



A Képviselő-testület nyilvános ülésének anyaga
(2011. évi CLXXXIX. törvény 46.§ (1) bek.)

ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: Településképi rendelet módosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

Az előterjesztés a településképi rendelet módosítására irányul.

A településkép védelméről szóló 25/2021. (IX. 28.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete (a továbbiakban: településképi rendelet) célja a településkép védelmére irányuló helyi szabályok meghatározása, a településkép megőrzésének és formálásának igényes alakítása, a kerület történelme szempontjából meghatározó építészeti, településképi és természeti értékek megóvása.

Az utolsó módosítása óta eltelt időben lezárultak egyes értékvédelmi eljárások és folyamatok, így szükségessé vált a településképi rendelet alábbiakban ismertetett módosítása.

Változtatási szándékok

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletnek (a továbbiakban: 419/2021. Korm. rendelet) megfelelően az önkormányzat a településképi rendeletben tartja nyilván a kerületben található védett építészeti örökséget.

A településképi rendelet utolsó módosítása óta eltelt időben felülvizsgálatra került a védett épületek listája. Mivel újabb értékes építészeti örökség védelem alá helyezése indokolt, szükség van a településképi rendelet módosítására és a védett épületek listájának bővítésére.

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 2024. október 1-ei módosításával hatályba lépett a reklámeszközök elhelyezésére vonatkozó átmeneti rendelkezéseket tartalmazó 230. § (7) bekezdés, mely szerint „E rendelkezés hatálybalépésétől a településképi rendelet reklámok és reklámbordozók elhelyezésére vonatkozó szabályait nem kell alkalmazni.”, így az ezeket érintő, tervezett módosítások oka fogyottá váltak.

A településképi rendelet módosításának tervezetét az előterjesztés 1. számú melléklete, a módosítás indokolását az előterjesztés 2. számú melléklete, az előzetes hatásvizsgálatot az előterjesztés 3. számú melléklete, a településképi rendelet 1. számú mellékletének módosítása alapjául szolgáló értékvizsgálati dokumentációkat az előterjesztés 4. számú melléklete tartalmazza.

Egyeztetési eljárás

A településképi rendelet módosításának egyeztetése a 419/2021. Korm. rendeletben meghatározott előírások szerint megtörtént.

Az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerben (a továbbiakban: E-TÉR) megindítottuk a véleményezési eljárást. A 419/2021. Korm. rendelet 66. § (7) bekezdésében, valamint a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete (a továbbiakban: SZMSZ) - határozathozatal napján hatályos - 4. mellékletének 6.51. pontjában foglaltaknak megfelelően a beérkezett vélemény elfogadásáról vagy el nem fogadásáról – a szakmai indokolás figyelembevételével – az Önkormányzat Képviselő-



testületének Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottsága döntött 2024. szeptember 3. napján a 172/2024. (IX. 3.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h. számú határozatával.

A településképi rendelet módosításának tervezete az elfogadott vélemény alapján került kidolgozásra.

A településképi rendelet módosítására irányuló előterjesztésben ismertetett szempontok összeállítása során figyelembe vettük az SZMSZ 24. § (5) bekezdésében foglaltakat is, amely szerint a rendelet-tervezet a jogalkotásról szóló törvény szerinti előzetes hatásvizsgálat elkészítését követően terjeszthető a Képviselő-testület elé. A hatásvizsgálatot az előterjesztés 3. számú melléklete tartalmazza.

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

Az előterjesztésben kifejtett indokok alapján kérem a Képviselő-testületet az alábbi döntés meghozatalára.

Rendeletalkotási javaslat:


A Képviselő-testület a településképi védelméről szóló 25/2021. (IX. 28.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletét módosító Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletét megalkotja.

(A döntéshozatal módja: minősített többség)

Budapest Hegyvidék, 2024. október „18.”

Láttam:


dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző


Kovács Gergely
polgármester


Vadász Gábor
alpolgármester

Mellékletek:

1. számú melléklet - Településképi rendelet módosításának tervezete
2. számú melléklet - Településképi rendelet módosításának indokolása
3. számú melléklet - Előzetes hatásvizsgálat
4. számú melléklet - Településképi rendelet 1. számú mellékletének módosítása alapjául szolgáló értékvizsgálati dokumentációk

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2024. (... ..) önkormányzati rendelete
a településkép védelméről szóló 25/2021. (IX. 28.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki
Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete módosításáról**

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában és 81. § (7) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdésében, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdésének 5. és 13. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározott államigazgatási és egyéb szervek, valamint az érintett önkormányzatok véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A településkép védelméről szóló 25/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Budapest Hegyvidék, 2024.

dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

Kovács Gergely
polgármester

A. Kerületi helyi egyedi védelem alatt álló értékek

Építészeti örökség

	<i>Cím</i>	<i>Hrsz.</i>	<i>Objektum megnevezése vagy rendeltetése</i>
I. 1.	Agancs út 2/b	9333/2	Eklektikus zenepavilon
I. 2.	Agancs út 28-30.	9275/2	volt "Arosa" szálló
I. 3.	Agancs út 32. / Pipiske utca 9.	9269/25	volt "Hargita" társasház
I. 4.	Agárdi út 3/b	8319/3	Neobarokk villa és kertje, kerítése
I. 5.	Alkony út 8/b	10428/2	Nyaráló, ma lakóház
I. 6.	Alkony út 17-19.	10434/2	Forbáth villa, romantikus vadászkastély
I. 7.	Alkotás utca 3.	7062	Historizáló bérház és villaépület a bérház udvarán
I. 8.	Alkotás utca 15. / Nagyenyed utca 2.	7703	Eklektikus bérház
I. 9.	Alma utca 2/c / Bíró utca 29.	6870/3	Art Déco stílusú villaépület
I. 10.	Alma utca 3/a	10109	Historizáló villaépület
I. 11.	Bartha utca 1/a / Fodor utca 3.	8437/1	Eklektikus villaépület
I. 12.	Beethoven utca 6.	7755	Romantikus - historizáló villaépület
I. 13.	Béla király út 6-8. / Vilma utca 9.	9559/3	Devecsery Gábor lakóháza
I. 14.	Béla király út 10-12. / Mátyás király út 19.	9520	Villa és kertje, kerítése
I. 15.	Béla király út 16. / Laura út 2.	9557	Nyaráló, ma lakóház
I. 16.	Béla király út 18/b	9556/1	Eklektikus villaépület
I. 17.	Béla király út 26/a	9552/3	Klasszicizáló villaépület
I. 18.	Béla király út 26/b	9552/7	Klasszicizáló villaépület
I. 19.	Béla király út 32.	10422/1	Eklektikus "Svájci" villaépület
I. 20.	Béla király út 39. / Cinege út 14.	9546	Eklektikus villaépület
I. 21.	Béla király út 40. / Csillagvölgyi út 2.	10447	"Villa a Szép Svájci nőhöz"
I. 22.	Béla király út 44. / Mátyás király út 51-53.	10500/3	Eklektikus "Svájci" villaépület
I. 23.	Bíró utca 6/b	10093	Villaépület
I. 24.	Bíró utca 12.	10099	Bérvilla
I. 25.	Böszörményi út 34.	7762	Historizáló épület, art-déco elemekkel
I. 26.	Budakeszi út 34/a	10866/5	Villaépület
I. 27.	Bükkös út 2.	9534/8	Historizáló villaépület
I. 28.	Bükkös út 6.	10426/1	Villaépület
I. 29.	Csaba utca 7/a / Maros utca 30/a	6867/1	Szeccszói lakóházegyüttes
I. 30.	Csaba utca 7/b	6868	Szeccszói lakóházegyüttes
I. 31.	Csaba utca 7/c / Városmajor utca 33.	6869	Szeccszói lakóházegyüttes
I. 32.	Csaba utca 8. / Hajnóczy József utca 21.	6893	Szeccszói stílusú bérház
I. 33.	Csaba utca 9. / Városmajor utca 34.	6890	Eklektikus bérpalota
I. 34.	Csaba utca 17. / Bíró utca 2.	10090	Eklektikus villaépület
I. 35.	Csaba utca 22. / Gyógyfű utca 35.	6996	Eklektikus villaépület
I. 36.	Csemegi utca 4.	10042/1	Villa, kert, kerítés
I. 37.	Csermely út 9.	10526/4	Villaépület
I. 38.	Csermely út 12/b	10534/1	"Rády-nyaráló" lakóház

	<i>Cím</i>	<i>Hrsz.</i>	<i>Objektum megnevezése vagy rendeltetése</i>
I. 39.	Csillagvölgyi út 5/b	10452	Eklektikus "Svájci" villák és terméskő kerítés
I. 40.	Csillagvölgyi út 8/a	10450/1	Eklektikus "Svájci" villa
I. 41.	Csillagvölgyi út 8/b	10450/2	Eklektikus "Svájci" villa
I. 42.	Csillagvölgyi út 10.	10451	Villaépületek
I. 43.	Dániel út 2. / Tordai utca 7.	10635	Szeccsziós stílusú családi ház, utcai kerítés és kapu
I. 44.	Dániel út 4.	10634	Szeccsziós stílusú családi ház, utcai kerítés és kapuk
I. 45.	Dániel út 5/d / Dániel köz 1.	10687	Szeccsziós stílusú társasház
I. 46.	Dániel út 6.	10633	Szeccsziós stílusú családi ház, utcai kerítés és kapuk
I. 47.	Dániel út 8.	10632	Szeccsziós stílusú ikerház, utcai kerítés és kapu
I. 48.	Dániel út 10.	10631	Szeccsziós stílusú családi ház, utcai kerítés és kapu
I. 49.	Dániel út 16.	10627	Szeccsziós stílusú családi ház, utcai kerítés és kapu
I. 50.	Dániel út 22.	10623/1	Késő szeccsziós stílusú családi ház, utcai kerítés és kapuk
I. 51.	Diana utca 3. / Tücsök utca 1.	9585	Vízmű telep - "Svábhegyi alsó medencék és őrház"
I. 52.	Diana utca 10/b, c / Lóránt út 23.	9667	Századfordulós vízműépületek
I. 53.	Diana utca 15/a	9605	Istenhegyi plébánia és kertje (a lebontott "Tündérlak" egykori melléképülete)
I. 54.	Diós árok 4/a-b / Szamóca utca 2/a	9932/1	Kora historizáló lakóház
I. 55.	Diós árok 8/a	9909/4	Szeccsziós villa
I. 56.	Diós árok 40-46. / Trencsényi utca 62.	9884/3	Historizáló épület, art-déco elemekkel
I. 57.	Dobsinai utca 7.	8527/5	Eklektikus villaépület
I. 58.	Eötvös út 2.	9224/2	Szanatórium épület
I. 59.	Eötvös út 5. - Normafa út 2.	9420	Eklektikus villaépület
I. 60.	Eötvös út 7.	9421/1	Historizáló villa
I. 61.	Eötvös út 10-14.	9316	Svábhegyi "Horthy" szanatórium
I. 62.	Eötvös út 18.	9333/1	Eklektikus villaépület
I. 63.	Eötvös út 20. / Agancs út 1.	9343	Eklektikus villaépület
I. 64.	Eötvös út 21. / Ózike út 4.	9411	Historizáló villa
I. 65.	Eötvös út 26-28/a	9352/2	Vízmű telep - "Svábhegyi felső medencék"
I. 66.	Eötvös út 37/a / Ózike köz 5. / Ózike út 20/a	9400/2	Klasszicizáló stílusú (historizáló) villaépület
I. 67.	Eötvös út 48-50.	9128/3	Historizáló villaépület
I. 68.	Eötvös út 59.	10497/7	Normafa Síház
I. 69.	Fodor utca 9/a	8429/5	Nyaráló, ma lakóház
I. 70.	Fodor utca 13/a	8425/8	Neobarokk villa
I. 71.	Fodor utca 42. / Tamási Áron utca 33.	8519/26	„Bauhaus” villa
I. 72.	Fürj utca 8/b	8049/6	Villa
I. 73.	Fürj utca 23.	7968	Villa
I. 74.	Gaál József út 6.	10112	Historizáló villa

	<i>Cím</i>	<i>Hrsz.</i>	<i>Objektum megnevezése vagy rendeltetése</i>
I. 75.	Gaál József út 12/a	9940/13	Historizáló villa
I. 76.	Gaál József út 18/a	9937/1	Art-déco stílusban épült villa
I. 77.	Gaál József út 21/a	9835/1	Internátus, ma lakóház
I. 78.	Goldmark Károly utca 7. / Székács utca 11/c	10041/1	Modern társasház
I. 79.	Goldmark Károly utca 11-13. / Csemegi utca 10.	10041/4	Társas-villa
I. 80.	Goldmark Károly utca 31/a-b	9958/5, 9958/6	Iker-családi ház és kerítése
I. 81.	Golfpálya út 21. / Agancs út 11-13. / Fülemlé út 2. / Ordas út 14.	9307/2	Volt Panoráma Hotel
I. 82.	Gyöngyvirág út 6.	9656/1	Villaépület utcai homlokzata
I. 83.	Gyöngyvirág út 14.	9659/2	Historizáló villa és kertje
I. 84.	Gyöngyvirág út 17.	9614	Eklektikus villaépület
I. 85.	Győri út 8.	7818	Romantikus stílusú bérház
I. 86.	Határőr út 18/a	6842/2	Századfordulós "Árkay" villa
I. 87.	Határőr út 21/a	9944/3	Modern villa
I. 88.	Határőr út 34. / Alma utca 6.	10080	Késő szecessziós stílusú társasház
I. 89.	Határőr út 35.	9957/6	Klasszicizáló villaépület
I. 90.	Határőr út 37.	9958/2	Villa és kertje, kerítése
I. 91.	Határőr út 47. / Csaba utca 32. / Goldmark Károly utca 21.	9999	Szecessziós villaépület
I. 92.	Hegyalja út 89. / Kálló esperes utca 12-14.	2668/126	Romantikus villaépület
I. 93.	Hegyalja út 97.	8098	dr. Vajda Ödön lakóháza
I. 94.	Hegyalja út 99.	8097/17	Modern villaépület
I. 95.	Hollós út 2. / Eötvös út 3.	9457	Fogas Étterem
I. 96.	Hollós út 3.	9464	Eklektikus "Svájci" villa
I. 97.	Hollós út 4.	9462	Eklektikus "Svájci" villa
I. 98.	Hollós út 5.	9465	Eklektikus "Svájci" villa
I. 99.	Hollós út 6.	9461	Eklektikus "Svájci" villa
I. 100.	Hollós út 8. / Jenő út 2.	9460	Eklektikus "Svájci" villa
I. 101.	Istenhegyi út 2/a / Németvölgyi út 1-3.	8280/2	Finály-villa és kerítése
I. 102.	Istenhegyi út 4/d	8288	Bérvilla
I. 103.	Istenhegyi út 4/e	8289	Eklektikus villaépület
I. 104.	Istenhegyi út 4/f	8290/1	Eklektikus villaépület
I. 105.	Istenhegyi út 5. / Ügyész utca 1.	10011/1	Eklektikus villaépület
I. 106.	Istenhegyi út 7/a / Ügyész utca 2.	10011/8	Eklektikus villaépület
I. 107.	Istenhegyi út 8.	8338	Eklektikus villaépület
I. 108.	Istenhegyi út 9/a / Tóth Lőrinc utca 25.	10009/8	Lakóház
I. 109.	Istenhegyi út 9/b	10009/2	Eklektikus villaépület
I. 110.	Istenhegyi út 9/c	10009/3	Eklektikus villaépület
I. 111.	Istenhegyi út 13. / Határőr út 84.	9829/9	Villaépület
I. 112.	Istenhegyi út 18. / Galántai út 2.	8345	Eklektikus villaépület
I. 113.	Istenhegyi út 40/a	8357/6	Nyarló, ma lakóház
I. 114.	Janka út 4/b	10522	Barokk lakóház
I. 115.	Jánoshegyi út	10877/18	Vízmű telep - "Szépjuhász-né-medencék"
I. 116.	Kálló esperes utca 1.	8054	Lakóépület

	<i>Cím</i>	<i>Hrsz.</i>	<i>Objektum megnevezése vagy rendeltetése</i>
I. 117.	Kálló esperes utca 3.	8055	Villa
I. 118.	Kalóz út 3.	9166	Nyarló, ma lakóház
I. 119.	Kalóz út 12. / Ágnes út 11/a	9177/2	Eklektikus villaépület
I. 120.	Karthauzi utca 2.	9225/2	Gyógyszertár és lakóépület
I. 121.	Karthauzi utca 4/a	9227/1	Modern stílusú, volt "Majestic" öröklakásos társasház
I. 122.	Karthauzi utca 6.	9228/2	Modern stílusú, volt "Mirabel" öröklakásos társasház
I. 123.	Karthauzi utca 14. / Széchenyi emlékút 2.	9236	Eklektikus "Svájci" villa
I. 124.	Kázmér út 24.	8869/2	Nyarló, ma lakóház
I. 125.	Kék Golyó utca 4.	7070/1	Martinovics kapu, modern lakóépület
I. 126.	Kék Golyó utca 26.	7028	Eklektikus bérház
I. 127.	Kék Golyó utca 28.	7029	Eklektikus bérház
I. 128.	Kiss Áron utca 5.	10638	Szeccsziós stílusú családi ház, utcai kerítés és kapuk
I. 129.	Kiss Áron utca 9. / Szepesi utca 8.	10640	Szeccsziós stílusú társasház, utcai kerítés és kapu
I. 130.	Kiss Áron utca 16. / Szepesi utca 9.	10618	Szeccsziós stílusú családi ház és utcai kerítés
I. 131.	Kiss Áron utca 18. A és B épület	10617	Szeccsziós stílusú ikerház és utcai kerítés
I. 132.	Kiss János altábornagy utca 12.	7673	Századfordulón épült bérház
I. 133.	Kiss János altábornagy utca 46.	7896	Historizáló és art-déco elemeket viselő lakóház
I. 134.	Korányi Frigyes út 1.	10886/33	Korányi Frigyes Szanatórium "1" épület
I. 135.	Korányi Frigyes út 1.	10886/33	Korányi Frigyes Szanatórium "2" épület
I. 136.	Korányi Frigyes út 1.	10886/33	Korányi Frigyes Szanatórium "3" épület
I. 137.	Korányi Frigyes út 1.	10886/33	Korányi Frigyes Szanatórium "13" épület
I. 138.	Korompai utca 10.	8104	Romantikus modern stílusú családi ház
I. 139.	Kosztá József utca 29.	8162/3	Romantikus villaépület
I. 140.	Krisztina körút 1. / Ignotus utca 5.	6811	Eklektikus bérház
I. 141.	Krisztina körút 3. / Ignotus utca 3.	6810	Eklektikus bérház
I. 142.	Krisztina körút 5. / Csaba utca 3. / Ignotus utca 1.	6809	Eklektikus bérház
I. 143.	Krisztina körút 19.	6901	Historizáló épület
I. 144.	Krisztina körút 25.	6904	Eklektikus bérház
I. 145.	Kútvölgyi út 11/a	10729/3	Nyarló, ma lakóház
I. 146.	Kútvölgyi út 15/a	10724	Nyarló, ma lakóház
I. 147.	Kútvölgyi út 15/b	10723	Villaépület
I. 148.	Kútvölgyi út 74. / Cinege út 4.	10408	Eklektikus villaépület
I. 149.	Kútvölgyi út 75. / Beatrix utca 11.	10564	Nyarló, ma lakóház
I. 150.	Laura út 5.	9496/3	Eklektikus "Svájci" villaépület
I. 151.	Levendula utca 3.	8397/7	Historizáló stílusú, modern lakóház
I. 152.	Levendula utca 12.	8398/6	Villaépület
I. 153.	Lóránt út 4/a	9687/2	Kerti esőház

	<i>Cím</i>	<i>Hrsz.</i>	<i>Objektum megnevezése vagy rendeltetése</i>
I. 154.	Lóránt út 4/b	9686	Eklektikus villaépület
I. 155.	Lóránt út 7/b	9657/11	Klasszicista villaépület
I. 156.	Lóránt út 9.	9660	Eklektikus villaépület
I. 157.	Lóránt út 13/a	9662/2	Eklektikus villaépület
I. 158.	Maros utca 6/a	6966/3	Villaépület
I. 159.	Maros utca 6/b	6965/1	Villaépület
I. 160.	Maros utca 10.	6963	Szeccszíós lakóház
I. 161.	Maros utca 16/b	6957/3	Neobarokk palota
I. 162.	Maros utca 20.	6954	Bérház
I. 163.	Maros utca 30/b	6867/2	Szeccszíós lakóház
I. 164.	Mártonhegyi út 3.	9222/4	Eklektikus villaépület
I. 165.	Mártonhegyi út 9.	9220/5	"Svájci" villa
I. 166.	Mártonhegyi út 36. / Tamási Áron utca 20.	8532	Villa
I. 167.	Mártonhegyi út 53-57. / Tamási Áron utca 13-15. / Nárcisz utca 43-45.	8543	Századfordulós Nagyvilla
I. 168.	Mártonhegyi út 58/a-b	8551/4	Ikerház
I. 169.	Márvány u. 33.	7733/2	Lakóépület
I. 170.	Mátyás király út 3-7.	9510	Eklektikus "Svájci" villaépület
I. 171.	Mátyás király út 8. / Jenő út 1.	9507	Reimann-villa és melléképület és támfalas kerítés
I. 172.	Mátyás király út 9.	9513	Historizáló villa
I. 173.	Mátyás király út 11/a	9514	Historizáló stílusban épült villaépület
I. 174.	Mátyás király út 11/b	9515	Baumgartner-villa és kertje
I. 175.	Mátyás király út 12.	9505	Eklektikus villaépület
I. 176.	Mátyás király út 13/b	9516/2	Eklektikus villaépület
I. 177.	Mátyás király út 18.	9500	Eklektikus villaépület
I. 178.	Mátyás király út 21.	9521	Eklektikus villaépület
I. 179.	Mátyás király út 23. / Laura út 4.	9522	Eklektikus villaépület
I. 180.	Mátyás király út 25. / Laura út 3.	9524	Eklektikus villaépület
I. 181.	Melinda út 8. / Evetke út 2.	9230	Modern stílusú, volt "Lomnic" társas szálló
I. 182.	Melinda út 11.	9205	Heller féle lakóépület
I. 183.	Melinda út 13.	9206	Eklektikus lakóépület
I. 184.	Melinda út 16. / Rácz Aladár 216-218.	9215/1	volt "Svábhegyi-társasház"
I. 185.	Melinda út 18-20.	9214/1	Tölgyfa belső lépcső
I. 186.	Melinda út 24-26.	9210	volt "Új Majestic" társasüdülő
I. 187.	Melinda út 30-32.	9193/46	volt "Melinda" társasüdülő
I. 188.	Menyét út 1. / Normafa út 10.	9425	Eklektikus "Svájci" villaépület
I. 189.	Menyét út 9. / Vilma út 1/A	9430/2	Nyaráló, ma lakóház
I. 190.	Mese utca 5. / Mese köz 1.	10757/33	Modern lakóház és kerítése
I. 191.	Művész út 2. / Dalma út 2.	9322	Historizáló villaépület
I. 192.	Művész út 4. / Dalma út 1.	9324	Historizáló villaépület
I. 193.	Nagyenyed utca 11.	7032	Eklektikus bérház
I. 194.	Nagyenyed utca 13.	7031	Eklektikus bérház
I. 195.	Nárcisz utca 36. / Pagony utca 13.	8400/1	Villa
I. 196.	Németvölgyi út 7.	8283	Századfordulós villaépület
I. 197.	Németvölgyi út 15.	8295/2	Historizáló és modern elemeket viselő lakóház

		<i>Cím</i>	<i>Hrsz.</i>	<i>Objektum megnevezése vagy rendeltetése</i>
I.	198.	Németvölgyi út 20. / Királyhágó tér 4.	8272/1	Társasház
I.	199.	Németvölgyi út 47.	8396/6	Neobarokk stílusban épült társasház
I.	200.	Németvölgyi út 49. / Levendula utca 1.	8397/8	Historizáló bérvilla
I.	201.	Németvölgyi út 84. / Vas Gereben utca 39.	8173	Neobarokk villa, kert, kerítés
I.	202.	Normafa út 1/b	9458/2	Eklektikus "Svájci" villa
I.	203.	Normafa út 17/b	9476/2	Eklektikus villaépület
I.	204.	Normafa út 23/b / Laura út 8/a	9479/2	Klasszicizáló villaépület
I.	205.	Normafa út 26. / Laura út 9-11.	9454	Üvegezett veranda
I.	206.	Normafa út 27.	9482	Eklektikus villaépület
I.	207.	Óra út 9.	9677/1	Eklektikus "Svájci" villa
I.	208.	Óra út 12.	9702	Eklektikus villaépület
I.	209.	Óra út 14/b	9701/3	"Svájci" villa
I.	210.	Óra út 20. / Tündér utca 5.	8467/1	Hantos-villa és kertje, kerítése
I.	211.	Orbánhegyi út 8. / Tóth Lőrinc utca 35.	8309	Villa
I.	212.	Orbánhegyi út 9. / Tóth Lőrinc utca 33.	8333	Társas-villa
I.	213.	Orbánhegyi út 15-17.	8329	Neobarokk villa, kert, kerítés
I.	214.	Orbánhegyi út 27.	8328/5	Villa
I.	215.	Ordas út 6.	9346	Eklektikus villaépület
I.	216.	Ordas út 8.	9347	Villa
I.	217.	Ormódi utca 3.	8595/5	Családi ház
I.	218.	Ózike út 9/a / Laura út 12.	9433/5	Nyarló, ma lakóház
I.	219.	Ózike út 11. / Laura út 14.	9436/4	Villaépület
I.	220.	Pagony utca 11.	8400/2	Társasház
I.	221.	Patkó köz 6/c	10189/25	Volt grófi nyarló
I.	222.	Patkó utca 12/b	10191/1	Wirker-villa és kertje
I.	223.	Pethényi köz 9. / Városmajor utca 90.	10131/5 10131/6	Ikerház
I.	224.	Pethényi köz 14. / Fogaskerekű utca 2.	10125	Szeccessziós villa
I.	225.	Pipiske utca 4.	9269/18	Modern stílusú, volt társas szálló
I.	226.	Ráth György utca 13. / Roskovics utca 2.	7008	Neobarokk stílusú bérvilla
I.	227.	Ráth György utca 15. / Roskovics utca 4.	7007	Eklektikus villaépület
I.	228.	Ráth György utca 17/a	7004/3	Eklektikus villaépület
I.	229.	Ráth György utca 21/b / Csaba utca 19.	10089	Eklektikus villaépület
I.	230.	Rege út 1.	9241	Nyarló, ma lakóház
I.	231.	Rege út 2. / Kalóz út 2-4. / Ágnes út 1-3.	9181	Villaépület
I.	232.	Rege út 3.	9242	Nyarló, ma lakóház
I.	233.	Rege út 4. / Kalóz út 1.	9165	Eklektikus villaépület
I.	234.	Rege út 8-10.	9269/3	Modern stílusú, volt "Rege" üdülészálló
I.	235.	Rege út 15.	9277/3	Modern stílusú, volt "Gyopár" üdülészálló

	<i>Cím</i>	<i>Hrsz.</i>	<i>Objektum megnevezése vagy rendeltetése</i>
I.	236. Remete út 14.	10849/1	Freund Vilmos villaépülete
I.	237. Remete út 18. / Csiga út 6.	10846/7	"Szani" villa
I.	238. Stromfeld Aurél út 18. /Levendula utca 11.	8398/14	Modern stílusú társasházi lakóépület
I.	239. Stromfeld Aurél út 24.	8396/3	Art Déco stílusú villaépület
I.	240. Stromfeld Aurél út 27.	8396/4	Historizáló villa
I.	241. Stromfeld Aurél út 32.	8379/2	Historizáló villa
I.	242. Stromfeld Aurél út 34.	8377/2	Villaépület
I.	243. Svájci út 2/a / Széchenyi-emlék út 1.	9247/1	Villaépület
I.	244. Szarvas Gábor út 7.	10712/1	Historizáló villa és utcai kerítés
I.	245. Szarvas Gábor út 13.	10707/2	Eklektikus villaépület
I.	246. Szarvas Gábor út 18.	10677	Szeccsziós stílusú családi ház
I.	247. Szarvas Gábor út 20-22.	10680	Századfordulós villa
I.	248. Szarvas Gábor út 42/c	10767/4	Eklektikus "Svájci" villaépület
I.	249. Szarvas Gábor út 50.	10819/32	Angolkisasszonyok templom
I.	250. Széchenyi-emlék út, közterület	(9239)	Széchenyi emlékmű
I.	251. Széchenyi-emlék út 3-5.	9246	Villaépület
I.	252. Széchenyi-emlék út 7.	9243	Villaépület
I.	253. Széchenyi-emlék út 8.	9238/2	Villaépület
I.	254. Széchenyi-emlék út 12.	9197	Villaépület és kertje
I.	255. Széchenyi-emlék út 19.	9188	Villaépület
I.	256. Széll Kálmán tér 12.	6821	Eklektikus bérház
I.	257. Széll Kálmán tér 13. / Ignotus utca 23.	6820	Eklektikus bérház
I.	258. Széll Kálmán tér 14. / Ignotus utca 21.	6819	Eklektikus bérház
I.	259. Széll Kálmán tér 15. / Ignotus utca 19.	6818	Eklektikus bérház
I.	260. Széll Kálmán tér 16.	6817	Eklektikus bérház
I.	261. Széll Kálmán tér 17.	6816	Klasszicista lakóház
I.	262. Széll Kálmán tér 18.	6815	Eklektikus bérház
I.	263. Széll Kálmán tér 19.	6814	Eklektikus bérház
I.	264. Széll Kálmán tér 20. / Ignotus utca 9.	6813	Szeccsziós jellegű épület
I.	265. Széll Kálmán tér 21.	6812	Eklektikus bérház
I.	266. Szendrő utca 4.	8417/8	Neobarokk villa és kerítése
I.	267. Szent Orbán tér 1.	9822/3	Vízmű telep - "Vári-medencék"
I.	268. Szépkilátás út 2. / Diana utca 1. / Tücsök utca 3.	9586/1	Historizáló villa
I.	269. Szépkilátás út 3.	9591	Historizáló villa és kertje, kerítése
I.	270. Szépkilátás út 7.	9589/1	Historizáló villa és kertje, kerítése
I.	271. Szilágyi Erzsébet fasor 2.	6822	Eklektikus bérház
I.	272. Szilágyi Erzsébet fasor 4.	6823	Eklektikus bérház
I.	273. Szilágyi Erzsébet fasor 8.	6825	Eklektikus bérház
I.	274. Szilágyi Erzsébet fasor 10.	6826	Eklektikus bérház
I.	275. Szilágyi Erzsébet fasor 24. / Napos út 2/a	10740/1	volt "Bristol" szálloda
I.	276. Szilágyi Erzsébet fasor 28.	10746	Villa, kerítés
I.	277. Szilassy út 3.	10505/2	Klasszicizáló villaépület (Istenszeme fogadó, Haggemacher-villa)

		<i>Cím</i>	<i>Hrsz.</i>	<i>Objektum megnevezése vagy rendeltetése</i>
I.	278.	Szilassy út 18.	10505/3	Disznófő forráskútház és volt vendéglő
I.	279.	Tamási Áron utca 10./Nárcisz utca 50.	8557/8	Modern villa
I.	280.	Tamási Áron utca 40.	8514/2	"Páger" villa
I.	281.	Tartsay Vilmos utca 21/a	7772/4	Modern stílusú társasházi lakóépület
I.	282.	Tóth Lőrinc utca 15.	10002	Eklektikus villaépület
I.	283.	Tóth Lőrinc utca 37.	8308	Historizáló villaépület
I.	284.	Tóth Lőrinc utca 39.	8307/6	Historizáló társasvilla
I.	285.	Törpe utca 4.	8254/1	Bérvilla
I.	286.	Törpe utca 6.	8253	Bérvilla és kerítése
I.	287.	Törpe utca 8.	8251/2	Klasszicizáló családi ház
I.	288.	Tusnádi utca 31.	9827/5	Modern családi ház, kert, kerítés
I.	289.	Tündér utca 16/a	8475/32	Villaépület
I.	290.	Varázs utca 4.	10749/5	Historizáló villa
I.	291.	Varázs utca 7-9. / Monda utca 7.	10757/57	Modern villa és kertje, kerítése
I.	292.	Varázs utca 8.	10757/1	Modern bérvilla
I.	293.	Városmajor utca 26/d	6986/10	Historizáló épület
I.	294.	Városmajor utca 28/a	6987/3	Semsey Kastély eklektikus bérpalotái
I.	295.	Városmajor utca 28/c	6987/1	Semsey Kastély eklektikus bérpalotái
I.	296.	Városmajor utca 39.	6864/9	Eklektikus lakóház
I.	297.	Városmajor utca 41/b	6864/5	Szeccsziós villaépület (Árkay Aladár)
I.	298.	Városmajor utca 61-71.	6835/13	Az egykori Daun-féle nyaraló melléképülete
I.	299.	Városmajor utca 61-71.	6835/13	Századfordulós villaépület
I.	300.	Városmajor utca 68.	6847	Szeccsziós jellegű középület
I.	301.	Vas Gereben utca 5.	8016	Lakóépület
I.	302.	Vércse utca 7.	8045/6	Neobarokk társas-villa, kerítés
I.	303.	Vércse utca 27.	8003/2	Romantikus villaépület
I.	304.	Virányos út 2/a	10171/1	Lakóépület
I.	305.	Virányos út 9.	10738	Szeccsziós lakóház (Virányosi gazdasági iskola telepvezetői lakóháza)
I.	306.	Virányos út 17.	10752	Villa és kertje, kerítése
I.	307.	Virányos út 19.	10753/1	Nyaraló, ma lakóház
I.	308.	Zalai út 5/c / Dániel út 17.	10775/1	Nyaraló, ma lakóház
I.	309.	Zugligeti út - Szarvas Gábor út sarok, közterület	(10760/12)	volt 58-as villamosmegálló
I.	310.	Zugligeti út - Zalai út sarok, közterület (Zugligeti út 22. szám előtt)	(10760/11)	volt 58-as villamosmegálló
I.	311.	Zugligeti út 12-14.	10758/4	Nyaraló, ma lakóház
I.	312.	Zugligeti út 61.	10821/3	Villaépület
I.	313.	Zugligeti út 69.	10823	Egykori erdészház
I.	314.	Zugligeti út 71.	10824	Villaépület
I.	315.	Zugligeti út 75.	10826	Nyaraló, ma lakóház
I.	316.	Zugligeti út 113.	10514	Historizáló középület
I.	317.	Zsámbéki utca 3.	8239	Családi ház

	<i>Cím</i>	<i>Hrsz.</i>	<i>Objektum megnevezése vagy rendeltetése</i>
I. 318.	Zsámbéki utca 15.	8245	Társasház, kerítés
I. 319.	Zsibói utca 4. / Zsolna utca 24.	9768/1	Neobarokk villa

Képzőművészeti alkotás




	<i>Cím</i>	<i>Hrsz.</i>	<i>Objektum megnevezése vagy rendeltetése</i>
II. 1.	Alkotás utca 63-67.	7913	Nonfiguratív díszítő plasztika
II. 2.	Apor Vilmos tér, közterület	(8279/5)	Apor Vilmos emlékszobra
II. 3.	Apor Vilmos tér 2.	8249/3	Józef Pilsudski portréja
II. 4.	Böszörményi út, közterület	(7712)	Turul szobor
II. 5.	Csermely út 16. / Hunyad lejtő 6/a	10536	Nepomuki Szent János szobor
II. 6.	Diana utca, közterület	(9612/4)	Jókai-agera
II. 7.	Diana utca 4. / Cédrus utca 2.	9612/8	I. Világháborús emlékmű
II. 8.	Eötvös József park, közterület	(9587)	Bódy Tivadar mellszobra
II. 9.	Eötvös József park, közterület	(9587)	Eötvös József mellszobra
II. 10.	Eötvös út - Normafa út sarok, közterület	(9132/3)	Jókai Mór mellszobra
II. 11.	Gesztenyés park, közterület	(7911/2)	A fasizmus áldozatai
II. 12.	Gesztenyés park, közterület	(7911/2)	1848-as Hősi emlék
II. 13.	Hajnóczy József utca 15.	6912	Dr. Mikes Lajos portréja
II. 14.	Istenhegyi út - Szendrő út - Nógrádi út találkozásánál, közterület	(9814/1)	Lóitató-kút
II. 15.	Királyhágó tér, közterület	(8271)	Cantata Profana
II. 16.	Maros utca 29.	6947	Solti György portréja
II. 17.	Márvány utca 40. / Hertelendy utca 5.	7694	Dr. Sziklay László portréja
II. 18.	Mátyás király út 58. (Jánoshegyi út felőli részén)	10497/6	Halmos János, Márkus József porték - domborműves emlékoszlopai
II. 19.	Mátyás király út 60.	10501/5	Kossuth Lajos mellszobra és bronz dombormű
II. 20.	Németvölgyi út 16.	8277/1	Szabó Lőrinc portréja
II. 21.	Orbánhegyi út 7. / Tóth Lőrinc utca 28-30.	8298/4	Fekete István portréja
II. 22.	Széchenyi-emlék út, közterület	(9239)	Széchenyi István mellszobra
II. 23.	Városmajor (Szamos utcai területen), közterület	(6835/4)	Tábori Vadászok I. világháborús emlékműve

B. Kerületi helyi területi védelem alatt álló építészeti örökség

<i>Építmény címe / területet határoló közterületek</i>	<i>Hrsz:</i>	<i>Objektum megnevezése vagy rendeltetése</i>
<p>1. Hollósy Simon utcai terület (49 db) Böszörményi út 17-19 (páratlan oldal) Hollósy Simon utca páros és páratlan oldala Németvölgyi út 28-40 (páros oldal)</p>	<p>8261/1, 8261/2, 8261/3, 8261/4, 8261/5, 8261/6, 8261/7, 8261/8, 8261/9, 8261/10, 8261/11, 8261/12, 8261/13, 8261/15, 8261/16, 8261/17, 8261/19, 8261/20, 8261/21, 8261/22, 8261/23, 8261/24, 8261/25, 8261/28, 8261/29, 8262/3, 8262/4, 8262/6, 8262/8, 8262/9, 8262/10, 8262/11, 8262/12, 8262/13, 8262/14, 8262/15, 8262/18, 8262/19, 8262/23, 8262/24, 8262/25, 8262/26, 8262/27, 8262/28, 8262/29, 8262/30, 8262/31, 8262/32, 8262/33</p>	<p>1934-1941 között a kialakított új utca és tér köré felépült, modern stílusú lakóépületekből álló, egységes városképet alkotó, 49 épületből álló épületegyüttes. A telep városépítészeti koncepcióját Granasztói Pál dolgozta ki. Az egyes épületeket a kor neves építészei tervezték.</p>
<p>2. Margaréta utcai terület (8 db) Margaréta utca 5-19. (páratlan oldal)</p>	<p>8258/4, 8258/5, 8258/6, 8258/7, 8258/8, 8258/9, 8258/10, 8258/11</p>	<p>Margaréta utcai, zárt sorú beépítésben álló, előkertes, modern stílusú bérházak egységes utcaképet alkotó együttese.</p>
<p>3. Tartsay Vilmos utca menti terület (36 db) Beck Ödön Fülöp utca páros és páratlan oldala Derkovits utca páros és páratlan oldala Kernstok Károly tér 1. 2. 3. és 8. szám Brassai Sámuel utca 2-16. (páros oldal)</p>	<p>7866/3, 7866/4, 7866/5, 7866/6, 7866/7, 7866/8, 7866/9, 7866/10, 7866/11, 7866/12, 7866/13, 7866/14, 7866/15, 7866/16, 7866/17, 7866/18, 7866/19, 7866/20, 7866/21, 7866/22, 7866/23, 7866/24, 7866/25, 7866/26, 7866/27, 7866/28, 7866/29, 7866/30, 7866/31, 7866/32, 7866/33, 7866/34, 7866/35, 7866/36, 7866/37, 7866/38</p>	<p>Az 1938-1942 között beépült sorházas telepen egyemeletes lakóépületeket építettek. A telepet 36 épület alkotja. A telepen találjuk Bálint Sándor építész önmaga számára épített lakóházát is.</p>

1. melléklet a 25/2021. (IX. 28.) rendelethez
C. Kerületi helyi területi védelem

JELMAGYARÁZAT

-  Tartsay Vilmos utca mentén álló sorházas terület
-  Hollósy Simon utcai terület
-  Margaréta utcai terület



**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2024. (... ..) önkormányzati rendelete
a településkép védelméről szóló 25/2021. (IX. 28.) Budapest Főváros XII. kerület
Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete
módosításáról**

Általános indokolás

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 25/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: településképi rendelet) célja a településkép védelmére irányuló helyi szabályok meghatározása, a településkép megőrzésének és formálásának igényes alakítása, a kerület történelme szempontjából meghatározó építészeti, településképi és természeti értékek megóvása.

