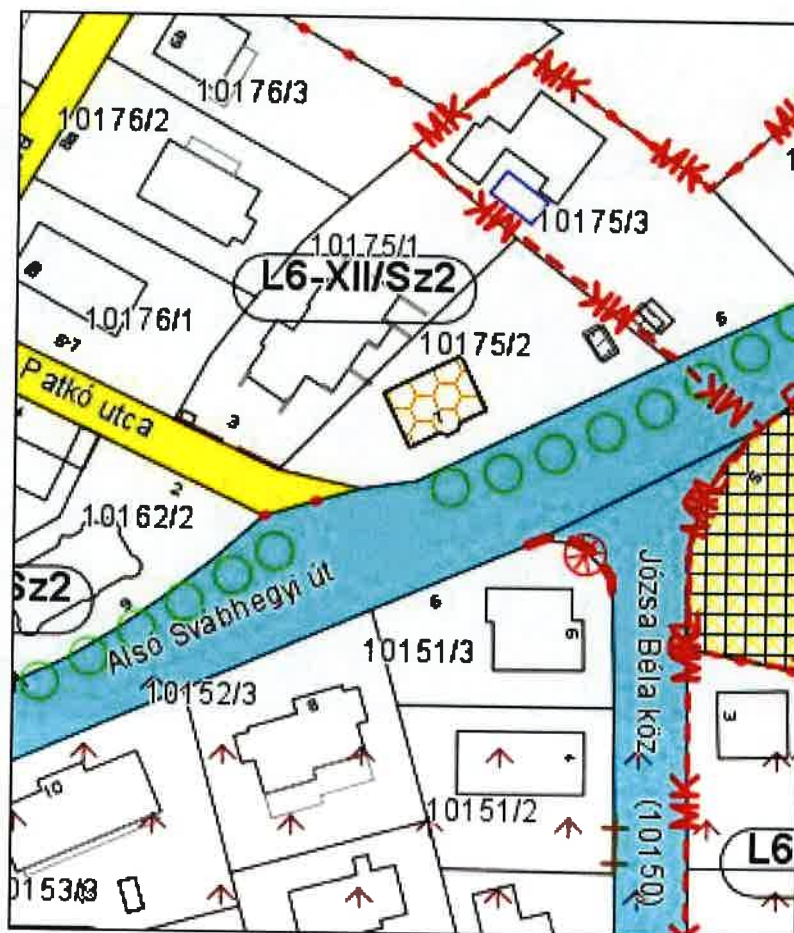
**Helyrajzi szám:** 10175/2 (régi: 6745)

**Védettség:** Az ingatlan jelenleg védelemre javasolt jelzéssel szerepel a KSZT térképén.

**Tulajdonviszonyok:** Az ingatlan jelenleg magántulajdonban van.

**Az ingatlan elhelyezkedése:** Az ingatlan a Szent János kórház felett, az alsó Svábhegyi út, a Patkó utca és a Kútvolgyi út által körülölelt, szabálytalan alakú terület déli sarkában helyezkedik el. A telek ÉNy-i és ÉK-i irányban szomszédos ingatlanokkal határos.

2

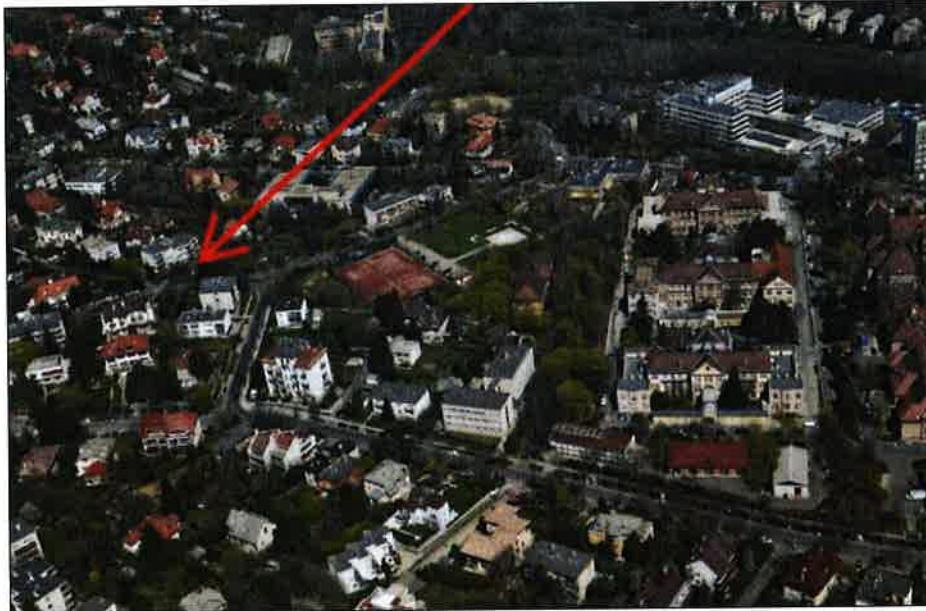


1. ábra A 2015-ös „Szabályozási Terv” részlete

Balassa János  
2017 június

Budapest, XII. Alsó Svábhegyi út 7.





2. ábra Az ingatlan környezete légifotón

3



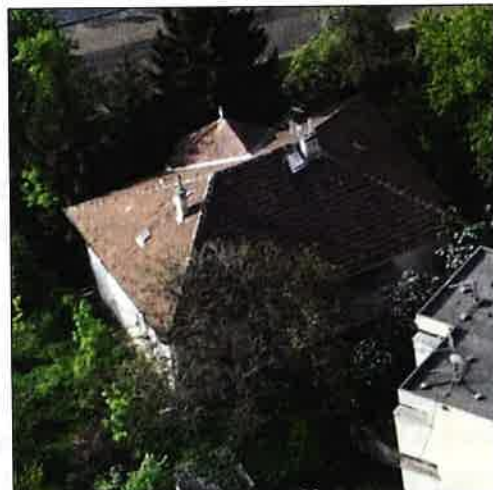
3. ábra Az ingatlan látványa kelet felől



4. ábra Az ingatlan látványa dél felől



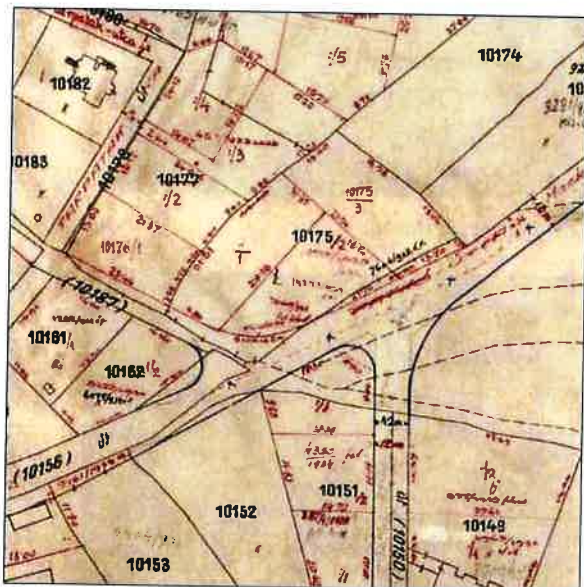
5. ábra Az ingatlan látványa nyugat felől



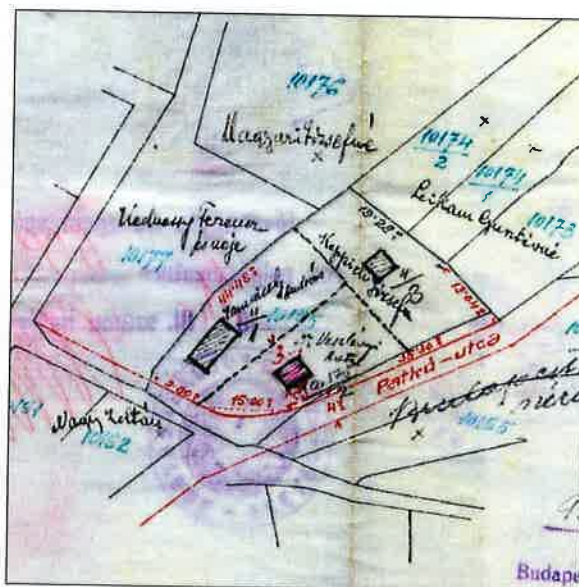
6. ábra Az ingatlan látványa észak felől

## 1.2 Korábbi adatok, történeti áttekintés

A Kút völgy középső szakasza az első világháborúig beépítetlen szőlős-gyümölcsös terület volt. A terület úthálózatának kialakítása illetve mai telekrendszerének kialakítása már a háború után következett be. Ekkor fedték le a Tarpatok árkat és nyomvonalán kialakították az Alsó Svábhegyi utat. A jelenleg tárgyalt ingatlan telke eredetileg a 6745-ös helyrajzi számot viselte, melyet a húszas évek végén 10175-re változtattak. 1931-ben ezt a telket három részre osztották és ekkor az ingatlan megkapta mai 10175/2-es helyrajzi számát. Ugyanekkor alakították ki az Alsó Svábhegyi út és a Patkó utca találkozásának jelenlegi nyomvonalát is.



7. ábra Kataszteri térkép utólagos bejegyzésekkel (1912)



8. ábra Helyszínrajz (1931)

1931-ben az ingatlan tulajdonosa Dr. Meszlényi Antal kanonok, egyháztörténész volt. Ő egy földszintes villát építtetett a telekre. Tervezője és kivitelezője Soproni Ferenc vállalkozó építőmester volt. Ekkor az épület pincésztíjében tároló-helyiségeket alakítottak ki, a földszintre egy négyszobás lakás került, fürdőszobával és konyhával.

Az épület háborús sérüléseiről nincs adat. Az ötvenes évek elején Dr. Meszlényit kitelepítették, az épületben két lakást alakítottak ki, társbérleti konstrukcióban. A hetvenes években azonban a teljes ingatlan a jelenlegi tulajdonos családjának birtokába került. Ebben az időben már súlyos károsodások jelei jelentek meg az épületen. A pincében nagy mennyiségű víz jelent meg mely felszivárgott a felmenő szerkezetekbe. Ugyanakkor az alapszerkezet elmozdulására, süllyedésére utaló jelenségeket tapasztaltak. A tulajdonosok sikertelenül próbálkoztak az alapszerkezet utólagos megerősítésével. Az elmozdulások következtében keletkezett repedezések mennyisége és mértéke tovább gyarapodott. Ekkor laposvas hevederekkel pántolták körül az egész épületet a lábazat és a koszorú magasságában. A felmenő falak állapota azonban ennek ellenér is tovább romlott. Úgy tűnik, hogy az épületet jelenleg csak a vashevederek óvják az összeomlástól. Az erősen korrodált pántok elszakadása, sérülése nagy valószínűséggel végzetessé válik az épület számára. Szemrevételezés alapján is megállapítható, hogy jelenleg is életveszélyes állapotban van.



