

A Bizottság nyilvános ülésének anyaga
[2011. évi CLXXXIX. törvény 46. § (1) bekezdés, 60. §]

ELŐTERJESZTÉS

a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság ülésére

Tárgy: Döntés értékvizsgálati folyamatról

Tisztelt Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság!

Az előterjesztés célja az értékvizsgálati folyamat alatt álló ingatlanok ügyében döntés az értékvizsgálati folyamat megszüntetéséről.

A 100/2021. (IX. 29.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. határozat (a továbbiakban: 100/2021. TVB. határozat), valamint a 106/2021. (XI. 10.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. határozat (a továbbiakban: 106/2021. TVB. határozat) alapján 196 ingatlanra megindult az értékvizsgálati folyamat. Jelenleg 135 db ingatlan áll értékvizsgálati folyamat alatt, melyből három ingatlan esetében terjesztjük elő a folyamat megszüntetésére irányuló döntést.

A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 4. melléklet 4.2.1. pontja alapján az értékvizsgálati folyamat megszüntetéséről a Képviselő-testület Városfejlesztési és Környezetvédelmi bizottsága dönt, a Tervtanács szakmai véleményének figyelembevételével.

A Tkr. 10. § (6) bekezdés a) pontja alapján a fent említett ingatlanok esetében az értékvizsgálati folyamat legfeljebb 5 évig tarthat; ezen időtartam alatt az (5) bekezdés alapján dönteni kell a védetté nyilvánításról vagy a folyamat megszüntetéséről.

A Tkr. 10. § (7) bekezdése értelmében a kerületi helyi védelem alá helyezés, illetve megszüntetés szakmai alapjául értékvizsgálati dokumentáció szolgál.

Jelen előterjesztés tartalmazza azokat az ingatlanokat, melyek esetén az értékvizsgálati folyamat megszüntetése javasolt.

Az ingatlanokhoz tartozó adatlapokat az előterjesztés 1. melléklete, a tervtanács konzultációs véleményeket az előterjesztés 2. melléklete, az értékvizsgálati dokumentációkat a 3. melléklet tartalmazza.

Értékvizsgálati folyamat megszüntetése:

a) A **Diós árok 2. szám alatti, 9933 hrsz.-ú** ingatlanra a 100/2021. (IX. 29.) TVB határozat alapján értékvizsgálati folyamat indult, melynek tárgya a villa épülete és kerítése. 2025 februárjában elkészült az értékvizsgálati dokumentáció, mely megállapította, hogy az épület elveszítette építés-korabeli architektúráját és azokat a részleteit, melyek a helyi építészeti védelemre érdemessé tennék. A Tervtanács az értékvizsgálati dokumentációban foglaltakkal egyetértett és szakmai véleményében a védelem alá helyezést nem támogatta, így az ingatlanra vonatkozó értékvizsgálati folyamat megszüntetését javasolta.

A fentiek alapján a Diós árok 2. szám alatti, 9933 hrsz.-ú ingatlanra az értékvizsgálati folyamat megszüntetése javasolt.

b) A **Felhő utca 17./Cédrus utca 5/b szám alatti, 9619/5 hrsz.-ú** ingatlanra a 100/2021. (IX. 29.) TVB határozat alapján értékvizsgálati folyamat indult, melynek tárgya az ingatlanon található villa és kertje. Az ingatlanra készített értékvédelmi dokumentációban megállapításra került, hogy az épület építészeti jelentősége a hegyvidéki, századfordulós építés szempontjából nem jelentős, az épület eredeti kialakítása sem képviselhetett kiemelkedő építészeti értéket, de a homlokzatfelújítással teljesen elveszítette eredeti jellegét. Ennek megfelelően a helyi egyedi védelem alá helyezést az értékvizsgálati dokumentáció nem javasolja. Az értékvizsgálati dokumentációt a Főépítész a Tervtanács elé terjesztette, a Tervtanács a javaslattal egyetértett.