Az utolsó módosítása óta eltelt időben lezárultak egyes értékvédelmi eljárások és folyamatok, így szükségessé vált a településképi rendelet alábbiakban ismertetett módosítása.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz és az 1. melléklethez

E szakasz tartalmazza a rendelet 1. számú mellékletének módosítását a helyi értékvédelem kiterjesztése tekintetében.

Nyolc ingatlannal bővül a kerületi helyi egyedi védelem alatt álló ingatlanok listája, valamint a kerületi helyi területi védelem Hollósy Simon utcai területe kiegészül tizenegy ingatlannal.

Az Óra út 14. szám alatti villaépület címadatai telekosztás miatt módosulnak.

A 2. §-hoz

A hatálybalépésről rendelkezik.

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

a településképi védelméről szóló 25/2021. (IX. 28.) Budapest Főváros XII. kerület
Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete
módosításáról szóló önkormányzati rendelethez

A Településképi rendelet módosításának várható hatásai

Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások

A kerületi helyi védettség szabályozásának társadalmi hatása az építészeti értékek megóvása miatt kedvező. A módosítás következtében negatív társadalmi, gazdasági, költségvetési hatás nem várható.

Környezeti és egészségi következmények

A tervezett módosítás jelentős környezeti és egészségi hatásokkal nem jár.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendeletmódosítás után az adminisztrációs terhek változása nem várható a Polgármesteri Hivatal feladatai esetén.

A Településképi rendelet módosításának szükségessége

A tervezett módosítást a kerület építészeti értékeinek védelme indokolja.

A Településképi rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A Településképi rendelet módosítása következtében az alkalmazáshoz a személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek bővítése nem szükséges a Polgármesteri Hivatalban.

Értékvizsgálati dokumentáció

- elővédelmi jegyzékben szereplő ingatlanról -

Budapest XII., Diana út 15/a (9605 hrsz.)

Istenhegyi r.k. plébániaépület és kertje



Budapest, 2018. december

A dokumentációban foglalt szellemi alkotás a kutató tulajdona, az a szerzői jogvédelemről szóló 1999. évi LXXVI. törvény értelmében szerzői jogi oltalom alatt áll. Egészében, vagy részletekben való, az elkészítésére vonatkozó szerződésben foglaltaktól eltérő felhasználása, így különösen a harmadik fél számára történő átadása, nyilvánosságra hozatala, másolása csak a szerző engedélyével lehetséges.

Értékvizsgálati dokumentáció

elővédelmi jegyzékben szereplő ingatlanról

Budapest XII., Diana út 15/a (9605 hrsz.)

Istenhegyi r.k. plébániaépület és kertje

A jelen szakvélemény a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének a településképp védelméről szóló 42/2017. (XI. 17.) önkormányzati rendeletében (a továbbiakban TKR) foglalt eljáráshoz készült. A helyi védetté nyilvánítás és a helyi védettség megszüntetés szabályait a TKR 5.§ - 12.§ tartalmazza.

A TKR 6. § (1) bekezdése szerint az építészeti örökség helyi védelemre javasolt elemeit az Önkormányzat települési építészeti értékvizsgálat alapján Elővédelmi jegyzékbe veszi. A tárgybeli ingatlan az Elővédelmi jegyzékben szerepel.

A jelen szakvélemény célja TKR azon rendelkezésének (6.§ (3) bekezdés) való megfelelés, amely szerint az Elővédelmi jegyzékbe vett építészeti örökségen tervezett bármely építési vagy bontási tevékenység, vagy azt megelőző engedélyezés, egyszerű bejelentési, településképi bejelentési, valamint telekalakítási eljárás megkezdése előtt a 43. § szerinti szakmai konzultációt le kell folytatni. Az Önkormányzat a szakmai konzultáció alapján, a 7.§ (4) bekezdés szerint intézkedik az építészeti örökség ideiglenes védelem alá helyezéséről.

A TKR 41. § (9) bekezdése szerint az Elővédelmi jegyzékben szereplő, és helyi védett építmény esetén az építészeti értékvizsgálat eredményét a Hegyvidéki Tervtanács szakmai véleményének kialakítása során figyelembe kell venni.

Az értékvédelmi dokumentáció célja annak vizsgálata, hogy az Elővédelmi jegyzékben szereplő tárgybeli ingatlan helyi egyedi védettségre érdemes-e.

TÖRTÉNET ÉS LEÍRÁS

Lejtős terepen, kertben szabadon álló, pince + földszint + emeletes, nagyméretű, nyeregvetős, kései romantikus épület, historizáló átalakításokkal.

Az épület eredeti rendeltetése szerint egy nagyméretű nyaralóépület, az ún. Tündérlak egyik melléképülete volt, majd az ingatlan megosztása után önálló lakóépület, később pedig a svábhegyi r. k. templom plébániája lett, és akként működik ma is.

Az ingatlan a tőle keletre lévő Diana út 17. sz. telekkel együtt 1845 körül került a Karczag testvérek birtokába. A 17. sz. telken lévő, mai is álló, műemlék klasszicista villát Karczag Benjámint nagykereskedő építtette 1845-1850 körül. A 15. sz. telket testvére, Karczag Ferenc birtokolta, aki az 1850-es évek első felében építhette rá nagyméretű nyaralóját. **1855-ben már mindkettőről, mint meglévő épületről és a hozzájuk tartozó angolkertekről** emlékezik meg a Vasárnapi Újság a svábhegyi nyaralótelepet bemutató cikkében. A Svábhegy ezen, Istenhegynek nevezett részéről 1846-ban készült részletes felmérésen viszont még nem

szerepel az egykori nyaralóépület és a melléképületek sem. Ezekből következően a nyaraló 1846 és 1855 között épült fel.

Karczag Ferencnek – aki a svábhegyi templom és a kocsuiút kiépítése körül is jeleskedett – nagyméretű nyaralója, az egykori „Tündérlak” a teleknek az alsó, a mai Tündér utca felőli szélén állt, sajnos ezt az 1970-es években lebontották. A nyaralóépületnek két melléképülete volt: a ma is meglévő nagyobbik, tárgybeli épület a telek nyugati felén, illetve a közelmúltban lebontott kisebbik a keleti felén, de ezek építési idejéről nem rendelkezünk pontosabb forrással. Az 1873-ra elkészült részletes budai kataszteri felmérésen már mindkét melléképület fel van tüntetve. Az építészeti jegyei alapján **a fennálló épület egyidős lehet az egykori főépülettel, esetleg az 1860-as évekből származik.**

A nagyméretű nyaralóépület a Tündér utcai telekhatárra épült, magas támfalas alépítményen állt, hosszan elnyúló romantikus stílusú homlokzatát kétoldalt oromzatos rizalitok zárták, közöttük pedig oszlopos tornác húzódott végig. Az alépítmény közepén kocsíáthajtó nyílt, amelyen át az épület mögötti, a telket a Diana úti templom irányába átszelő mélyútra lehetett jutni, és leágazása volt a tárgybeli melléképülethez is, amelynek kétágú dongaboltozatos pincéjébe ezen keresztül lehetett szintben bejutni. A mélyút fölött gyalogos hidak kötötték össze a telek két részét. Erre az útra azért volt szükség, mert a Diana útnak a kápolna alatti szakasza ekkor még nem volt kiépítve, a teleksor kocsival a Tündér utca felől volt megközelíthető. Később, a Diana út kiépítése után a mélyutat feltöltötték, majd a telket kettéosztották, amivel az „angolkert” két utódtelekre került (a mai 9605 és 9604 hrsz.).

A tárgybeli, kései romantikus stílusú épület háromszintes, nyeregtetős, az oromzatos főhomlokzatával kelet felé tájolt, a földszintjének hátsó része az erősen lejtő terep miatt részben a földben van, az emelet pedig a hátsó homlokzaton földszintként jelenik meg. Az épület alaprajza kéttraktusos, hosszanti középfőfallal, a falak az alsó szinten 75 cm vastagok, az emeleten 45 cm-esek. A pincészinthen egymással párhuzamosan két dongaboltozatos pinceág fut végig az épület alatt, a hátsó végük már sziklába vájt, a lejtás jelenleg a déli földszinti traktus hátsó helyiségéből nyíló lépcsősoron lehetséges. A pincét a II. világháborút megelőzően óvóhellyé alakították, ezért válaszfalakkal több részre osztották, és a szokásos óvóhely ajtókat helyeztek el benne. A pincébe eredetileg a keleti homlokzaton lévő nyíláson keresztül lehetett a mélyútról szintben bejutni. A mélyút feltöltése után egy meredek lépcsőt építettek az új terepszintre való feljutáshoz, de ezt valószínűleg a telek megosztásakor, esetleg az óvóhellyé alakításakor elbontották, ekkor készülhetett a belső lépcső. A földszint szintén két párhuzamos dongaboltozatos – jelenleg közösségi terekként használt – helyiségből áll, amelyet a főhomlokzaton és a két oldalhomlokzaton nyíló egy-egy ajtón át lehet megközelíteni. A dél felőli traktus helyisége kettéosztott, a hátsó rész raktár, ahol a pincébe vezető lépcső is található. A felső szint belső elrendezése többszörösen átalakított, az északi traktusban részben belső folyosóról nyílnak a helyiségek.

A homlokzatokon szegmensíves záródású, kifelé-befelé nyíló ablakok, illetve egyenes záródású ajtók találhatóak. A nyílászárókat nemrégiben újakra cserélték. A főhomlokzaton a földszinten két ablak, az emeleten két ablak között két ajtó nyílik, a homlokzat előtt három pillér tartotta **széles, nagyméretű, kő baluszteres erkély** emelkedik, amelyre a mögötte lévő egy-egy nagyobb szobából lehet kijutni. Mindkét oldalhomlokzathoz középtáiban **egy-egy kő baluszteres erkély** tartozik, amelyeket később – bizonyára a XIX-XX. század

fordulóján – **díszes kovácsoltvas korláttal ellátott** külső folyosó, illetve lépcső hozzáépítésével bejáratokká alakítottak. Az északi oldali folyosóhoz **kovácsoltvas, indadíszes védőtető** tartozik.

Az ingatlan Karczag Ferenc birtokossága után számos tulajdonosváltáson esett át, míg végül a svábhegyi római katolikus templom plébániája lett. A valószínűleg ezekkel együtt járó átalakításokról csak részlegesen maradtak fenn adatok, tervrajzok. Nagyobb változás a kő baluszteres erkélyeknek 1880-ban történt építése volt, valamint 1895-ből fennmaradt egy főleg belső átalakításokat tartalmazó tervanyag. Ekkor néhány ablakot nyitottak, illetve belső válaszfalakat helyeztek át, továbbá a pincelejáratot ekkor alakították át a mélyút feltöltése miatt meredek lépcsősorrá. A következő fennmaradt tervanyag 1916-ból származik, amikor is több külső nyílást megváltoztattak: a főhomlokzaton addig hat nyílás volt, amelyekből a szélsőket elfalazták, valamint az épület négy sarokhelyiségének elfalazták az oldalhomlokzati nyílásait; ugyanakkor az emeleti középfőfalat több helyen ajtónyílások számára áttörték, illetve belső válaszfal átalakítások történtek. A későbbi esetleges átalakításokról nem maradt fenn tervanyag.

Néhány éve a homlokzatokat külső hőszigeteléssel (Dryvit-szigetelés) látták el, az építéskori tagozatok helyére azok hozzávetőleges másolata került, illetve egyes vakolatarchitektúra részletek (sarok-armírozás, vakablak-faltükrök) eltűntek. A kicserélt külső nyílászárók is valószínűleg az eredetieknek kissé leegyszerűsített másolatai. Ugyanakkor az épület külső összképe alapvetően nem változott meg, a hőszigetelés elfogadható színvonalon történt.

Az épület körül értékes, gazdag növényvilágú, több ritka fajt is tartalmazó szépen gondozott történeti kert található, különösen dús, főleg örökzöld növényzettel az épület és a Diana utcai telekhatár között. A kert legfőbb értéke az épület északi oldala előtt álló kb. 80 cm törzsméretű mamutfenyő. Mellette számos fafajta gazdagítja a kertet, több koros példánnyal: erdei fenyő, fekete fenyő, jegenyefenyők, illetve több nagyméretű tiszafa, valamint nagyméretű hársfa, vadgesztenye és diófa, továbbá nagyméretű buxus bokor. A kert megfelelő értékelése érdekében **kerttörténész szakember bevonása feltétlenül ajánlott. Az egykori „angolkert” keleti fele a száz évvel ezelőtti telekosztással a Dina út 15/b. sz. utódtelekre került (hrs. 9604), amely szintén megvizsgálásra javasolt.**

ÉRTÉKELÉS ÉS JAVASLATOK AZ ÉRTÉKEK MEGŐRZÉSÉHEZ, HELYREÁLLÍTÁSÁHOZ

A kései romantikus stílusú épület a Svábhegy lejtőin kiépült XIX: századi nyaraló- majd villanegyed történeti beépítésének szerves része, amely eredeti rendeltetése szerint az egyik jelentős nyaralóépület, a „Tündérlak” nagyobbik melléképülete volt, később lakóház, majd a svábhegyi r.k. templom plébániája lett, és akként működik ma is. **A svábhegyi villanegyed történeti magjában, az ún. Istenhegyen lévő nagyméretű épület elsősorban gazdasági funkciókra létesült, jelentős méretű dongaboltozatos poncjével a budai hegyvidék szőlő- és borkultúrájának kiemelkedő emléke, egyaránt helytörténeti és településképi jelentőségű építészeti érték, helyi védelemre feltétlenül javasolt, a kerttel együtt.**

A felmerülő, változtatással járó építészeti beavatkozások nem okozhatják az értékek eltűnését, különösen a külső megjelenés jelentősebb változását, illetve a kert értékvesztéssel

járó átalakítását. Az épület fő értékhozó jellegzetességei feltétlenül megőrzendők, az átalakítás az építészeti értékek megtartása, esetenként a helyreállítása mellett valósítandó meg.

Az épület a külsejében ma is őrzi a XIX. századi kialakítását, jelentősebb átalakításoktól mentes. Az épület megőrzendő értékhozója a tömegképzése, a tetőzet formája, a nyílások rendszere és kialakítása, a homlokzatok az erkélyekkel. A feltétlenül megőrzendő részletképzések közé tartoznak az erkélyek kőbábos mellvédjei, a kovácsoltvas korlátok és védőtető. A homlokzatok a hőszigetelés ellenére is őrzik fő jellegzetességeiket.

A jelentősebb belső értékek közé tartoznak a dongaboltozatok, a megmaradt építészeti ajtók, esetleg fennmaradt burkolatok. Érdemes volna megvizsgálni, hogy volt-e az emeleti belső terekben díszítőfestés.

Az épület további **energetikai korszerűsítése** esetén a korszerű hőtermelő és hőcserélő berendezések alkalmazása, a tetőzet illetve a padlásfödém szigetelésének javítása támogatandó. Napkollektorok, napelemek, klíma- és egyéb kültéri gépészeti berendezések elhelyezése az épületen feltétlenül kerülendő, helyette azok a kertben, az épülettől távolabb helyezendők el, a Településképi rendeletnek megfelelő módon.

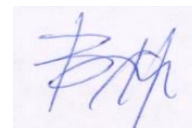
Az értékes, ritka növényfajokat is tartalmazó, gondozott kert megfelelő értékeléséhez, helyreállításához kerttörténész bevonása feltétlenül javasolt. Kiemelten fontos a növényállománynak a **történeti és kertészeti szempontú** együttes értékelése, fakataszter elkészítése, a fás szárú növények állapotának felmérése. **A kertben történő átalakítások tervezése csak ennek ismeretében fogadható el.**

Egy esetleg újonnan létesítendő építmény elhelyezésének kérdése csak a növényállomány kerttörténeti és állapotfelmérő szakvéleményének ismeretében javasolt. A felmerült óvodaépítés tekintetében az előzetes vizsgálat alapján legfeljebb a telek északnyugati sarka, a mai bejárat közvetlen környéke merülhet fel, de hangsúlyozandó a kertészeti és kerttörténeti vizsgálat szükségessége. Megvizsgálásra javasolt az új építkezés számára a kedvezőbb beépítési lehetőséget teremtő, a tárgybeli ingatlanal egykor egybetartozó, ma üresen álló Diana út 15/b szám alatti ingatlan, amellyel a kert újra egyesítése is megvalósulhatna, lehetőséget teremtve akár az „angolkert” rekonstrukciójára is. Ha a szomszédos telek megszerzése nem lehetséges, más közeli ingatlan megszerzése is megvizsgálásra érdemes.

Az ingatlan a Hegyvidéki Önkormányzat elővédelmi jegyzékében szerepel.

Az épület és a kert helyi egyedi védelme feltétlenül javasolt, tekintettel helytörténeti és településképi jelentőségére, építészeti és kertészeti értékeire.

Budapest, 2018. december 14.

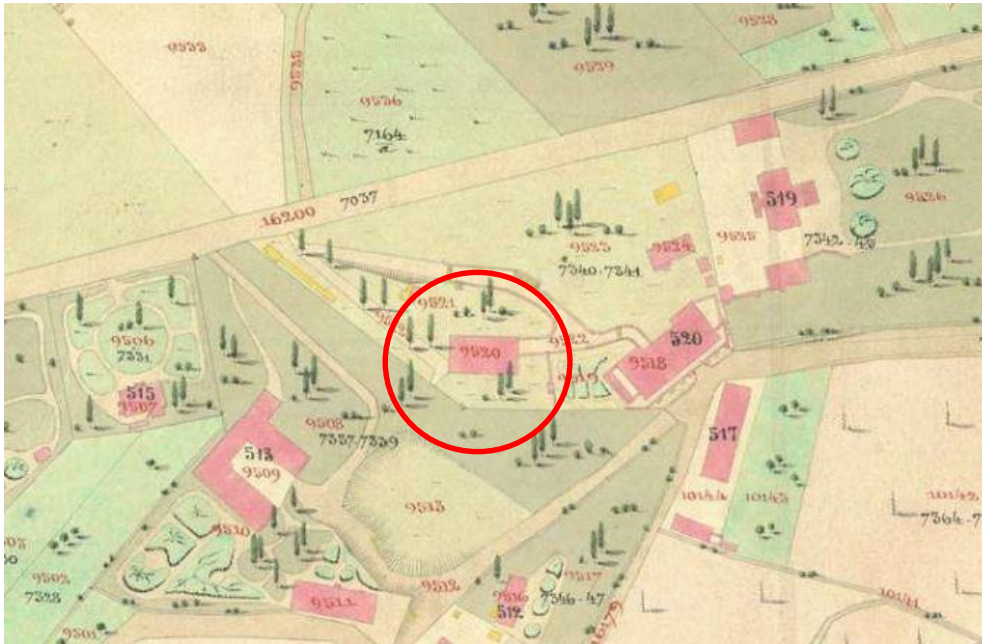


Bogár Gábor

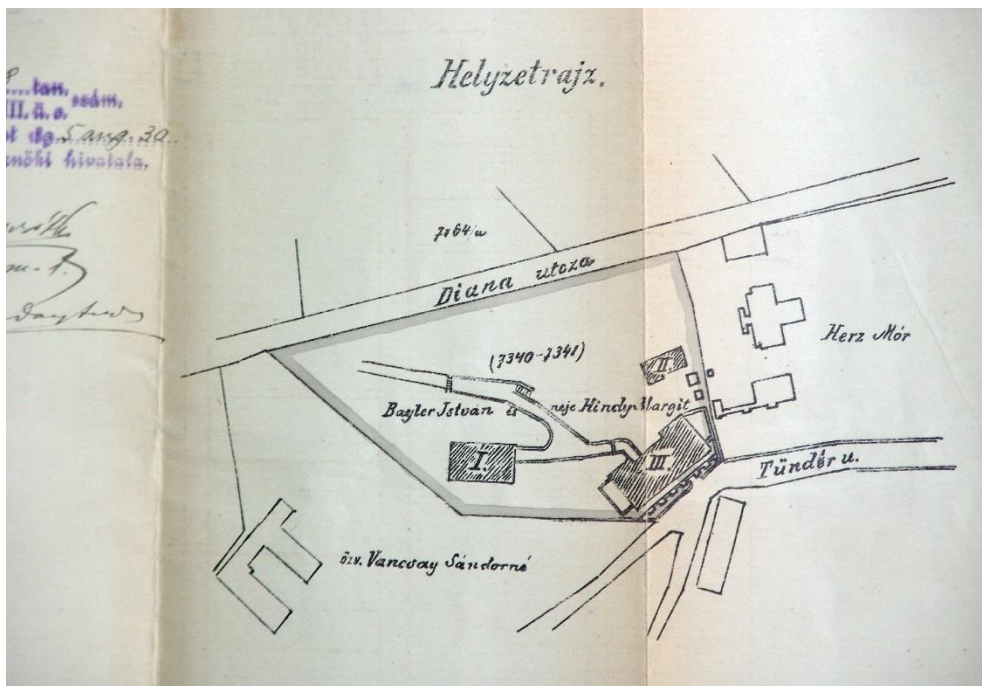
okl. művészettörténész

műemléki szakértő (azonosító: 21-0207)

MELLÉKLETEK



Kataszteri térkép, 1873



Helyszínrajz az 1895. évi átalakításokhoz



1912. évi kataszteri térkép, az utódtelek feltüntetésével.



A hatályos ingatlan-nyilvántartási térkép, 2018



A főváros 1944. áprilisi légi felvételének részlete



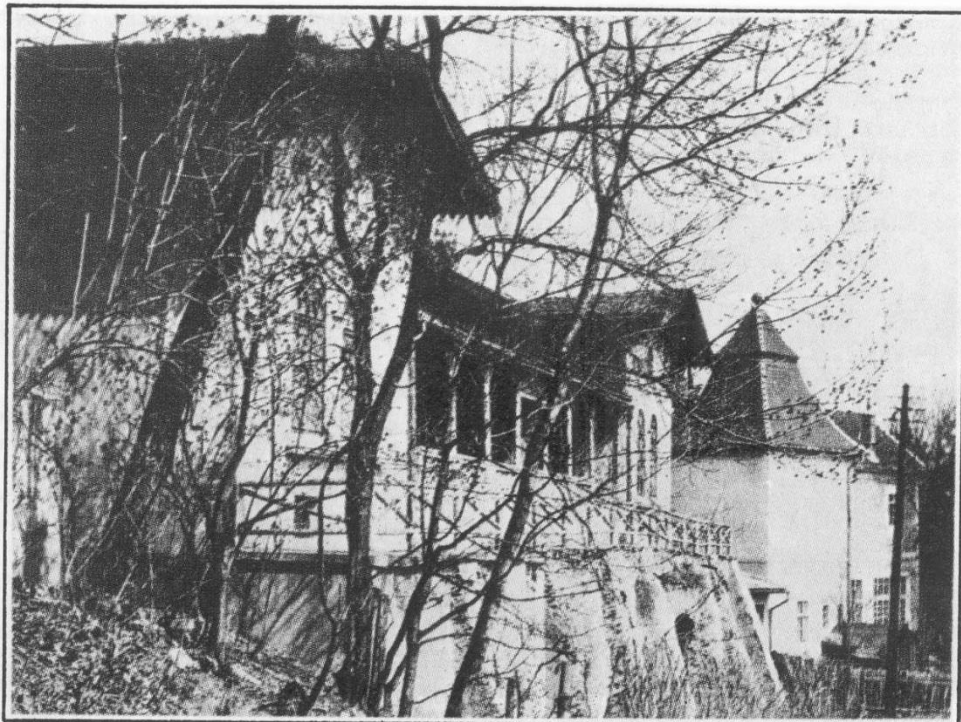
Ortofotó, 2017.



Légifotó kelet felől, 2013



Légifotó észak felől, 2013

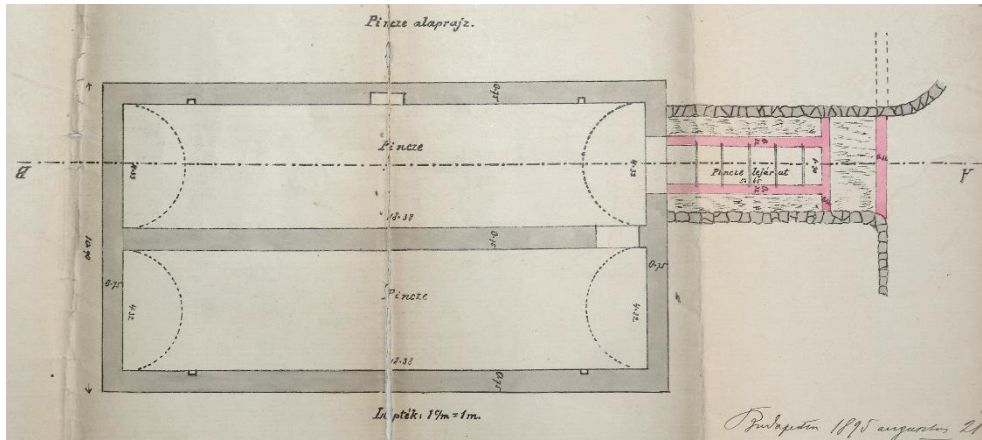


TÜNDÉRLAK.

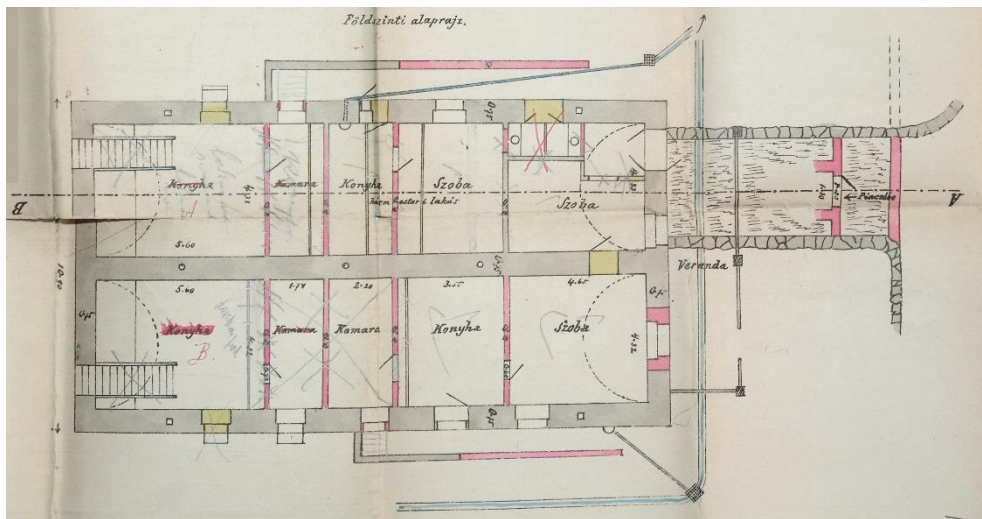
A lebontott „Tündérlak” nyaraló az 1920-as években.



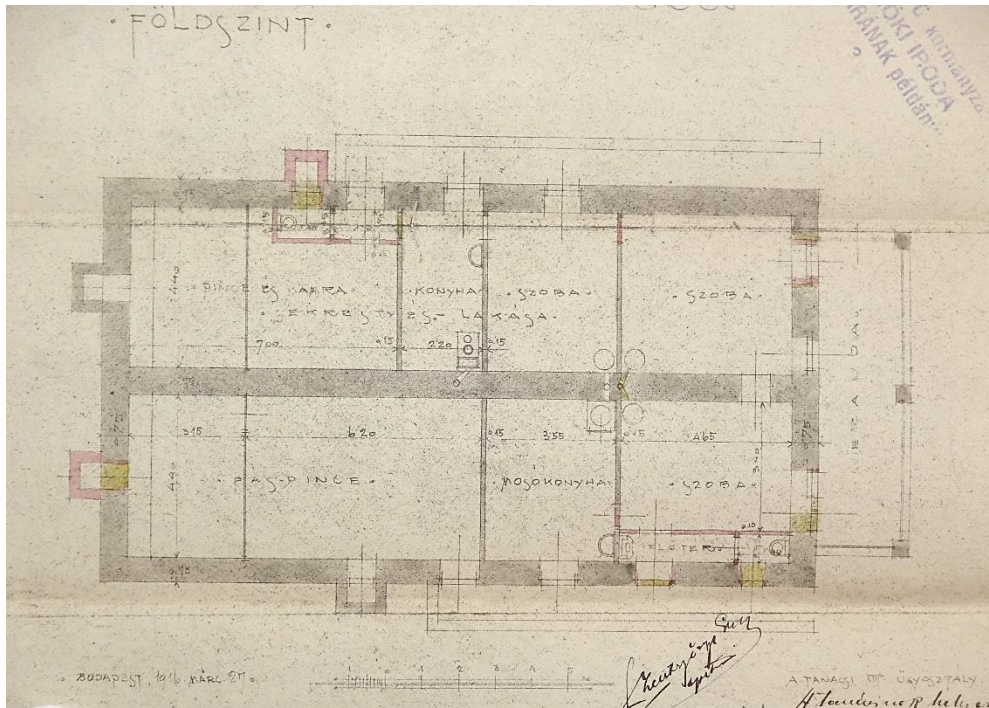
A lebontott „Tündérlak” nyaraló helye (a szemközti támfal), fölötté a tárgybeli épület a Tündér utca felől, 2018.



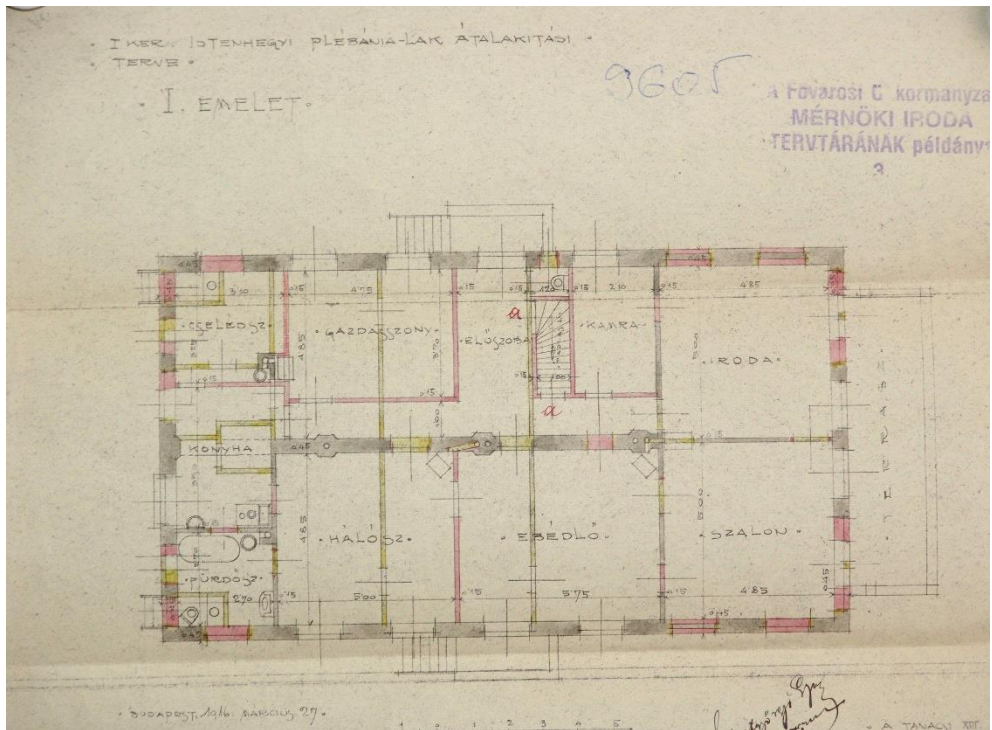
Átalakítási terv, 1895. Pince alaprajz



Átalakítási terv, 1895. Földszinti alaprajz



Átalakítási terv, 1916. Földszinti alaprajz



Átalakítási terv, 1916. Emeleti alaprajz



A főhomlokzat és a déli homlokzat a hőszigetelés előtt, 2001-ben.