## 2. Az ingatlan leírása, jelenlegi állapota

### 2.1 A lakóépület

Szabadonálló, alapincézett, földszintes, magastetős, historizáló villaépület. A téglány alaprajzú épület két hossztraktusból tevődik össze. Hasábtömegének DK-i, utcafronti oldalát egy középrizalit tagolja. Kontyolt nyeregtetőzetéhez a rizalit gúlatetőzete illeszkedik.

Az épület alacsony terméskő lábazatát a fekvő pinceablakok tagolják. A felmenő falak sima vakolásúak. Az eredeti tervlapok szerint az egyenes-záródású könyöklőpárkányos ablakokat tagolt keretezés és arabeszk-szerű kötény és szemöldökdíszek keretezték, az épületsarkok armírozottak voltak. Ezek a díszítvények napjainkra teljes egészében eltűntek. Szintén leegyszerűsödött az eredeti tagozatos főpárkány. Az épület tetősíkjai hornyolt cserép burkolatúak, a rizalit fióktetőzete vörös pala héjazatú.



9. ábra Lábazati részlet



10. ábra Főpárkány-részlet

Az épület DK-i főhomlokzata háromtengelyes. A középtengelyből a fent már említett trapéz kilépésű rizalit emelkedik ki. Szögben megtört síkjain egy-egy egyszárnyú állóablak, középtengelyében kétszárnyú ablak látható. A homlokzat két szélső tengelyének ablakai háromszárnyúak, hármasszerű függőleges osztású fix felülvilágítókkal, kopott, előregeredett faredőnyökkel. A DNy-i oldalhomlokzat kéttengelyes. Az első tengelyben kétszárnyú ablak, a másodikban pedig egy elfalazott vakablak látható. Az ÉK-i oldalhomlokzaton mindössze egy jobbra eltolt egyszárnyú álló mellékhelyiség-ablak árválkodik. Az ÉNy-i hátsó homlokzaton található a földszinti bejárati ajtó illetve a pincelejáró ajtaja. A bejárat előtt négyzetes oszlopokon ülő betonlemez veranda húzódik. Az eredeti tervek szerint eredetileg a jelenlegi csőkorlát helyén áttört műkö mellvéd volt. A verandára egy igénytelen utólagos betonlépcső vezet fel. Rendkívül rossz állapotúak az épület homlokzatai. A falfelületeket súlyos repedések tömegei hálózák be. A váltakozó irányú, átlós, vízszintes és függőleges repedések nemcsak az épület süllyedésére, hanem az altalaj völgy irányába történő elcsúszására is utalnak. Jól láthatóan a különböző épületelemek, falsíkok, nyílászáró áthidalások jelentősen elmozdultak egymástól. A nyílászárók szorulnak, a pinceajtó már oly mértékben befeszült, hogy nyithatatlaná vált. A falak mozgását a vashevederek alkalmazásával sem sikerült megállítani.



11. ábra Heveder és repedés a terasz lábazatánál



12. ábra Repedések a nyílászáró-áthidalás körül



13. ábra Falrepedés az épületsarkon



14. ábra Heveder és repedés a főpárkány alatt

6

A súlyos szerkezeti károsodások mellett, az évek óta lakatlan épület az általános elhanyagoltság jegyeit is mutatja. A nyílászárók festékrétegei hámlanak, faszerkezetei korhadnak. Az erősen korrodált kovácsoltvas rácsozatokról szintén intenzíven pereg a festékréteg. Különleges veszélyt jelent a falakat összefogó hevederek állapota. A hegesztési pontoknál jelentkező korrózió előbb-utóbb a vaspántok szakadásához vezethet.



15. ábra A bejárati ajtó részlete



16. ábra Előtető a bejárat felett



Az épületszerkezetek károsodásai az épület belső tereiben még szembeszökőbbek. A tartófalak repedésein túl jól láthatók a válaszfalak elmozdulásai is.



17. ábra Vízszintes repedés a belső főfalon



18. ábra Ferde repedés válaszfalon



19. ábra Repedések a lakószobában



20. ábra Sarokrepedés

Ugyanakkor a mennyezeteken is markánsan megjelennek a falak és a gerendázat mozgásából eredő károsodások. Meglepően jó állapotú az épület tetőszerkezete, melyből megállapítható, hogy az épületet eredetileg viszonylag igényes kivitelezéssel készült.



21. ábra Mennyezeti repedések



22. ábra Gerenda-csomópont a padlástérben



### 3. Védelmi és felújítási javaslat

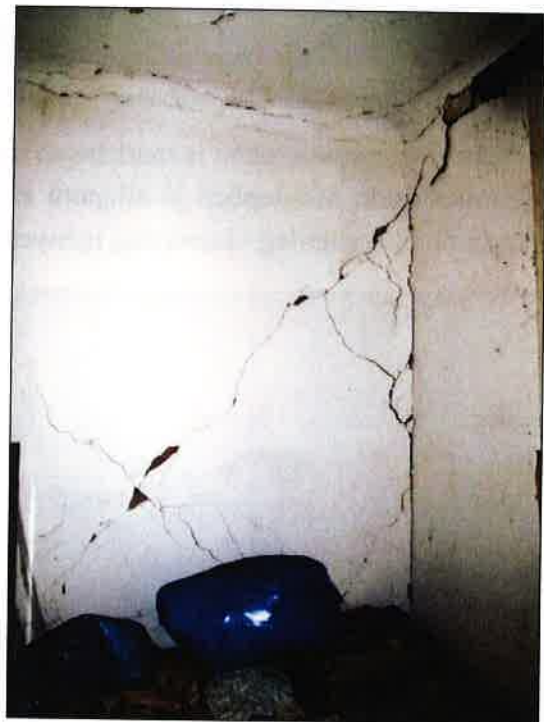
A fentiek alapján megállapítható, hogy az épület tervező-kivitelezője nem látta, vagy nem láthatta előre az ezidőben lefedett Tarpatak-árokban lefolyó vizek hatását a környezet talajviszonyaira. Nyilvánvaló, hogy a későbbi talajmozgásokat a lejtős terepet áztató vízfolyások okozták. Az árok peremére épített villa így nemcsak felnedvesedés hanem a folyamatos áztatott talaj lejtő irányban történő mozgásának is áldozatává vált. Az utólagos alapozás-megerősítési kísérletek így nem hozhatták meg a kívánt eredményt, hiszen nem akadályozhatták meg a talajrétegek csúszását. Feltehetően az alapszerkezet ez időre már oly mértékben sérült, hogy a függőleges elmozdulások, süllyedések megakadályozására is alkalmatlanná vált. Így a falszerkezetek állapotának további romlását már a vashevederekkel történt körbepántolás sem akadályozhatta meg. Úgy tűnik, hogy jelenleg az épület külső tartófalait már csak ez az egyébként is alulméretezett, előregedett pántolás tartja egyben. Feltételezhető, hogy az erősen korrodált hevederek sérülése, szakadása esetén a falszerkezetek teljes szétesése következne be. E tények alapján megállapítható, hogy az épület már jelenleg is életveszélyes állapotban van, elbontása elkerülhetetlen. Mindezeket túl az idők folyamán a hangulatos kisvilla eredeti értékeinek nagy részét is elvesztette. A homlokzati díszítmények teljes egészében eltűntek, melynek következtében építészeti értéke is jelentősen lecsökkent. Mindössze tömegarányai és régi nyílászárói emlékeztetnek eredeti arculatára.

**Fentiek összegzéséeként egyértelműen kimondható, hogy az épület helyi egyedi védelem alá helyezése napjainkra már okafogyottá vált.** Ugyanakkor törekedni kell arra, hogy amennyiben új épület kerül a telekre, annak tömegarányai és formavilága megidézze a régi beépítést.