A Felhő utca 17./Cédrus utca 5/b szám alatti, 9619/5 hrsz.-ú ingatlanra az értékvizsgálati folyamat megszüntetése javasolt.

c) A **Virányos út 11/a szám alatti, 10743/2 helyrajzi számú** ingatlanra a 100/2021. (IX. 29.) TVB határozat alapján értékvizsgálati folyamat indult, melynek tárgya a villa és kertje. 2025 februárjában értékvizsgálati dokumentáció készült, mely megállapítja, hogy az eredeti épületet – amely Málnai Béla tervei alapján az 1920-as évek elején épült – az 1930-as években több periódusban bővítettek, átépítettek. Ezek során az épület az eredeti karakterét elveszítette. Az épületet az értékvizsgálati dokumentáció kizárólag eszmei jelentősége, tervezőjének és építtetőjének személye miatt javasolja helyi egyedi védelem alá helyezni. A Tervtanács a dokumentáció javaslatával nem értett egyet, mivel az épület megmaradt építészeti értékei nem teszik alkalmassá az épületet a helyi védelemre, a fennmaradt tervek alapján az épület helyreállítása nem reális.

A Virányos út 11/a szám alatti, 10743/2 hrsz.-ú ingatlanra az értékvizsgálati folyamat megszüntetése javasolt.

Kérem a Tisztelt Bizottságot az alábbi határozati javaslat elfogadására.

Határozati javaslat:

A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság – a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 4. melléklet 4.2.1. pontjában biztosított átruházott hatáskörében eljárva – úgy dönt, hogy a 100/2021. (IX. 29.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. határozat alapján elindított értékvizsgálati folyamat lezárásaként a Budapest XII. kerület, Diós árok utca 2. szám alatti, 9933 hrsz.-ú ingatlan, a Felhő utca 17./Cédrus utca 5/b szám alatti, 9619/5 hrsz.-ú ingatlan és a Virányos út 11/a. szám alatti, 10743/2 hrsz.-ú ingatlan esetében az értékvizsgálati folyamatot megszünteti.

(A döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2025. június „13”

Láttam:


dr. Bitskey Botond
jegyző


Kovács Gergely
polgármester

Mellékletek:

1. számú melléklet: Az ingatlanok védelmi javaslatát tartalmazó adatlapok
2. számú melléklet: Tervtanács konzultációs vélemények
3. számú melléklet: Értékvizsgálati dokumentációk

1. számú melléklet

***Az ingatlanok védelmi javaslatát tartalmazó
adatlapok***

1. JAVASLATI ADATLAP

Cím:	Diós árok 2.		
Helyrajzi szám:	9933		
Előzmények (tervtanács, bejelentés)	2025.03.05.	Tervtanács	értékvizsgálati folyamat megszüntetését javasolta
Védelem jellege:	értékvizsgálati folyamat		
Védelmi javaslat:	értékvizsgálati folyamat megszüntetése		
Tulajdonviszony	Önkormányzati tulajdon: 11,4 %		
	Magántulajdon: 7 tulajdonos		

Értékvizsgálati dokumentáció

„Az épület a két világháború közötti hegyvidéki családi villaépítészet egy jellemző, de nem kiemelkedő kvalitású emléke, mely mára elvesztette építés-korabeli építészeti értékeit is. Az épület minden jel szerint nem a Budapest Főváros Levéltárában található tervek alapján épült meg. Az épület egyik legnagyobb értéke, a megmozgatott tömege és jellemző tetőformája a manzárdtetőbe rejtett szintráépítés során elveszett.

Az épület homlokzatát hőszigetelték, a hőszigetelésen igyekeztek a homlokzaton meglévő lizénákat is érzékeltetni, ez azonban ellentmondásos eredményhez vezetett. Az átalakítás és bővítés során további új elemek kerültek a homlokzatra (mint például a délnyugati oldal negyedköríves erkélye) melyek hozzájárultak ahhoz, hogy az épület elveszítse eredeti jellegét és architektúráját. Az épület eredeti ablakainak zömét műanyagra cserélték.

Jelenleg feltehetően csupán az épület alaprajzi kontúrja és homlokzati nyílásrendszere emlékeztet az építés-korabeli állapotra, ez azonban nem elegendő a helyi védelemhez.

Összefoglalásul fentiek miatt az épületet helyi egyedi védelemre nem javaslom.”