A főhomlokzat és a déli homlokzat mai állapotában, 2018.



Déli oldalhomlokzat, 2018.



Északi oldalhomlokzat, 2018.



Az északi oldalhomlokzat, 2018.



Nézet a hátsó homlokzat felől, 2018



Dongaboltozatos helyiség a földszint északi traktusában, 2018.



Dongaboltozatos helyiség a földszint déli traktusában, 2018.



A kétraktusos pince dongaboltozatos helyiségei, a sziklába vájt végük előtti óvóhely-válaszfalakkal, 2018.





A déli pinceág sziklába vájt, fallal leválasztott vége, 2018.



A templom régi, vörösmészke keresztelő medencéje a pincében, 2018.



A kert nézete északkelet felől, a Diana útról (a nagy kapu a szomszédos Diana út 15/b. sz. telek bejárata). 2018 december.



A kert nézete a telek északnyugati sarka felől (a kaputól), 2018. december.



Az örökzöld növények csoportja a mamutfenyővel, az épület északi előterében,
2018 december.



Mamutfenyő az épület északi homlokzata előtt, 2018.

Helyi értékre vonatkozó értékvizsgálati dokumentáció



1. Kép Összkép a keleti irányból

Objektum neve

Földrajzi azonosítók

<i>Cím (irányító számmal):</i>	1126 Budapest, Fodor utca 13a
<i>Helyrajzi szám(ok):</i>	8425/8

Helyszínrajz



A helyi érték meghatározása

<i>Megnevezése:</i>	Családi ház
<i>Fajtája:</i>	Villaépület
<i>Típusa:</i>	Szabadonálló
<i>Stílusa:</i>	Historizáló
<i>Jellemző datálása:</i>	1941. (Az adat forrása: BFL tervek)
<i>Tervezője:</i>	ifj. Kappéter Géza

Funkció

<i>Egykori funkció(k):</i>	Családi ház
<i>Jelenlegi funkció:</i>	Családi ház

A helyi érték eszmei értékei és jelentősége

Az épület a Hegyvidék 1940-es évek elejére jellemző, historizáló stílusú családiház-villaépület építésének egy szép példája, mely számos tekintetben megőrizte eredeti kialakítását, így beépítését, tömeg- és tetőformáját, homlokzati nyílásrendszerét, földszinti homlokzata terméskő burkolatát, emeleti terasza kovácsoltvas korlátját, illetve további, lentebb leírt részletét.

Értékes szerkezetek, burkolatok, stb.

Beépítés, tömeg- és tetőforma, homlokzati nyílásrendszer

Az épület „eredeti” beépítését és tömegformáját, emellett eredeti építés szerinti manzárdtető formáját őrzi. Az eredeti tetőhéjalás anyagát nem ismerjük, de feltehetően a maihoz hasonlóan cserépfedés, esetleg műpala lehetett. Az épület az 1941-es terveken látható homlokzati nyílásrendszerét mutatja, a nyílások felett szegmensíves záródással, tehát átalakítás e tekintetben sem történt. Szintén megőrződött az északi oldalon a főbejárat felett az íves oromfal is. A terveken az íves oromfal felett látható, kupolaszerű tetőforma viszont nincs meg. Nincs információnk arra vonatkozóan, hogy eredetileg megépült-e, és a későbbiekben bontották le, vagy már 1941-ben lemondtak a megépítéséről.

Homlokzati architektúra

Az épület legmarkánsabb homlokzati jellemzője az alsó szint (földszint) homlokzatszakaának terméskő (mészkő) burkolata. A kő különböző méretű kváderformára faragott, homlokoldala rusztikus. A kő homlokzatburkolat a nyílások felett sugárirányú fugákkal épített, áthidalót imitál.

Az emeleti homlokzatszakszok vakoltak, kevés homlokzati plasztikával. Az ablakok egyszerű, húzott profilú keretezést kaptak, a homlokzatot egyszerű, húzott profilú párkány zárja le.

Ablakok zsalugáterei

Az emeleti ablakok előtt zsalugáterek láthatók, ezeket az eredeti terveken is megtaláljuk. A zsalugáterek a homlokzat szerves részét képezik.

Ablakrácsok

A földszinti ablakok előtt vasrács található. A vasrács keretbe foglalt, falba fogott, pálcái diagonális helyzetűek, középen szív alakot alkotó növényi ornamentika kovácsoltvas díszet találunk. A vasrácsokat az 1941-es terveken is megtaláljuk.

Terasz kovácsoltvas korlátja

Az emeleti teraszon kovácsoltvas korlát fut körbe, mely csigavonalú, növényi ornamentikában végződő, egymáshoz bilincsel rögzített elemekből áll. Az épülettel egykorú szerkezet.

Kerítés pillérei

A Fodor utca felőli kerítést a terepviszonyok miatt zömében beton támfal és arra állított deszkakerítés alkotja, melyben a terepszint alatt kialakított garázs kapuja nyílik, ezek nem az épülettel egykorúak. A bejárat kocsibehajtó és személybejáró kapu terméskő pillérei minden bizonnyal az épülettel egyidősek, ezek helyi építészeti értéket képviselnek. A kapuszárnyak újak.

Kerti támfalak

A telek a Fodor utca felé lejt, emiatt a terep részben teraszosan kialakított, a támfalak terméskő burkolatúak építettek. Az épület déli oldalán a támfalhoz kapcsolódva terméskő

burkolatú lépcsőt találunk. A hátsó, vagyis nyugati homlokzat mellett szintén terméskő burkolatú lépcső fut le. Ezek anyaga a földszinti homlokzatburkolattal megegyezik

Helyi érték állapota

Az épület jó műszaki állapotban van. Az ablakok cseréltek.

Rövid indoklással egybekötött javaslat

Az épület a Hegyvidék 1940-es évek elejére jellemző, historizáló stílusú családiház-villaépület építésének egy szép példája, mely számos tekintetben megőrizte eredeti kialakítását és részleteit. Így megőrizte beépítését, tömeg- és tetőformáját, homlokzati nyílásrendszerét, földszinti homlokzata terméskő burkolatát és emeleti homlokzati architektúráját, emeleti terasza kovácsoltvas korlátját, a földszinti ablakok vasrácsát, az emeleti ablakok zsalugátereit, a kerítés pilléreit, a terméskő támfalakat és kerti lépcsőket.

Az épület helyi érték (műemléki) szempontból értéket képvisel.

Összefoglalásul fentiek miatt az épületet helyi egyedi védelemre javaslom.

Budapest, 2023. január 31.

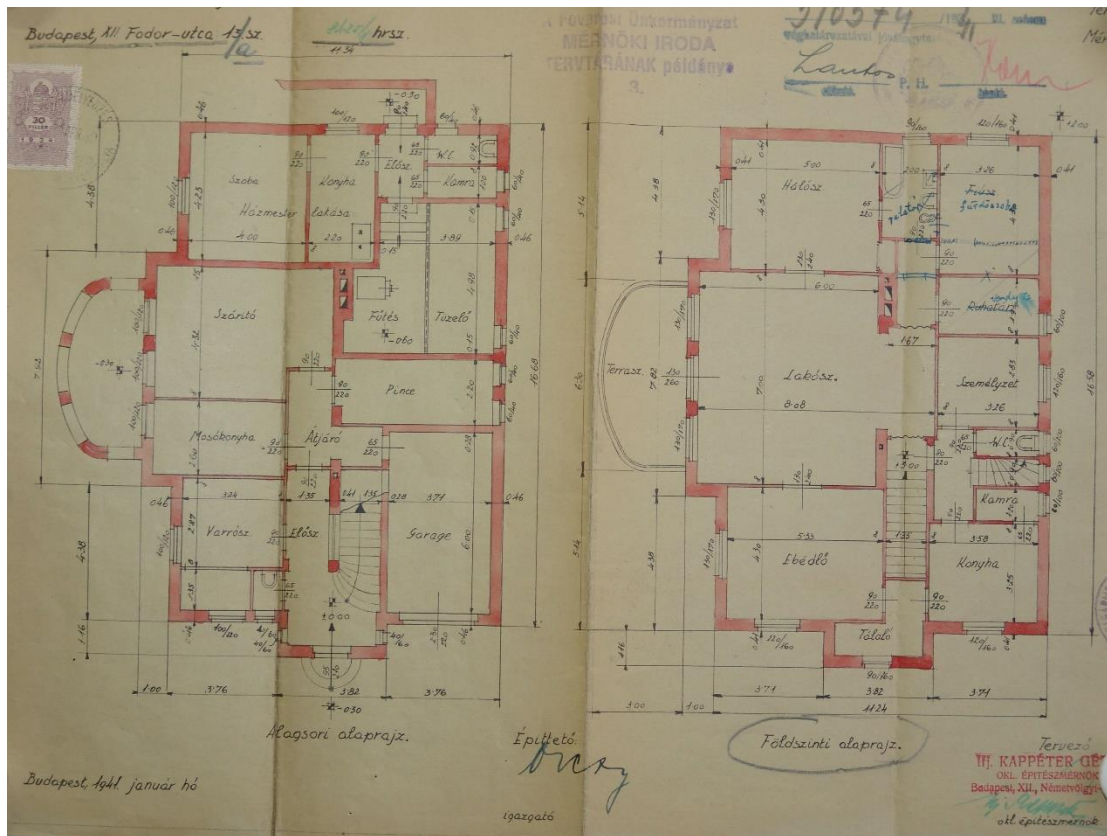
készítette: Rozmann Viktor
ellenőrizte:

MELLÉKLETEK

Archív tervek

Fényképek

Terv új -



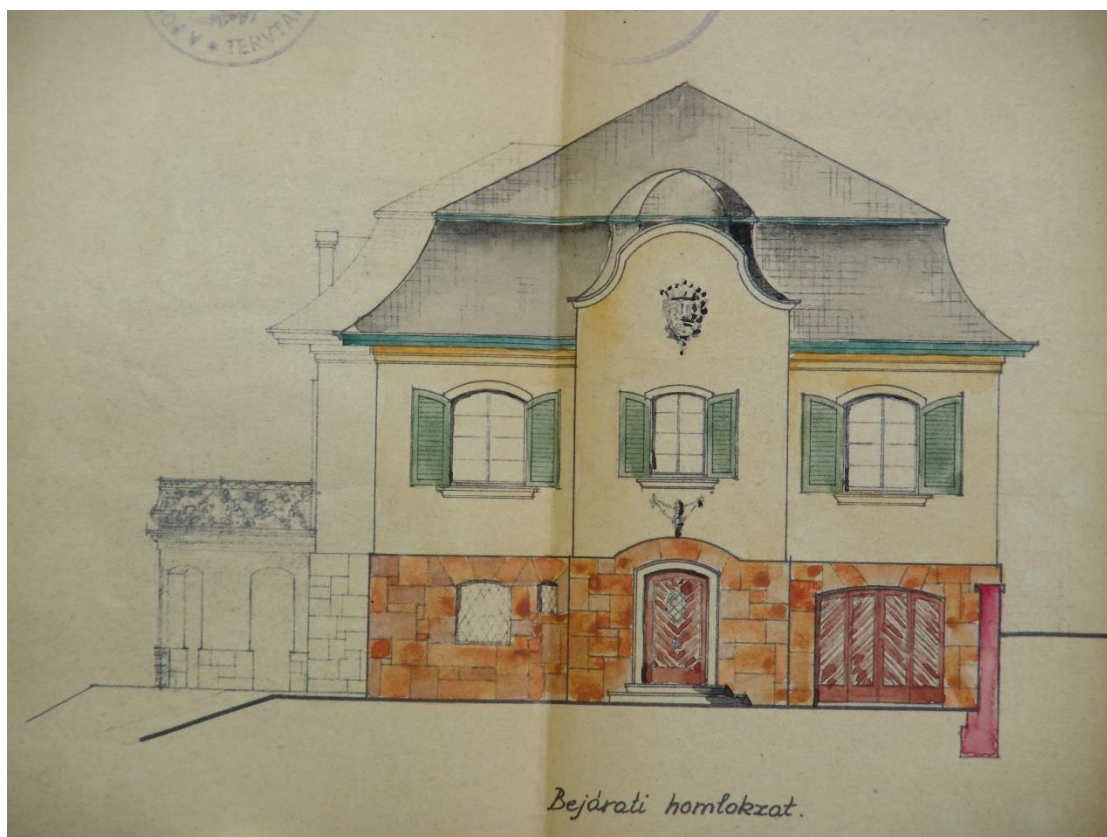
2. kép Az épület alaprajzai 1941.



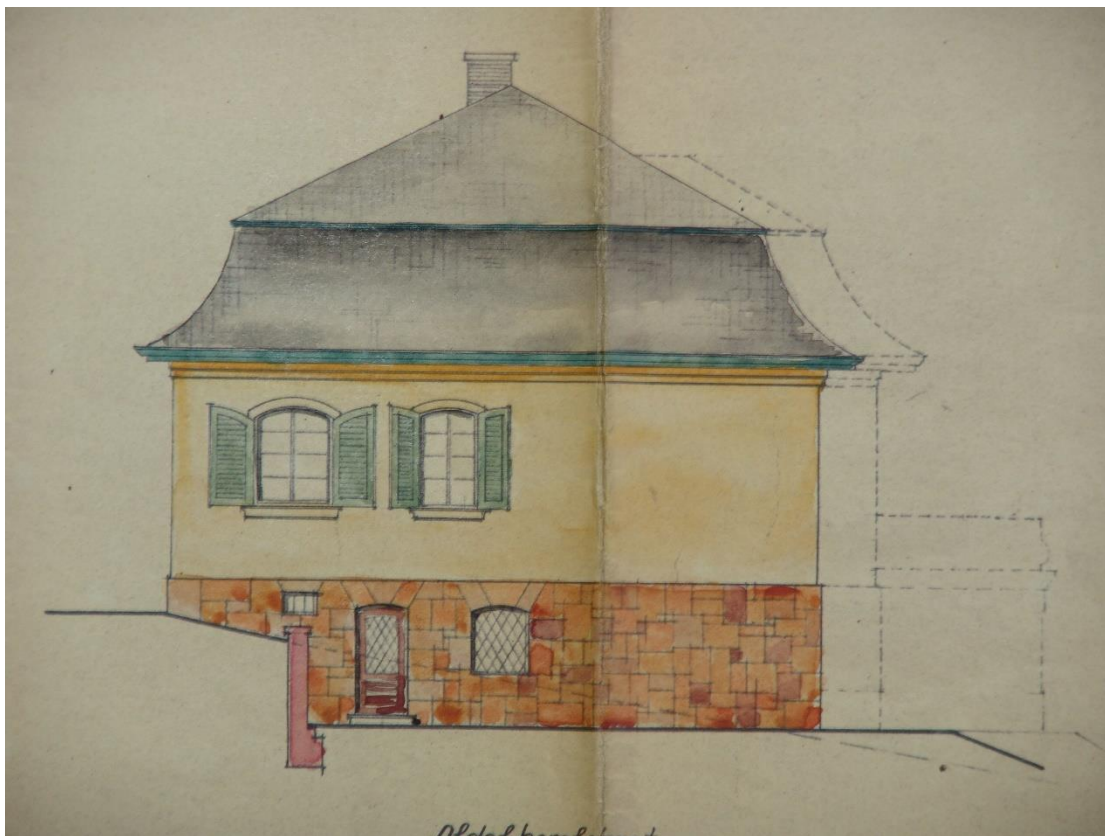
3. kép Keleti homlokzat, 1941.



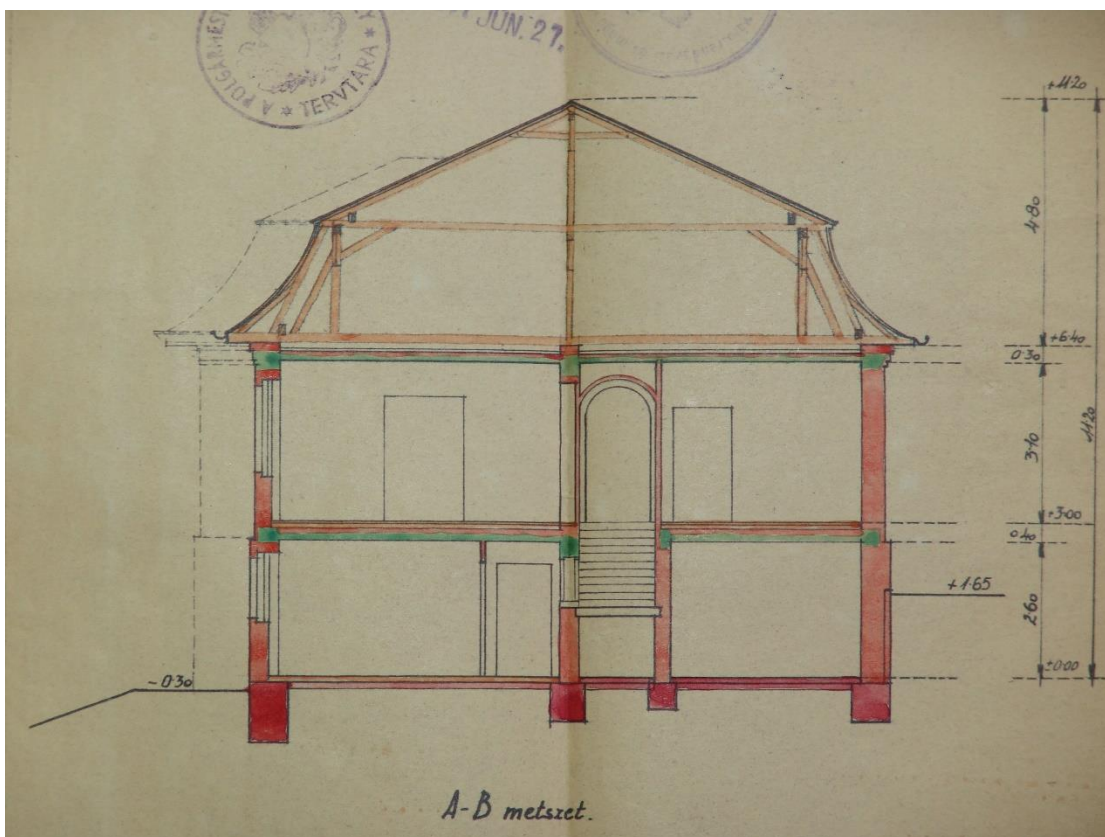
4. kép Nyugati homlokzat, 1941.



5. kép Északi homlokzat, 1941.



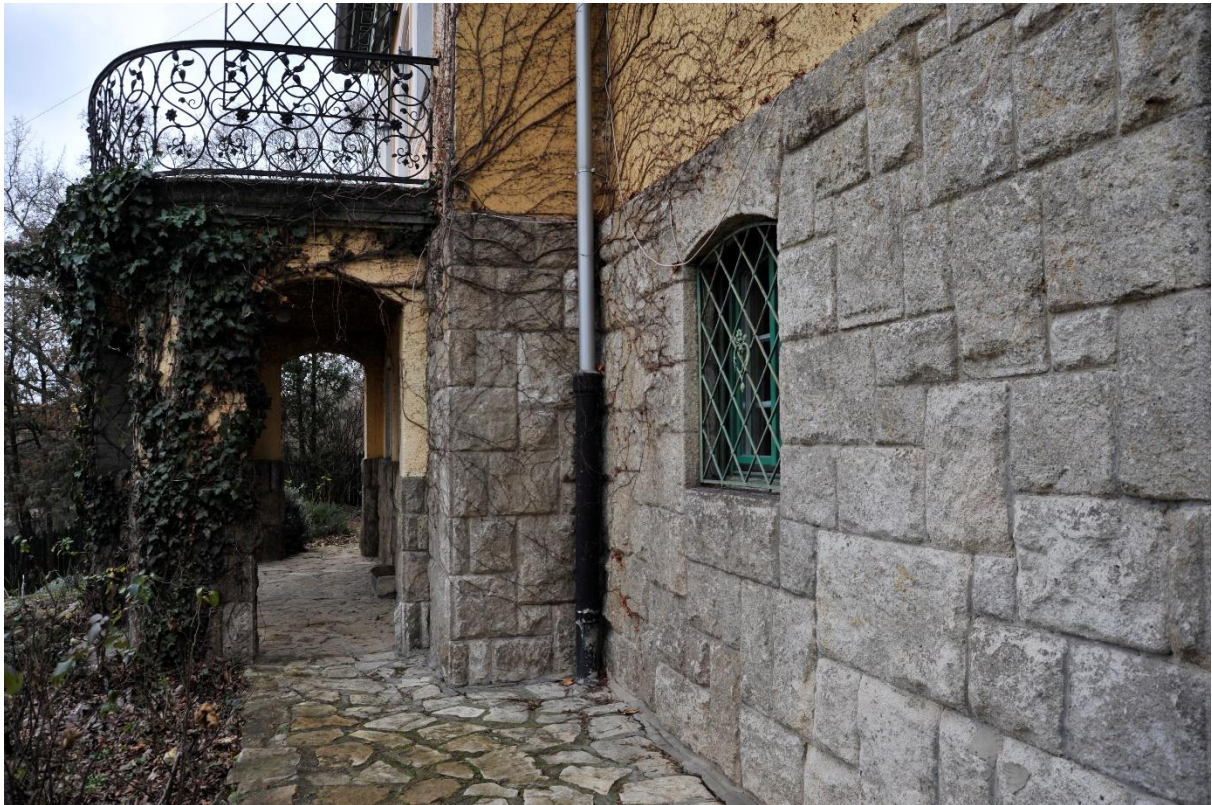
6. kép Déli homlokzat, 1941.



7. kép Metszet, 1941.



8. kép Északi homlokzat, összkép



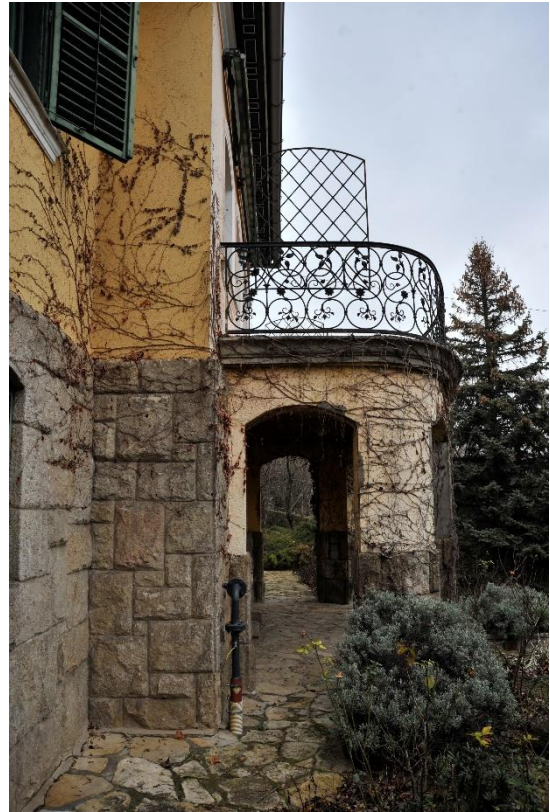
9. kép Keleti homlokzat, részlet



10. kép Teraszkorlát, keleti homlokzat



11. kép Vastrács a földszinti ablak előtt



12. kép Keleti homlokzat dél felől



13. kép A keleti homlokzat emeletterasa alatti tér és homlokzatszakasz



14. kép Nyugati homlokzat



15. kép Támfal a kertben



16. kép Támfal és lépcső az épület déli homlokzata előtt



17. kép Az épület és a kerítéstámfal a Fodor utca felől

Helyi értékre vonatkozó értékvizsgálati dokumentáció



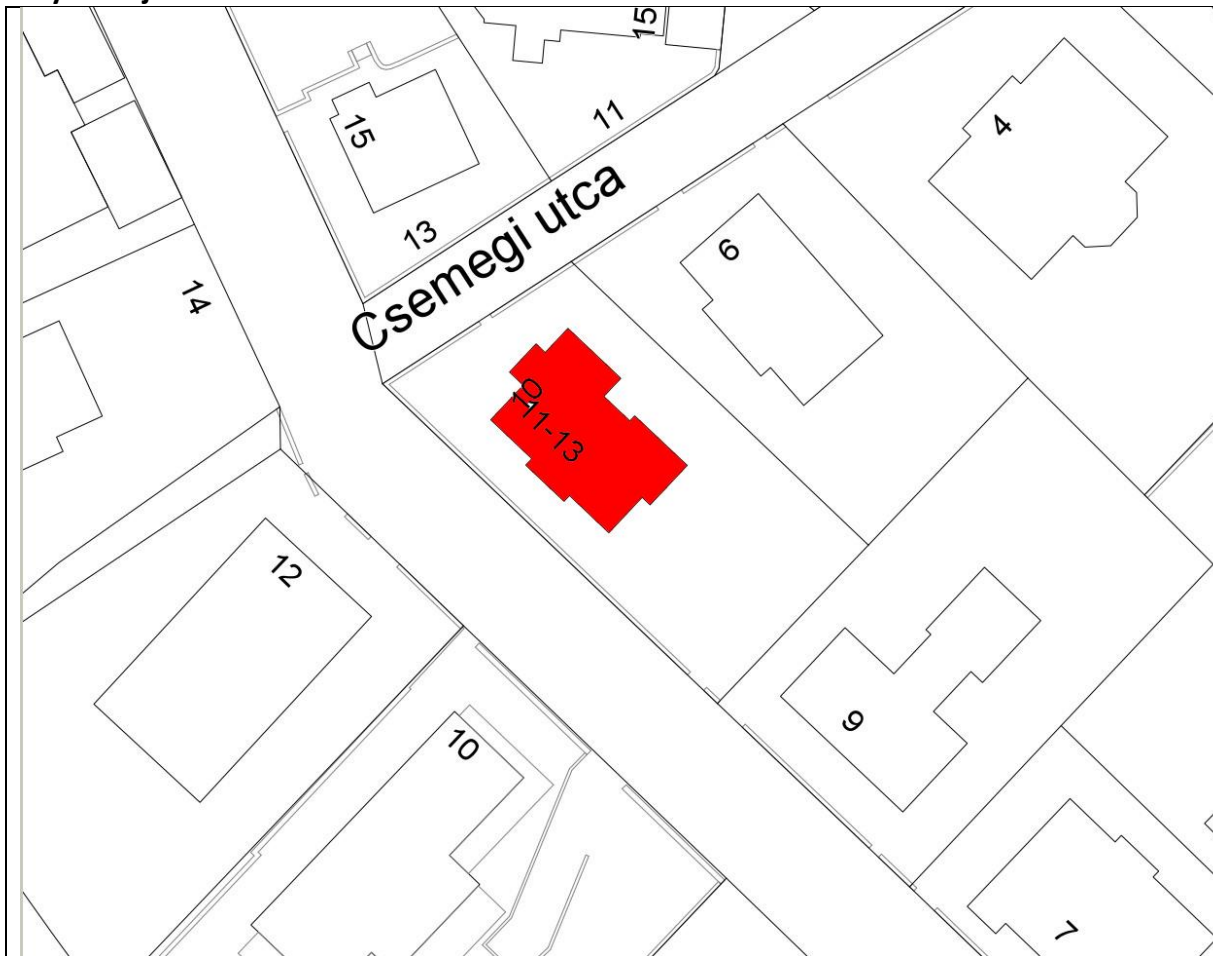
1. Kép Összkép északnyugatról

Objektum neve

Földrajzi azonosítók

<i>Cím (irányító számmal):</i>	1122 Budapest, Csemegi utca 8 – Goldmark Károly utca 11-13
<i>Helyrajzi szám(ok):</i>	10041/4

Helyszínrajz



A helyi érték meghatározása

<i>Megnevezése:</i>	Társasház
<i>Fajtája:</i>	Lakóépület
<i>Típusa:</i>	Szabadonálló
<i>Stílusa:</i>	Modern
<i>Jellemző datálása:</i>	1930-as évek
<i>Tervezője:</i>	Makk István

Funkció

<i>Egykori funkció(k):</i>	Lakóház
<i>Jelenlegi funkció:</i>	Lakóház

A helyi érték eszmei értékei és jelentősége

Az épület a Hegyvidék két világháború közötti, magastetős modern társasház-építésének egy jellemző emléke. Az épület visszafogott, nem hivalkodó módon képviseli a racionális, modern építészeti esztétikát. Az eredeti építészeti koncepcióból és kialakításból számos eleme, részlete a fent részletezett módon máig megmaradt. Így például megmaradt az épület megmozgatott tömege, homlokzati nyílásrendszere és architektúrája, teraszlemezei és korlátja, néhány homlokzati nyílászárója.

Értékes szerkezetek, burkolatok, stb.

Beépítés, tömeg

Az épület megőrizte építés-korabeli beépítési kontúrját, megmozgatott, hasábokból építkező tömegét.

A tetőtér későbbi beépítésével tetőablakok jelentek meg a kontyolt nyeregtetőn, melyek helye, formája, kialakítása semmilyen módon nem illeszkedik az épület homlokzatainak rendjébe; ezt az állapotot javasolt rendezni. A tető formai kialakítása nem képvisel ritka vagy egyedi megoldásokat; a fedélszék szerkezete, faanyaga nem hordoz védendő értéket; azbeszpala héjalása cserére szorul. Mindezek miatt a tető elkerülhetetlen újraépítésekor egy jobban beépíthető és használható, magasabb hajlásszögű tető építése is elképzelhető; ez nem fog levonni az épület helyi építészeti értékeiből.

Homlokzati architektúra

Az épületen mészkő lábazat fut körbe, felette a homlokzatok simára vakoltak. Az ablakokat vékony, egyszerű szalagkeretezés veszi körbe, ez a keretezés a sarkokon befordulva üres homlokzatfelületeket is körbevesz. Az épületsarkon beforduló kereten belül finoman hornyolt vakolatfelület, illetve sarokarmírozás jelenik meg.

A lépcsőházi ablakokat közös negatív keret fogja közre.

A homlokzatoknak finom rajzos lezárást, a tetőnek pedig légies, ellebegtetett megjelenést kölcsönöz az ereszvonaltól húzódó, negatív, azaz visszahúzott párkány.

A főbejárat felett kis kiülésszerű párkány, alatta visszahúzott homlokzattal beálló látható.

Az épület többnyire máig megőrizte homlokzati nyílásrendszerét, ami azonban az épület szellemiségével összhangban, de a jelen kor használatának eleget téve, kismértékben változtatható. Így például az épület kert felé néző, délkeleti homlokzatán, az alsó szinten (eredetileg pincének nevezett szint) nincs ablak. A felette lévő szinteken itt megjelenő nyílások pinceszinten történő megisméltésével az egykori házmesterlakás teljesértékű, közvetlen kertkapcsolattal rendelkező lakássá alakítható. Ez és ehhez hasonló átalakítások az épület helyi építészeti értékeit nem veszélyeztetik.

Az épület északkeleti homlokzatának nyíláskiosztása logikátlan, ezt javasolt rendezni.

Erkélyek és erkélykorlátok

Az épület kert felé néző, délkeleti homlokzatán a földszinten és az emeleten konzolosan alátámasztott monolit vasbeton erkélylemezeket látunk, mely a két világháború közötti hazai modern építészet egyik sokat alkalmazott karakterjegye.

Az erkélykorlátok egyszerű, vascsőből és lemezekből összeállított, minimális díszítést hordozó, szintén a modern építészeti esztétikára jellemző elemek.

Bejárati ajtó és ablakok

Az épület homlokzatain több helyen megtaláljuk az épülettel egykorú nyílászárókat. Ezek közül kiemeljük a bejárati ajtót, mely egy kétszárnyú, hevedertokos szerkezetű ajtó, tömör lábazat felett üvegezett mezőkkel. Az üvegezett mezők előtt finom vonalú, az épület stílusával harmonizáló vasrács látható.

Hasonló vasrácsot találunk a pinceszinten az egykori házmesterlakás délnyugatra nyíló ablaka előtt.

Itt jegyezzük meg, hogy az archív terveken a bejárati ajtó mellett kétoldalt egy-egy modern vagy art-deco stílusú homlokzati lámpa látható, melyek rekonstrukciója javasolt.

Lépcsőház

Két párhuzamos egyeneskarú, műkö lépcső keskeny orsótérrel, az orsótér mellett a félemeleti pihenőkön további két lépcsőfokkal. A korlátja az erkélyeken is látott, vascsőből és lemezekből összeállított, minimális díszítést hordozó korlát. Az emeleti pihenőlemezekon fekete-fehér, pepita mintába lerakott mettlachi padlóburkolat található.

A kerítés nem képvisel építészeti értéket.

A telken a lakóépületen kívül két értéktelen fa garázs áll.

A telek növényállománya nem jelentős.

Helyi érték állapota

Az épület kissé leromlott állapotban van. A falak vizesednek, emiatt a homlokzat alsó részén hiányzik a vakolat.

A második világháborúban az épület több belövést kapott, ennek helyreállítása csak részben történt meg.

Statikai problémák találhatók, így a földszinti lakásban a födém aládúcolt.

További szerkezeti problémák láthatók az erkélylemezek szélén.

Az épület évek óta üresen, karbantartás nélkül áll, ennek megfelelően általános műszaki állapota leromlott.

Rövid indoklással egybekötött javaslat

Az épület a Hegyvidék két világháború közötti, magastetős modern társasház-építésének egy jellemző emléke. Az épület visszafogott, nem hivalkodó módon képviseli a racionális, modern építészeti esztétikát. Az eredeti építészeti koncepcióból és kialakításból számos eleme, részlete a fent részletezett módon máig megmaradt. Így például megmaradt az épület megmozgatott tömege, homlokzati nyílásrendszere és architektúrája, teraszlemezei és korlátja, néhány homlokzati nyílászárója.

Összefoglalásul fentiek miatt az épületet helyi egyedi védelemre javaslom.