8

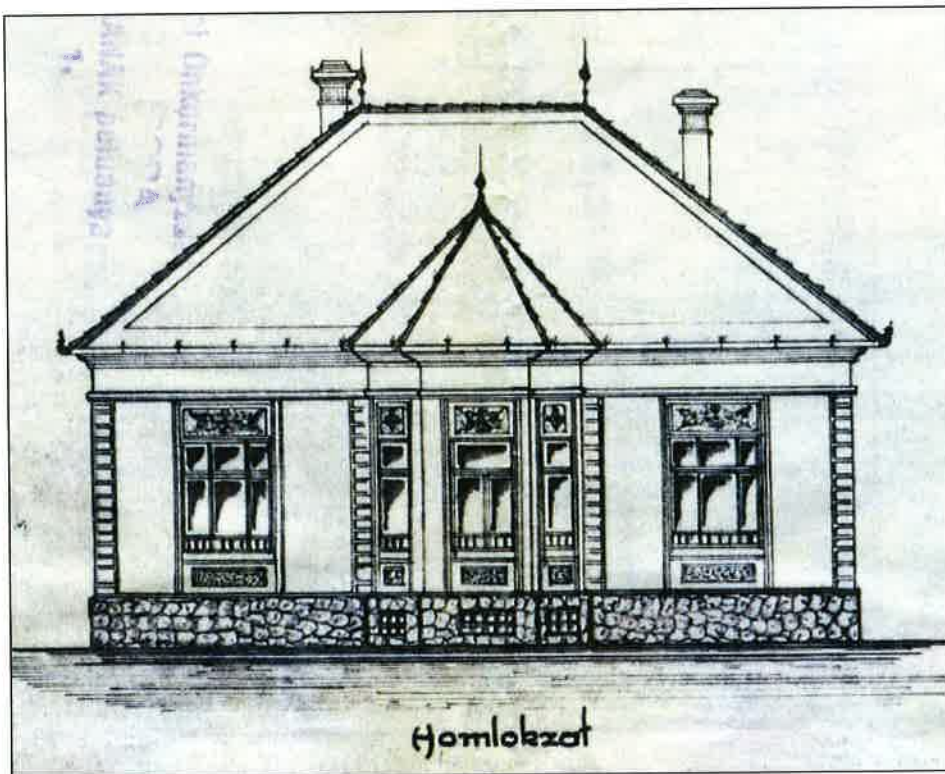


23. ábra Mennyezeti repedések a fürdőszobában

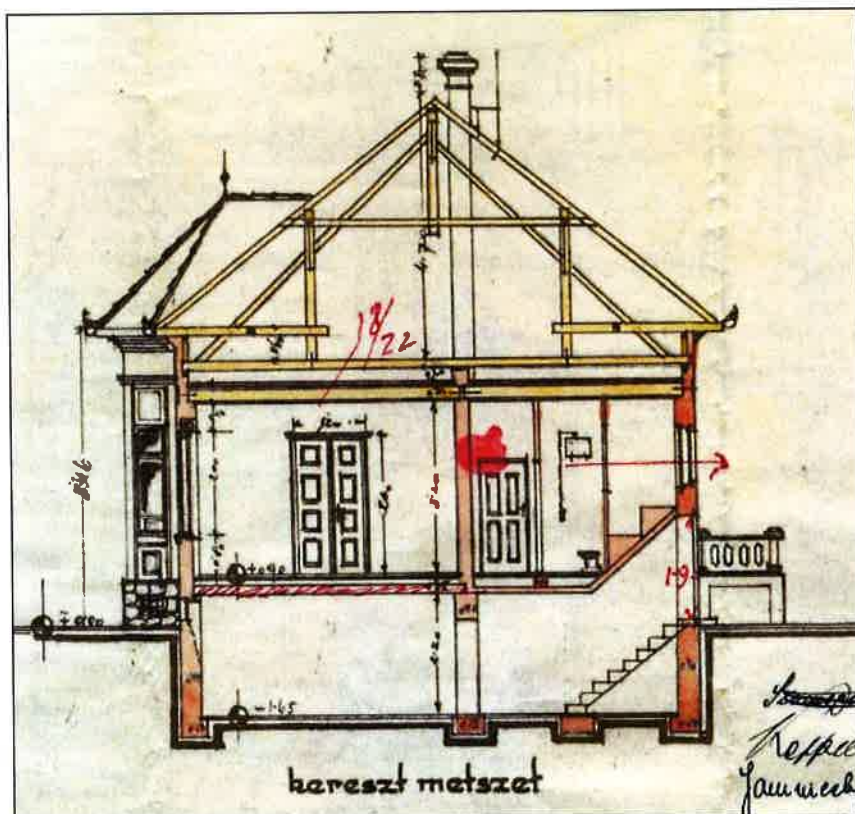


24. ábra Átlós falrepedés

#### 4. További mellékletek (tervlapok, fotók)



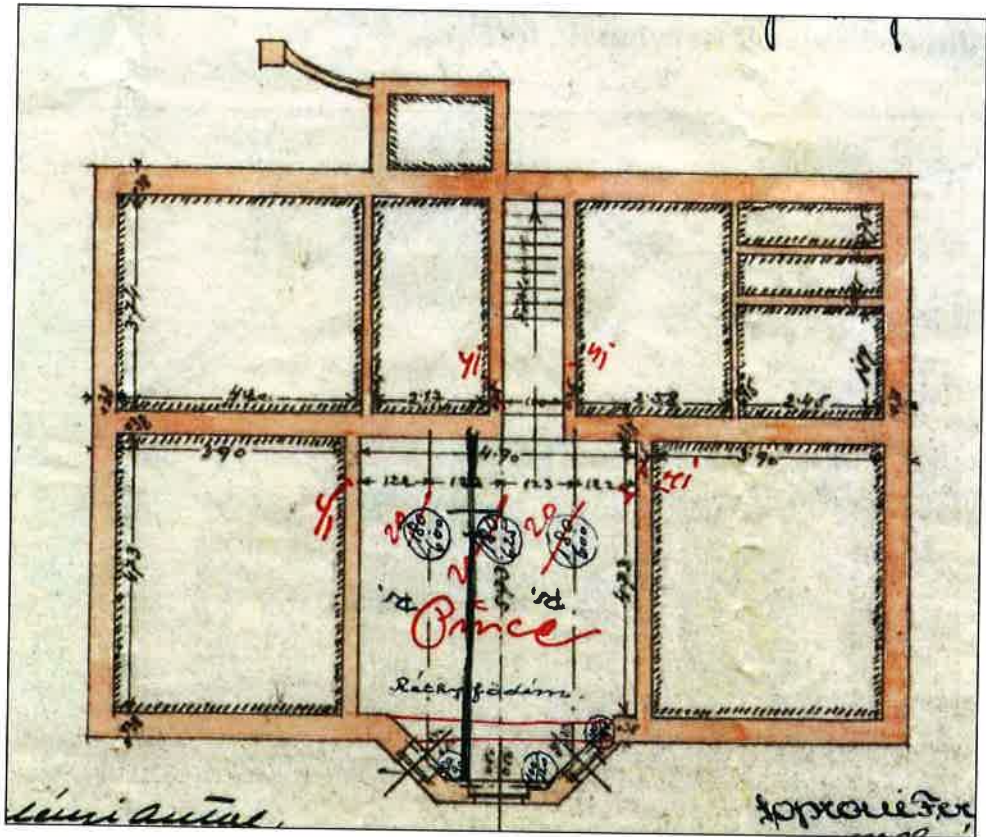
25. ábra Homlokzati rajz (1931)



26. ábra Metszetrajz (1931)

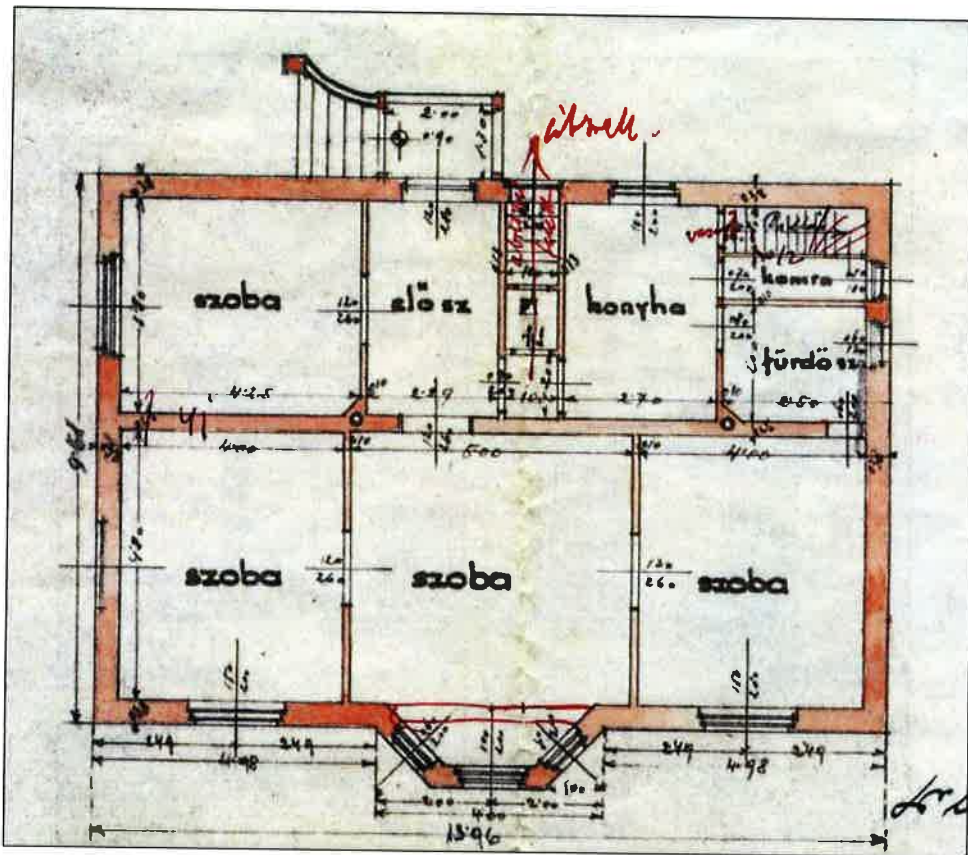
*Balassa*





27. ábra Pincealaprjz (1931)

10



28. ábra Földszinti alaprjz (1931)





29. ábra Az épület DK-i homlokzata



30. ábra Az épület DNy-i homlokzata



31. ábra Repedés a pinceablak felett



32. ábra Repedés a földszinti ablak alatt



33. ábra Pántolás az épületsarkon



34. ábra Repedés a főpárkánynál

12



35. ábra Repedés belső ajtónál



36. ábra Lakószoba részlet



37. ábra Belső sarokrepedés

---

### ***Források:***

Budapest Főváros Levéltára, XV.17.d.329 jelzet alatti tervanyagok

A XII. kerületi Főépítészeti Iroda archív anyagai

A tulajdonosok közlései

Megjegyzés: A fényképek a 2009-es és a 2017-os felmérések során készültek.

A légifelvételek a MINERVA Térinformatikai Rendszer 2013-as anyagaiból származnak.

Balassa János  
2017 június

Budapest, XII. Alsó Svábhegyi út 7.



Budapest XII. kerület Németvölgyi út 63.  
(hrsz.: 8553/19)

**Lakóépület (villa)**

**IDŐSZAKOS FELÜLVIZSGÁLAT**

1



Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzata

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Balassa János'.

Balassa János  
2018 Január

Budapest, XII. Németvölgyi út 63.



## 1. Az ingatlanra vonatkozó adatok

### 1.1 A jelenlegi adatok

**Cím:** Budapest, XII. kerület, Németsvölgyi út 63.

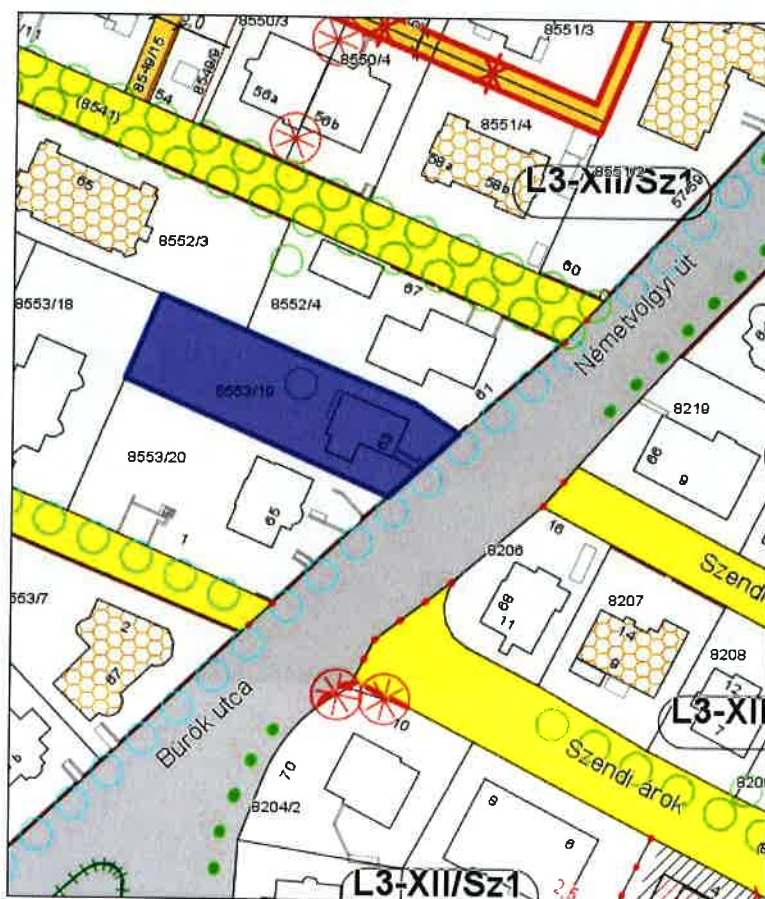
**Helyrajzi szám:** 8553/19

**Védettség:** Az ingatlan helyi egyedi védelem alatt nem áll, azonban a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Elővédelmi jegyzékében szerepel. Telkén egy „megtartandó” faegyed (cédrus) áll.