/Rozmann Viktor – 2025.02.01./



2. JAVASLATI ADATLAP

Cím:	Felhő utca 17./Cédrus utca 5/b		
Helyrajzi szám:	9619/5		
Előzmények (tervtanács, bejelentés)	2025.04.16.	Tervtanács	értékvizsgálati folyamat megszüntetését javasolta
Védelem jellege:	értékvizsgálati folyamat		
Védelmi javaslat:	értékvizsgálati folyamat megszüntetése		
Tulajdonviszony	Önkormányzati tulajdon: 41,8 %		
	Magántulajdon: társasház (9 albetét)		

Értékvizsgálati dokumentáció

„Az épület építészeti jelentősége a hegyvidéki, századfordulós építés szempontjából nem jelentős. Valószínűsíthető, hogy az épület eredeti kialakítása sem képviselhetett kiemelkedő építészeti minőséget vagy jellemző architektúrát. Az épület homlokzati plasztikája esetleges és provinciális volt, anyaghasználata szokványos, részletképzése elenyésző. A homlokzatfelújítással az épület korábbi, eredeti építészeti értékeit — a plasztika rekonstruálására tett kísérlet ellenére — elveszítette. Az épület a helyi építészeti védelem színvonalát nem éri el.

Összefoglalásul fentiek miatt az épületet helyi egyedi védelemre nem javaslom.”

/Rozmann Viktor – 2025.03.23./



3. JAVASLATI ADATLAP

Cím:	Virányos út 11/a		
Helyrajzi szám:	10743/2		
Előzmények (tervtanács, bejelentés)	2025.03.05	Tervtanács	értékvizsgálati folyamat megszüntetését javasolta
Védelem jellege:	értékvizsgálati folyamat		
Védelmi javaslat:	értékvizsgálati folyamat megszüntetése		
Tulajdonviszony	Önkormányzati tulajdon: 78.8 %		
	Magántulajdon: Társasház		

Értékvizsgálati dokumentáció

„Az épület magját Málnai Béla tervei alapján 1920-as évek elején épített, historizáló stílusú családi villa jelenti, melyet az 1930-as években több periódusban bővítettek, átépítettek, majd az 1950-es évek és az államosítás után kisebb lakásokra osztottak. A fent részletezettek szerint a bővítések és átalakítások során az épület az eredeti karakterét elveszítette. Mai összképe jellegtelen, tömegformálása aránytalan, tetőformája esetleges, az épület architektúrája zavaros. Az épület építészeti részleteit kizárólag néhány, megmaradt ablaka és egy kerti lépcsője formájában őrzi.

Az épület eszmei jelentőségét építész, Málnai Béla személye jelenti, aki a magyar modern építőművészet egyik jelentős alakja volt. Málnai ezt a villát historizáló stílusban tervezte, ami életművében ritkaságnak számít. Az épület eszmei jelentőségének másik tényezője, hogy építtetője, Tóry Gergely (1877-1945) miniszteri tanácsos, 1928-tól az Iparügyi Minisztérium helyettes államtitkára, 1939-től a Goldberger Konzern helyettes vezérigazgatója volt.

Az épület megmaradt építészeti értékei nem teszik alkalmassá az épületet a helyi védelemre, ugyanakkor fennmaradt eredeti tervei alapján lehetséges volna az eredeti Málnai Béla-féle villa külső helyreállítása. Az így helyreállított villa helyi építészeti értéket is képviselne.

Összefoglalásul fentiek miatt az épületet kizárólag eszmei értékei miatt helyi egyedi védelemre javaslom.”

/Rozmann Viktor – 2025.02.16./

Megjegyzés: A Tervtanács az értékvizsgálati dokumentációval ellentétben a helyi egyedi védelem alá helyezést nem javasolta.



2. számú melléklet

Tervtanácsi konzultációs vélemények



JEGYZŐKÖNYV KIVONAT

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Tervtanácsának
2025. április 16. 10:00 órai kezdettel megtartott rendes üléséről**

**Helyszín: 1126 Budapest, Böszörményi út 23-25., XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat
alagsori tárgyalóterem**

**Készítette: Tölgyesi-Morvai Krisztina – tervtanács szakmai titkára
A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Tervtanácsának**



2025. április 16. napján 10:00 órai kezdettel megtartott rendes ülésének jegyzőkönyve.

Székhely:

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal
1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.