Budapest, 2024.02.27.

készítette: Rozmann Viktor

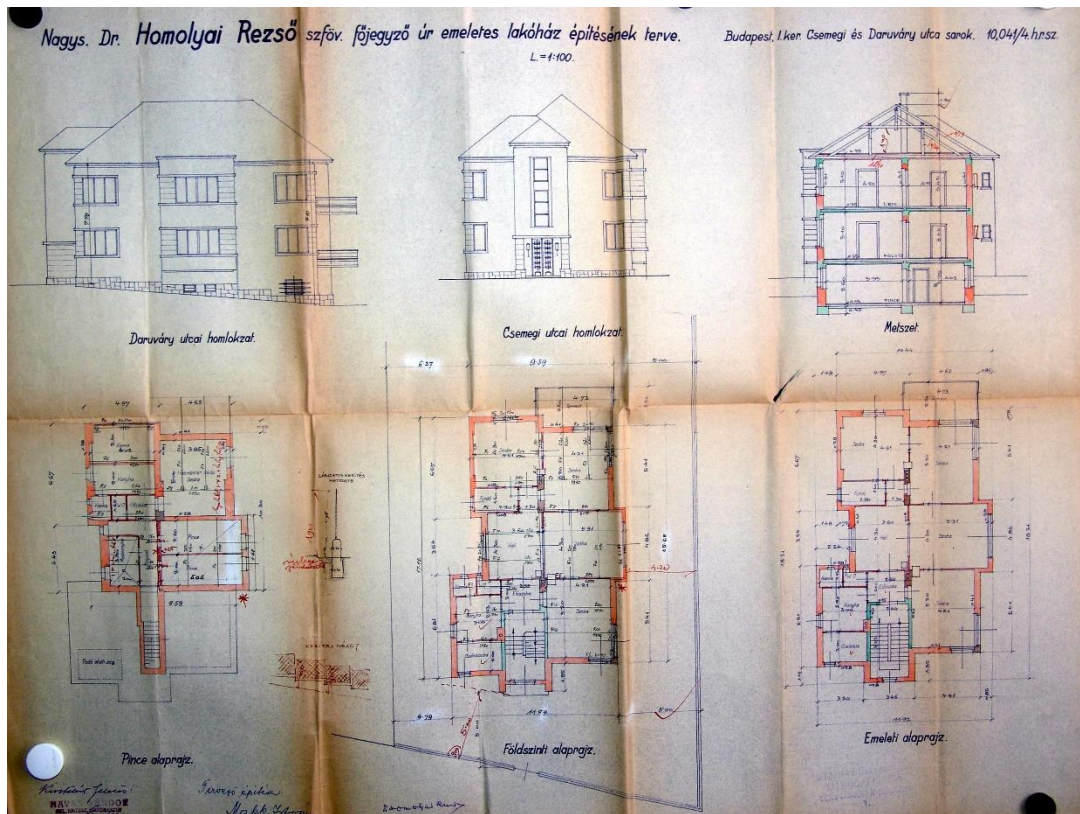
ellenőrizte:

MELLÉKLETEK

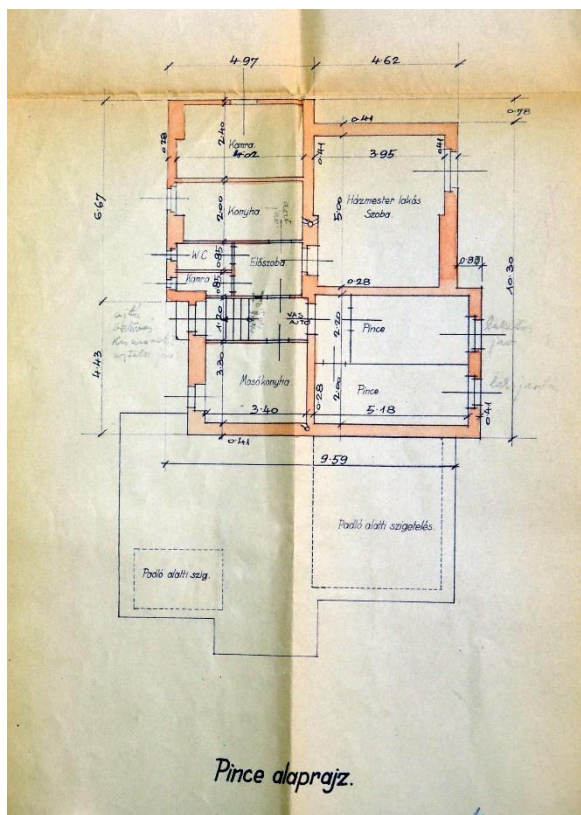
Archív tervek

Fényképek

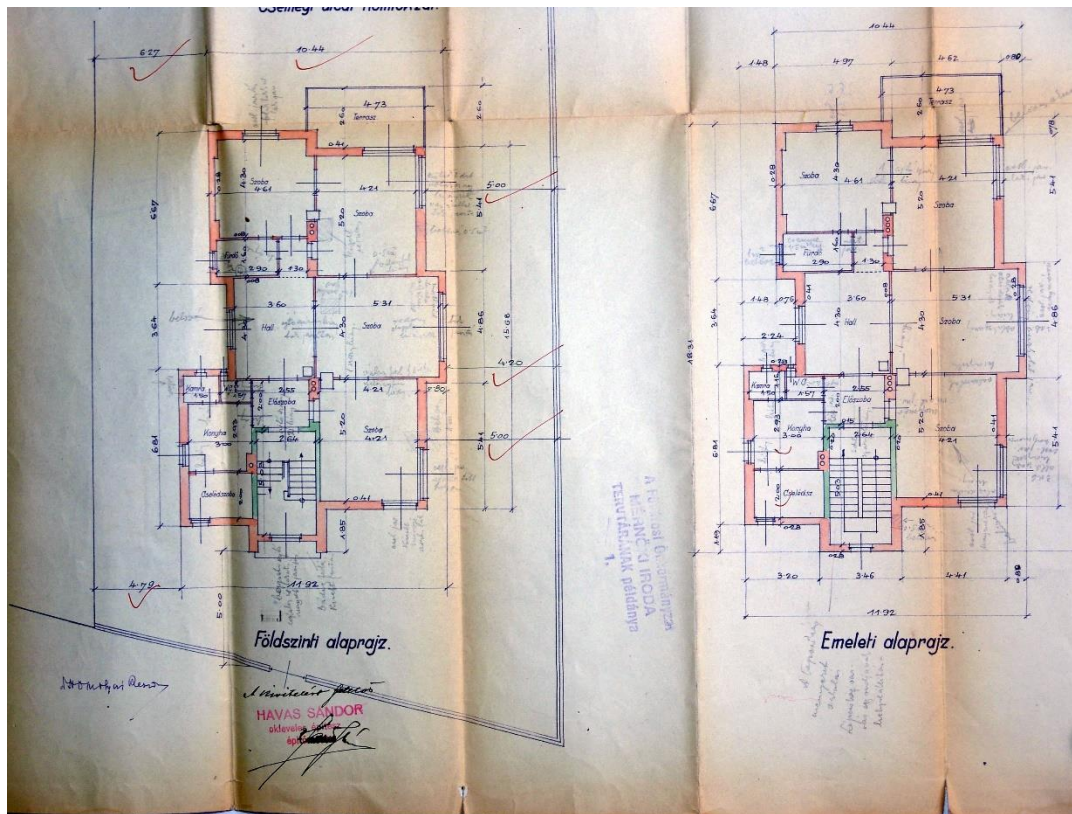
Terv új -



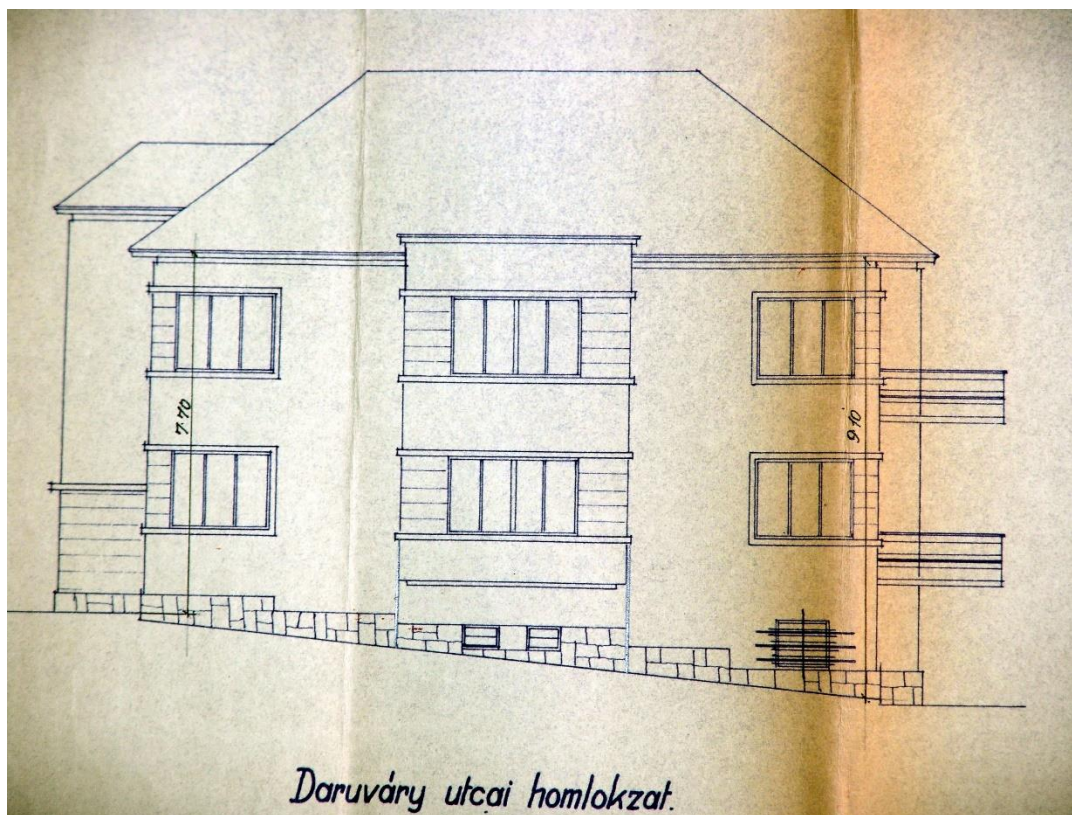
2. kép Az épület 1930-as években készült tervei, alaprajzok, homlokzatok, metszet



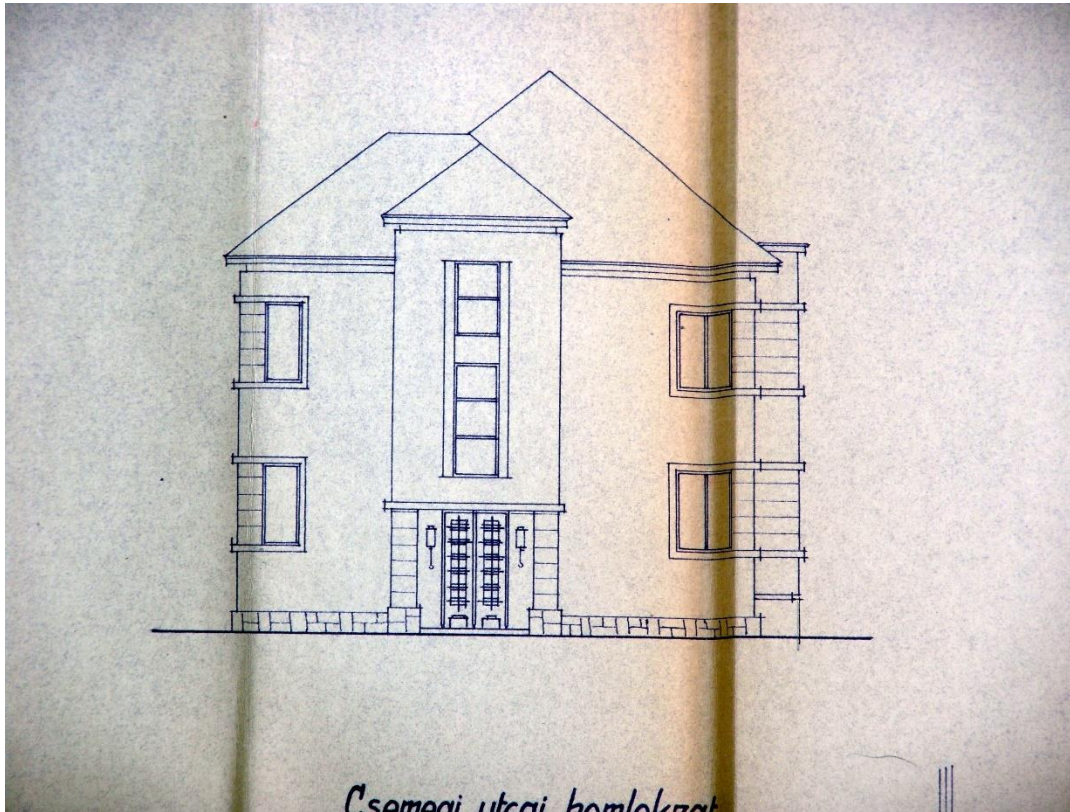
3. kép Pinceszinti alaprajz



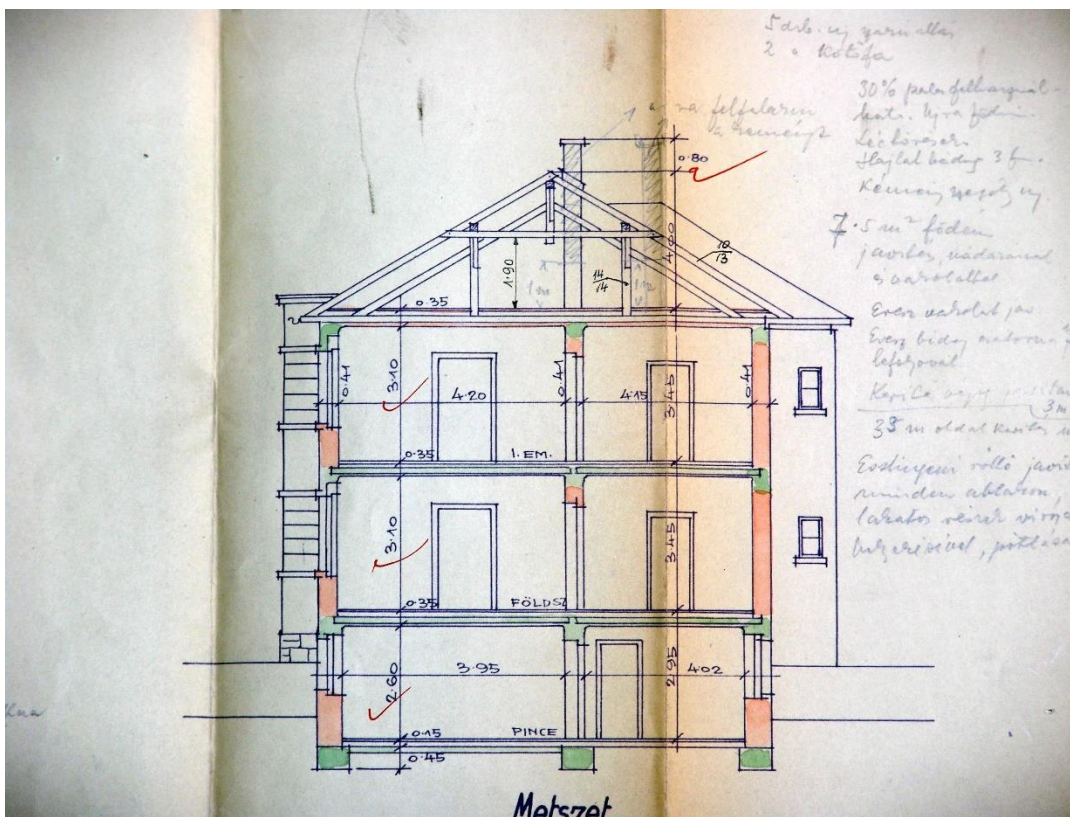
4. kép Földszinti és emeleti alaprajz



5. kép Délnyugati homlokzat



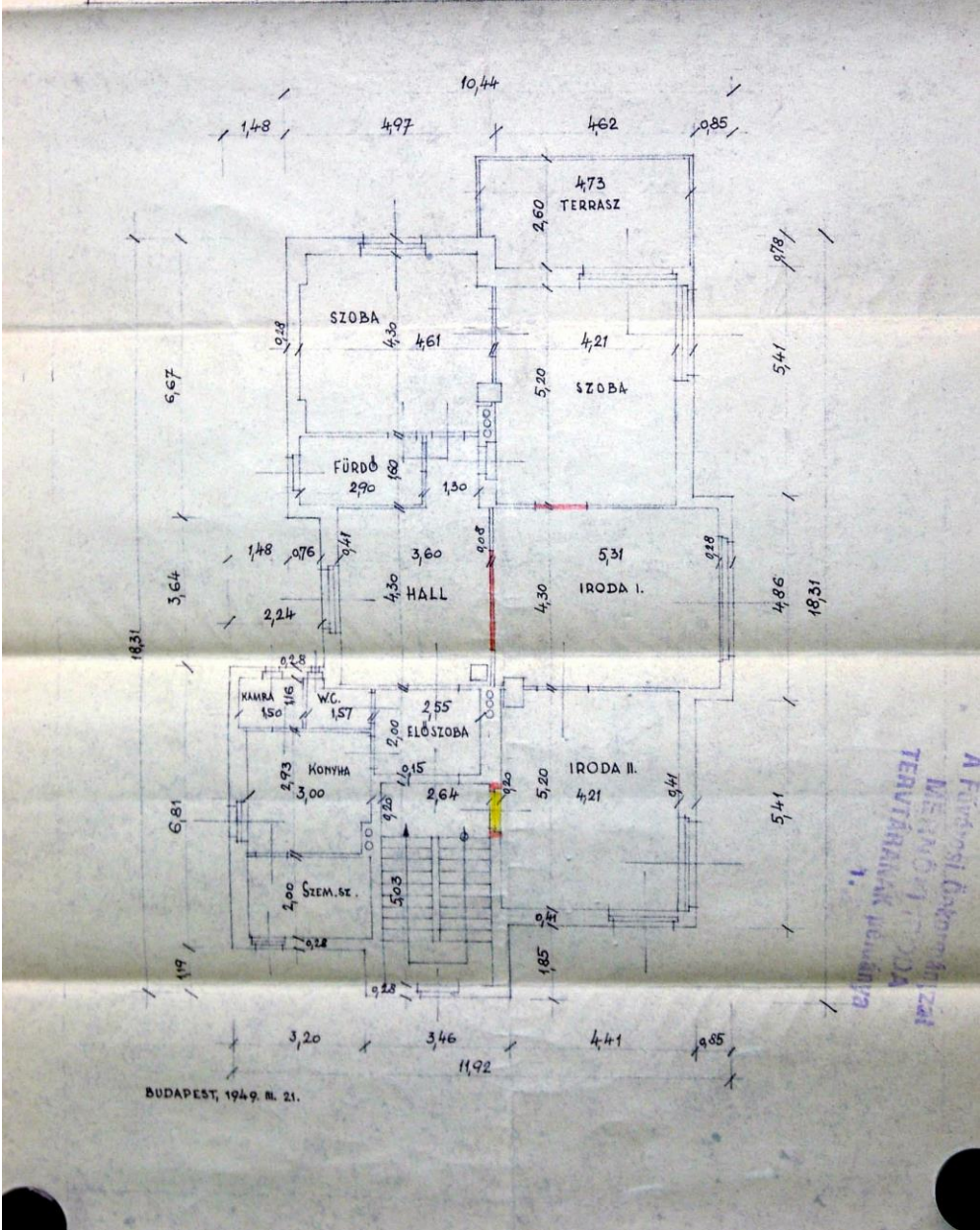
6. kép Északnyugati homlokzat



7. kép Keresztmetszet

XII. CSEMÉGI-ÚT 10. I. EM. HÁBORÚS SÉRÜLT RÉSZEINER ÁTALAKÍTÁSI TERVE		10.041/4 HRSZ.
M = 1:100.	EMELETI ALAPRAJZ	E.

TULAJDOSHOS: D' HOMOLYAI REZSŐ; NEMET-ÚT 25.	
TERVEZŐ: LÖLLEBACH KÁLMÁN okl. építész-mérnök Budapest, VII. Madách Imre-út II. Tel. 226-608.	<i>Löllbach Kálmán</i>
VÁLLALKOZÓ: <i>Nádaszi János</i> Közvetítő Bp. III. R. Alföldi u. 5.	



8. kép Átalakítás terve, 1949.



9. kép Az épület nyugat felől



10. kép Északnyugati homlokzat



11. kép Északnyugati homlokzat



12. kép Főbejárat és lépcsőházi tömb



13. kép Főbejárat



14. kép Főbejárat asztalos szerkezete



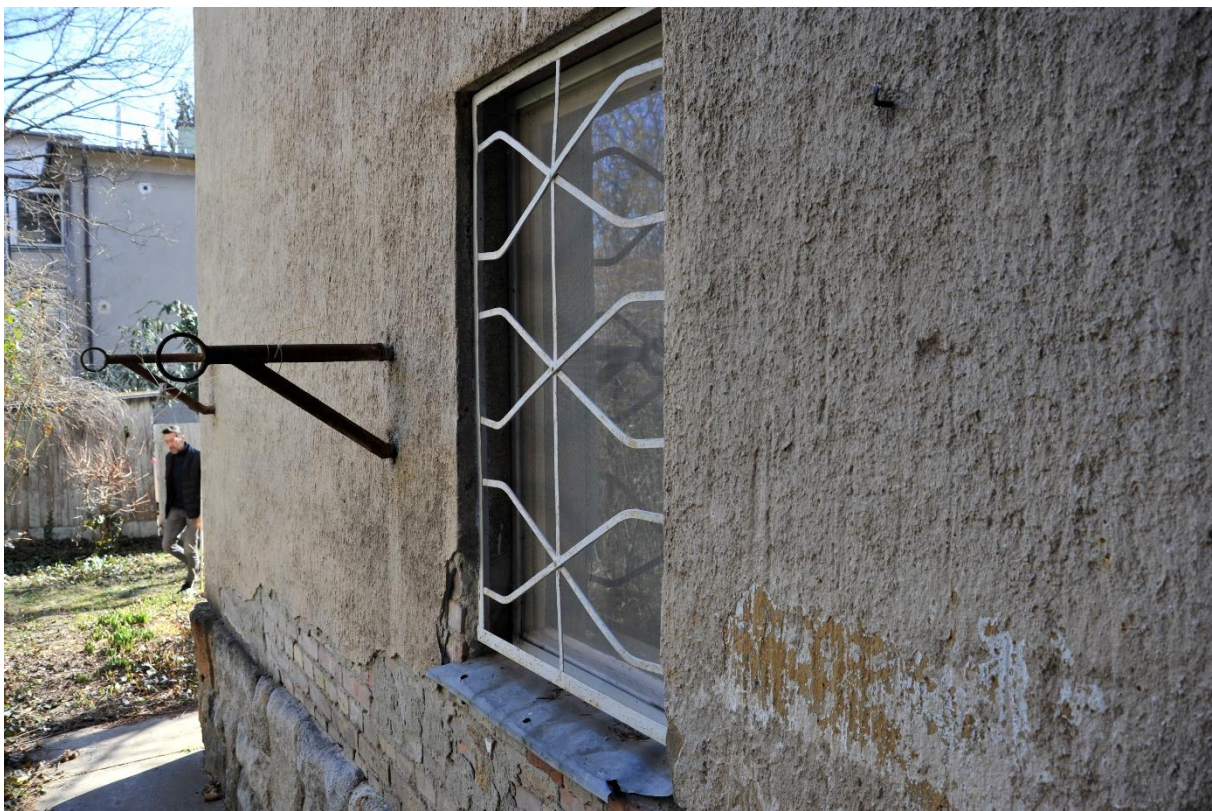
15. kép Északkeleti homlokzat, részlet



16. kép Északkeleti homlokzat, pincszinti homlokzatszakasz



17. kép Északkeleti homlokzat, részlet



18. kép Északkeleti homlokzat, pinceszinti részlet



19. kép Vizededés és hulló vakolat az északkeleti homlokzaton



20. kép Vizededés és hulló vakolat az északkeleti homlokzaton



21. kép Mésző lábázat és lehullott vakolat az északnyugati homlokzaton a bejárat mellett



22. kép Északkeleti homlokzat, részlet



23. kép Délkeleti homlokzat



24. kép Délkeleti homlokzat az utca felől



25. kép Későbbi tetőtérbeépítés tetőablaka a délkeleti homlokzat felett



26. kép Délkeleti homlokzat, erkélyek



27. kép Emeleti erkély



28. kép Szerkezeti problémák az emeleti erkélyen



29. kép Földszinti erkély



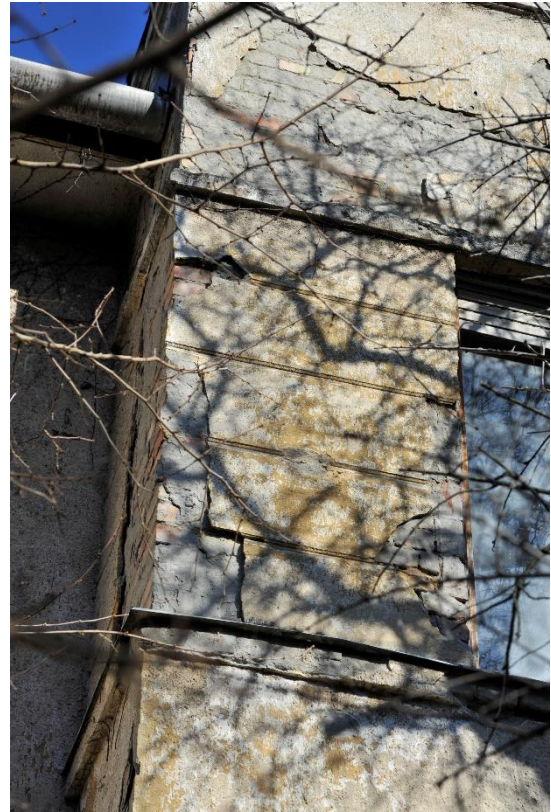
30. kép Délkeleti homlokzat pinceszinti szakasza



31. kép Az egykori házmesterlakás ablaka a pincszint délnyugati homlokzatán



32. kép Délnyugati homlokzat, részlet



34. kép Vakolatarchitektúra a délnyugati homlokzat emeleti szakaszán



33. kép Délnyugati homlokzat, részlet



35. kép Északnyugati homlokzat jobb oldala



36. kép Délnyugati homlokzat emeleti szakasza



37. kép Eresz és vonal mentén visszahúzott zárópárkány a délnyugati homlokzaton



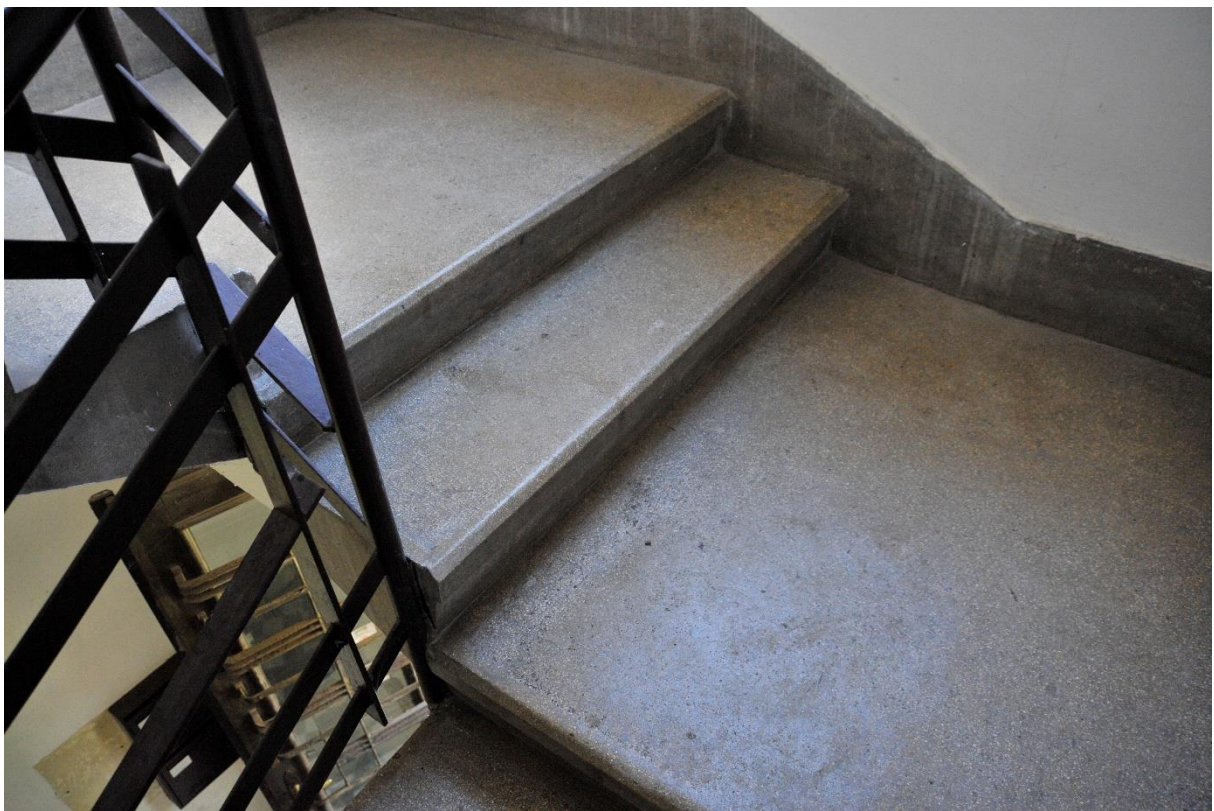
38. kép Utólagos tetőtérbeépítés tetőablaka a délnyugati homlokzat felett



39. kép Utólagos tetőtérbeépítés tetőablaka a délnyugati homlokzat felett



40. kép Lépcsőház, földszinti pihenőlemez és korlát



41. kép Félemeleti pihenő és rövid lépcsőkar



42. kép Mettlachi padlóburkolat a földszinti lakás bejárata előtt



43. kép Kapu

Helyi értékre vonatkozó értékvizsgálati dokumentáció



1. kép Főhomlokzat az utca (délnyugat) felé

Objektum neve

Földrajzi azonosítók

<i>Cím (irányító számmal):</i>	1121 Budapest, Hollós út 5.
<i>Helyrajzi szám(ok):</i>	9465

Helyszínrajz



A helyi érték meghatározása

<i>Megnevezése:</i>	Jókai Klub
<i>Fajtája:</i>	Villaépület
<i>Típusa:</i>	Szabadonálló
<i>Stílusa:</i>	Eklektikus
<i>Jellemző datálása:</i>	1883
<i>Tervezője:</i>	Pfaff Ferenc

Funkció

<i>Egykori funkció(k):</i>	Nyarló-villa
<i>Jelenlegi funkció:</i>	Előadóterem, kiállítótér, rendezvénytér, eseményhelyszín

A helyi érték eszmei értékei és jelentősége

Az épület a Hegyvidéki villaépítési hullám egy jellemző emléke, amely sok tekintetben a mai napig őrzi eredeti arculatát, kialakítását. Így az épület (későbbi kibővítése mellett) megőrizte beépítését, tömeg- és tetőformáját, homlokzati architektúráját, díszítését homlokzati nyílásrendszerét. A villaépület Szigethy Imre és felesége (született Humann Erzsébet) nyaralójának épült Pfaff Ferenc építész tervei alapján 1883-ban, dupla telken. A villaépület a Svábhegyi, Széchényi-hegyi polgári villanegyed műemléki jelentőségű területen; a Svábhegyi villák, valamint a Diana úti iskola és kápolna műemléki környezetében; valamint az Orbánhegy, Istenhegy, Kíssvábhegy, Krisztinaváros régészeti lelőhelyén található.

Az épület körüli növényállomány is jelentős értéket képvisel.

Az épület a levéltári archív tervekhez képest szerényebb homlokzati megjelenéssel valósult meg. A levéltári iratgyűjteményben lévő tulajdoni lap szerint 1921-től Kaszab Zoltán lett a villa tulajdonosa, aki egy szobát és egy fürdőszobát épített hozzá az épülethez. Az épület 1958-tól ad helyet a Jókai Művelődési Klubnak. 1977-ben előtérrel és vizesblokkal bővítették, 1978-ban ebből az egész új épületrészből vizesblokkot alakítottak ki. Az 1983-ban történt bővítésről tervek nem, csak írásos források maradtak fenn: ekkor északi irányból új szárnyat toldottak a régi villaépülethez, az épület ekkor nyerte el mai beépítését. 1992-ben külső lépcsőt terveztek az épülethez.

Értékes szerkezetek, burkolatok, stb.

Az épület beépítése, tömegforma

A lejtős terepen szabadonálló beépítésű, alagsor + földszintes épület két részre tagolható: az utca felőli azaz délnyugati, historizáló stílusú villaépületre, mely 1883-ban épült, és az 1983-ban hozzáépült hátsó, vagyis északkeleti toldalék épületrészre. A két épületrész közül a historizáló villa képvisel helyi építészeti értéket, míg a toldalék épületrész nem.

A historizáló stílusú villa eredeti épületrésze máig őrzi a beépítését, architektúráját, tömegét, tetőformáját, homlokzati nyílásrendszerét.

Fűrészelt deszkadísztés (maradványai) a homlokzatokon

Az épület utca felé néző főhomlokzata szimmetrikus elrendezésű, középtengelyében rizalit, felette fűrészelt deszkadíszű oromzat. Az ereszt fűrészelt díszű könyökfák gyámolítják.

A villaépület keleti sarkán nyitott veranda volt, melyet a későbbiekben beépítettek, felfalaztak, és a falban ajtót, ablakot helyeztek el. Az egykor nyitott veranda oszlopai, korlátja és felső szakasza szintén fűrészelt díszítést mutat.

Ehhez hasonló, nyitott veranda volt az épület átellenes, nyugati oldalán is, melyet az előzőhöz hasonlóan felfalaztak, a falban ablakot helyeztek el. Az egykor nyitott veranda oszlopai nem, de korlátjának egy szakasza és az ereszdeszkázat alatti, felső, fűrészelt deszka díszű szakasza még megtalálható.

Homlokzati nyílászárók és keretezésük

A villaépület épületrészen több, építés-korabeli homlokzati nyílászárót is találunk. Ezek pallótokos szerkezetű, kifelé-befelé felnyíló, egy- illetve kétszárnyú ablakok, tokszárra csukódó szárnyakkal és szellőzőszárnyakkal. Az egyszárnyú ablakok lamellás zsalugáttere szintén eredeti szerkezet. Az ablakok két rétege közötti vasrács szintén az eredeti villaépülettel egykorú.

Az 1883-ban emelt épületrész eredeti bejárati ajtajai és a nagyobb ablakai fűrészelt díszű fa keretezésűek, finom csipke hatású díszítményekkel, előtető-szerűen előre ugró deszkából készített, doboz-szerű, oromzatos szemöldökdísszel.

Az oldalhomlokzatok felett jelennek meg az eredeti, mives kialakítású, díszműbádogos és asztalos munka padlásszellőző ablakok.

Kert, növényzet

Az épület körüli kertben impozáns méretű, vegyes összetételű növény- és faállomány található. A telekhez egy sportpálya is tartozik. A telek utca felőli kerítése nem képvisel helyi építészeti értéket.

A telken található kukatároló, melléképület, a telek utcai kerítése, továbbá a villához 1983-ban hozzáépített szárny helyi építészeti (műemléki) szempontból nem képvisel értéket.

Helyi érték állapota

Az épület jó műszaki állapotban van.

Rövid indoklással egybekötött javaslat

Az épület a Hegyvidéki villaépítési hullám egy jellemző emléke, amely sok tekintetben a mai napig őrzi eredeti arculatát, kialakítását. Így az épület (későbbi kibővítése mellett) megőrizte beépítését, tömeg- és tetőformáját, homlokzati architektúráját, díszítését homlokzati nyílásrendszerét. A villaépület Szigethy Imre és felesége (született Humann Erzsébet) nyaralójának épült Pfaff Ferenc építész tervei alapján 1883-ban, dupla telken.

A villaépület a Svábhegyi, Széchenyi-hegyi polgári villanegyed műemléki jelentőségű területen; a Svábhegyi villák, valamint a Diana úti iskola és kápolna műemléki környezetében; valamint az Orbánhegy, Istenhegy, Kíssvábhegy, Krisztinaváros régészeti lelőhelyén található. Az épület körüli növényállomány is jelentős értéket képvisel.

Összefoglalásul, a fentiek miatt az épületet helyi egyedi védelemre javaslom.