**Tulajdonviszonyok:** Az ingatlan jelenleg magántulajdonban van

**Az ingatlan elhelyezkedése:** Az ingatlan az Orbánhegy, a Mártonhegy és a Németsvölgy kerületszám hármas találkozásánál, a Németsvölgyi út, a Muskátli utca, a Nárcisz utca és a Mártonhegyi út által határolt terület keleti szélén helyezkedik el. Derékszögű trapéz alakú telkét DNy és ÉNy felől egy-egy, ÉK felől pedig két szomszédos telek határolja.

2



1. ábra A 2017-es „Hatályos Szabályozási Terv” részlete

Balassa János  
2018 Január

Budapest, XII. Németsvölgyi út 63.



2. ábra Az ingatlan környezete légifotón



3. ábra Az ingatlan látványa dél felől



4. ábra Az ingatlan látványa nyugat felől



5. ábra Az ingatlan látványa észak felől



6. ábra Az ingatlan látványa kelet felől

*Balassa*



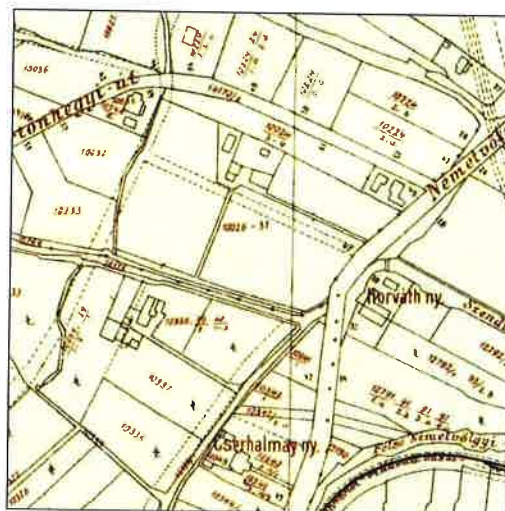
## 1.2 Korábbi adatok, történeti áttekintés

A XIX. század végén a Németvölgy ÉNy-i részét illetve az Orbánhegy és a Mártonhegy K-i lejtőit még hosszú parcellákra osztott szőlős területek jellemezték. Ekkor a Mártonhegy és az Orbánhegy között árok futott le a mai Pagony utca nyomvonalán, majd ÉK-felé fordulva a Németvölgyi út mentén folytatódva haladt az Ördög-árok felé. Ettől délre a Szendi-árok és a Németvölgyi árok időszakos vízfolyása ereszkedett a Kelenföld felé. Környezetükben több nyaraló (Horváth, Cserhalmay, Stojacskovics, Schöfft) búj meg a szőlőkben, illetve néhány vendéglő és söntés is állt a dűlőutak mentén. A terület rendezése a XX. század első évtizedében kezdődött meg. Az 1908-as közigazgatási térképen már látható a mai utcák többségének kijelölt nyomvonala.

4



7. ábra Kataszteri térkép (1878)

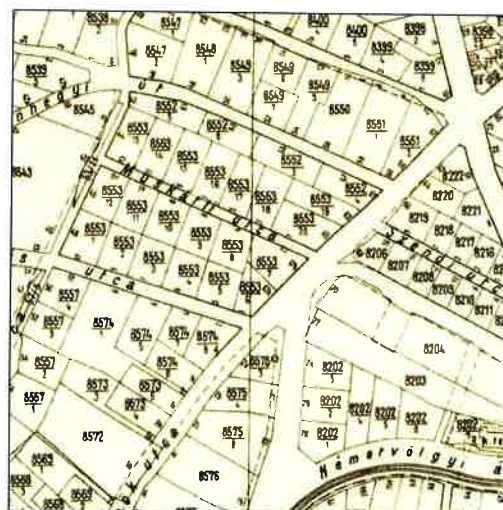


8. ábra Közigazgatási térkép (1908)

Az 1912-es kataszteri térkép utólagos bejegyzéseiből jól kiolvasható, hogy a végleges úthálózat kialakítása és a telkek felparcellázása az árkok lefedése után, a húszas évek legvégén, a harmincas évek elején zajlott le.



9. ábra Kataszteri térkép (1912)

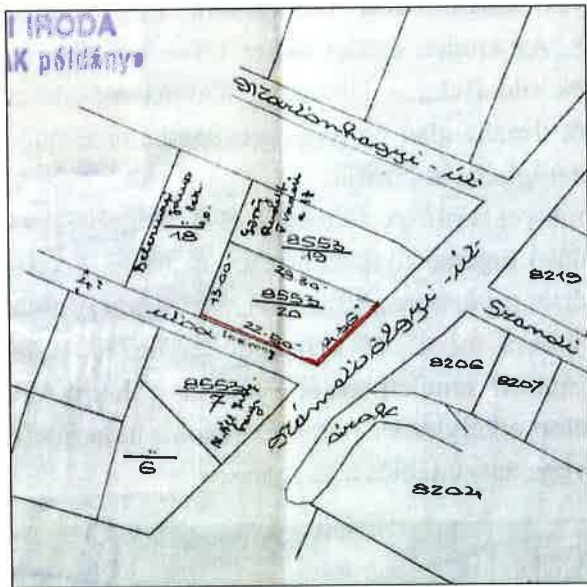


10. ábra Közigazgatási térkép (1937)

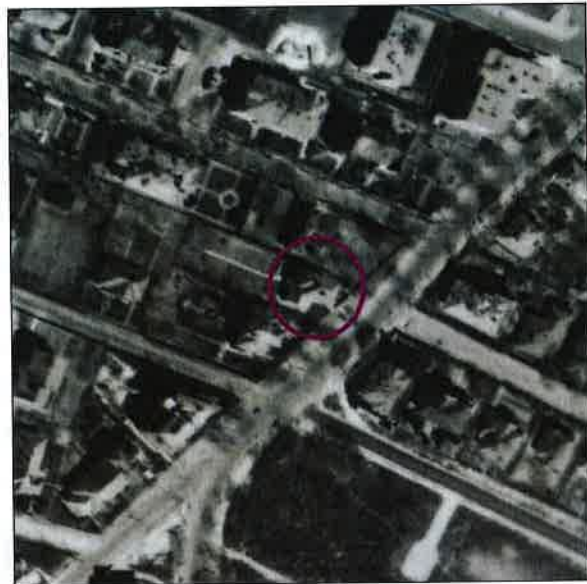


A Mártonhegyi út és a volt Tamás (ma Tamási Áron) utca között, a Németvölgyi út felett volt Schöfft nyaralója a hozzá tartozó viszonylag nagyméretű birtokkal. 1928-ban ezt keresztbe metszve alakították ki a Muskátli utcát és 25 építési telekre osztották a területet.

E terület K-i végében, a Németvölgyi út mentén áll a jelenleg tárgyalt épület. Sajnos eredeti tervanyaga nem lelhető fel a BFL tervtárában, így építésének körülményei csak néhány közvetett adatból következtethetők ki. A már említett 1912-es térkép szerint építési engedélyét 1940-ben kapta meg 5429/940-es számmal. és feltételezhető, hogy az építkezés is ebben az évben kezdődött. Az egyik szomszédos épület tervanyagában található helyszínrajz szerint a telek tulajdonosa 1930-ban Görög Rudolf volt. Elképzelhető, hogy a villát ő építtette.



11. ábra Helyszínrajz (1930)



12. ábra Légifotó (1944)

További információ az épület történetéről a földhivatali tulajdoni lapon található. Eszerint az épület nem került államosításra, ugyanis Trombitás Jenő magántulajdonként vásárolta meg 1961-ben. Ugyanakkor található a tulajdoni lapon egy érdekes bejegyzés, mely alátámasztja az 1912-es térkép utólagos bejegyzését, ugyanis 1928-ban „lejtszintbe hozatali kötelezettség” alá vonták az ingatlant. Nyilvánvaló, hogy ez a kötelezés a Muskátli utca 1928-as kialakításával kapcsolatosan jött létre. Jogosultként ekkor Budapest Főváros szerepel az iratban és eladására csak később került sor. Jelenleg az ingatlan Trombitás Jenő örökösének nevében szerepel, azonban ő, közlése szerint, 2017-ben eladta. Ennek bejegyzése azonban ezidáig még nem történt meg.

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 16431/1928/  
 Lejtszintbe hozatali kötelezettség  
 jogosult:  
 név: BUDAPEST FŐVÁROS  
 cím : 0 - - -

13. ábra Részlet az ingatlan tulajdoni lapjából

*Balassa János*

## 2. Az ingatlan leírása, jelenlegi állapota

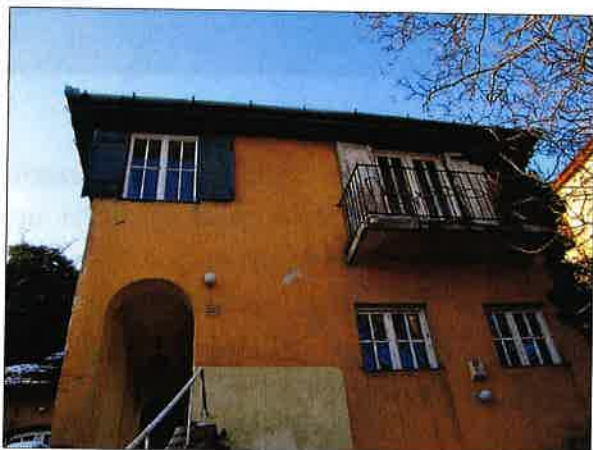
### 2.1 A lakóépület

Lejtős terepen szabadonálló, részben alápincézett földszint + egyemeletes, magastető, historizáló és modern elemeket ötvöző villaépület. Egyemeletes kontyolt nyeregvetős téglányhasáb alaptömbjének DNy-i és ÉNy-i oldalához egy-egy földszintes, nyeregvetős téglánytömb illeszkedik. A későbbiekben az ÉNy-i tömb elé egy újabb földszintes, félnyeregvetős, toldaléképítmény került.