Jelen voltak (a mellékelt jelenléti ív szerint):

Péterffy Márton

Budapest Főváros XII. ker. Hegyvidéki Önkormányzat főépítésze,
a tervtanács elnöke

Balázs Mihály DLA

építész, tervtanácsi tag

ifj. Benczúr László

építész, tervtanácsi tag

Dr. Nagy Gergely

építész, tervtanácsi tag

(A szavazati joggal rendelkező tagok száma: 4 fő. A résztvevő, szavazattal rendelkező tagok száma alapján a tervtanács határozatképes.)

Tanácskozási joggal részt vettek:

Tölgyesi-Morvai Krisztina

Várostervezési és Főépítési Iroda, tervtanács szakmai titkára

Gulyás Janka

Várostervezési és Főépítési Iroda, főépítész munkatárs

Meghívott résztvevők:

- tervezők és megbízók a napirendi pontok szerint (lásd napirendi pontoknál részletesen)

Mellékletek:

- Előzetes vélemények
- Jelenléti ívek



Napirendi pontok:

Értékvizsgálati folyamattal érintett ingatlanok:

cím	hrsz.	tárgy	védettség	véleményező
Felhő utca 17. - Cédrus utca 5/b	9619/5	helyi védelemre nem javasolt épület	értékvizsgálati folyamattal érintett	Balázs Mihály

A tervtanács elnöke az ülést 10:00 órakor megnyitotta, üdvözölte a megjelenteket, megállapította, hogy a tervtanács tagjai határozatképes létszámban megjelentek az ülésen. A Tervtanács szervezeti joggal rendelkező tagjai összeférhetetlenséget nem jelentettek be a napirendi pontokra vonatkozóan.

A jelenlévők felhatalmazása alapján a jegyzőkönyvi kivonatot a tervtanácsi titkár aláírásával bitelesíti.

Napirendi pontok részletesen:

Értékvizsgálati folyamattal érintett ingatlanok:

BUDAPEST XII. KERÜLET, FELHŐ UTCA 17. – CÉDRUS UTCA 5/B,

9619/5 HELYRAJZI SZÁM

TERVTANÁCSI KONZULTÁCIÓS VÉLEMÉNY

A településkép védelméről szóló Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 25/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 10. § (9) bekezdése alapján a kerületi helyi védelem alá helyezésről az Önkormányzat Képviselő-testülete dönt.

A Hegyvidéki Tervtanácsról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 4/2020. (II. 28.) önkormányzati rendelet 3.§ (1) b) pontja alapján a Hegyvidéki Tervtanács tervtanácsi konzultáció során véleményezi az Önkormányzat főépítészének kezdeményezésére az építészeti-műszaki terveket.

Fentiekre tekintettel a főépítész tárgyi ingatlan védettségével és a kerületi védelem alá helyezéssel kapcsolatban tervtanácsi konzultációs eljárást kezdeményezett.

A Hegyvidéki Tervtanács (székhely: 1126 Budapest, Böszörményi út 23-25., Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal) 2025. április 16-án 10:00 órai kezdettel megtartott ülésén a benyújtott dokumentációt konzultatív jelleggel megvizsgálta:





„A Budapest XII. kerület, Felhő utca 17. – Cédrus utca 5/b szám alatti, 9619/5 helyrajzi számú ingatlan értékvizsgálati folyamattal érintett.

Az értékvizsgálati dokumentációban megállapításra került, hogy az épület építészeti jelentősége a hegyvidéki, századfordulós építés szempontjából nem jelentős. Valószínűsíthető, hogy az épület eredeti kialakítása sem képviselhetett kiemelkedő építészeti minőséget vagy jellemző architektúrát. Az épület homlokzati plasztikája esetleges és provinciális volt, anyaghasználata szokványos, részletképzése elenyésző. A homlokzatfelújítással az épület korábbi, eredeti építészeti értékeit — a plasztika rekonstruálására tett kísérlet ellenére — elveszítette. Az épület a helyi építészeti védelem színvonalát nem éri el. Fentiek miatt az épület helyi egyedi védelemre nem javasolt.

A Tervtanács megállapította, hogy az ingatlan fővárosi védelem alatt áll, tekintettel a kertben lévő helyi jelentőségű védett természeti emlékre.