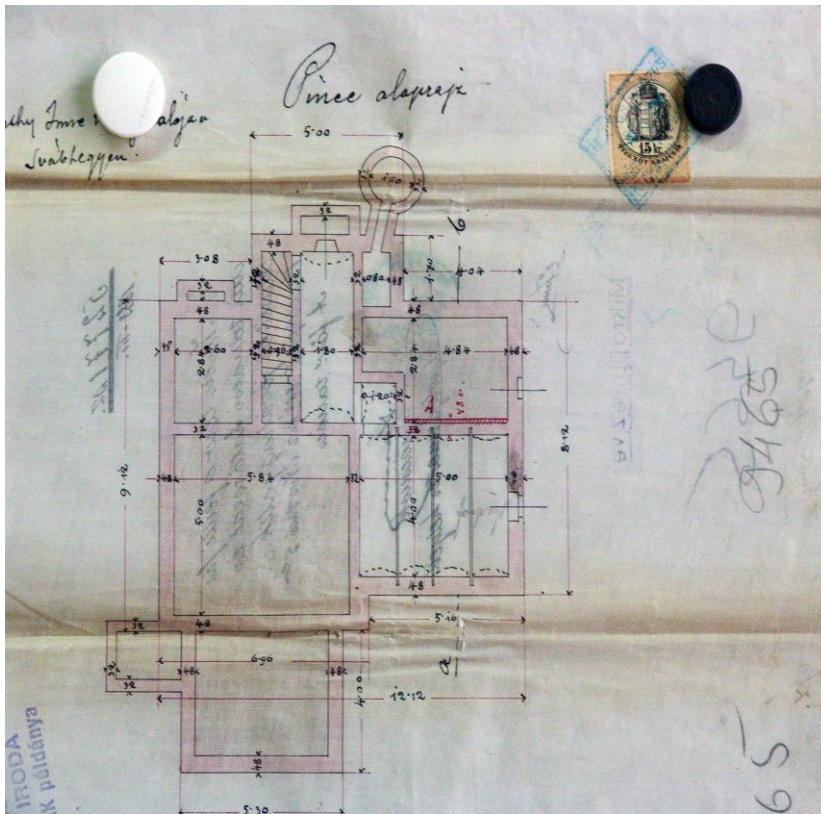
Budapest, 2024.02.19.



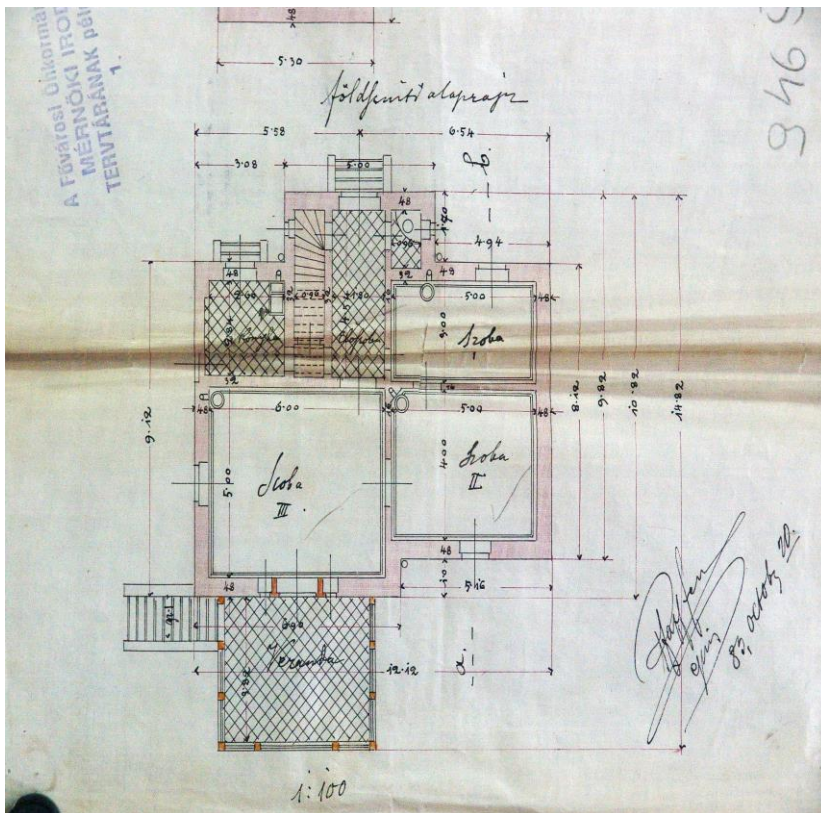
készítette: Szenczi Zsófia
ellenőrizte

MELLÉKLETEK:

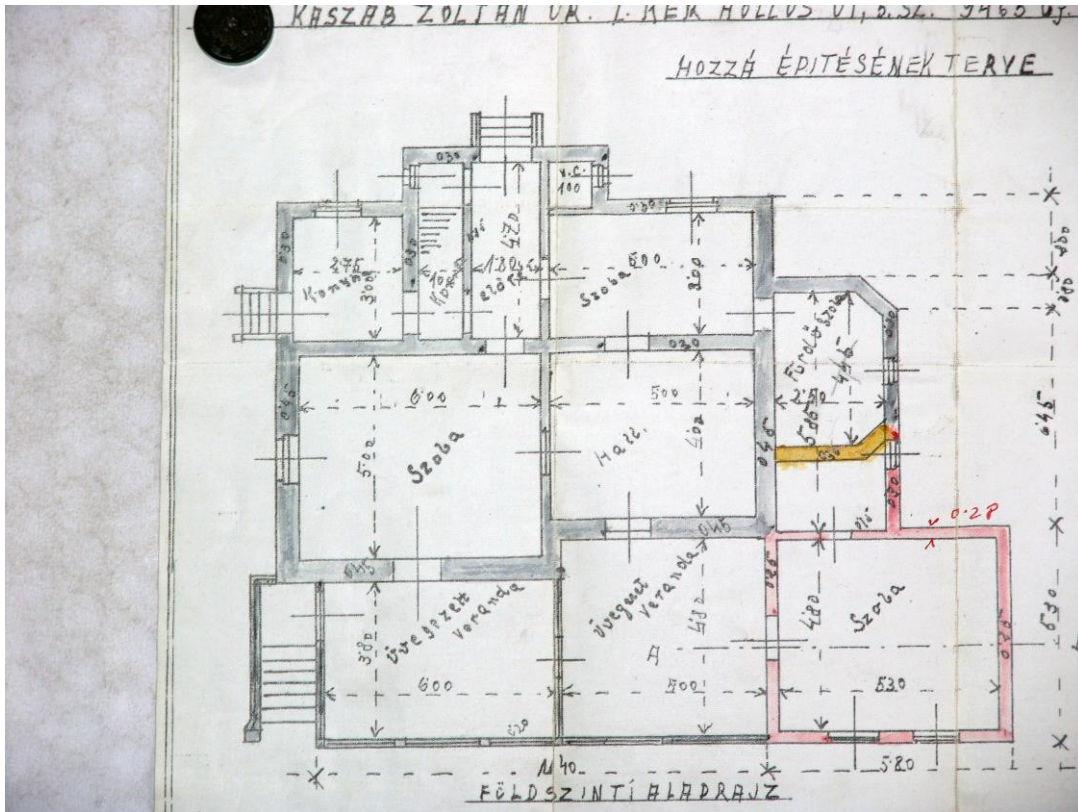
Archív tervek, jelenlegi állapotot bemutató fényképek



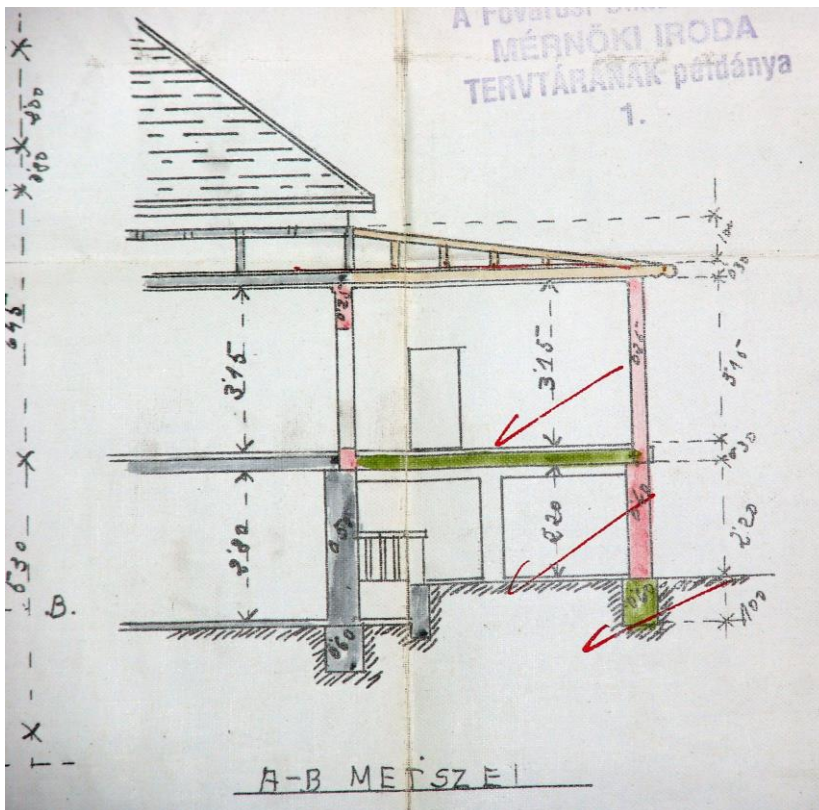
2. kép Pince alaprajz



3. kép Földszinti alaprajz



6. kép Bővítés terve, alaprajz



7. kép Bővítés terve, metszet



8. kép Az épület nyugat felől



9. kép A villaépület nyugati homlokzata, részlet



10. kép A villaépület nyugati homlokzata, részlet



11. kép A villaépület északi sarka, a beépített verandával



12. kép Nyaktag a villaépület és a toldás között



13. kép Az egykori veranda korlátja



14. kép Az egykori veranda korlátja



15. kép Az 1983-ban épült toldalék udvar felőli, vagyis északkeleti homlokzata oldalról



16. kép Az 1983-ban épült toldalék udvar felőli, vagyis északkeleti homlokzata



17. kép Az 1983-ban épült toldalék épület keleti sarka



18. kép Az 1983-ban épült toldaléképület erkélye



19. kép Az 1983-ban épített toldalék szárny keleti homlokzata



20. kép A villaépület és a toldaléképület közötti nyaktag a keleti oldalról



21. kép A villaépület keleti oldalán lévő, egykor nyitott veranda



22. kép Lombfűrészelt díszű deszka az egykor nyitott veranda fa pillérei között



23. kép A villaépület keleti oldalán lévő, egykor nyitott veranda korlátja



24. kép A villaépület keleti oldalán lévő, egykor nyitott veranda korlátja



25. kép Délkeleti oldalhomlokzat az egykor nyitott verandával



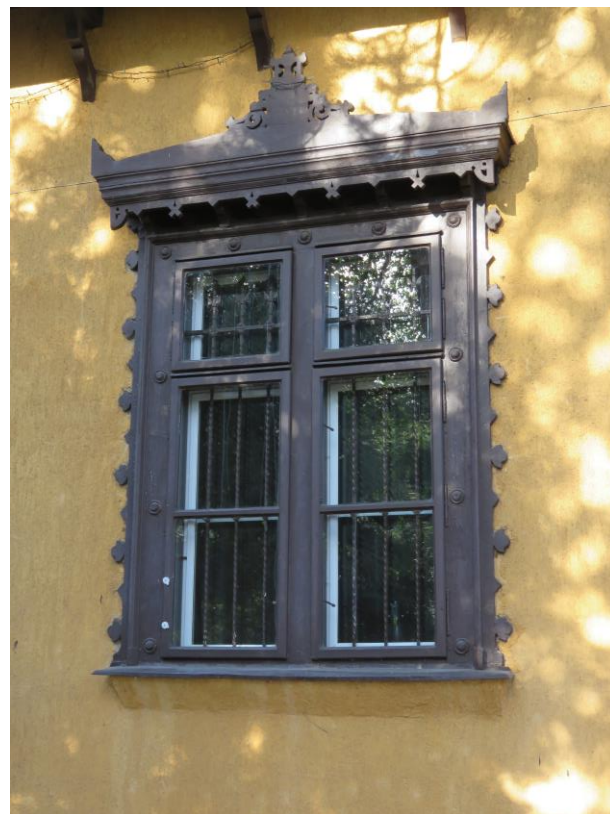
26. kép Padlásszellőző a délkeleti oldalon



27. kép Padlásszellőző az északnyugati oldalon



28. kép Fűrészelt díszű ablakkeretezés és doboz szemöldökdísz az oldalhomlokzaton



29. kép Fűrészelt díszű ablakkeretezés és doboz szemöldökdísz az oldalhomlokzaton





30. kép Az épület déli sarka



31. kép Fűrészelt díszű deszka ablakkeretezés



32. kép Főbejárat az utca felől



33. kép Kert, részlet



34. kép Visszatekintés az épület felé a telek északi végéből, előtérben melléképülettel



35. kép Melléképület a kertben, nem képvisel helyi építészeti értéket



36. kép Sportpálya a telek északi végében



37. kép Kukatároló a gépkocsibehajtó mellett, nem képvisel helyi építészeti értéket



38. kép Az utcai kerítés nem képvisel helyi építészeti értéket

Helyi értékre vonatkozó értékvizsgálati dokumentáció



1. Kép Összkép a déli irányból

Objektum neve

Földrajzi azonosítók

<i>Cím (irányító számmal):</i>	1121 Budapest, Mese utca 5. — Mese köz 1.
<i>Helyrajzi szám(ok):</i>	10757/33

Helyszínrajz



A helyi érték meghatározása

<i>Megnevezése:</i>	Családi társasház
<i>Fajtája:</i>	Lakóépület
<i>Típusa:</i>	Szabadonálló
<i>Stílusa:</i>	Modern
<i>Jellemző datálása:</i>	1933. (Az adat forrása: BFL tervek)
<i>Tervezője:</i>	Rumszauer György

Funkció

<i>Egykori funkció(k):</i>	Családi társasház
<i>Jelenlegi funkció:</i>	Társasház

A helyi érték eszmei értékei és jelentősége

Az épület a két világháború közötti, hegyvidéki, modern, lapostetős, többgenerációs családi társasház-típus egy átlagos kvalitású, de jellemző épülete. Az épület tervező építész, Rumszauer György a Budapesti Építő Szövetkezet igazgatója volt. Modern és art deco stílusjegyeket ötvöző épületei az 1930-as években épültek. A Mese utcai épület főbb jellemzőit tekintve megőrizte építés-korabeli kialakítását és megjelenését, így tömege, homlokzati nyílásrendszere és néhány további részlete is eredeti.

Értékes szerkezetek, burkolatok, stb.

Homlokzati anyaghasználat, tömeg, beépítés, nyílásrendszer

Jóllehet, az épület nem teljesen a Budapest Főváros Levéltárában fellelhető tervek szerint épült meg — hiszen az épület keleti sarkán, a földszinten és az első emeleten az 1933-ban készült tervek nem mutatnak erkélyt — a többgenerációs családi ház egy 1956-ban történt kisebb átalakításával együtt is többnyire megőrizte építés-korabeli tömegét, beépítését, homlokzati anyaghasználatát, homlokzati nyílásrendszerét. Az épület lapostetősnek épült, és később sem kapott magastetőt; máig őrzi lapostetős kialakítását. Az épület homlokzata műkő lábazat felett simára vakolt, díszítetlen.

Lépcsőház

Az épület udvarszintről — mely az alagsori szint — a földszinten és az első emeleten keresztül a második emeleten kialakított mosókonyháig vezet. A lépcső egyenes karokból álló, kétkarú, törtvonalú, orsótér nélküli. A lépcsőfokok anyaga műkő, konzolosan a falba fogottak és egymásra terhelnek. A lépcsőkortát melegen hengerelt idomvasakból áll, kapaszkodója keményfa. A lépcső és a kortát anyaga, kialakítása építés-korabeli.

Padlóburkolat

A lépcsőházban az udvarszinten és a félemeleti, illetve emeleti pihenőkön 20 x 20 cm-es műkő járólapot találunk, mely minden bizonnyal építés-korabeli padlóburkolat.

Bejárati ajtó

Az udvarszinten az épület lépcsőházába nyíló bejárati ajtó hevedertokos szerkezetű, kétszárnyú, egyrétegű, üvegezett ajtó, az üvegezett mezők előtt vízszintes vasráccsal. A zárszerkezet és a kilincs cserélt, új, de az asztalos-szerkezet építés-korabeli.

Teraszkortát

Az épület földszintjén, annak déli sarkán található terasz egyszerű, melegen hengerelt idomvasakból összeállított kortátja építés-korabeli.

Kerti lépcső

A gyalogkaputól a kert szintjére felvezető, mészkő fokokból épített egykarú, egyeneskarú lépcső, pofafalai mészkőlapokkal burkoltak, fedköve műkő. Minden bizonnyal egyidős az épülettel.

Kerítés

Mészkő tömbökből épített, műkő fedkövekkel lezárt lábazat — illetve a terepadottságok miatt — támfal felett idomacélkeretbe fogott Haidekker-kerítésmezők láthatók. Az oszlopok a kert felől a lábazatba visszakötöttek. Minden bizonnyal egyidős az épülettel.

Helyi érték állapota

A lakóépület többnyire jó műszaki állapotban van. Vakolata helyenként javításra szorult, illetve szorulna.

A telken, az épülettől északnyugatra egy a lakóépülethez képest utólagosan épített, két beállásos, szabadonálló garázs áll. A kapott szóbeli információ szerint a garázs alapozás nélkül épült. A garázs falán több helyen jelentős mértékű, statikai problémára utaló,

függőleges repedés figyelhető meg. A garázs semmiféle építészeti, vagy használati értékkel nem rendelkezik.

Rövid indoklással egybekötött javaslat

Az épület a két világháború közötti, hegyvidéki, modern, lapostetős, többgenerációs családi társasház-típus egy átlagos kvalitású, de jellemző épülete.

Az épület tervező építésze, Rumszauer György a Budapesti Építő Szövetkezet igazgatója volt. Modern és art-deco stílusjegyeket ötvöző épületei az 1930-as években épültek.

A Mese utcai épület főbb jellemzőit tekintve megőrizte építés-korabeli kialakítását és megjelenését, így tömege, homlokzati nyílásrendszere és néhány további részlete is (mint pl. a bejárata feletti előtető, a déli oldalon található terasz korlátja, a bejárati ajtaja) többnyire eredeti.

Összefoglalásul fentiek miatt az épületet helyi egyedi védelemre javaslom.

Budapest, 2023.09.26.



készítette: Rozmann Viktor

ellenőrizte:

MELLÉKLETEK

Archív tervek

Fényképek

Terv új -

sorszám.

Helyszínrajz

az I. ker., *Budakeszi* ^{1. mentén} utcában fekvő
rég *10757/33* új hrsz. telekről.

A Fővárosi Önkormányzat
MÉRNÖKI IRODA
TERVTÁRÁNAK példánya
1.



1933 évi 57775 pm.

III. a. o.

Budapest, 1933. IX. 15

Weiner *János*

JELMAGYARÁZAT :

— telekhatár.

Lépték : 1:1440.

- A telek a IV övezetben fekszik.
- A telek szabályozás szempontjából rendezve van.
- A helyszínrajz a kelet idején való állapotot a nyilvántartás adatai alapján tünteti fel.
- A helyszínrajz kiadása nem szünteti meg a hatóságok jogát a szabályozás bármikori megváltoztatására.
- A helyszínrajzot a telekhatárok feltüntetésével építési kérvény mellétele céljára adtuk ki.

Budapest, 1933. évi VII. hó 19. n.

A székesfőváros polgármesteri
III. ügyosztálya :

Varany

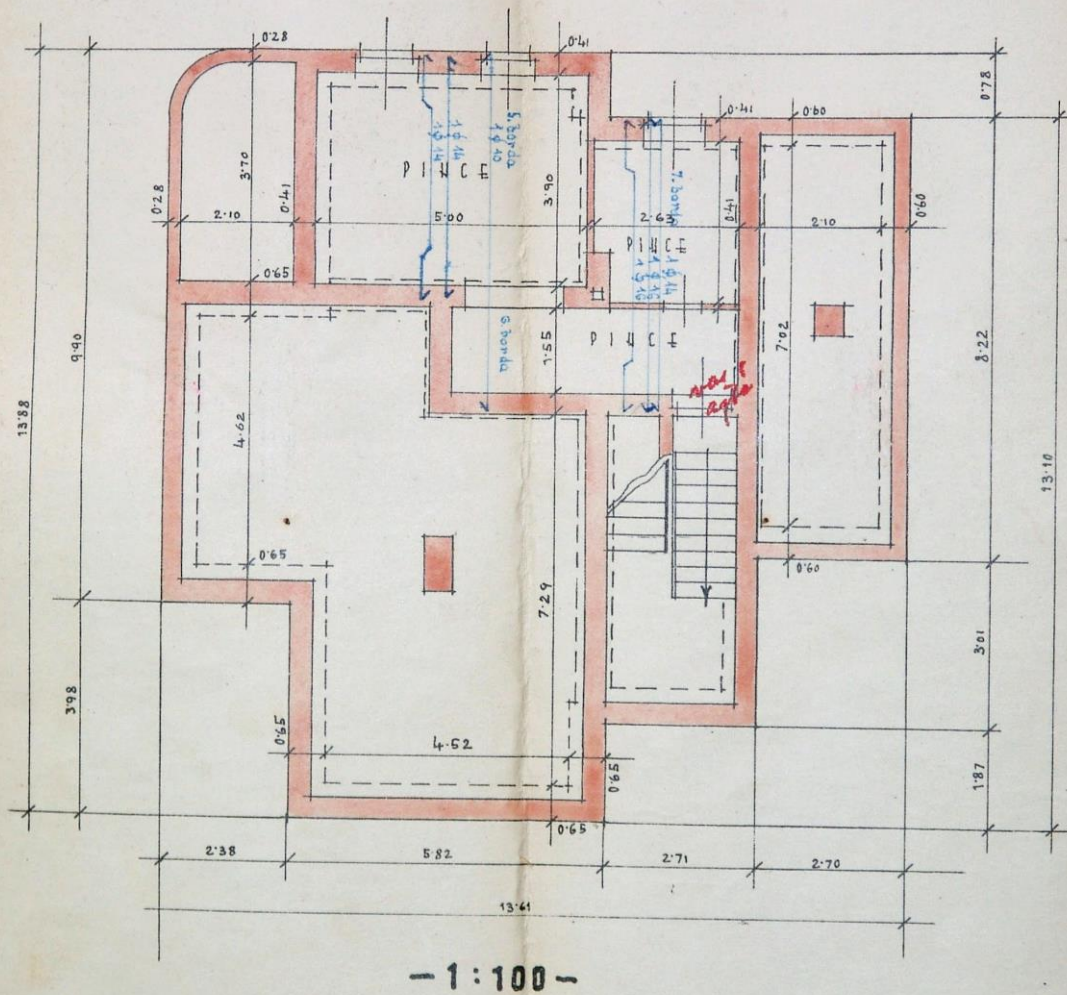
133 sz. régi } szelvény.
115 sz. új }

29 XXV Hsz. feloszt. rajz

2. kép Helyszínrajz

HAGYSAGOS HALÁSZ ÜDÖHNÉ ÉS SIMONYI JÓZSEFNÉ ÚRHÖK
 CSALÁDIHÁZ ÉPÍTKEZÉSE BUDAPEST, I. KER. BUDAKELSZI ÚT 14.
 HR SZ. 10757/33.

Fővárosi Önkormányzat
 MÉRNÖKI IRODA
 TERVTÁRÁNAK példánya
 1.



PINCÉ ÉS ALAPOZÁS

Simonyi Józsefné nál
 Frankl Györgyél
 Halász Ödömné nál
 Frankl Mariánka
 ÉPÍTETŐ

Felbővírt terv

SZALAI GYULA
 okl. mérnök, építőmester
 Budapest, II. Fény-uca 1. szám.
 Tel. 55-967.

BUDAPEST, 1933. VII. 6.

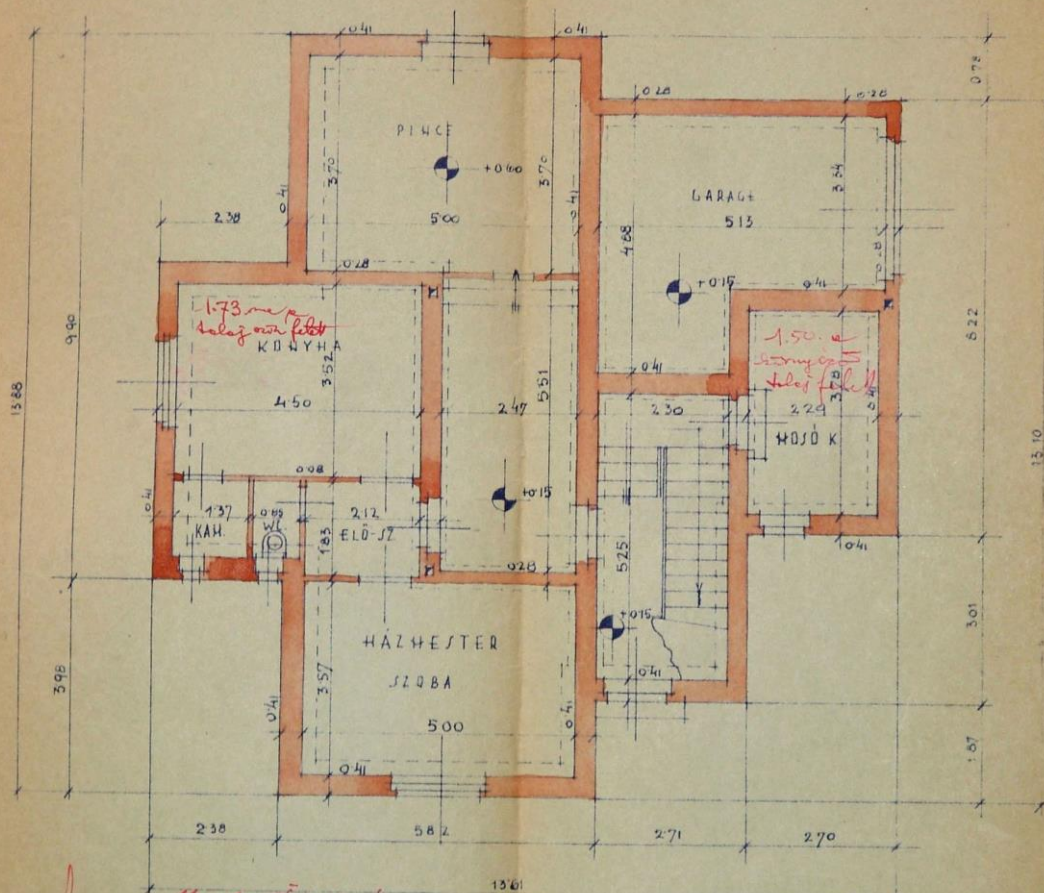
Rumszauer György
RUMSZAUER GYÖRGY
 BUDAPEST
 II., Gálör Arany-u. 18.
 Telefon: 64-8-81.
 T E R V E Z Ő

3. kép Pince alaprajz és alapozási terv

НАСЫЛГОС НАЛАЗЗ ÜDÖNHÉ ÉS SIMONYI JÓZSEFNÉ ÜRHÖK
CSALÁDIHÁZ ÉPÍTKEZÉSE. BUDAPEST, I. KER. BUDAKE SZI ÚT 14.
HR SZ. 10.757 / 33.

MÓDOSÍTOTT TERV.

A Fővárosi Önkormányzat
MÉRNÖKI IRODA
TERVTÁRÁNAK példánya
1.



Módosított pince földszintje mind a falat felé.
-1:100~

PIHCE ÉS ALAPOZÁS

BUDAPEST, 1933.X

ÉPÍTETŐ
Sanyi József

RUMSZAUER GYÖRGY
BUDAPEST
II., Gábor Aron-u. 18.
Telefon: 24620

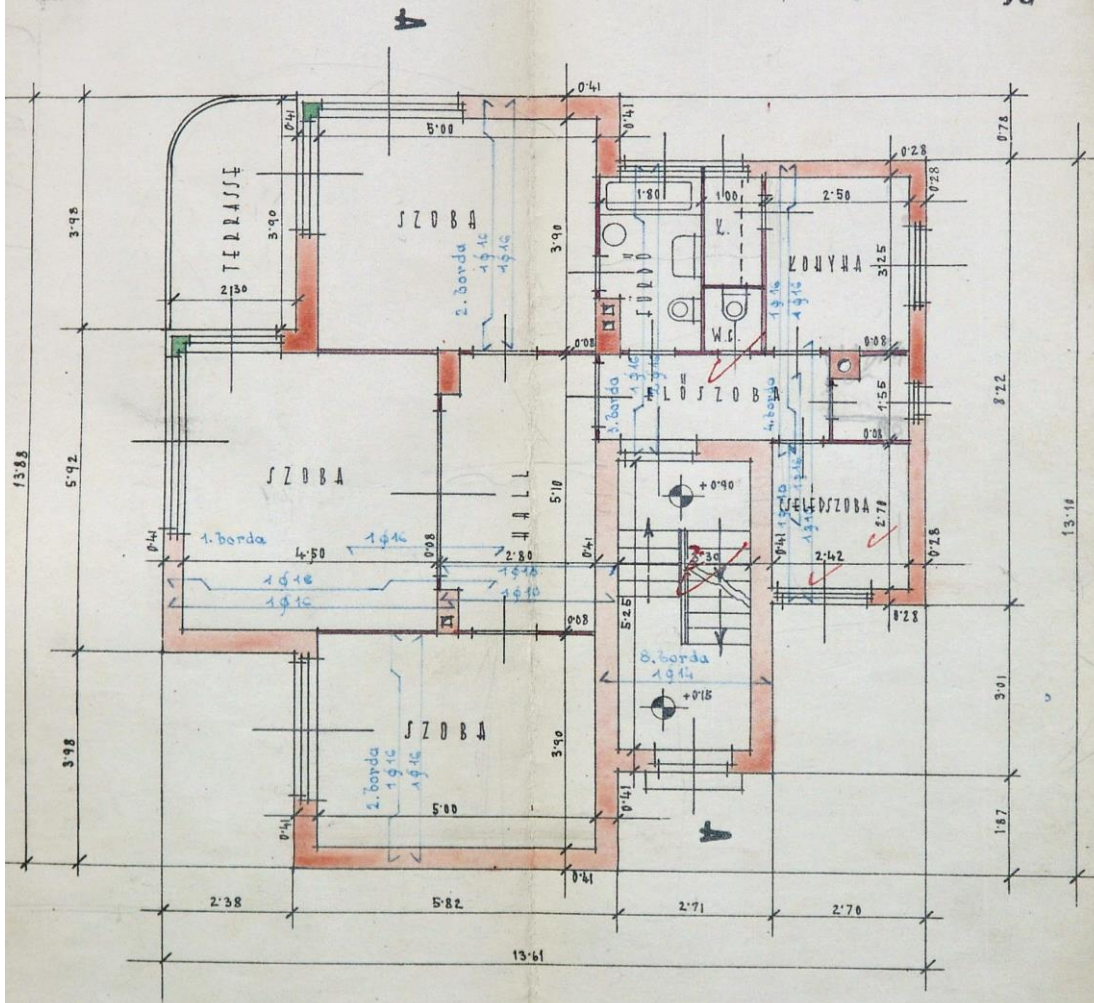
4. kép Módosított pince alaprajz és alapozási terv

MAGYARORSZÁGI SZALAI ÖDÖNHÉ ÉS SIMONYI JÓZSEFNÉ CSALÁDI HÁZ ÉPÍTKEZÉSE BUDAPEST, I. KER. BUDAKEZSI ÚT 14.

xiii. Mese utca 5

HRSZ. 10757/33.

A Fővárosi Önkormányzat
MÉRNÖKI IRODA
TERVTÁRÁNAK példánya
7.



- 1 : 100 -

FÖLDSZINTI ALAPRAJZ.

Simonyi Józsefné nével
nével Székely
nével Ödömné nével
nével Mariska
ÉPÍTTEŐ

Felölő Kivitelező:
SZALAI GYULA
okl. mérnök, építómester
Budapest, II., Fény-utca 1. szám.
Tel.: 53-4-67.

BUDAPEST, 1933. VII. 6.

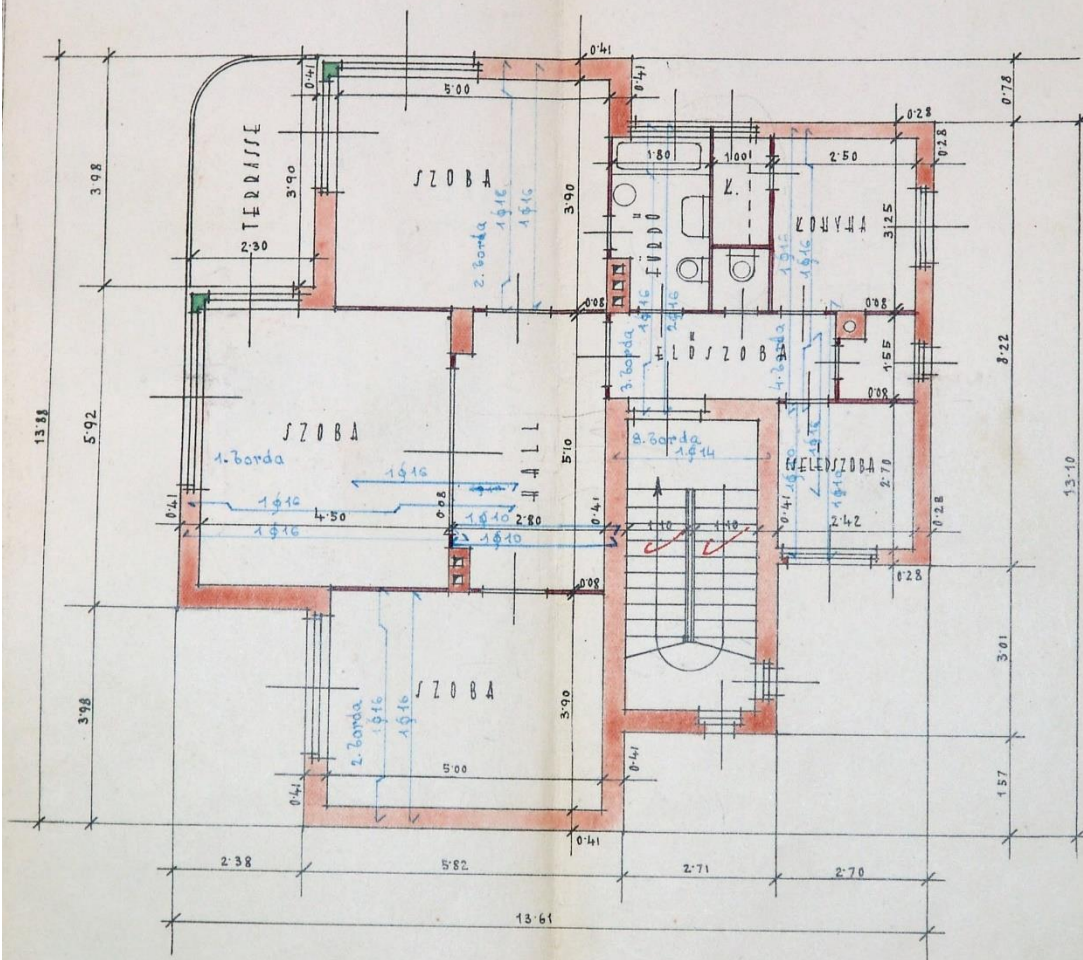
RUMSZAUER GYÖRGY
BUDAPEST
II., Gábor Áron-u. 18.
Telefon: 616-81.
TÉRVÉZŐ

5. kép Földszinti alaprajz

HAGYJÁGOS HALÁSZ ÖDÖMÉ ÉS SIMONYI JÓZSEFNE URNOK
CSALÁDIHÁZ ÉPÍTKEZÉSE BUDAPEST, I. KER. BUDAKEJSZI ÚT 14.

HRSZ. 10757/33.

A Fővárosi Önkormányzat
MÉRNÖKI IRODA
TERVTÁRÁNAK példánya
7.



- 1 : 100 -

ELELETI ALAPRAJZ.

Simonyi Józsefne-nél
Frankl Gizella
Halász Odámé-nél
Frankl Marietta
ÉPÍTETTŐ

Felsőbb kivitelezés:

SZALAI GYULA
okl. mérnök, építőmester
Budapest, II., Fény-utca 1. száma.
Tel.: 53-4-67.