Az épület eredetileg vakolt lábazatát egyes szakaszokon utólagosan, meglehetősen épületidegen keskeny mészkőlapokkal burkolták, Az eredeti épület okker színezésű felmenő falai sima vakolásúak. Az ÉNy-i hátsó toldalék oldalfalai a lábazattal azonos mészkőlap burkolatúak. A homlokzatokat erőteljesen kilépő, deszka alsó borítású ereszpárkány zárja. A tetősíkokat meglehetősen eloregedett hódfarkú cseréphéjazat borítja.

Az épület DK-i főhomlokzata aritmikus tengelyosztású. A földszint első tengelyében a bejárathoz vezető árkádos folyosó félkörív-záródású bejárati nyílása néz az utca felé. Felette, közvetlenül az ereszpárkány alatt keretezetlen kétszárnyú, keresztosztásos, zsalugáteres ablak ül. A földszint további falsíkján, erőteljesen jobbra tolva két keretezetlen, hozzávetőleg négyzetes, kétszárnyú ablak látható. Felettük nyitott emeleti erkély lép ki a homlokzat síkjából. A rendkívül töredezett, átnedvesedett beton erkélylemez peremén leveles inda rátétes pálcarács-mellvéd fut. Az erkélyre kétszárnyú, üvegezett, fatáblás ajtó nyílik.

6



14. ábra Az épület DK-i főhomlokzata



15. ábra Emeleti erkély a főhomlokzaton

Az épület DNy-i oldalhomlokzatának első traktusából földszintes, nyeregvetős oldalszárny lép előre, melynek ÉK-i oldala előtt kőmellvédés terasz húzódik. A teraszra szegmensív-záródású kétszárnyú üvegezett, zsalugáteres ajtó nyílik. Az oldalszárny DNy-i bútűfaláról mindössze egy kétszárnyú, zsalugáteres ablak néz az oldalkertre. A DNy-i homlokzat további szakasza háromtengelyes. Az első tengelyt szintenként egy-egy kisméretű, négyzetes mellékhelyiség-ablak alkotja. A további szakasz földszintjén a bejárati folyosó két félkörív-záródású árkádníjlása látható. A nyílások felett egy-egy keretezetlen kétszárnyú, zsalugáteres emeleti ablak ül az ereszpárkány alatt.





16. ábra Az épület DNy-i oldalhomlokzata



17. ábra A DNy-i oldalszárny

7 Az ÉNy-i, hátsókertre néző homlokzat látványát a hetvenes években az épülethez toldott utólagos bővítmények uralkodják. Az akkori tulajdonos az épület homlokzata elé egy télikertet illesztett, melynek pofafalai a fent már említett kőlap burkolatosak. A pofafalak bütüi a hátsókert felé szögben megdőntöttek. Ugyanilyen szögben kifelé dől a két fal között húzódó fémkeretű és osztású üvegfal is. A télikert alacsony lejtésű féltetőzete hornyolt cseréphéjazatú. Felette az eredeti épület zsalugáteres emeleti ablakai jelennek meg. Ez a bántóan épületidegen toldaléképítmény leginkább a hetvenes évek weekend-ház építészetének szellemét idézi. Hasonló stílusban kialakított, nagy üvegfalú, apácarácsos folyosó köti össze a télikertet a DNy-i oldalszárnyal. Az épület meglehetősen érdektelen, sivár ÉK-i homlokzatáról két földszinti és egy emeleti keretezetlen ablak néz a szűk oldalkertre.



18. ábra Az ÉNy-i hátsó homlokzat





19. ábra Toldalék és eredeti emeleti ablakok



20. ábra Az ÉK-i oldalhomlokzat

Az épület belső lakótereinek eredeti elrendezését a többszörös átalakítások következtében meglehetősen nehéz rekonstruálni. A földszinten eredetileg két lakószoba konyha és fürdőszoba lehetett. A szobákban máig megmaradt az eredeti parkettapadlózat. Az előszobából nyílt a földszintes oldalszárny bejárata, melyben eredetileg nyári konyha lehetett. A későbbiekben azonban egy tágas ovális falnyílással a főépület lakóteréhez kapcsolták. A földszinti szobák egyikét is egy hasonló ovális nyílású leválasztással osztották ketté. A belső közlekedő térre nyílnak a mellék helyiségek és innen nyílik az utólagosan épített télikert-toldalék is. A télikert belső kialakítása, csakúgy, mint külső megjelenése merőben eltér az épület eredeti architektúrájától, hangulatától. Rendkívül zavaró térélményként jelennek meg a ferde falsíkok és mennyezetek, melyeknek anyaghasználata és burkolatai is épületidegen hatást keltenek.

8



21. ábra Lakásbelső-részlet



22. ábra Az utólagos télikert belső tere

Szintén a földszinti közlekedőtérből vezet az emeletre vezető tölgyfa belső lépcső. Az emeleti előtér lépcső felőli oldalát négyzetrudas fakorlát védi. Az előtérre három lakószoba és egy fürdőszoba és egy főzőfülke nyílik. Feltételezhető, hogy az emeleti szintet önálló lakásként használták. Az egyik utcafronti szobát, a földszintihez hasonló íves leválasztással osztották ketté. A hátsó traktus lakószobájában egy eredeti állapotában megmaradt art-decos jellegű cserépkályha áll.



23. ábra Belső lépcső



24. ábra Emeleti szobarészlet

9

Az emeleti előtérből egy mennyezeti csapóajtón át közelíthető meg az épület padlástere. Meglehetősen leromlott állapotú a tetőzet állószerkezetes gerendaszerkezete. Az erőteljesen előregedett, töredezett, alsó borítás nélküli héjazaton keresztül a tetőlécezés és a gerendázat folyamatosan ázik. Nagy felületeken penészfoltok láthatók, a csomópontok többsége korhadásnak indult. A cseréphejazat és a lécezés mindenképpen cserére szorul, a gerendázat további sorsa tüzetes vizsgálat és szakvélemény készítése után állapítható meg.

Az épület utcafronti traktusa alatt húzódó alagsori helyiségek, melyeket jelenleg csak lomtárként használnak, egy belső lépcsőn illetve az előkerti udvar felől közelíthető meg. Az udvarra nyíló helyiséget feltehetően eredetileg gépkocsi tárolás céljából alakították ki.. A beton padlózatú helyiségek oldalfalain jelentős felvizesedések nyomai láthatók, a födémek mentén repedések észlelhetők.



25. ábra Padlásrészlet



26. ábra Tetőszerkezet-részlet



27. ábra Alagsori részlet



## 2.2 Az ingatlan kertje, kerítése

Az ingatlan utcafrontján terméskő lábazatos, idomvas rácsozatos kerítés fut. Két négyszögletes, szintén terméskő oszlopa között nyílik az utcai gyalogkapu, melynek belső előterétől, alacsony terméskő mellvédekkel szegélyezett betonlépcső vezet fel az épület bejárati folyosója elé. A jobboldali kerítésoszlop túloldalán helyezkedik el a kétszárnyú kocsibehajtó kapu. A fém köténylemezes kapuk szintén idomvas rácsozatosak. A lépcsőfeljáró és a DNy-i oldalkerítés között húzódó, meredek rézsús előkertben talajközeli kúszócserjék burjánzanak, melyek közül néhány ültetett, virágos bokor és természetes, koros fenyőfák emelkednek ki. Az épület keleti sarka és az ÉK-i oldalkerítés között egy házilagosan kivitelezett, igénytelen deszskabodé éktelenkedik, előtte azonban egy gyönyörű diófa áll.

10



28. ábra Az ingatlan utcai kerítése



29. ábra Előkert lépcsőfeljáráttal

Meglehetősen elhanyagolt állapotban van a DNy-i oldalkert és a hosszú keskeny hátsókert. Rendkívül értékes régi gyümölcsfái, feltehetően még a villa építése előtti időszakból származnak. A kissé elvadult, de hangulatos kert repkénnyel befutott lombhullató és örökzöld faegyedei közül egy hatalmas cédrus emelkedik ki. Az egyszerű dróthálós oldalsó és hátsó kerítéseket buja sövény és bokorsávok takarják.



30. ábra Kertrészlet



31. ábra A hátsó kert



### 3. Védelmi és felújítási javaslat

Amint a történeti részben már említésre került, a villa történetéről, az építés dátumától eltekintve, gyakorlatilag semmi sem tudható. A Németvölgyi út feletti domboldalak harmincas években zajlott beépítési hullámának, az akkor emelt polgári villák, bérvillák sorának egyik késői épülete. A korszak villaépítészetének jellegzetes historizáló és modernista elemeket hordozó, szerény kivitelű épülete kiemelkedő építészeti értéket nem képvisel. Építése idején azonban romantikus arculatával, árkádos folyosójával, zsalugáteres ablakaival, dús növényzetű kertjével az utcakép egyik hangulatos eleme lehetett. Sajnos a hatvanas évek során közvetlen szomszédságában egy, a kor szellemében tervezett sematikus, kétemeletes lakóházat építettek. Ezzel sajnos nemcsak az épület utcai megjelenését, hanem a környék arculatát is súlyosan károsították. A hetvenes évek során, akkori tulajdonosa magán az épületen is jelentős átalakításokat, bővítéseket hajtott végre. ÉNy-i homlokzata elé egy teljesen épületidegen toldalékot illesztett, melynek formai megjelenése és anyaghasználata merőben eltér az eredeti épületétől. Ugyanakkor a belső tereket is hasonló szellemben, válaszfalazásokkal, térelválasztókkal alakította át. Az épület értékét tovább csökkentette, hogy tulajdonosai az utóbbi évtizedekben karbantartására meglehetősen csekély figyelmet fordítottak, így napjainkra súlyosan leromlott műszaki állapotba került. Felmenő falai nedvesek, salétromosak. Az megfakult, hámladozó homlokzatfelületeken, a bádogos szerkezetek környezetében vízlecsurgások láthatók. Rendkívül súlyos, életveszélyes állapotban van a főhomlokzat erkélye. Betonlemeze átázott, töredezett, vasbetétjei szabaddá válva korrodálódnak. Az erkélykorlát illetve homlokzati rácsozatok mindegyike szintén erőteljesen korrodált állapotú. A leíró részben már említésre került, hogy a tetőhéjazat mindenképpen, a tetőzet gerendaszerkezete pedig nagy valószínűséggel cserére szorul.