A Tervtanács az értékvizsgálati dokumentációban foglaltakkal egyetértett, a tárgyi ingatlanra vonatkozó értékvizsgálati folyamat megszüntetését javasolja.”

Tekintettel arra, hogy a Tervtanács az utolsó napirendi pontot is megtárgyalta a jegyzőkönyvet 14:30 órakor lezárom.

Budapest Hegyvidék, 2025. április 16.

Tölgyesi-Morvai Krisztina
tervtanács szakmai titkára

Péterffy Márton
főépítész



JEGYZŐKÖNYV KIVONAT

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Tervtanácsának
2025. március 5. napján 13:00 órai kezdettel megtartott rendes üléséről**

Helyszín: 1124 Budapest, Törpe utca 2., Hegyvidéki Kulturális Szalon galéria terem)

Készítette: Tölgyesi-Morvai Krisztina – tervtanács szakmai titkára



**A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Tervtanácsának
2025. március 5. napján 13:00 órai kezdettel megtartott rendes ülésének jegyzőkönyve.**

Székhely:

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal
1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.

Jelen voltak (a mellékelt jelenléti ív szerint):

Péterffy Márton	Budapest Főváros XII. ker. Hegyvidéki Önkormányzat főépítésze, a tervtanács elnöke
Eltér István	építész, tervtanácsi tag
Lenzsér Péter DLA	építész, tervtanácsi tag
Dr. Nagy Gergely	építész, tervtanácsi tag

(A szavazati joggal rendelkező tagok száma: 4 fő. A résztvevő, szavazattal rendelkező tagok száma alapján a tervtanács határozatképes.)

Tanácskozási joggal részt vettek:

Tölgyesi-Morvai Krisztina	Városrendezési és Főépítészeti Iroda, tervtanács szakmai titkára
Gulyás Janka	Városrendezési és Főépítészeti Iroda, főépítészeti munkatárs

Meghívott résztvevők:

- tervezők és megbízók a napirendi pontok szerint (lásd napirendi pontoknál részletesen)

Mellékletek:

- Előzetes vélemények
- Jelenléti ívek



Napirendi pontok:

Értékvizsgálati folyamattal érintett ingatlanok:

cím	hrsz.	tárgy	védettség	véleményező
Diós árok 2.	9933	helyi védelemre nem javasolt épület	értékvizsgálati folyamattal érintett	Nagy Gergely
Virányos út 11/a	10743/2	helyi védelemre javasolt épület	értékvizsgálati folyamattal érintett	Lenzsér Péter

A tervtanács elnöke az ülést 13:00 órakor megnyitotta, üdvözölte a megjelenteket, megállapította, hogy a tervtanács tagjai határozatképes létszámban megjelentek az ülésen. A Tervtanács szavazati joggal rendelkező tagjai összeférhetetlenséget nem jelentettek be a napirendi pontokra vonatkozóan.

A jelenlévők felhatalmazása alapján a jegyzőkönyvi kivonatot a tervtanácsi titkár aláírásával hitelesíti.

Napirendi pontok részletesen:

Értékvizsgálati folyamattal érintett ingatlanok:

BUDAPEST XII. KERÜLET, DIÓS ÁROK 2., 9933 HELYRAJZI SZÁM

TERVTANÁCSI KONZULTÁCIÓS VÉLEMÉNY

A településkép védelméről szóló Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 25/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 10. § (9) bekezdése alapján a kerületi helyi védelem alá helyezésről az Önkormányzat Képviselő-testülete dönt.

A Hegyvidéki Tervtanácsról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 4/2020. (II. 28.) önkormányzati rendelet 3.§ (1) b) pontja alapján a Hegyvidéki Tervtanács tervtanácsi konzultáció során véleményezi az Önkormányzat főépítészének kezdeményezésére az építészeti-műszaki terveket.

Fentiekre tekintettel a főépítész tárgyi ingatlan védettségével és a kerületi védelem alá helyezéssel kapcsolatban tervtanácsi konzultációs eljárást kezdeményezett.

A Hegyvidéki Tervtanács (székhely: 1126 Budapest, Böszörményi út 23-25., Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal) 2025. március 5-én 13:00 órai kezdettel megtartott ülésén a benyújtott dokumentációt konzultatív jelleggel megvizsgálta:





„A Budapest XII. kerület, Diós árok 2. szám alatti, 9933 helyrajzi számú ingatlan értékvizsgálati folyamattal érintett.