BUDAPEST, 1933. VII. 6.

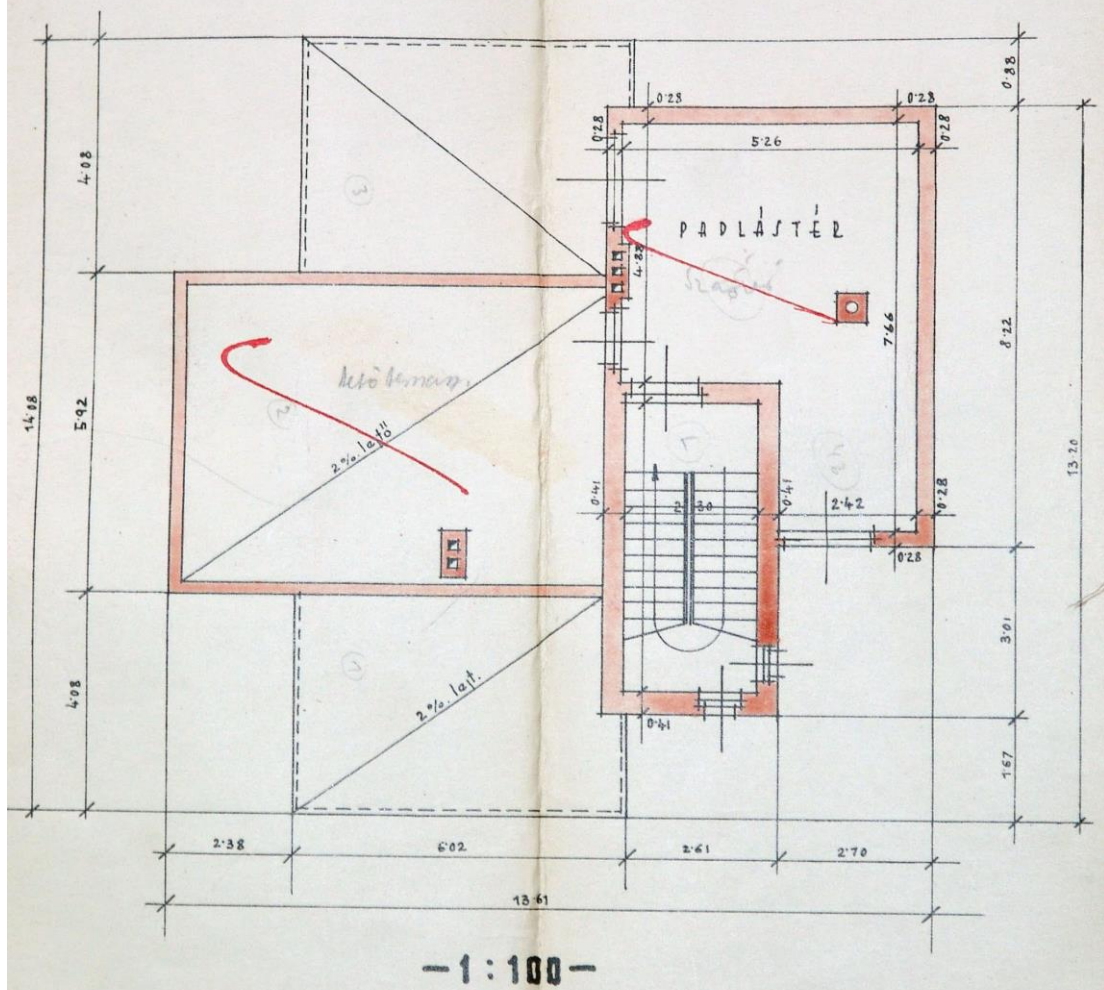
RÜMSZAUER GYÖRGY
BUDAPEST
II., Gábor Aron-u. 18.
Telefon: 64-6-84.
TERV

6. kép Első emeleti alaprajz

HAGYSÁGOS HALÁSZ ÖDÖNCÉ ÉS SIMONYI JÓZSEFNÉ ÚRPAK
CSALÁDIHÁZ ÉPÍTKEZÉSE BUDAPEST, I. KER. BUDAKEJSZI ÚT 14.

HR SZ. 10757/33.

A Fővárosi önkormányzat
MÉRNÖKI IRODA
TERVTÁRÁNAK példánya
1.



EMELETI ALAPRAJZ.
Simonyi Józsefné sül
marhlt. gyirellé
alán Odámo. nüt
Frankl Mariska
ÉPÍTTEŐ

Felölös kivételoző
SZALAI GYULA
okl. mérnök, építőmester
Budapest, II., Fény-utca 1. szám.
Tel.: 53-467.

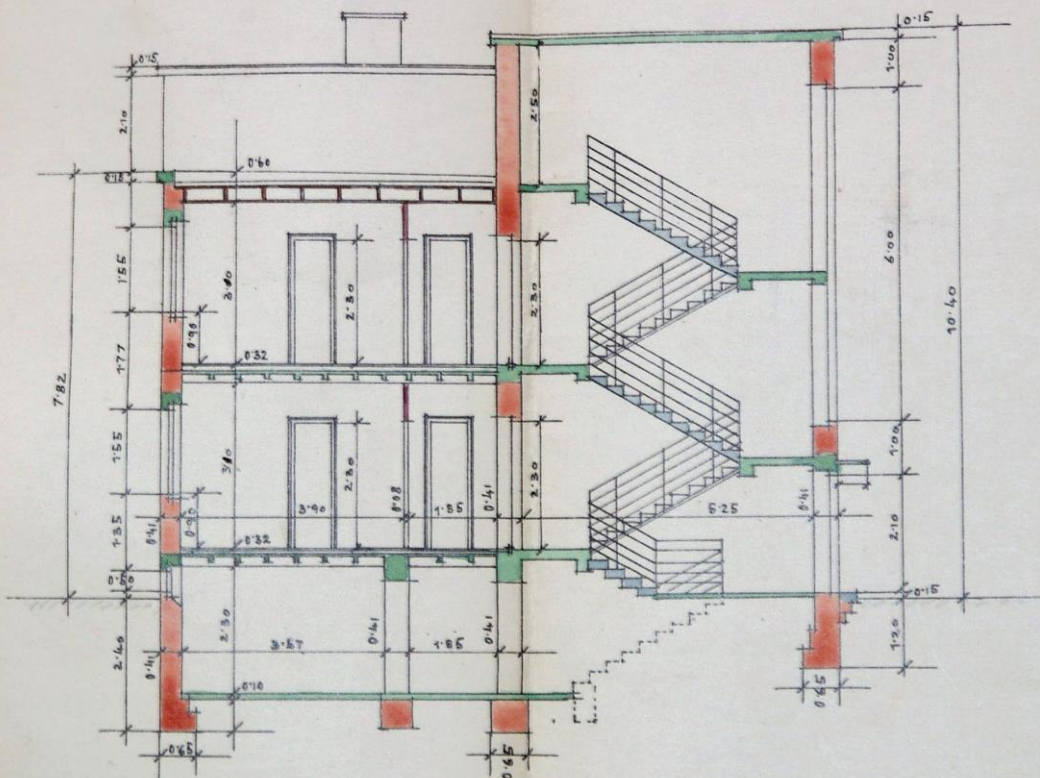
BUDAPEST, 1933. VII. 6.
RUMSZAUER GYÖRGY
BUDAPEST
II., Gábor Áron-u. 18.
Telefon: 64-684.
TERVEZŐ

7. kép Második emeleti alaprajz

HAGYJÁCOS HALÁSZ ÖDÖMÉ ÉS SIMONYI JÓZSEF ÉS KÖNYÖK
 CSALÁDIHÁZ ÉPÍTKEZÉSE BUDAPEST, I. KER. BUDAKEJSZI ÚT 14.
 HRJZ. 10757/33.

A Fővárosi Önkormányzat
 MÉRNÖKI IRODA
 TERVTÁRÁNAK példánya
 1.

Budapesti Építési
 MéRNÖKI IRODA
 Budapesti Önkormányzat



- 1 : 100 -

A-A METSZET.

Simonyi József és
 Könyök György
 Halász Ödön és
 Hagyjasz Ferenc
 ÉPÍTETTŐ

SZALAI GYULA
 okl. mérnök, építőmester
 Budapest, II., Fény-utca 1. szám,
 Tel.: 53-4-67.

BUDAPEST, 1933. VII. 6.

RUMSZAUER GYÖRGY
 BUDAPEST
 II., Gábor Aron-ú. 18.
 Telefon: 64-6-84.

TERVEZŐ

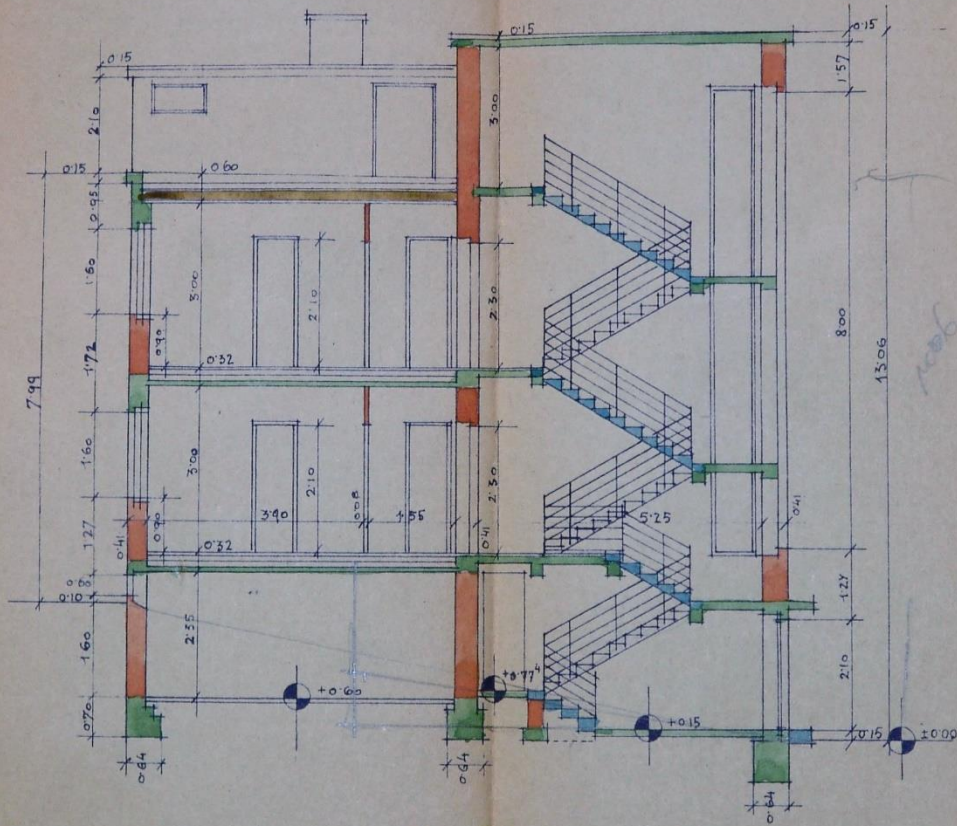
8. kép Metszet

HAGYSÁGOS HALÁSZ ÖDÖNHÉ ÉS SIMONYI JÓZSEFHÉ ÚRNÖK
CSALÁDIHÁZ ÉPÍTKEZÉSE. BUDAPEST. I. KER. BUDAKESZI ÚT 14.
HR.SZ. 10757/33.

MÓDOSÍTOTT TERV.

A Fővárosi Önkormányzat
MÉRNÖKI IRODA
TERVTÁRÁNAK példánya
1.

ÉPÍTÉSIRÁNYI LEVELEZÉS
AGORÉ SZÉKELTUM
ÉPÍTÉSI KÖZVÉLEMÉNY



-1:100-

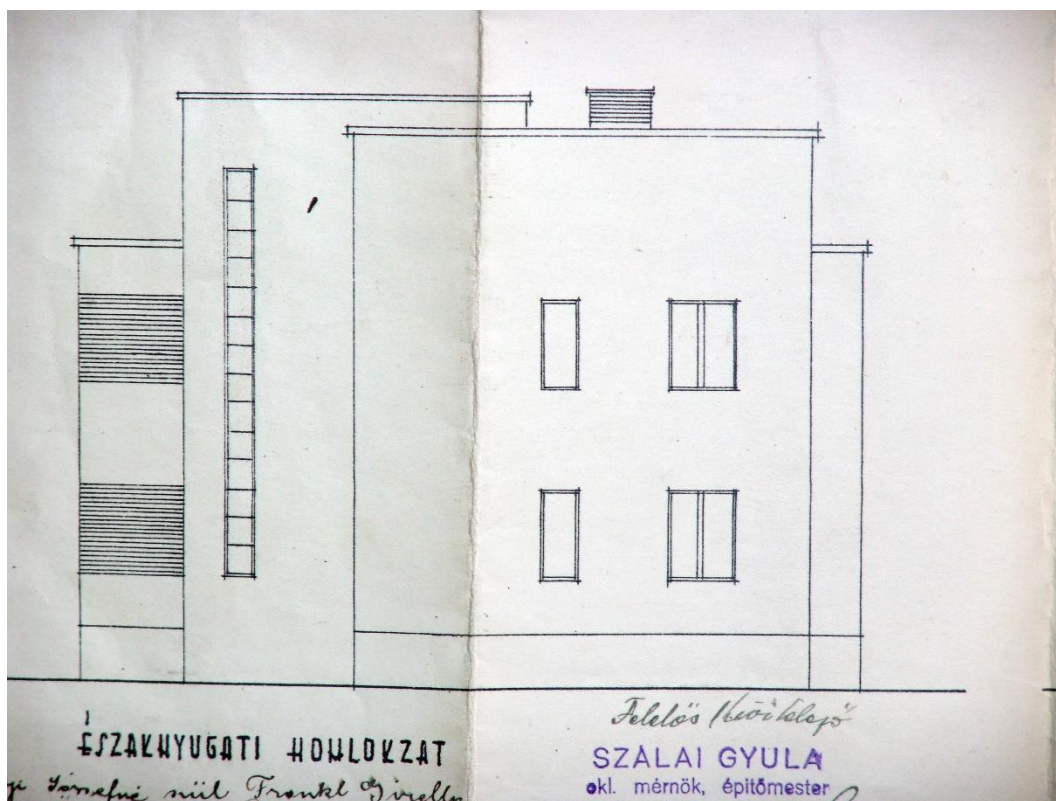
A-A METSZET.

BUDAPEST, 1933. X. 16.

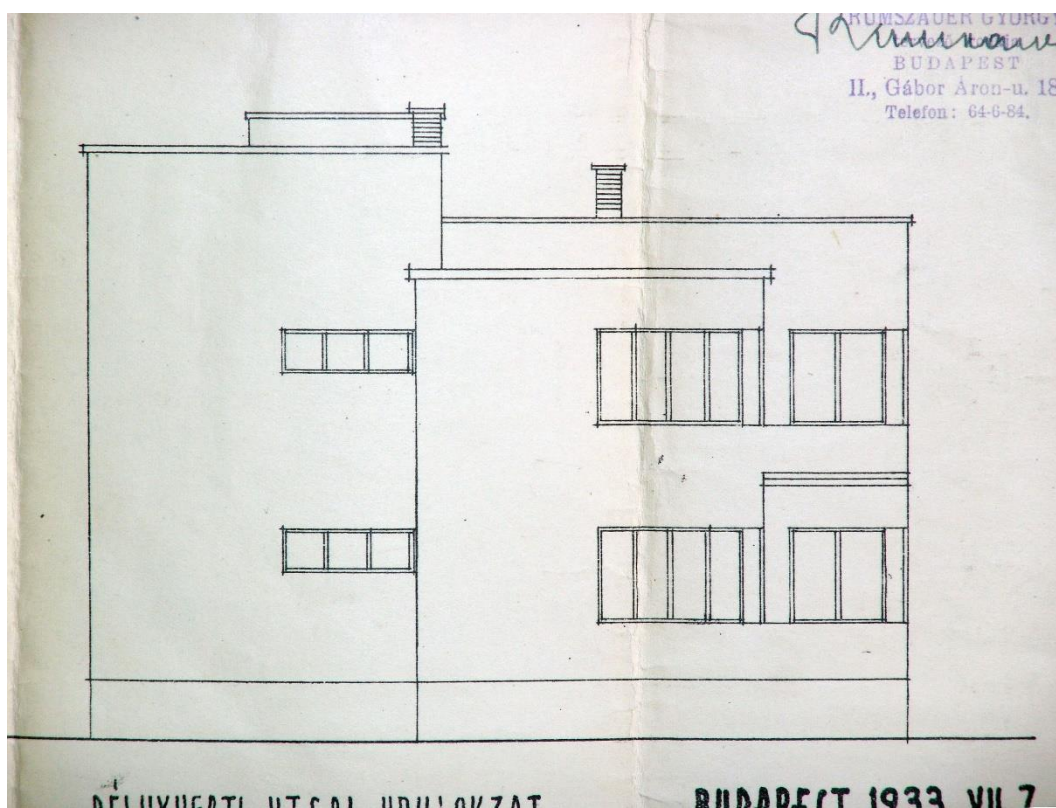
RUMSZAUER GYÖRGY
ÉPÍTÉSIRÁNYI LEVELEZÉS
BUDAPEST
II., Gábor Áron utca. 13.
TÉLELVÉZŐ

ÉPÍTETTŐ
Józsefné

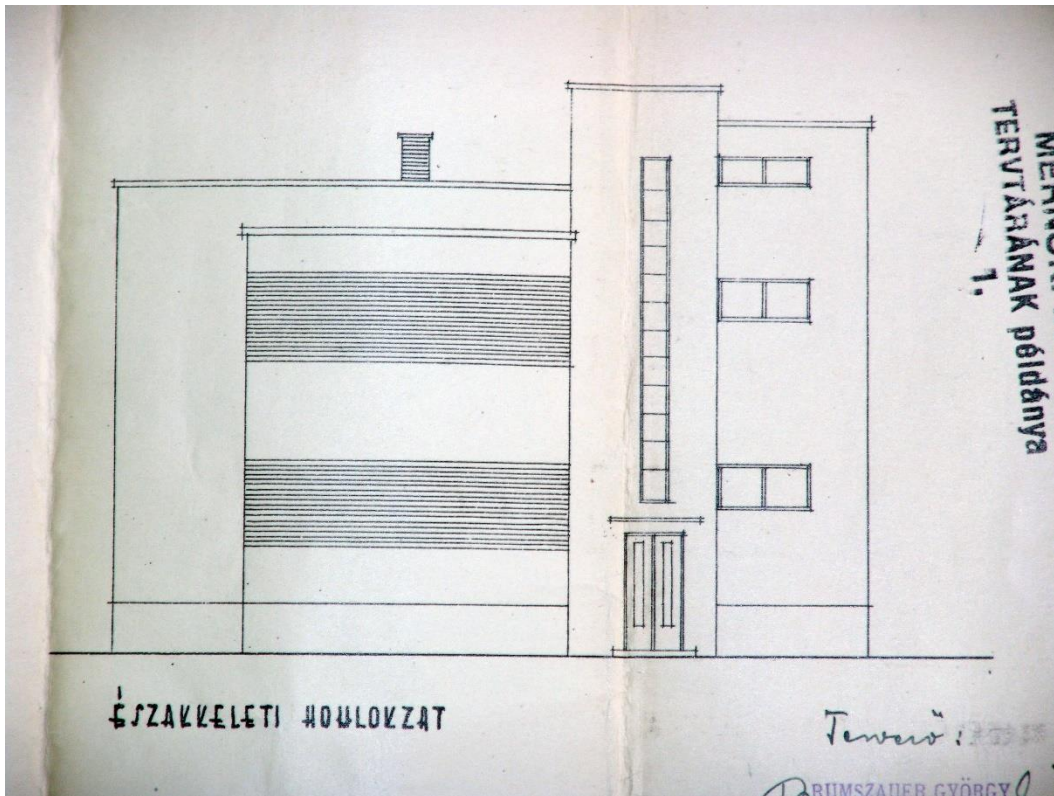
9. kép Módosított metszet



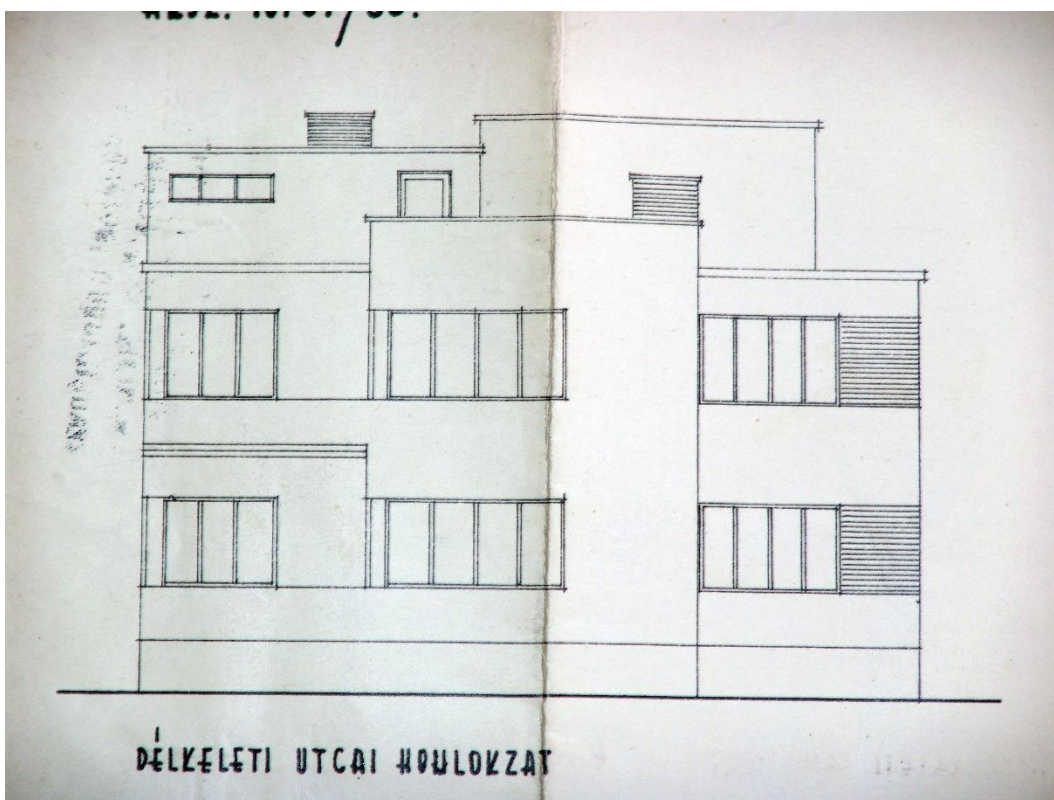
10. kép Északnyugati homlokzat



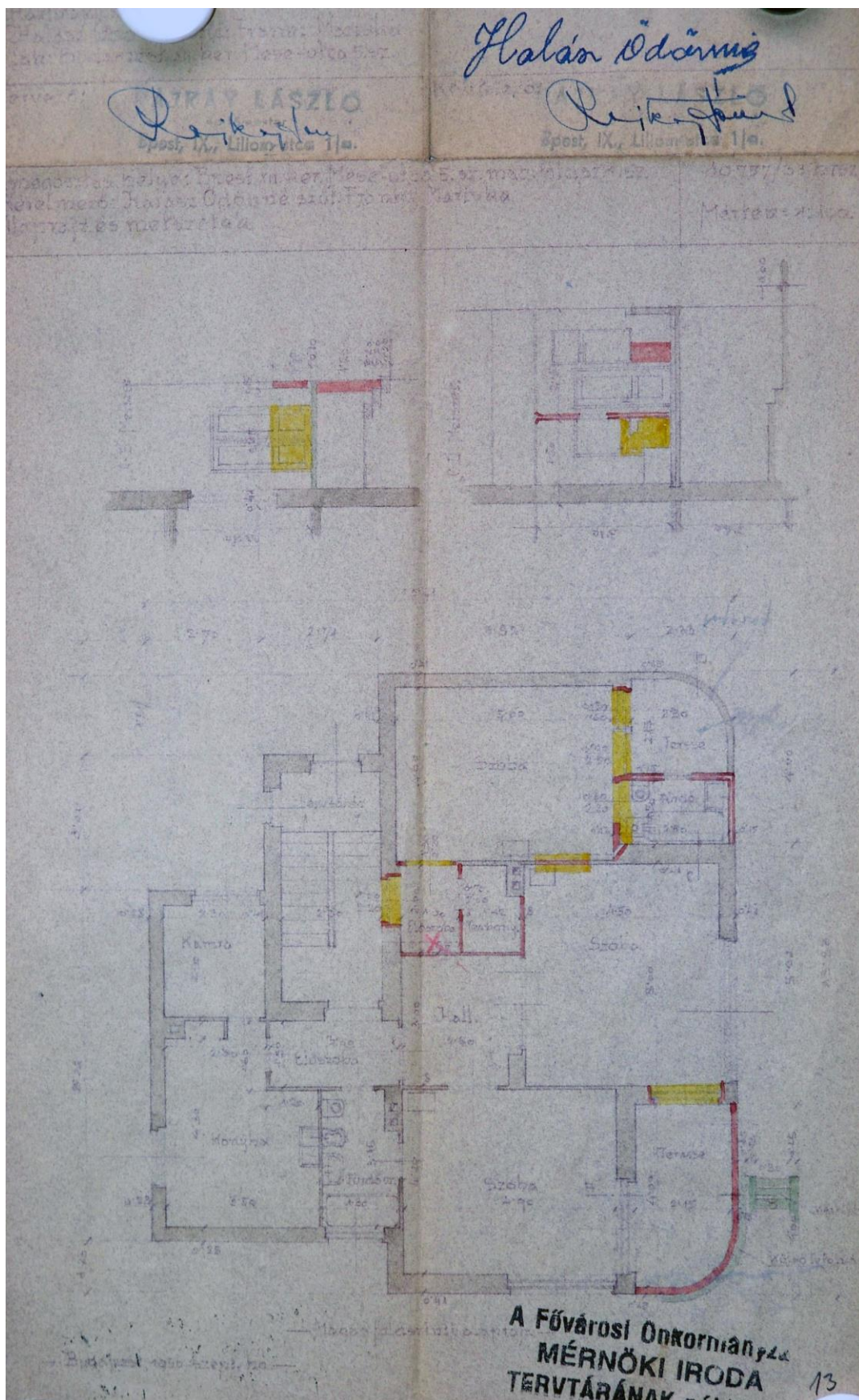
11. kép Délnyugati homlokzat



12. kép Északkeleti homlokzat



13. kép Délkeleti homlokzat



14. kép Átalakítás terve, 1956



15. kép Északnyugati homlokzat



16. kép Északnyugati homlokzat, részlet a lépcsőházi ablakkal



17. kép Bejárat és előtető



18. kép Az épület keleti sarka, földszinti és első emeleti erkély



19. kép Délkeleti homlokzat, részlet



20. kép Az épület keleti sarka, alagsori szint / udvarszint



21. kép Az épület déli sarka, földszint, terasz



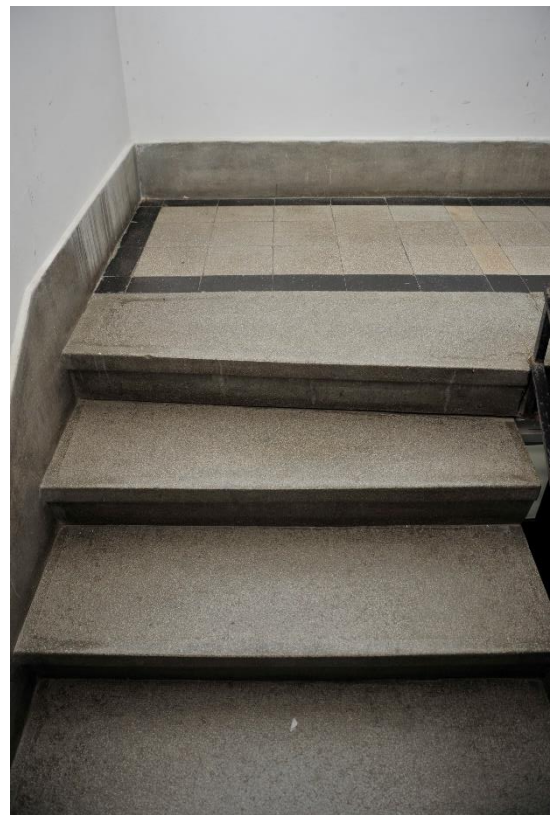
22. kép Az épület délről



23. kép Második emelet, mosókonyha



24. kép Lépcsőház



25. kép Félemeleti pihenő és lépcső



26. kép Kerti lépcső



27. kép Kerti lépcső



28. kép Kerítés



29. kép Kerítés



30. kép Garázs keletről



31. kép Garázs délről



32. kép Repedés a garázs falán



33. kép Repedés a garázs falán

Helyi értékre vonatkozó értékvizsgálati dokumentáció



1. kép Főhomlokzat

Objektum neve

Földrajzi azonosítók

Cím (irányító számmal):	1126 Budapest, Orbánhegyi út 15-17.
Helyrajzi szám(ok):	8329

Helyszínrajz



A helyi érték meghatározása

<i>Megnevezése:</i>	Lakóépület
<i>Fajtája:</i>	Villaépület
<i>Típusa:</i>	Szabadonálló
<i>Stílusa:</i>	Historizáló (neobarokk)
<i>Jellemző datálása:</i>	1927
<i>Tervezője:</i>	Fiala Géza

Funkció

<i>Egykori funkció(k):</i>	Villa
<i>Jelenlegi funkció:</i>	Társasház

A helyi érték eszmei értékei és jelentősége

Az épület, a Hegyvidék két világháború közötti villaépítészetének eredeti formájában megmaradt emléke, amely a mai napig őrzi eredeti jellegét, hangulatát. Az épület építészeti szempontból jelentős értéket képvisel. Megőrizte építés-korabeli beépítését, alaprajzi kontúrját, tömeg- és tetőformáját, homlokzati architektúráját, homlokzati nyílásrendszerét. Az épület a kerület elővédelem alatt álló épületeinek listáján szerepel.

A lejtős terepen található, szabadonálló beépítésű épület az utcavonaltól hátrahúzottan helyezkedik el. Az épületről nem maradt fent építéskori archív terv csak az 1974-es lakás-átalakításról, az 1980-as tetőtér-beépítésről, az 1988-as és 1992-es átépítésekről maradtak fent tervek. Balassa János 2011-es épületismertetésénél szerepel, hogy, egy az épületen lévő emléktáblán található információ alapján az épületet 1927-ben Fiala Géza tervezte. Fiala ebben az épületben élt az 1940-es évek közepéig feleségével, fiával és két lányával. (forrás: <https://wekerletelep.hu/epiteszet/az-epites-tortenete/fontos-szemelyek/>) Fiala Géza 1908-1903 között a kispesti Wekerle-telepen vezette az építkezéseket. A levéltári online elérhető iratanyagában felelhető tulajdoni lap szerint a telek 1916-ban került lett Fiala Géza tulajdonába. 1980-ban a tetőtér beépítésre került. 1988-ban a XII. kerületi Ingatlankezelő Vállalat felújítási tervet készített az IKV bérháznak nevezett épületen.

A villaépület jelenlegi funkciója társasház. Az épület körüli növényállomány és a kerítés is értéket képvisel.

Értékes szerkezetek, burkolatok, stb.

Tömegforma, homlokzati architektúra

A szabadonálló, lejtős terepre épített, alagsor + magasföldszint+ egyemeletes, tetőtér-beépítéses, manzárdtetős, nagyvilla máig őrzi az eredeti arculatát, építéskori tömegét, tetőformáját, homlokzati architektúráját, homlokzati nyílásrendszerét, valamint több homlokzati nyílászáróját is.

Az épületen műkőlap lábazat fut körbe. Felette vakolt homlokzatfelületek, melyek tagozatos főpárkánnyal zárulnak. Az alagsori ablakok szegmensíves záródásúak. A főhomlokzaton (déli homlokzaton) és az oldalhomlokzatok földszintjén félköríves záródású nyílászárók találhatóak. Az emeleti nyílászárók egyenes-záródásúak, hangsúlyos stukkódíszítésű mezőkkel övezet íves szemöldökkel hangsúlyozottak. Az összes nyílászárót ornamentikus díszítésű stukkó párkányok, szegélyek keretezik. Az épület utcára néző, D - i főhomlokzata hattengelyes. A középső, íves kis kilépésű rizalit négy nyílástengelyes kialakítású. A rizalit tengelyében félköríves kilépésű terasz található a földszinten és az emeleten is áttört műkő mellvéddel. A terasz alatti íves palást tengelyében közepén félköríves, homorú fülke található benne szökőkút, medencével és kosfejű kőpőkúttal, kétoldalt meg íves ablaknyílások. A földszinti teraszra egy íves zárterkély lép ki, amit három íves záródású ajtó tagol, melyeket kompozit fejezetes pilaszterek kereteznek. A zárterkély tetején, az első emeleten terasz található oszlopos, áttört műkő mellvéddel és műkő virágtartókkal. Az épület több részén található műkő korlátelemelek egyedi díszítésűek. A terasz feletti tetőszakaszon láthatók az 1980-ban tervezett tetőtér-beépítés során elhelyezett süllyesztett manzárdablakok. Az épület manzárdteteje palafedést kapott. Az épület oldalhomlokzatainak tengelyében oszlopos verandák (szélfogók), melyekre a falsíkhöz simuló áttört műkőkorlátos egyenes lépcsők vezetnek fel. A verandák tetején teraszok találhatóak, áttört, az épületre jellemző díszítésű műkő korlátokkal. Az épület hátsó, északi

homlokzata kilenc nyílástengelyes kialakítású. A középső két tengelyben ívesen kilépő földszinti zárterkély található. Az emeleten, a zárterkély felett terasz került kialakításra, kosáríves rácsozatú mellvédekkel. A homlokzat bal szélső tengelyében egy későbbi átalakítás során nyitott betonerkély található, fém-üveg szerkezetes előtetővel és fémkorlátos lépcsőfeljáróval.

Homlokzati nyílászárók

Az épületen több építés-korabeli faszerkezetű nyílászárót találunk, amik fehér színű, kapcsolt gerébtokos szerkezetek. Az ablaknyílásokban egyenes és íves osztású ablakszárnyak kapnak helyet. A földszinten íves záródású felülvilágító ablakok, az emeleten egyenes záródású kétszárnyú, tokosztokkal tagolt ablakok láthatók. Az ablakok hangsúlyos keretezést kaptak.

Kovácsoltvas elemek

Az épület homlokzatán sokféle kovácsoltvas elemet találunk, köztük mai szerkezetet és építés-korabeli szerkezetet is. Az eredeti kovácsoltvas ablakrácsok nyílhegyes végződésű pálcás elemei között monogram jellegű és ovális alakú díszítőelemek is találhatóak, egyes ablakoknál alul kosáríves- hasas pálcás megoldással kialakítva.

A főhomlokzaton feltehetően építéskori kovácsoltvas lámpatartó elemek találhatóak.

Kert, növényzet

Az épület kertjében két értékes, rendkívül impozáns évszados platánfa áll. A füves területek mellett értékes faegyedek, bokrok, cserjék is megtalálhatóak az épület körüli kertben.

Kapu, kerítésmezők

Az ingatlan utcafrontján magas terméskő lábazatos, falazott, vakolt téglakerítés található. Oszlopai között íves záródású barát-apáca fedéses falsávok húzódnak, tengelyekben ovális nyílásokkal. A kerítés mögött egy régi és egy újabban épített (támfal)garázs épülete található. A kerítés középső szakaszán egy íves záródású kétszárnyú feltételezhetően építéskori fém és faszerkezetű kapu található, melynek tömör szárnyát fakazetták és a kazettában kör alakú elemek díszítik. A kapu felett lévő íves falszakasz barát-apáca fedésű. A szélső kerítéselemben gépkocsibeálló található.