Mindezek alapján megállapítható, hogy az épület felújításának és az eredeti állapot helyreállításának költségei nem állnak arányban tényleges építészeti értékével, így az ingatlan **helyi egyedi védelem alá helyezése nem indokolt**. Ugyanakkor fel kell hívni a tulajdonos figyelmét a településképi rendelet betartásának szükségességére, illetve a kertben található védett faegyed megóvására.



32. ábra Az ingatlan utcai látványa

#### 4. További fotók



33. ábra Az épület látványa a Németvölgyi útról

12



34. ábra Alagsori kapu



35. ábra Alagsori ablak



36. ábra Emeleti erkély



37. ábra Az erkélylemez alulnézetből

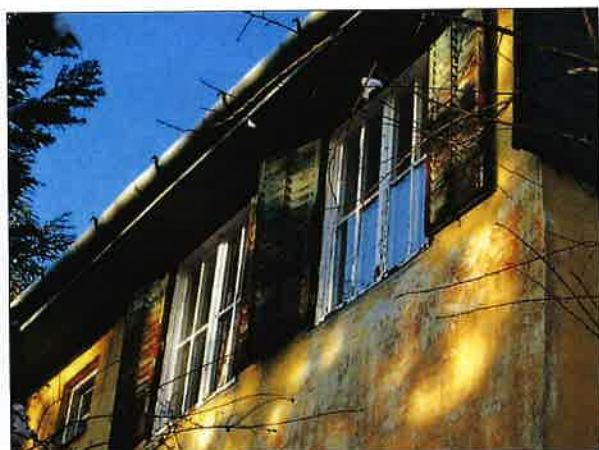




38. ábra Földszinti terasz



39. ábra Földszinti ablakok



40. ábra Emeleti ablakok



41. ábra Ablak az ÉK-i homlokzaton



42. ábra A DNy-i homlokzat részlete

13





43. ábra Alagsori helyiség



44. ábra Alagsori helyiség



45. ábra Földszinti szobarészlet



46. ábra Földszinti lakásbelső

14



47. ábra A télikert-toldalék mennyezete



47. ábra Földszinti átjáró



48. ábra Belső lépcső



49. ábra Emeleti előtér



50. ábra Emeleti szobarészlet



51. ábra Padlárészlet



52. ábra Padlárészlet

15





53. ábra Az ingatlan előkertje



54. ábra A hátsó kert

16



55. ábra Védett cédrus a hátsókertben

---

***Források:***

A XII. kerületi Főépítészeti Iroda archív anyagai  
Mapire eu. térképei  
Földhivatali tulajdoni lapok  
A tulajdonos közlései

Megjegyzés: A fényképek a 2009-es és a 2018-as felmérések során készültek.

A légifelvételek a MINERVA Térinformatikai Rendszer 2013-as anyagaiból származnak.

Balassa János  
2018 Január

Budapest, XII. Németvölgyi út 63.

## Értékvizsgálati dokumentáció

Budapest XII. kerület, Virányos út 10/b  
(hrsz.: 10720 /1) számú  
**Lakóépület**



Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzata



Balassa János  
2017 szeptember-október

Budapest, XII. Alkotás u. 39/b.



## 1. Az ingatlanra vonatkozó adatok

### 1.1 A jelenlegi adatok

**Cím:** Budapest, XII. kerület, Virányos út 10/b

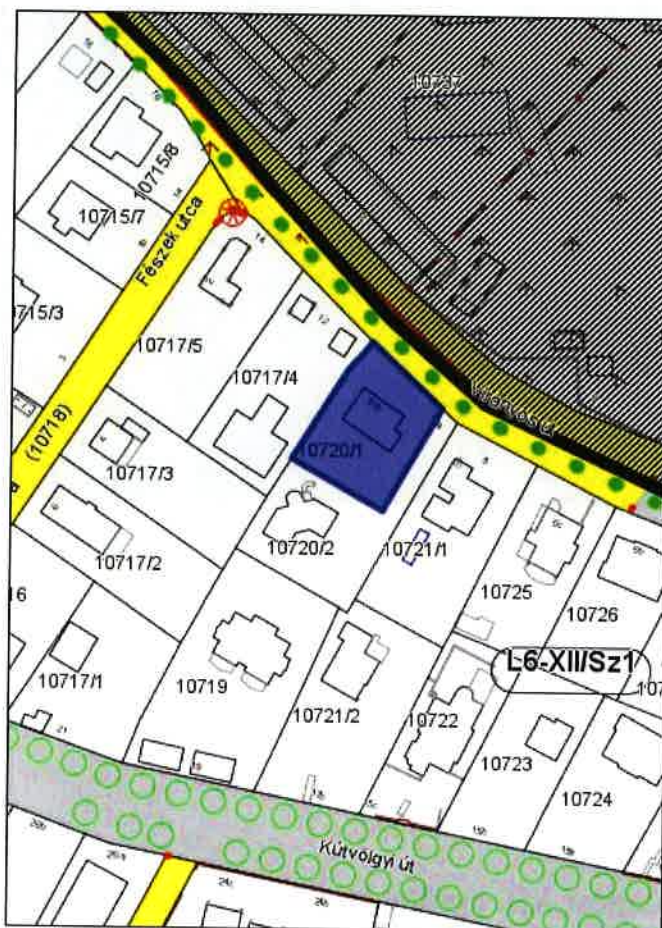
**Helyrajzi szám:** 10720/1 (1895-ben.: 6690-91, 1908-ban: 8739/1)

**Védettség:** Az ingatlan helyi egyedi védelem alatt nem áll, azonban a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Elővédelmi jegyzékében szerepel.

**Tulajdonviszonyok:** Az ingatlan jelenleg magántulajdonban van

**Az ingatlan elhelyezkedése:** Az ingatlan a Virányos kerületrész K-i nyúlványában, a Virányos út, Fészek utca és az ívben kanyarodó Kút völgyi út által körülölelt területen fekszik. Telkét DK-i irányból egy korábbi leválasztás során keletkezett teleknyél, DNY-felől maga a leválasztott telek határolja. ÉNy-i oldalon pedig szomszédos telekkel határos.

2



1. ábra A 2017-es „Hatályos Szabályozási Terv” részlete

Balassa János  
2017 szeptember-október

Budapest, XII. Alkotás u. 39/b.

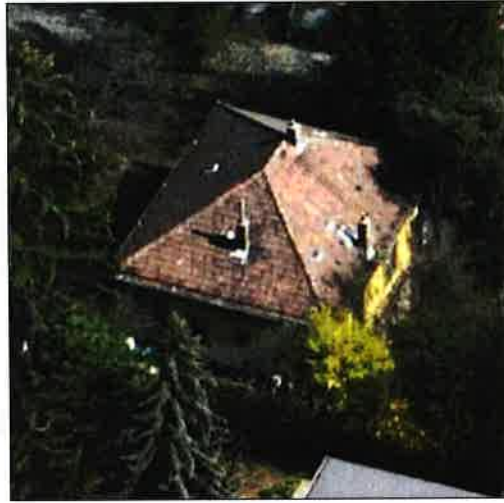


2. ábra Az ingatlan környezete légifotón

3



3. ábra Az ingatlan látványa dél felől



4. ábra Az ingatlan látványa nyugat felől



5. ábra Az ingatlan látványa kelet felől



## 1.2 Korábbi adatok, történeti áttekintés

A XIX. század második felében a Virányos-dűlő környezetében még parcellákra osztott szőlőterületek voltak, melyeknek ÉK-i végénél kezdődött a Vizivárosi temető. Az 1895-ös közigazgatási térkép szerint ekkor néhány nyaraló és gazdasági épület bújott meg a szőlők között. A jelenleg tárgyalt épület a Virányos út és a Kút völgyi út találkozásában fekvő ék alakú nyúlványban helyezkedik el, szemben a volt Izraelita temetővel, illetve annak halottasházával. A temetőt 1930-ban felszámolták, helyén jelenleg a Honvédelmi minisztérium logisztikai bázisa működik

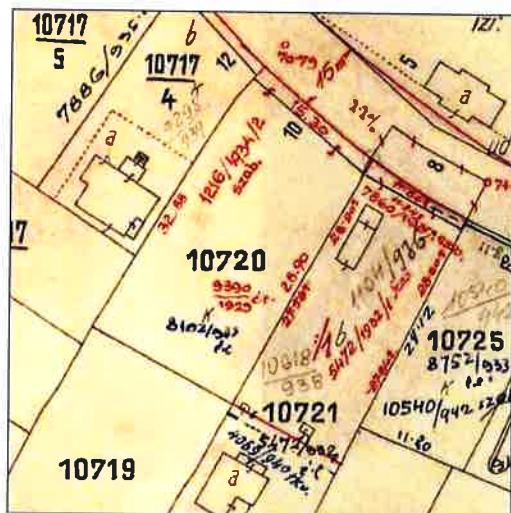


6. ábra Közigazgatási térkép (1895)

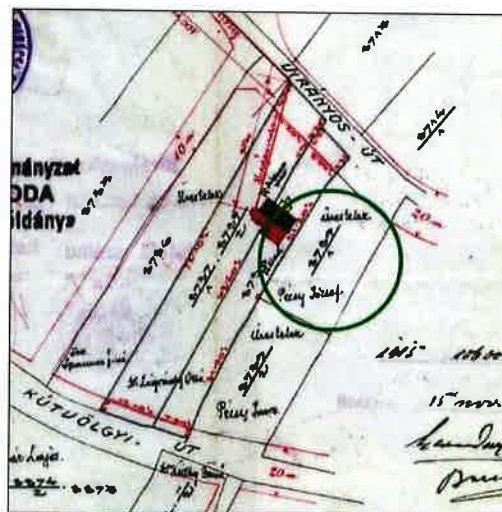


7. ábra Közigazgatási térkép (1908)

Az 1912-es kataszteri térkép utólagos bejegyzéseiből kiolvasható, hogy a terület úthálózatának és mai telekrendszerének kialakítása az 1920-as legvégén zajlott le, majd ezután kezdődött meg intenzív beépítése. Egy szomszédos épület archív anyagában található helyszínrajz alapján tudható, hogy a jelenleg tárgyalt lakóház építtetője, Pécsi József már 1915-ben birtokolta a területet, azonban építkezésbe csak 1929-ben kezdett.