Az értékvizsgálati dokumentációban megállapításra került, hogy az épület elveszítette építés-korabeli architektúráját és értékes részleteit. Az épület helyi egyedi védelemre nem javasolt.

Előbbieket mellett a Tervtanács megállapította, hogy az art deco stílusú utcai kerítés megőrzése javasolt.

A Tervtanács az értékvizsgálati dokumentációban foglaltakkal egyetértett, a tárgyi ingatlanra vonatkozó értékvizsgálati folyamat megszüntetését javasolja.”

BUDAPEST XII. KERÜLET, VIRÁNYOS ÚT 11/A, 10743/2 HELYRAJZI SZÁM

TERVTANÁCSI KONZULTÁCIÓS VÉLEMÉNY

A településkép védelméről szóló Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 25/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 10. § (9) bekezdése alapján a kerületi helyi védelem alá helyezésről az Önkormányzat Képviselő-testülete dönt.

A Hegyvidéki Tervtanácsról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 4/2020. (II. 28.) önkormányzati rendelet 3.§ (1) b) pontja alapján a Hegyvidéki Tervtanács tervtanácsai konzultáció során véleményezi az Önkormányzat főépítészének kezdeményezésére az építészeti-műszaki terveket.

Fentiekre tekintettel a főépítész tárgyi ingatlan védettségével és a kerületi védelem alá helyezéssel kapcsolatban tervtanácsai konzultációs eljárást kezdeményezett.

A Hegyvidéki Tervtanács (székhely: 1126 Budapest, Böszörményi út 23-25., Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal) 2025. március 5-én 13:00 órai kezdettel megtartott ülésén a benyújtott dokumentációt konzultatív jelleggel megvizsgálta:



„A Budapest XII. kerület, Virányos út 11/a szám alatti, 10743/2 helyrajzi számú ingatlan értékvizsgálati folyamattal érintett.

Az értékvizsgálati dokumentációban megállapításra került, hogy az épület magját Málnai Béla tervei alapján 1920-as évek elején épített, historizáló stílusú családi villa jelenti, melyet az 1930-as években több periódusban bővítettek, átépítettek, majd az 1950-es évek és az államosítás után kisebb lakásokra osztottak. A bővítések és átalakítások során az épület az eredeti karakterét elveszítette. Mai összképe jellegtelen, tömegformálása aránytalan, tetőformája esetleges, az épület architektúrája zavaros. Az épület



eszmei jelentőségét építésze, Málnai Béla személye jelenti, illetve, hogy építtetője Tóry Gergely, aki miniszteri tanácsos, majd az Iparügyi Minisztérium helyettes államtitkára, később a Goldberger Konszern helyettes vezérigazgatója volt. Az épület megmaradt építészeti értékei nem teszik alkalmassá az épületet a helyi védelemre, ugyanakkor fennmaradt eredeti tervei alapján lehetséges volna az egykori Málnai Béla-féle villa külső helyreállítása. Fentiek alapján - az eszmei értékre tekintettel - az épület helyi egyedi védelemre javasolt.

A Zsűri megállapította, hogy az ingatlan jelenlegi állapota nem képvisel építészeti értéket, az egykori tervek szerinti helyreállítás nem reális.

A Tervtanács az értékvizsgálati dokumentáció javaslatával nem értett egyet, a tárgyi ingatlanra vonatkozó értékvizsgálati folyamat megszüntetését javasolja.”

Tekintettel arra, hogy a Tervtanács az utolsó napirendi pontot is megtárgyalta a jegyzőkönyvet 16:30 órakor lezárom.

Budapest Hegyvidék, 2025. március 5.

Tölgyesi-Morvai Krisztina
tervtanács szakmai titkára

Péterffy Márton
főépítész

3. számú melléklet

Értékvizsgálati dokumentációk

A 3. számú melléletek Értékvizsgálati dokumentációk terjedelmükre tekintette az alábbi linkről tölthetők le.

M:\Közös\ÁTMENETI\Főépítési Iroda\Előterjesztés értékvizsgálati folyamat\melléletek\3. számú melléklet