Helyi érték állapota

Az épület átlagos, felújítandó műszaki állapotban van, helyenként vizesedés nyomai látszanak a homlokzaton. Jelenleg a főhomlokzat első emeletén építkezés zajlik.

Rövid indoklással egybekötött javaslat

Az épület a Hegyvidék historikus villaépítészetének egy jelentős emléke, mely építés korabeli kialakítását több vonatkozásban is megőrizte. Így az épület megőrizte építés-korabeli karakterét, alaprajzi kontúrját, tömeg- és tetőformáját, homlokzati architektúráját,

homlokzati nyílásrendszerét. Az épület építészeti szempontból jelentős értéket képvisel. Az épület körüli növényállomány és a kerítés-személybejárati kapu is értéket képvisel.

Az épület helyi érték (műemléki) szempontból értéket képvisel.

Összefoglalásul a fentiek miatt az épületet helyi egyedi védelemre javaslom.

Budapest, 2023.09.03.

Szenczi Zsófia

készítette: Szenczi Zsófia
ellenőrizte

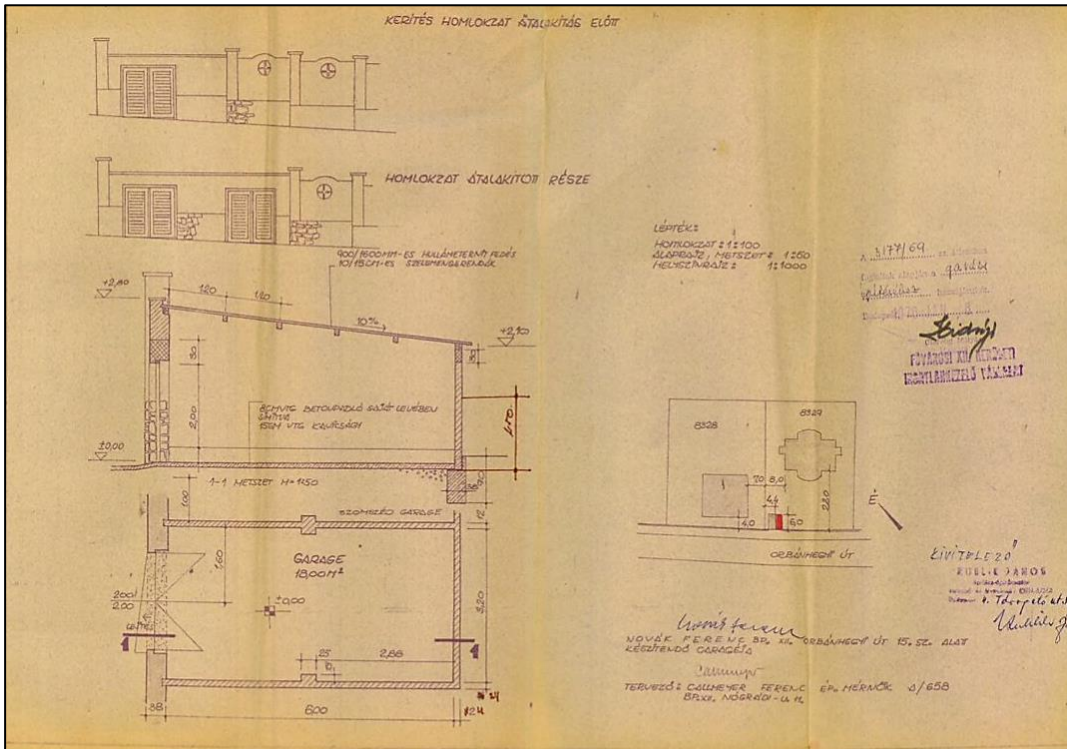
MELLÉKLETEK:

Levéltári irat,
Tervek,
Fényképek

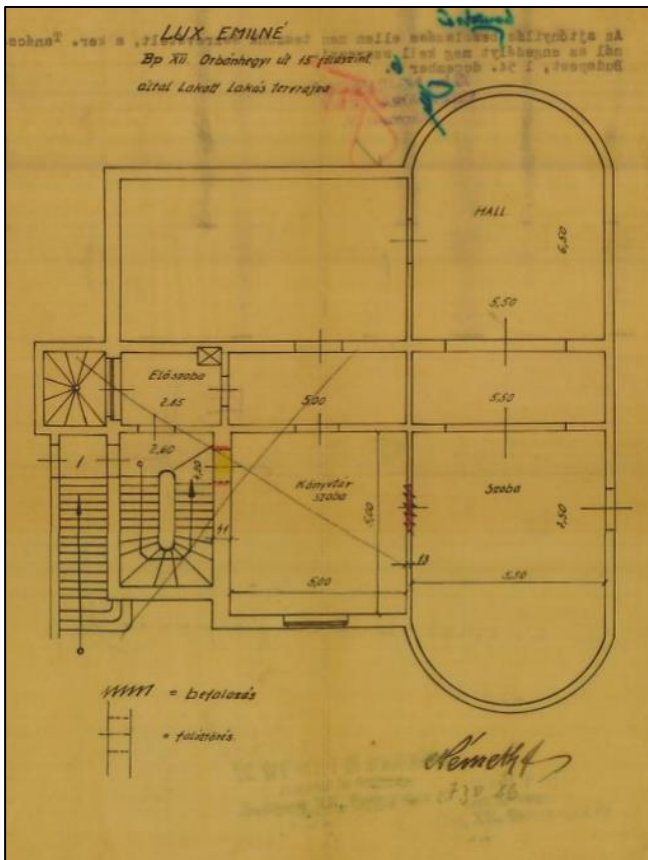
Handwritten document snippet showing property records. The text includes dates and names, such as "1915. szeptember 20-án" and "Fiala Géza". A table titled "B) Tulajdoni lap." is visible, with columns for "Sorszám" and "Jegyzet". The table contains handwritten entries, including "20-án" and "Fiala Géza".

2. kép Tulajdoni lap részlet, 1916 okt.3. Fiala Géza javára bekebeleztetett¹

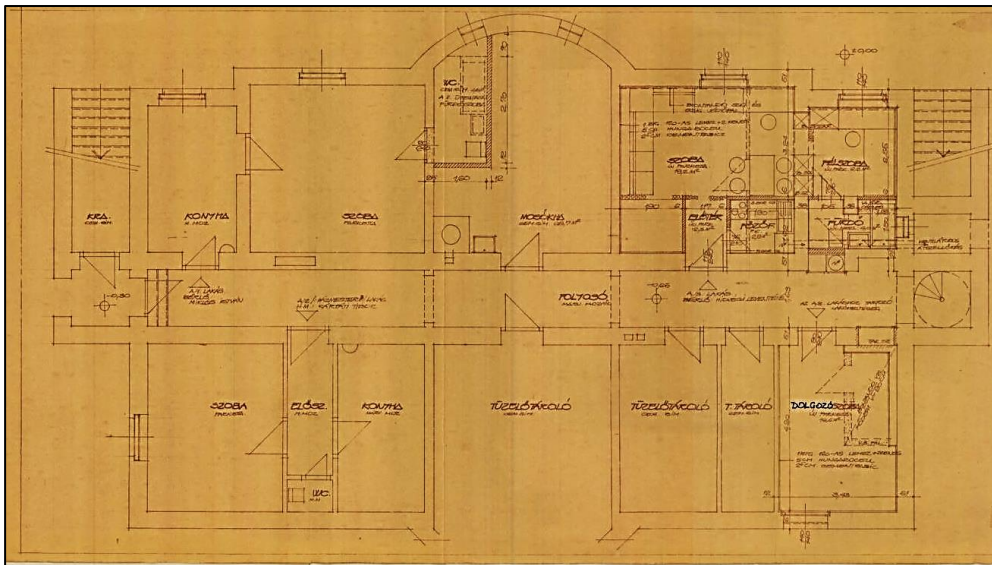
¹ <https://archives.hungaricana.hu/hu/budapest/HelyrajziSzam/8329/> (letöltés:2023.09.02.)



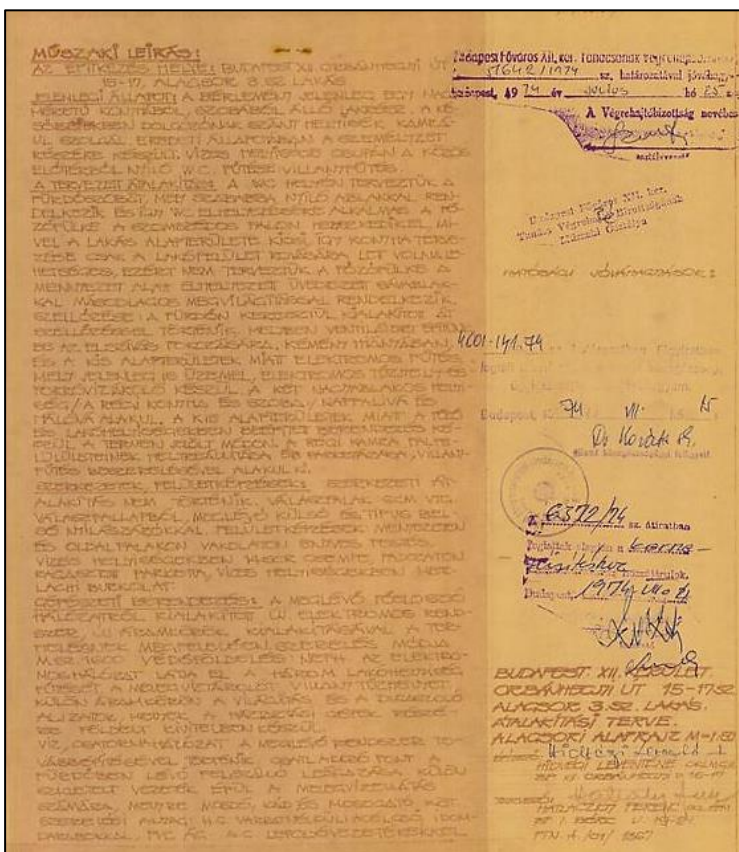
3. kép Kerítés terve Tervezte: Callmeyer Ferenc 1965



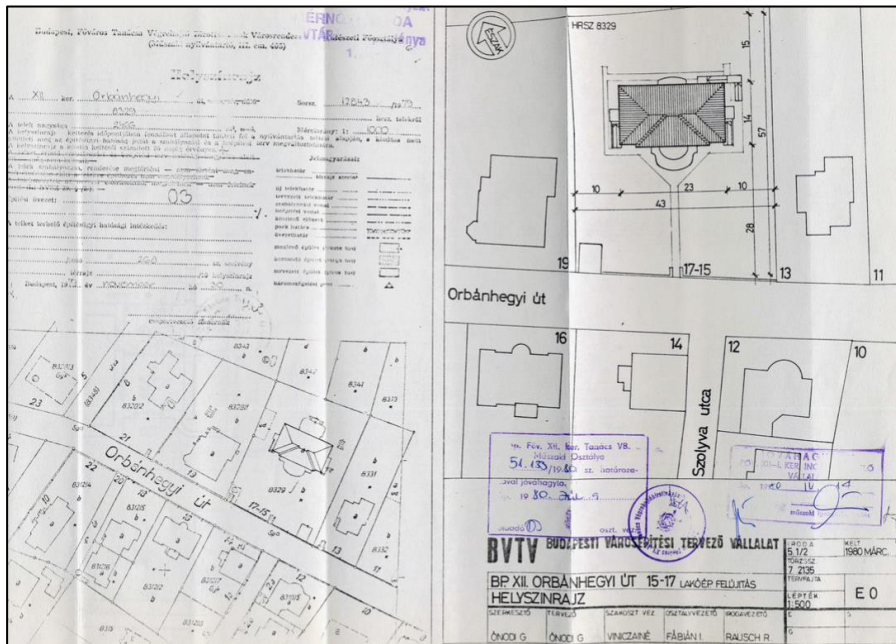
4. kép Alaprajz, Tervrészlet Lux Emilné földszinti lakása



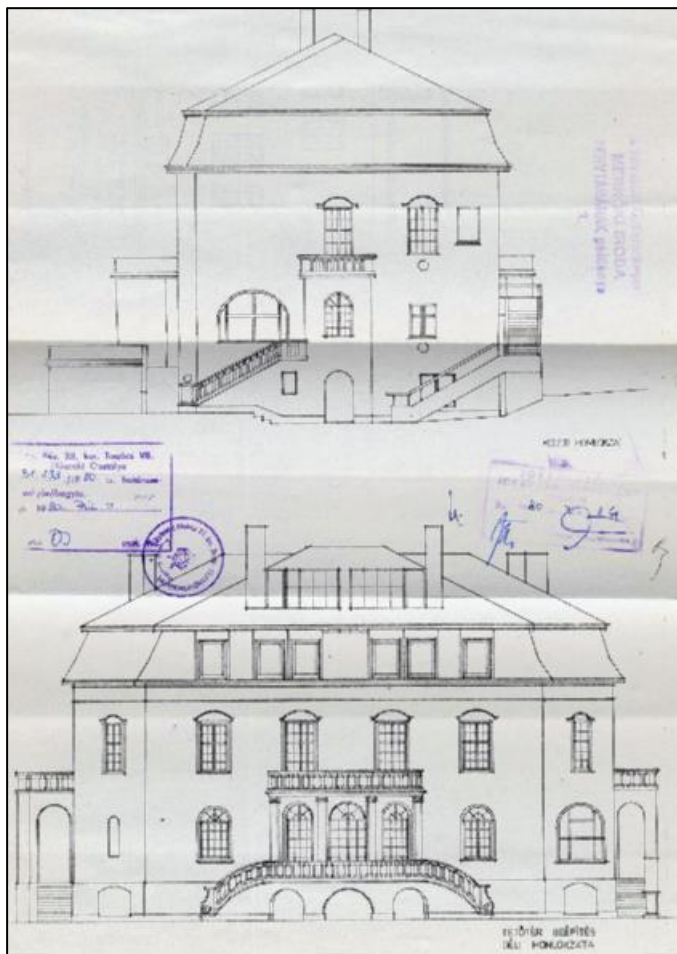
5. kép Hatlaczky Ferenc, Alagor 3. sz. lakás átalakítási terve, építető: Hidvégi Leventéné, Alagsori alaprajz, 1974.



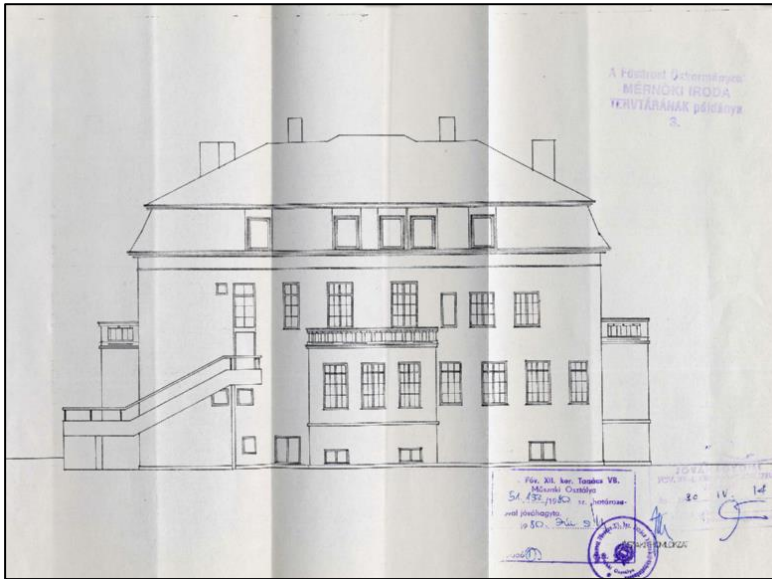
6. kép Hatlaczky Ferenc, Alagor 3. sz. lakás átalakítási terve, építető: Hidvégi Leventéné, Műszaki leírás, 1974.



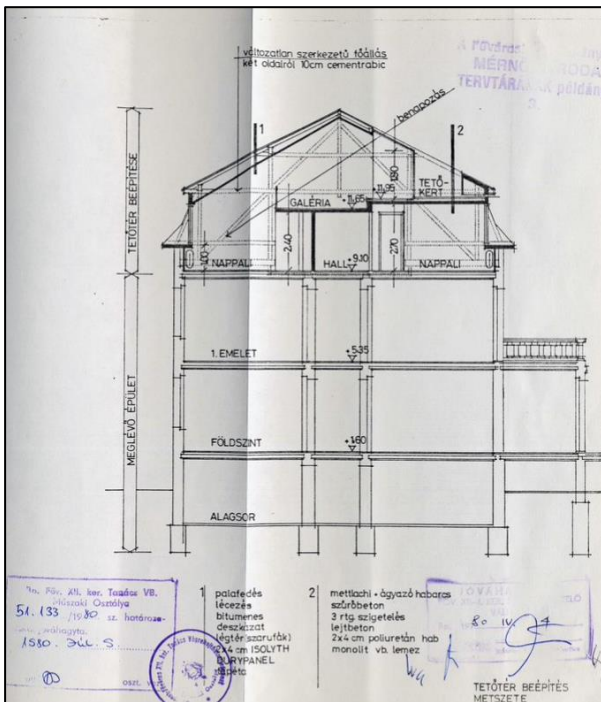
7. kép Lakóépület felújítása és tetőtér beépítése, 1980



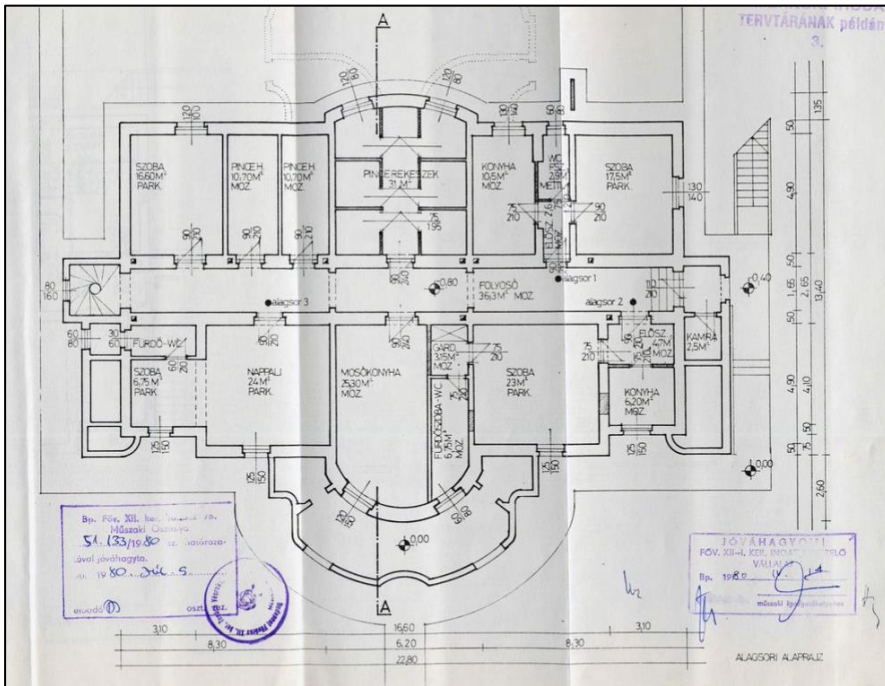
8. kép Keleti és déli homlokzat (tetőtér-beépítés), 1980



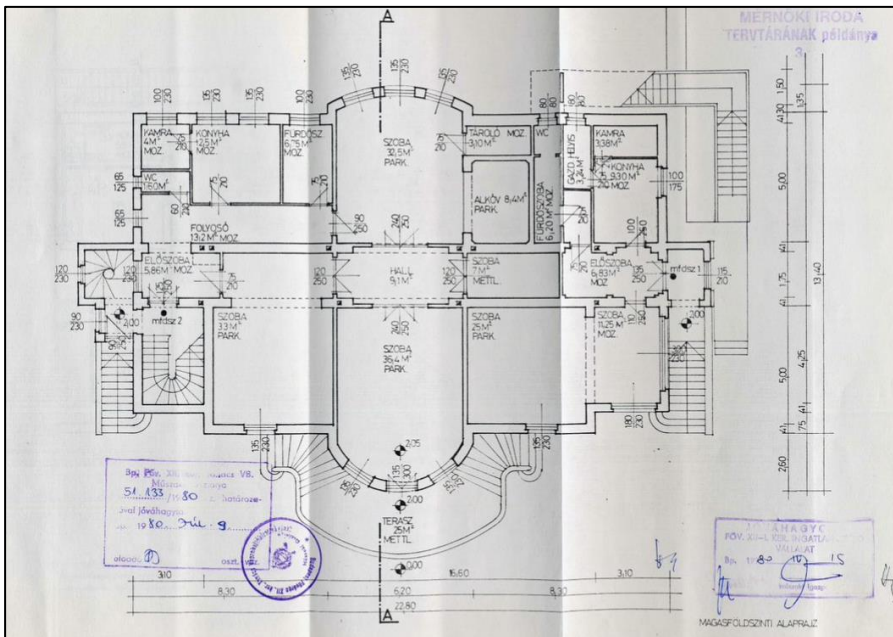
9. kép Északi homlokzat, 1980



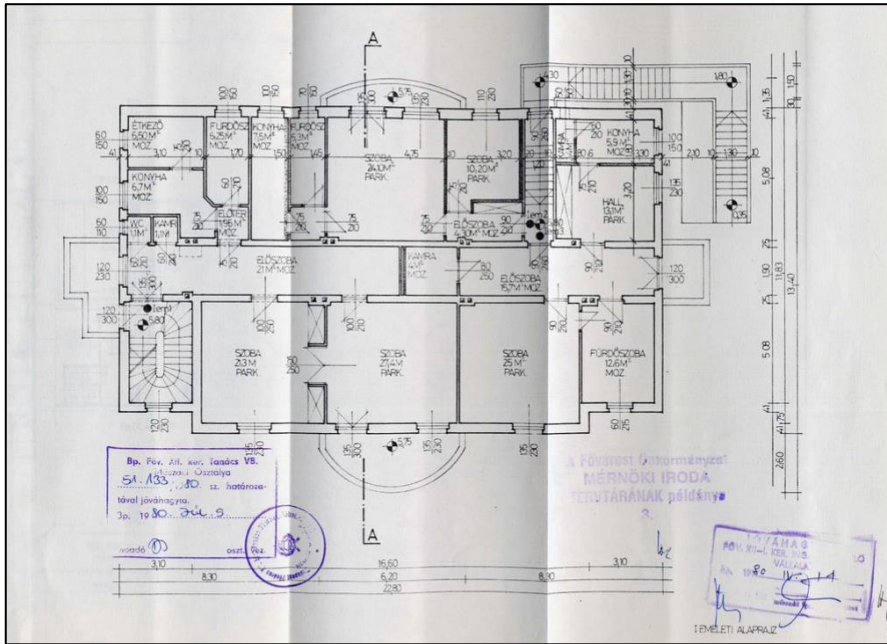
10. kép Tetőtér beépítés , Metszet, 1980



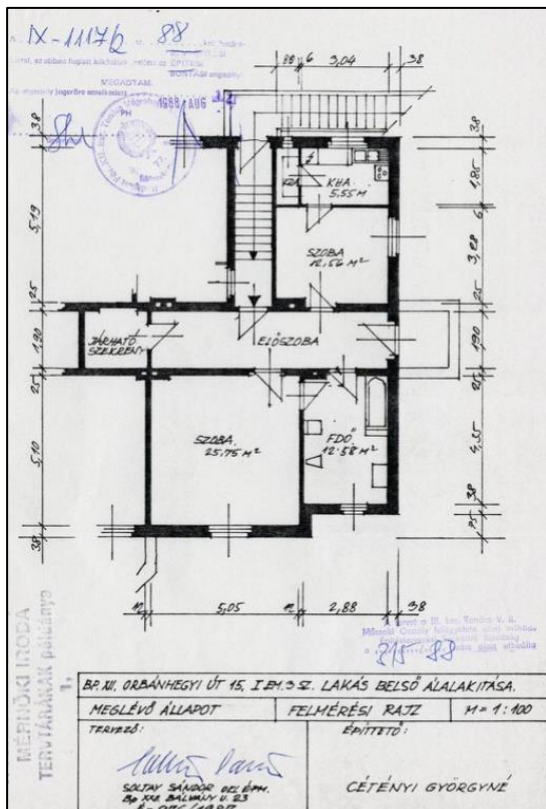
11. kép Alagsori alaprajz, 1980



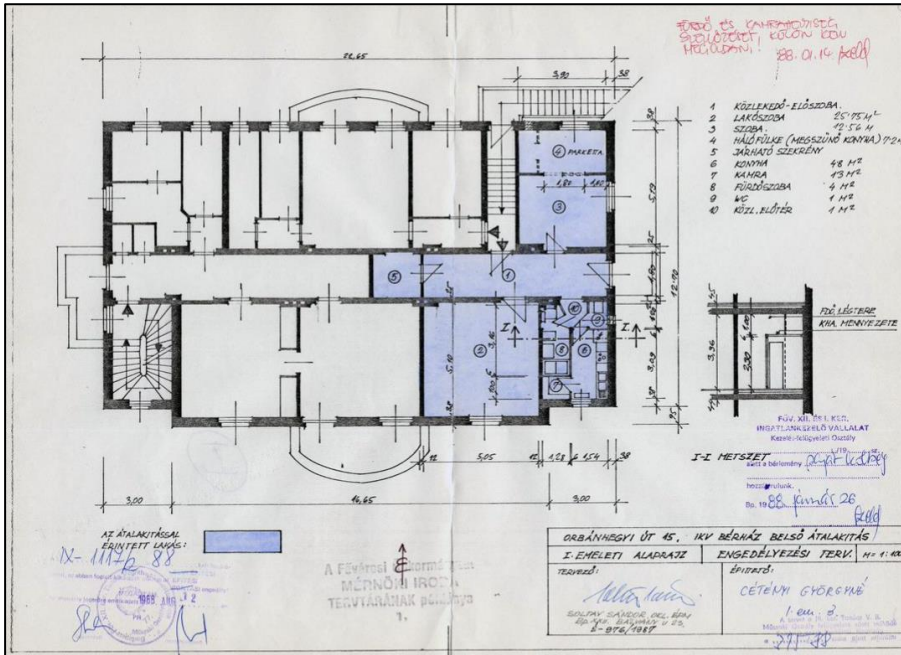
12. kép Magasföldszinti alaprajza, 1980



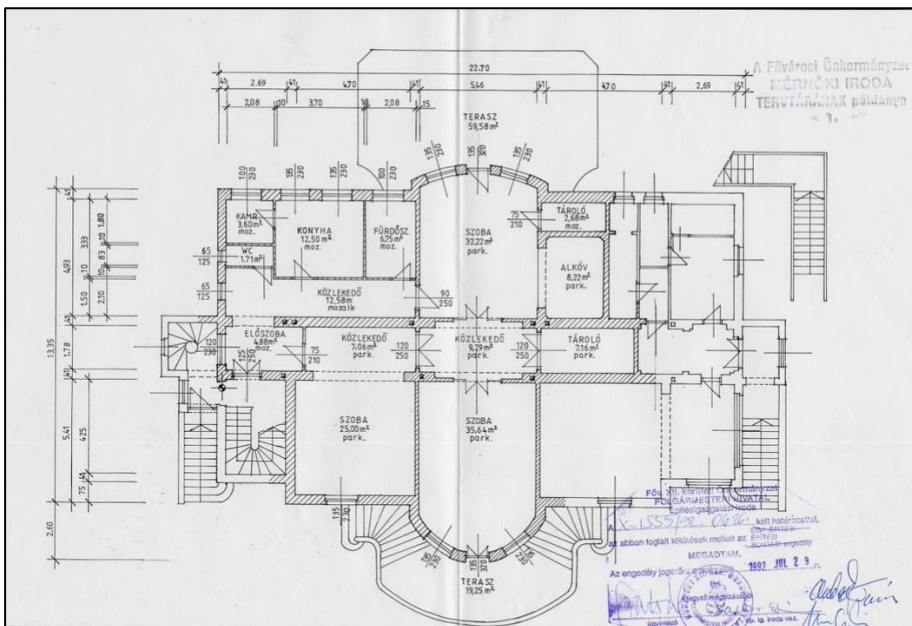
13. kép I. emelet alaprajza, 1980



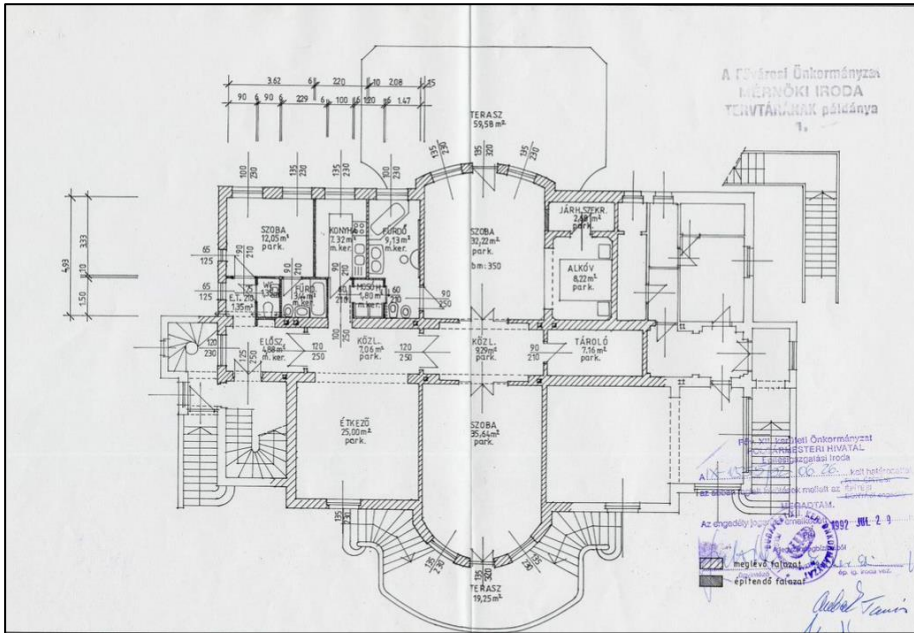
14. kép I. emelet/3. sz lakás belső átalakítása, Felmérési alaprajz, Tervező: Soltay Sándor, 1988



15. kép I. emelet alaprajz és metszet, Engedélyezési terv, Tervező: Soltay Sándor, 1988



16. kép Magasföldszint 2.sz. lakás átalakításának engedélyezési terve- MEGLÉVŐ ÁLLAPOT, Tervező: Urr Gábor, 1992

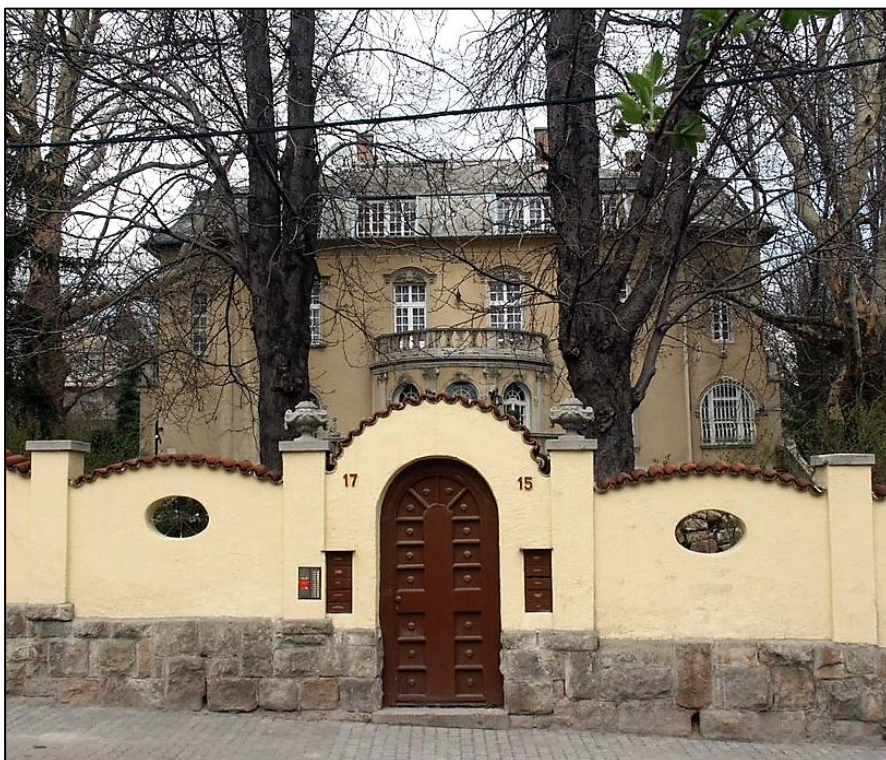


17. kép Magasföldszint 2.sz. lakás átalakításának engedélyezési terve, TERVEZETT ÁLLAPOT, Tervező: Urr Gábor, 1992



18. kép Légifelvétel az épületről (2017.)