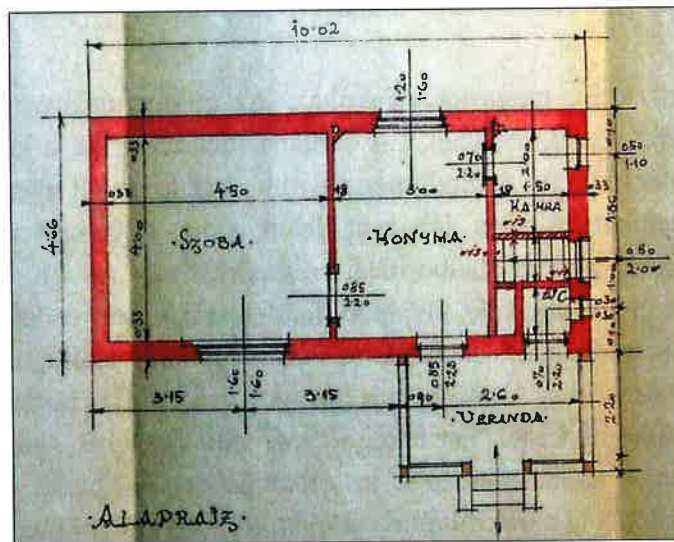


8. ábra Kataszteri térkép (1912)



9. ábra Helyszínrajz (1915)

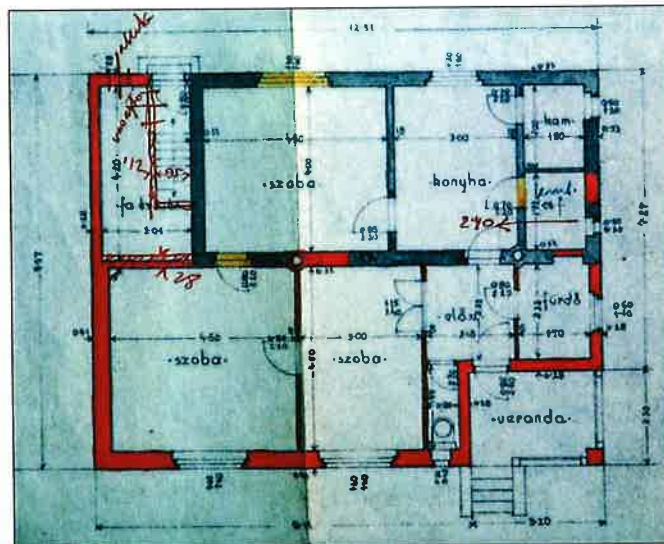
Ekkor, az ingatlan tulajdoni lapja szerint, Pécsi Józsefet kötelezték a telek „lejtésintbe hozatalára”. Ő még ebben az évben egy földszintes szoba-konyhás verandás épület engedélyezési tervét készítette el Poros István építőmesterrel.



10. ábra Alaprajz (1929)

5

Röviddel ezután, 1934-ben Pécsi József az épület bővítési terveit rendelte meg. Ekkor két szobás toldalék került az utcai homlokzat elé, a DK-i oldalhomlokzat pedig egy tüzelőtároló kamrával bővült. Az eredeti veranda helyén előszobát, fürdőszobát és egy WC-helyiséget, előtte pedig egy új bejárati verandát alakítottak ki.



11. ábra Alaprajz (1934)

Az épület további sorsával kapcsolatos tervtári anyag nem található. Tulajdoni lapja alapján annyi állapítható meg, hogy államosítására nem került sor. 1980-ban Kozma Imre plébános vásárolta meg, aki később a Magyar Máltai Szeretetszolgálat alapító elnöke lett. Ő még ebben az évben három idős hölgy számára holtig tartó haszonélvezeti jogot biztosított. A hölgyek elhalálása óta az ingatlan üresen áll, állapota napjainkra súlyosan leromlottá vált.

*Balassa János*



## 2. Az ingatlan leírása, jelenlegi állapota

### 2.1 A lakóépület

Szabadonálló földszintes, magastetős lakóház. Az épület téglányhasáb alaptömege, két hossztraktusból tevődik össze, melynek É-i sarkába metsződik be a korábban nyitott, majd utólagosan beépített veranda. Az épülettömeg rövidgerincű kontyolt nyeregídommal zárul.

A homlokzatok cementsimításos lábazata felett sima okkerszínezésű vakolatfelületek emelkednek az egyszerű, deszka alsóborítású ereszpárkányig. Az ÉK-i főhomlokzaton és a DK-i oldalhomlokzaton az ablakok sávjában felület vízszintes vonalazású. A homlokzati nyílászárók egyenes-záródásúak, az ablakok mindegyikére utólagosan sugaras osztású vaspálca rácsokat szereltek. A tetősíkokat hornyolt cserépfedés borítja.

Az épület ÉK-i főhomlokzata háromtengelyes. Az első két tengelyből keretezetlen, négyzetes háromszárnyú ablakok néznek az előkertre. A harmadik tengelyt eredetileg a kétoldalról nyitott, nyerstégla sarokpilléres veranda alkotta, melyből az épület bejárata nyílt. A későbbiekben a verandát, meglehetősen szakszerűtlen, házilagos jellegű kivitelezéssel beépítették és így a bejárati ajtó a főhomlokzat síkjába került. Mellette egy kis ovális mellékhelyiség-ablak ül. A silány minőségű kétszárnyú, felülvilágító ablakos bejárati ajtó kitekintő ablakain stilizált virágmotívumos pálcarácszat ül. Az ajtóhoz négy fellépős, csőkorlátos betonlépcső vezet fel a kertből. A veranda terméskő lábazati alépitményen ül. Mellvédjét utólag bedeszkázták, fölé pedig háromszárnyú ablakbetétes üvegfalat szereltek.

6



12. ábra Az épület ÉK-i főhomlokzata



13. ábra Bejárati ajtó

Az épület ÉNy-i oldalhomlokzatának első tengelyében a fent említett veranda hasonlóan igénytelenül kialakított oldalfala látható. Az aszimmetrikus elrendezésű homlokzatsíkról két külső deszkakeretezésű egyszárnyú állóablak és közöttük balra tolva egy hasonló keretezésű kis négyzetes ablak néz az oldalkertre. A DNy-i hátsó homlokzat szintén aszimmetrikus

elrendezésű. A két első tengelyben egy-egy egyszárnyú, keretezetlen, pálcárcsós ablak, illetve a homlokzat jobb szélén egy elképesztő fakeretes dróthálós kamraajtó látható. A DK-i oldalhomlokzat eredetileg üres volt, azonban a későbbiekben egy féltetős kamraépítményt illesztettek hozzá.



14. ábra Az épület ÉNy-i oldalhomlokzata



15. ábra A DNy-i hátsó homlokzat

7

Az évek óta üresen álló épület napjainkra meglehetősen leromlott állapotba került. Cementhabarccsal javítgatott lábazatain és a felettük húzódó falfelületeken súlyos felvizesedések foltjai láthatók. Az egyébként is színüket vesztett, megfakult vakolatrétegek málladoznak, penészfoltosak, több helyen már teljes vastagságukban lehámlottak. Az ereszcatornák sérüléseinek környezetében vízlecsorgások áztatják a párkány deszkaborításait illetve a falfelületeket. A rendkívül szakszerűtlen módon beépített veranda faszerkezete korhadzik, a csomópontok itt is átnedvedtek és utólagos javítgatások nyomai éktelenítik azokat. A nyílászárók faszerkezetei, fakeretezései szintén felújításra szorulnak. A cseréphéjazaton ugyan kisebb javítások, pótlások nyomai láthatók, ennek ellenére épnek mondható. Mivel síkjain említésre méltó hullámosodás sem észlelhető, valószínű, hogy a tetőszerkezetet már javították, vagy helyreállították. Mivel a helyszíni bejárás során a lezárt épület belső tereinek szemrevételezése nem valósulhatott meg, azok állapotának dokumentálására sem nyílt lehetőség.



16. ábra Lábazati részlet



17. ábra A veranda lábazatának részlete



## 2.2 Az ingatlan kertje, kerítése

Az épületet övező kert állapota az épülethez hasonlóan rendkívül elhanyagoltnak, leromlottnak mondható. A lábazatok mentén erősen töredezett, meglehetősen igénytelen betonjárdák futnak. Hasonló látványt nyújt az utcai kerítéstől a bejáráshoz vezető betonjárda is. Elképzelhető, hogy az előkert korábban gondozott volt, ugyanis a kopott gyepfelületből néhány elvadult díszcserje és két természetes fenyő és egy szép diófa egyed emelkedik ki. Rendkívül leromlott állapotú, erősen korrodált a dróthálós utcai kerítés, melyet utólagosan beillesztett betonvas pálcárcsós betétek szakaszolnak. Hasonlóan elrozsdásodott állapotban van az egyébként sem túl igényes kivitelű utcai gyalogkapu is.

8



18. ábra Az ingatlan utcafronti látványa



19. ábra Utcai kerítés és gyalogkapu

Az ingatlan DK-i oldalkertjében nagyméretű virágos cserjék, egy fenyő illetve az utólag kialakított szomszédos teleknyél új betonlábazatos, fém-pálca-rácsos kerítése látható. A teljességgel elvadult hátsókeretet repkényszőnyeg borítja mely felkúszik az elburjánzott cserjékre és öreg gyümölcsfákra. Hasonló állapotú a viszonylag szűk ÉNy-i oldalkert is melyben még egy elborzasztó, műanyag hullámlemezről, farostlemezekből és fóliából összetákolt tárolóépítmény is súlyosbítja a lehangoló látványt.



20. ábra Hátsókeret



21. ábra Sufniépítmény az oldalkertben

### 3. Védelmi és felújítási javaslat

A tárgyalt épület igényes korabeli villák és hivalkodó modern lakóépületek környezetében, meglehetősen szerényen húzódik meg. Tervező-kivitelezője, Poros István építómester tevékenységével kapcsolatos további adat, néhány környékbeli villa felújítási és bővítési munkáin kívül nem maradt fenn.

Az általa tervezett, eredetileg szoba-konyhás kis épület bővítése során, meglehetősen jellegtelen arculatot kapott, határozott stílusjegyek nem fedezhetők fel rajta. Építészeti szempontból jelentősebb értéket nem képvisel. Ugyanakkor számos olyan utólagos beavatkozás érte (verandabeépítés, utólagos toldalékok), melyekkel tovább romlott eredeti megjelenése. Mindezek felett napjainkra mind az épület, mind kertje rendkívül elhanyagolt, leromlott állapotba került, mindenképpen felújításra szorul. Eredeti állapotának helyreállításához szükséges költségigény azonban semmiképpen nem arányos az épület építészeti értékével. Fentiek alapján megállapítható, hogy **az ingatlan helyi egyedi védelem alá helyezése nem indokolt**, így az Elővédelmi jegyzékből történő törlésének akadálya nincs.

Ugyanakkor felújítás, átalakítás, vagy esetlegesen új épület tervezése során mindenképpen figyelembe kell venni a Településképi Arculati Kézikönyv útmutatásait és a terveket a Kerületi Tervtanács jóváhagyásával kell elkészíteni.



22. ábra Az ingatlan utcaképi látványa

#### **Források:**

Budapest Főváros Levéltára, XV.17.d.329 jelzet alatti tervanyagok

A XII. kerületi Főépítészeti Iroda archív anyagai

Földhivatali tulajdoni lapok

A tulajdonosok közlései

Megjegyzés: A fényképek a 2018-as felmérés során készültek.

A légifelvételek a MINERVA Térinformatikai Rendszer 2013-as anyagaiból származnak.

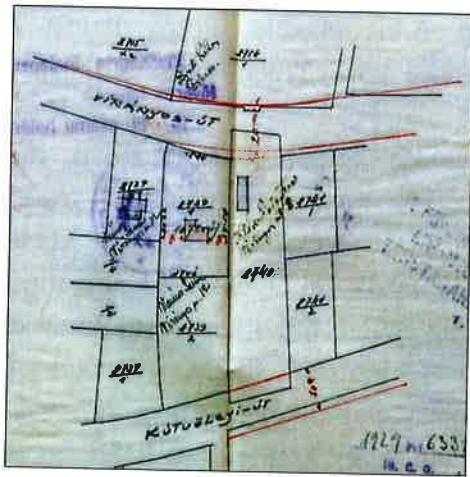


Balassa János  
2017 szeptember-október

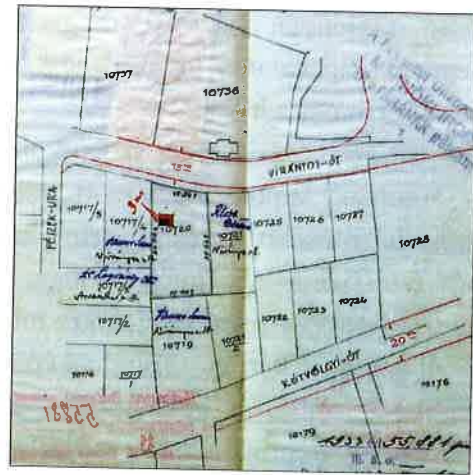
Budapest, XII. Alkotás u. 39/b.



#### 4. További mellékletek (tervlapok, fotók)

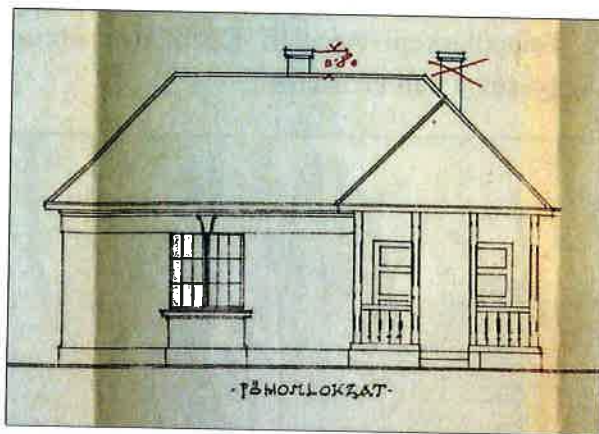


23. ábra Helyszínrajz (1929)

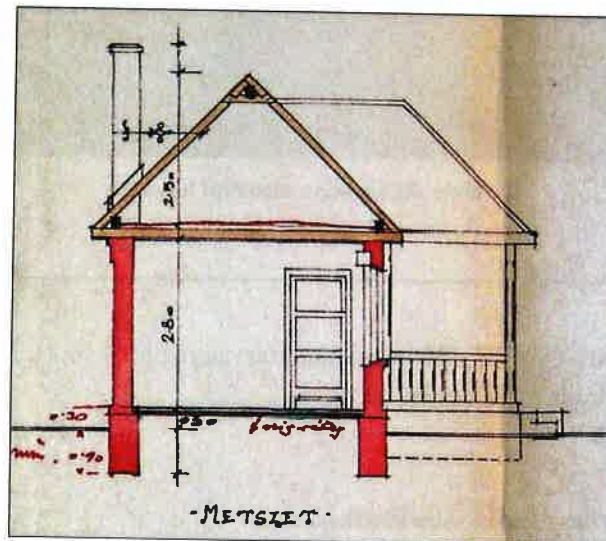


24. ábra Helyszínrajz (1934)

10

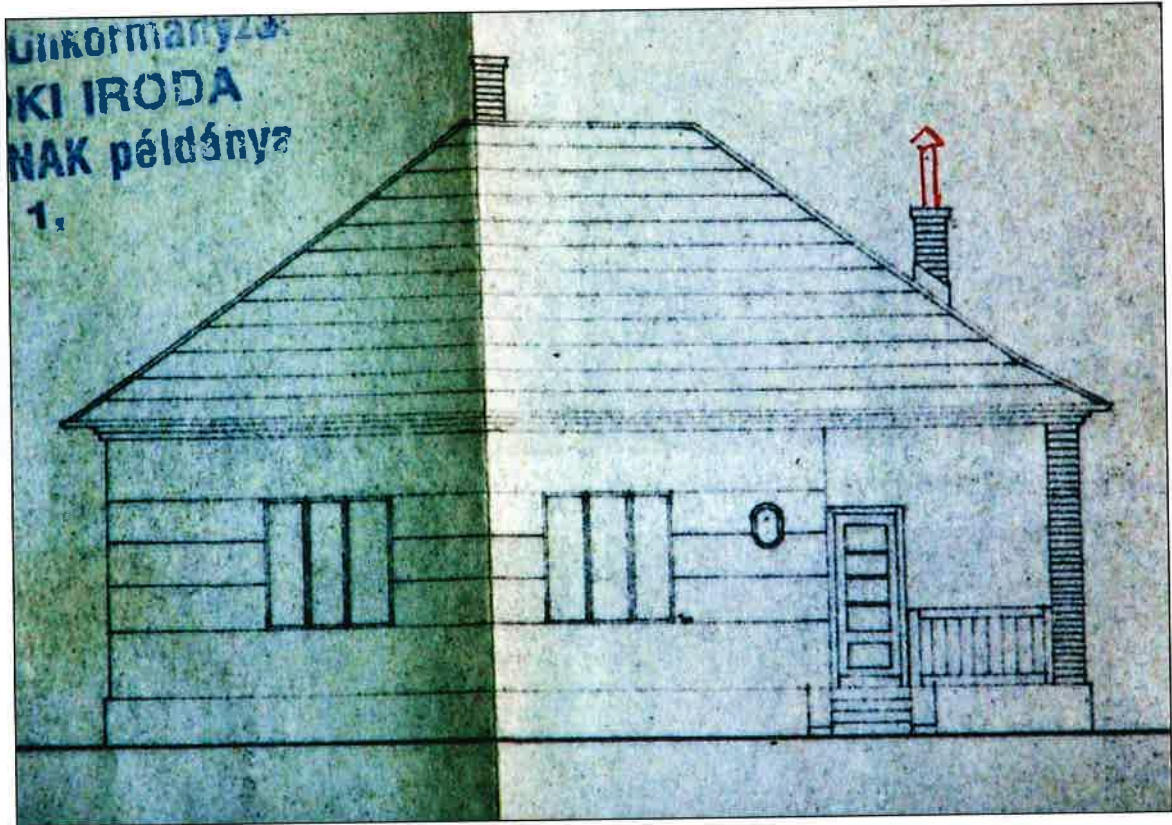


25. ábra Homlokzat (I. periódus, 1929)



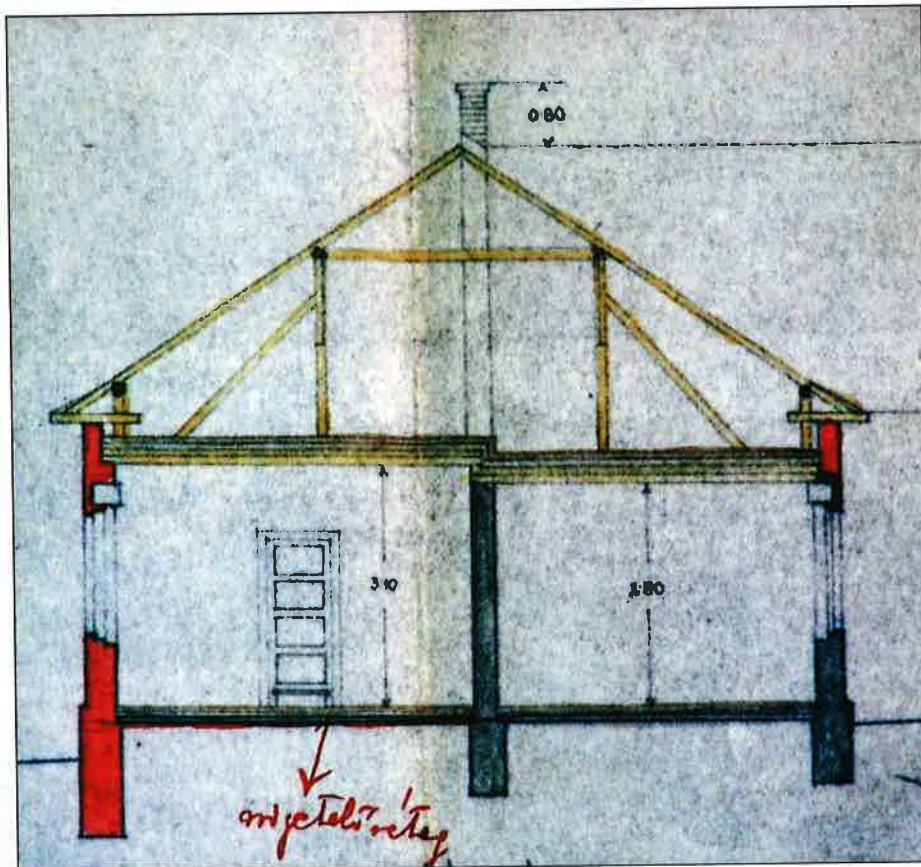
26. ábra Metszet (I. periódus, 1929)

*Balassa*



27. ábra Homlokzat (1934)

11



28. ábra Metszet (1934)

*Balassa*





29. ábra Az épület látványa a Virányos útról



30. ábra A DK-i oldalkert



31. ábra Az utcai kapu



32. ábra Az épület bejárata



33. ábra A bejárati veranda



34. ábra Lábazati járda és lépcső

12





35. ábra Az ÉNy-i oldalhomlokzat részlete



36. ábra Az ÉNy-i homlokzat



37. ábra Az ingatlan látványa a szomszéd kertből



38. ábra Az ÉNy-i oldalkert



39. ábra A DNy-i hátsókert

13

Balassa János  
2017 szeptember-október

Budapest, XII. Alkotás u. 39/b.