Korábbi fotók:



19. kép 2004. fotó az épületről



20. kép 2004. fotó az épületről



21. kép 2009.fotó az épületről



22. kép 2011.fotó az épületről



23. kép 2011. fotó az épületről



24. kép 2021. fotó az épületről

Jelenlegi állapot (2023.szeptember)



25. kép Déli homlokzat



26. kép Északi homlokzat



27. kép Északi homlokzat



28. kép Homlokzatrészlet



29. kép Keleti homlokzat



30. kép Keleti homlokzat részlet



31. kép Keleti homlokzat részlet



32. kép oldalhomlokzat részlet



33. kép főhomlokzat részlet



34. kép Déli homlokzat részlet



35. kép Déli homlokzat részlet



36. kép Déli homlokzat terasz alatti fülkében lévő szőkőkút, medence és kosfejes kőpórkút



37. kép Északi homlokzat részlet



38. kép Északi homlokzat részlet



39. kép Északi homlokzat részlet



40. kép Északi homlokzat részlet



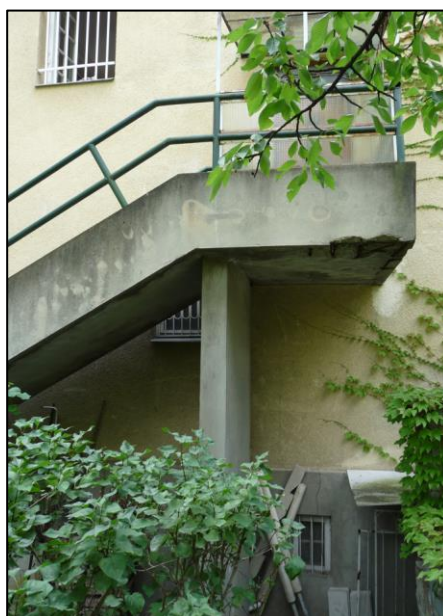
41. kép Északi homlokzat részlet



42. kép Északi homlokzat részlet



43. kép Északi homlokzat bejárat részlet



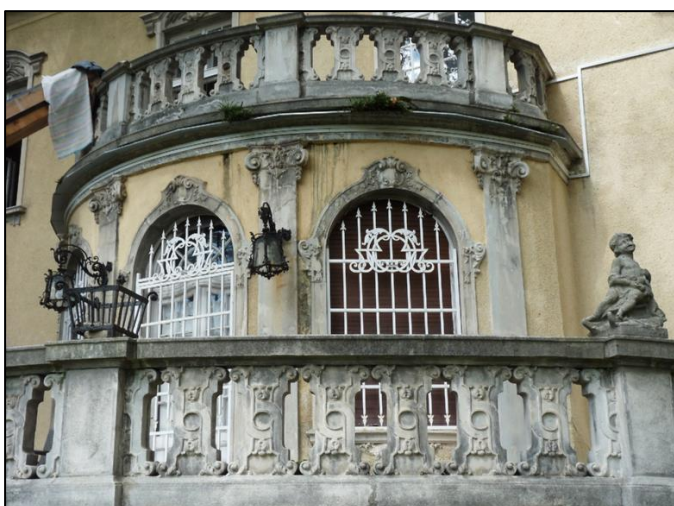
44. kép Északi homlokzat lépcső



45. kép Lépcső részlet



46. kép Lépcső részlet



47. kép Déli homlokzat teraszrészletei és műkő korlátos mellvédei



48. kép Keleti homlokzat lépcsőkorlát részlet



49. kép épületre jellemző műkő lépcsőkorlát díszítése



50. kép emeleti terasz részlet



51. kép lépcső és lépcsőkorlát kialakítása



52. kép induló lépcsőkorlát



53. kép kovácsoltvas ablakrács



54. kép kovácsoltvas épületdíz („lámpatartó”)



55. képnylászáró részlet



56. kép részletek



57. kép Nyílászáró részlet



58. kép Nyílászáró részlet



59. kép Nyílászáró részlet



60. kép teraszkorlátot díszítő szoboralak



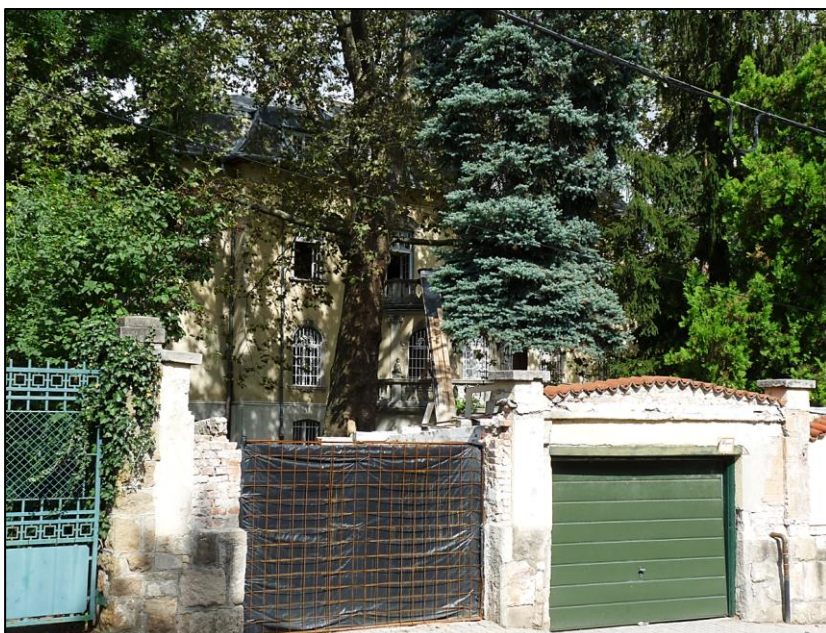
61. kép Udvar, kert része



62. kép Kert része



63. kép Kert részlet



64. kép Épület utcaképe



65. kép Kerítésrészlet



66. kép Kapu



67. kép Bejárat képe



68. kép Kerítés képe

BUDAPEST XII. STROMFELD AURÉL ÚT 18. SZ. LAKÓHÁZ

ÉPÍTÉSTÖRTÉNETI DOKUMENTÁCIÓ ÉS ÉRTÉKLELTÁR



Készítette:

Dr. Janotti Judit

okl. építészmérnök, műemlékvédelmi szakmérnök

műemléki érték dokumentálása szakterületén szakértői névjegyzék száma: 21-0301

cím: 1015 Budapest, Toldy F. u. 42. III.12.

telefon: 06-70-670-5740 e-mail: judit.janotti@gmail.com

2024. ÁPRILIS

Tartalomjegyzék

I. Előzmények.....	
II. Az épület azonosító adatai.....	
III. Forráskutatás.....	
IV. Az épület építéstörténete.....	
V. Az épület leírása.....	
VI. Archív térképek és tervek, fotók	
VII. Fotódokumentáció és értékleltár.....	
VIII. Összefoglaló, értékelés, javaslatok.....	
IX. Források és irodalom.....	

I. ELŐZMÉNYEK

A Stromfeld Aurél út 18. sz. Társasház a Budapest, XII. Stromfeld Aurél út 18. sz. - Levendula u. 11. sz., 8398/14 hrsz. ingatlanon elhelyezkedő lakóházat kerületi helyi védetté kívánja nyilvánítani. A Társasháztól megbízást kaptunk a védetté nyilvánításhoz szükséges építéstörténeti és értékvédelmi dokumentáció elkészítésére. Az épület régészeti védettségű ingatlanon helyezkedik el, de más védettsége jelenleg nincs.

Az örökségvédelmi dokumentáció és értékleltár *A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról* szóló 68/2018. (IV.9.) sz. Kormányrendelet előírásai alapján készült. Az építéstörténeti kutatási dokumentáció az épület egészéről, az értékleltár a szabadon álló saroképület utcai homlokzatairól és belső közös területeiről (kapualj, lépcsőház, pince, tető) készült.

A dokumentáció célja hiteles, kutatáson alapuló adatok szolgáltatása és az ingatlan értékeinek a meghatározása a helyi védetté nyilvánítás érdekében. Az örökségvédelmi dokumentáció szintén használható a későbbiekben tervezett beavatkozásokhoz, felújításokhoz.

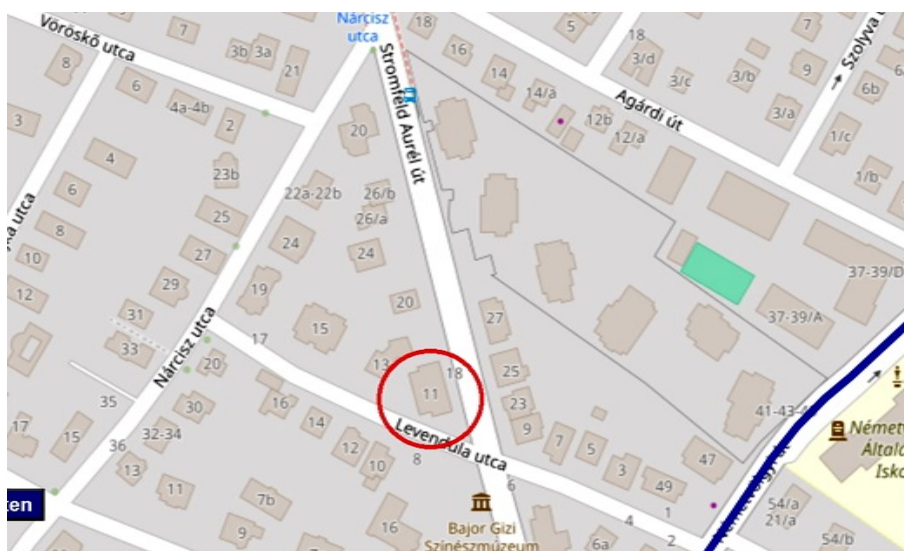
II. AZ ÉPÜLET AZONOSÍTÓ ADATAI¹

Védett épület neve: Lakóépület

Cím: Budapest, XII. Stromfeld Aurél út 18. sz. - Levendula u. 11. sz.

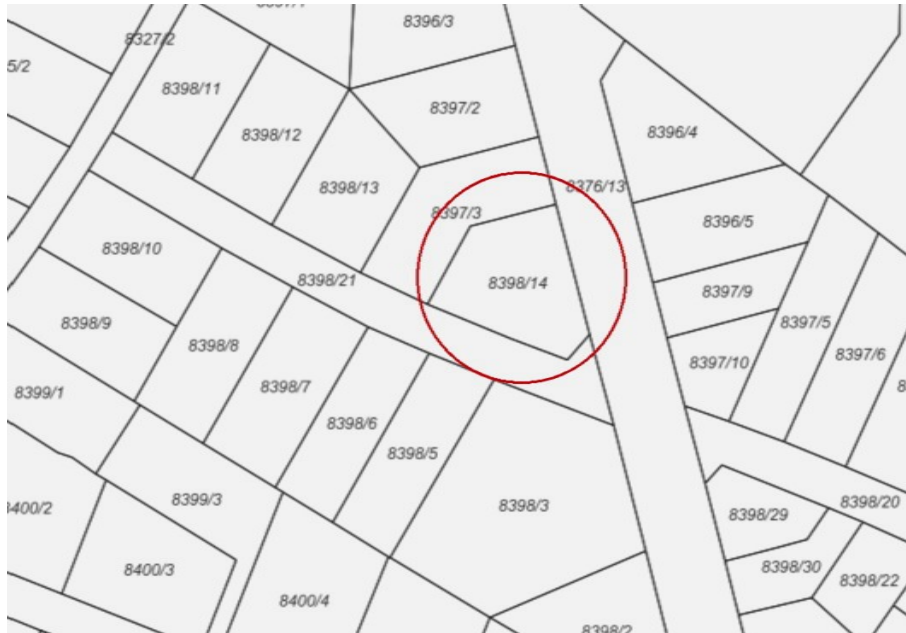
Hrsz.: 8398/14

Régészeti lelőhely azonosító: 69999 Orbánhegy, Istenhegy, Kis-svábhegy, Krisztinaváros

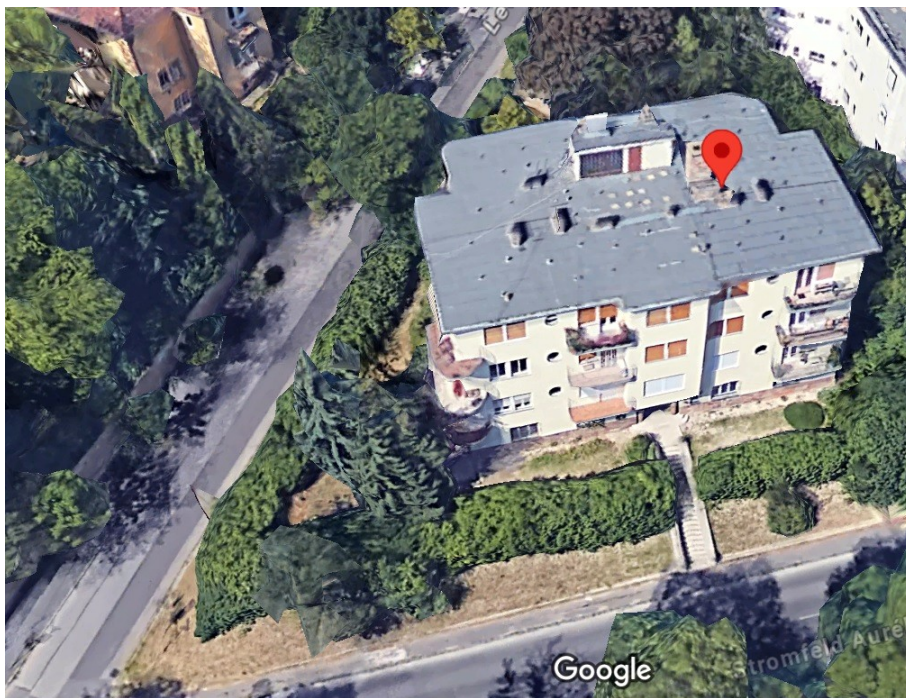


Az épület elhelyezkedése Budapest térképén

¹ Lechner Tudásközpont műemléki nyilvántartásának adatai alapján



Helyszínrajz a műemléki nyilvántartásból



Az épület elhelyezkedése a saroktelken felülnézetből (Google earth fotó)

III. FORRÁSKUTATÁS

A Budapest, XII. Stromfeld Aurél út 18. sz. lakóépület építéstörténetének a feldolgozásához kutatásokat végeztünk Budapest Főváros Levéltárában, és a Hungaricana Digitális Adattárában, valamint helyszíni megfigyeléseket végeztünk. A Somogyi György építész által tervezett és 1941-43-ban felépült két-, ill. háromemeletes lakóház építési terveit, és a módosított terveket sikerült fellelni Budapest Főváros Levéltárában.

Kutatásokat végeztünk a Magyar Művészeti Akadémia - Műemléki Dokumentációs Központjában (volt Műemléki Tervtár), de itt az épületről semmilyen anyagot nem találtunk.

A budai terület Orbán-hegynek nevezett területén elhelyezkedő ingatlan beépítését a levéltárakban található, hitelesnek tekinthető térképi ábrázolások alapján ismertetjük.

III AZ ÉPÜLET ÉPÍTÉSTÖRTÉNETE

TELEPÜLÉSTÖRTÉNET²

Az általunk vizsgált Stromfeld Aurél út 18. sz. ingatlan Budapest Orbánhegy nevezetű városrészén helyezkedik el, Buda XII. kerületében. A terület a nevét az itt található Orbán-hegy után kapta. A városrész határait a Diana utca és a Hangya utca, keleten az Istenhegyi út és a Németvölgyi út, délen pedig a Csorna utca és a Tamási Áron utca vonala határolja. Az Orbán-hegy a tőle délnyugatra magasodó Széchenyi-hegy tömbjéhez tartozik, akárcsak az északnyugatra található Isten-hegy és a hozzá képest déli kiemelkedésű Márton-hegy.

A hegy és a körülötte lévő terület a nevét valószínűsíthetően Szent Orbánról, a szőlők védőszentjéről kapta, ugyanis a középkortól egészen a 19. század végéig a területet szőlőtőkék borították. Kutatók azt feltételezik, hogy egykor Szent Orbán-szobor is ezen a vidéken állt, azonban ennek pontos helyét nem ismerjük. Mai nevét – sok másik kerületi városrészhez hasonlóan – az 1847-es Dűlőkeresztelő során kapta, addig *Urbaniberg*ként szerepelt a térképeken.

Az Orbán-hegyen két közterületet találunk, amely a városrész elnevezéséhez kapcsolódik: az Orbánhegyi utat és a Szent Orbán teret. Az utóbbi 1936-ban kapta a nevét, majd 1953-ban az akkori vallásellenes hangulatban átkeresztelték Orbán térre, és ezt viselte egészen 2000-ig. Az Orbánhegyi út múltja régebbre tekint vissza,

² Az Orbánhegy településtörténetét a Wikipédia és a Hegyvidék Újság „HEGYVIDÉKI VÁROSRÉSZEK – ORBÁNHEGY” C., 2012. 07. 05.-én megjelent cikk alapján állítottuk össze. (<https://hegyvidekujsg.hu/archivum-2012-julius-3/hegyvideki-varosreszek>)

keresztelője 1900-ban történt. A városrész központja a Szent Orbán tér, amely több fontos közlekedési útvonal találkozó pontja, de számos történeti emléket is őriz. A régészek római kori leleteket is kiástak a földből, azonban még érdekesebb, hogy itt haladt át a 15. században a Mátyás király által kiépített vízvezeték. (Ennek köszönhető a terület régészeti védettsége.) Ez a zárt vezetékrendszer szállította a svábhegyi források vizét a budai várba. Az állandó vízhozam biztosítása érdekében a mai Szent Orbán téren egy nagyméretű, föld alatti medencét alakítottak ki, amelybe belevezették az itt fakadó Ágnes-forrás vizét is. A forrás a terület beépítésével egy időben elapadt. Ugyancsak itt található, a fák lombja alatt megbújva, a Gerlitz-oltár, amelyet eredetileg a Kútvölgyben fekvő Vízivárosi temető bejárata előtt állítottak fel 1890-ben, majd a temető bezárását követően, 1933-ban helyezték át a Szent Orbán térre. A középkorban a terület nagy részét a szervita szerzetesrend birtokolta, az ő emléküket őrizte meg a Szervita-kunyhó, amely a Szent Orbán tér felett állt még jóval a szőlők kipusztulását követően is. Jókai Mór is megemlékezik róla és a 20. század eleji térképek még jelölték.

Az Orbán-hegy benépesülése a szőlőművelés megszűnte után parlagon maradt földek elszaporodásával vált jelentőssé. Az első nagyobb középület 1896-ban épült fel az Istenhegyi úton, ez volt a Szent József Fiúnevelő Intézet, amelyben az 1920-as évektől polgári fiúiskola is működött. A városrész a jó fekvésének köszönhetően és a kedvező közlekedési lehetőségek hatására hamar felkapottá vált a polgárság körében. Az 1912-ben létrejött Orbánhegyi Egyesület tagsága helyi lakosokból szerveződött, akik igen sokat tettek a városrész fejlődéséért. Egyebek mellett nekik köszönhető több út, vízvezeték megépülése, valamint az Orbánhegy tömegközlekedésbe való becsatlakozásának kezdeményezése. A neves lakosok közül ki kell emelni Bajor Gizit, aki a Stromfeld Aurél (akkor még Pilsudski) úton építtetett magának villát. Tragikus halála után egy évvel, 1952-ben Gobbi Hilda kezdeményezésére színmúzeum nyílt egykori lakásában. A Bajor Gizi Színmúzeum közel háromszáz színésznek állít emléket.

A 19. század végéig a budai oldal fejlődése meglehetősen kis területre összpontosult. A Vár és a Várlejtők, a Viziváros, a Krisztina-város beépítése kisvárosias, a Tabáné, Óbuda és Újpest pedig kifejezetten falusias volt. Néhány főbb útvonal (Margit körút, Attila út, Alkotás utca, Krisztina körút) átépülése, illetve új utak (pld. a Lágymányos felé vezető egykori Fehérvári, ma Bartók Béla út) megépülése a 20. század elején kezdődött. A Rózsadomb, a Gellérthegy csak a hidakhoz és a lábuknál húzódó főutakhoz közel eső lejtőkön népesült be lakóházakkal, villákkal, a hegyvidék nagyobb része (köztük a Széchenyi-hegy és környéke) beépítetlen volt.³

³ Ferkai András: Buda építészete a két világháború között. Művészeti Emlékek. MTA Művészettörténeti Kutató Intézet, Budapest, 1995.

A TELEK KIALAKULÁSA

Az általunk vizsgált terület fokozatos betelepülését a Budapest Fővárosi Levéltárában található archív térképek is jól szemléltetik. A 19. század elején a területen csak szőlőföldek voltak. (VI. 1.,2. kép) A telkek kiarcellázása csak a 19. század harmadig felében kezdődött el, az 1871-74-ben és 1878-ban készült Budai kataszteri térképeken a mai Németvölgyi út és a mai Levendula utca környékén elterülő utcák egy nagy, közel négyzetes telket fogtak körbe. A Stromfeld Aurél (Pilsudski) utca még nem létezett. Az általunk vizsgált ingatlan a térképen a két hosszú és keskeny 7434 és 7433 számú ingatlanok, valamint a hosszú és széles 7432-es ingatlanok területén helyezkedett el, minden bizonnyal a 7432-es ingatlan középtáján. (VI. 5.,6. és 7.,8. kép) A kiarcellázott telkeken még szőlők voltak, de a közelben már megjelentek a budai nyaralók – Schöffl nyaralója, Maurer nyaralója – is. (VI. 9. kép) Budapest 1912-ben készült kataszteri térkép éppen a mai Stromfeld utca (az Ince utca folytatása, majd Pilsudsky utca⁴) és a mai Levendula (akkor még névtelen, egy vízmosás) kiszabályozását ábrázolja a lejtős területen. A nagyméretű telket is felosztották, ingatlanunk szabálytalan alaprajzú telke már 8398/14 helyrajzi számot viseli. (VI. 11.,12. kép)



Budapest 1878-ban készült kataszteri jellegű térképe (ingatlanunk a 7432 számot viseli) és Budapest 1912-es kataszteri térképe a telkek és az utcák szabályozásával (ingatlanunk itt már a mai, 8398/14 hrsz. viseli)

A későbbi kataszteri térképeken a telek alaprajza és helyrajzi száma nem változott, Budapest 1944-1986-os nagyméretarányú kerületi térképén már a mai, 1941-43-ban épült lakóépület is fel van tüntetve. (VI. 14. kép) E térképen a saroktelket körülvevő

⁴ **Józef Klemens Piłsudski** (Zułów, 1867. december 5. – Varsó, 1935. május 12.) lengyel államférfi, marsall, tábornagy, a Második Lengyel Köztársaság első államfője (1918–1922), majd az 1926–1935 közötti tekintélyuralmi rendszer irányítója, a hadsereg vezetője. Nemesi családba született, melynek tradíciói a Litván Nagyfejedelemség és a Lengyel–Litván Nemzetközösség korába nyúltak vissza. Az első világháború közepétől haláláig Piłsudski komoly befolyással bírt a lengyel politikára, és fontos alakja volt az európai politikának is. Nagymértékben neki köszönhető, hogy Lengyelország 1918-ban, felosztása után 123 évvel visszanyerte a tényleges állami létét.

két utca neve Levendula utca és Stromfeld Aurél út. A II. világháború után a Pilsudsky utcát átnevezték Stromfeld Aurél útnak.⁵



Budapest nagyméretarányú kerületi térképsorozata 1944-1986-ból (1948 után) a lakóház alaprajzi vetületének az ábrázolásával

AZ ÉPÜLET ÉPÍTÉSTÖRTÉNETE

A Pilsudsky és Levendula utca sarkán elhelyezkedő telekre 1941-ben Horovitz Richard és Neje, valamint Dr. Pessburger Géza építési terveket készítettett Somogyi György okl. építésmérnökkel.⁶ A műépítész az ingatlanra egy kétemeletes bérvillát tervezett 1941. júliusában.⁷ Az épület statikus terveit Raáb Rezső okl. mérnök jegyezte. Az alagsori, földszinti, I. és II. emeleti alaprajzokat és a négy homlokzatot tartalmazó terlapokat, valamint a vasbeton szerkezetek általános elrendezési alaprajzát tartalmazó tervcsomag Budapest Főváros Levéltárában a BFL XV. 17. d. 329 8398 0014 jelzet alatt található. (VI. 15.-18. kép) Az első tervváltozat szerint a lakóépület telken való elhelyezése merőben más volt, mint a mai elhelyezkedés, egyetlen bejárata ekkor még az észak-keleti homlokzaton volt, közvetlenül a lépcsőház alatt.

⁵ **Stromfeld Aurél** Emil (Újpest, 1878. szeptember 19. – Budapest, 1927. október 10.) vezérkari ezredes, az Osztrák–Magyar Monarchia vezérkari tisztje. 1896-ban Ludovika Akadémián végzett, majd a bécsi Hadiakadémián tanult, 1905-ig. Iglói csapattiszt szolgálatát követően, 1907-ben a Ludovika oktatója lett. 1913-ban a Hadiakadémia első honvéd professzorává nevezték ki. Az első világháborúban a szerb fronton szolgált, ahol ő irányította Belgrád kiürítését, majd a keleti frontra vezényelték. Az orosz kapituláció után az olasz frontra küldték. Itt érte az 1918-as katonai összeomlás, amely után a még egyben tartható csapatokkal tért haza. Felvállalta a Tanácsköztársaság hadseregének vezetését. Nagy szerepe volt a cseh és román csapatok előrenyomásának megállításában. A Clemenceau-jegyzék elfogadása után lemondott.

⁶ Horovitz Richard producer a filmiparban dolgozott. Dr. Pessburger Géza filmkölcsönző és filmkereskedő volt. Lehetséges, hogy a bérvilla építési telkének a kiválasztásában szerepet játszott a Bajor Gizi színésznővel való ismeretségük, akinek a lakóháza a szomszédos Stromfeld Aurél u. 16. sz. alatt volt.

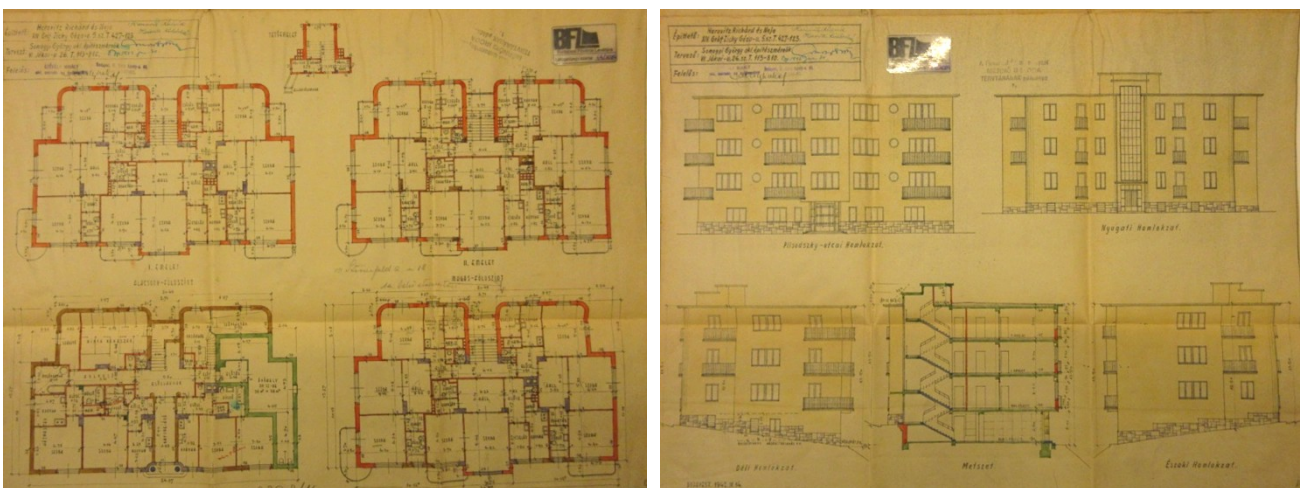
⁷ Építési tervek jelzete: BFL XV. 17. d. 329 8398 0014

később, 1941. szeptemberében módosított tervek készültek.⁸ Az építetők ekkor már csak Horovitz Richard és Neje voltak. E tervek statikusa és felelőse Székely Mihály okl. mérnök és építőmester volt. Az alacsony földszint, magas földszinti, I. és II. emeleti alaprajzokat és a négy homlokzatot tartalmazó tervlapot tartalmazó tervecsomag Budapest Főváros Levéltárában szintén a BFL XV. 17. d. 329 8398 0014 jelzet alatt található. (VI. 19,20. kép) A kisebb alaprajzi és homlokzati módosítások mellett a legfontosabb változás az, hogy az épületet a telken már a mai állapot szerint helyezte el, az épület főbejárata és kapualja a Stromfeld út felől lett tervezve, a kerti mellékbejárat pedig közvetlen kapcsolatba került a kert felőli traktusba helyezett lépcsőházzal. Itt az épület Stromfeld utcai traktusa háromemeletes, a hátsó kerti traktus pedig kéteemeletes volt.

További alaprajzi módosítások miatt 1942. áprilisában és májusában újabb módosított tervek készültek⁹. A Stromfeld utcai homlokzaton megjelentek a mellékhelyiségek körablakai. A terveket a Székesfőváros 1942. május 31.-én hagyta jóvá. Természetesen e módosított tervekhez is készültek statikus tervek, a terveket Székely Mihály okl. mérnök és építőmester készítette. E végleges, 2. sz. módosított tervek szerint épült meg a lakóépület, a terveket Budapest Főváros Levéltára a BFL XV. 17. d. 329 8398 0014 jelzet alatt őrzi. (VI. 21.-32. kép)

A tervecsomag a következő terveket tartalmazza:

- alaprajzok: alacsony-földszint, magas-földszint, I. és II. emeleti alaprajz, tetőemelet alaprajza;
- homlokzatok: Pilsudsky utcai főhomlokzat, hátsó kerti nyugati homlokzat, déli és északi oldalhomlokzat, valamint metszet.



A kéteemeletes bérvilla 1942. V. 18-án készült 2. sz. módosított (végleges) építési tervei. Alaprajzok és homlokzatok. (BFL XV. 17. d. 329 8398 0014)

⁸ 1. sz. módosított tervek jelzete: BFL XV. 17. d. 329 8398 0014

⁹ 2. sz. módosított tervek jelzete: BFL XV. 17. d. 329 8398 0014

1943. márciusában Somogyi György a épületet körbekerítő kerítés terveit is elkészítette.¹⁰ (VI. 39. kép)

A lejtős kialakítású saroktelekre szabadon álló modern stílusú, alsó-földszint + magas-földszint + kétemeletes, lapostetős lakóépület épült. Az épület szerkezeti falai téglából a földemek vasbetonból készültek. Kivételt a ház észak-nyugati oldalának földszintjén elhelyezkedő óvóhely képez, e helyiségcsoport szerkezeti falai vasbetonból épültek.

A tervező kihasználta a lejtős telek adottságait, ezért az épület homlokzatai változó magasságúak és szintszámúak. Az épület szintjei a Stromfeld út felől: alsó-földszint + magas-földszint + két emelet, lapostető. (Itt az épület magasföldszinti szintjét tulajdonképpen az I. emeletnek tekinthetjük, a homlokzat itt három-emeletes.) A hátsó kert felőli szintek: földszint + két emelet, lapostető. (Itt a homlokzat kétemeletes.)

A Stromfeld úti észak-keleti homlokzat középtengelyében került elhelyezésre a főbejárat és a kapubejáró. A főbejárathoz egyenes karú lépcső vezet az utcaszintről. A kapualjból a lépcsőház előterébe érkezünk. Innen nyílnak a lakások és a kiszolgáló helyiségek. A kétkarú lépcső az alacsony-földszintről a tetőemeletig halad. A homlokzati középtengelyt és a bejárat kapuzat két szélét hengeres kőoszlopok és rizalit-szerű zárterkélyek hangsúlyozzák. A homlokzatokat lekerekített sarkú erkélyek teszik mozgalmassá. A hátsó homlokzat középtengelyében lévő bejárat fölött a lépcsőház üvegfa húzódik. A lábázat rusztikus terméskőből készült.

A terv szerint az alacsony-földszint bal (déli) oldalán a Stromfeld utcai traktusban kapott helyet a házmesteri lakás és a mosókonyha, mögötte a kerti traktusban a szárító helyiség és a lakók pincerekeszei. Az utcai traktus jobb (északi) oldalán egy lakás és az óvóhely helyezkedik el, a hátsó kerti részen pedig mélyített szinten a kazánház és a szénraktár.

A felsőbb szintek kialakítása azonos. A magas-földszinten és az I. és II. szinten három-három erkélyes lakás található. A lakóházba három-személyes liftet is terveztek, amely a lépcsőház bal (déli) oldalán helyezkedett el és az alacsony-földszintről a III. emeletig haladt. (VI. 40.,41. kép) A lapostetőn tervezett tetőemeleti helyiségbe a felvonó gépháza és a tágulási tartály került. A villában modern központi fűtés, melegvíz-készítő berendezés, és teljes víz-csatorna ellátás készült. E gépészeti tervek és a műszaki leírás is megtalálhatók a Budapest Főváros Levéltárában őrzött tervcsomagban.¹¹ (VI. 36.-38. kép) A tervezést és a kivitelezést Buchhalter Jenő szerelőmester végezte.

¹⁰ Terv jelzete: BFL XV. 17. d. 329 8398 0014

¹¹ Tervek jelzete: BFL XV. 17. d. 329 8398 0014

Az épület 1943. tavaszára már fel is épült. A Horovitz Richard és neje nevére szóló használatbavételi engedély 1943. április 14-én kelt.¹² (VI. 42.- 45. kép) A személyfelvonó használatbavételi engedélye 1943. május 4-én kelt.¹³ (VI. 46.,47. kép)

Összegezve, a térképek és a levéltárban található tervek tanúsága szerint a Stromfeld út 18. sz. telken 1941-ig nem volt beépítés. A ma álló két- ill. háromemeletes modern bérvilla 1941-43-ban Somogyi György tervei szerint épült, Horovitz Richard és Neje megbízásából.

A Magyar Nemzet 1943. márciusi számaiban már több hirdetés is megjelent a bérvilláról, bérlőket kerestek a lakásokba. A lakásokat így hirdették: *„Buda legszebb helyén új bérvillában Pazar kilátású teraszos 2-3 szoba-hallos lakások április 1-i beköltözéssel kiadók. Közp. fűtés és melegvíz, korszerű óvóhely.”*



Magyar Nemzet 1943.03. 2-i és 7-i hirdetése¹⁴

A II. világháborút az épület kisebb-nagyobb károsodásokkal átvészelte. A háború után készült fényképek szerint az épület homlokzatán a vakolat, a nyílászárók, az erkélyek és a kert erősen megsérültek. (VI. 48.,49. kép) A Fortepanon található 1960-ban készült fényképeken az épület homlokzata továbbra is rossz állapotú, a vakolat hiányos. (VI. 50. kép)

¹² Irat jelzete: BFL XV. 17. d. 329 8398 0014

¹³ Irat jelzete: BFL XV. 17. d. 329 8398 0014

¹⁴ Magyar Nemzet 1943.03.02.keddi és Magyar Nemzet 1943.03.07.vasárnapi számai



Az épület DK-i oldalhomlokzatának részlete 1945 után és a lakóház nézete 1960-ban

1961-ben Posch Ernő kérésére a lakóház II. emelet 1. sz. lakását megosztották.¹⁵ A használatbavételi engedély szerint a II. emelet 1a. sz. lakás tulajdonosa/bérlője dr. Rác Lőrinc és neje lett.¹⁶

Az egykori személyliftet, amely a lépcsőház bal (déli) oldalán helyezkedett el, ismeretlen időpontban megszüntették, aknáját szintenként befödémézték és tárolókká alakították.

Építési-átalakítási szempontból az épület további sorsáról nem maradtak fenn írásos adatok. A lakók elmondása szerint az épület homlokzatait 2018-ban újították fel. 2020-ban a homlokzati fémszerkezeteket – a bejárati kapuk és az erkélyek korlátjait – újították fel, valamint tetőszigetelési munkákat is végeztek.¹⁷

AZ ÉPÍTÉSZRŐL ÉS ÉPÍTETŐRŐL

Somogyi György műépítész (született 1893-ban – elhunyt 1980-ban)

Somogyi György építészről méltatlanul kevés információ található. Székesfehérváron született 1893-ban Singer József és Friedler Hermin fiaként. Személyét leginkább a nagy zsinagóga tervező építész, Baumhorn Lipót vejeként említik, pedig építészeti munkássága megérdemelné a nagyobb figyelmet.

Baumhorn Lipót leánya Somogyi György építésszel 1926. október 24-én kötött házasságot. A házasságkötéskor 33 éves Somogyi György 1925-től fogva együtt dolgozott későbbi apósával. Baumhorn Lipót Kozma utcai izraelita temetőben

¹⁵ XII. ker. Tanács 1961. V. 31-én kelt S-50021/1961. sz. határozata. Irat jelzete: BFL XV. 17. d. 329 8398 0014

¹⁶ XII. ker. Tanács 1962. XI. 27-én kelt S-50021/2/1961. sz. használatbavételi engedély határozata. Irat jelzete: BFL XV. 17. d. 329 8398 0014

¹⁷ Ezúton mondunk köszönetet Asbóth Margit és Szepesi Gábor lakóknak a munkánkhoz nyújtott segítségért.

található sírját is veje és építéstartársa, Somogyi György tervezte. Somogyi György Baumhorn Lipót halála után Baumhorn életművének a dokumentálásán dolgozott. Az általa összegyűjtött anyagból végül életében nem született kiállítás, de 1999-ben, a Magyar Építészeti Múzeum és a Magyar Zsidó Múzeum és Levéltár közös szervezésében Baumhorn Lipótnak életmű-kiállítást rendeztek a Somogyi György által összegyűjtött tervekől, dokumentumokból.¹⁸

Somogyi György az 1930-40-es években a modern építészeti stílus felé fordult. 1938-39-ben tervezte a Brassai Sámuel utca 16. sz. egyemeletes lakóházat.¹⁹ Az épület a Tartsay Vilmos utca mentén épült sorházas telep egyik épülete. Az épület homlokzati megjelenése és kialakítása, anyaghasználata hasonlít a Stromfeld út 18. sz. épületéhez.

1940-ben Somogyi György a XIII. kerületi Szabolcs utcai Kórház-együttes történetileg jelentősebb épületeinek az átalakításán és felújításán dolgozott.

Horovitz Richard producer, gyártásvezető, forgalmazó

(született 1887-ben Nagyszombaton – elhunyt 1951-ben Budapesten)



Szülei: Horovitz Lipót és Ullmann Berta.

Lakása: Budapest IV. Molnár u. 17. (1920-as évek), XIV. Gróf Zichy Géza u. 5. (1937-38), XII. Németvölgyi u. 25. (1950-1951)

A középiskolát szülővárosában végezte, majd egy évig a lipcsei grafikai főiskola növendéke volt. Az I. világháborúban népfelkelő hadnagy volt. 1913 novemberében került a filmszakmába, átvette a családi vállalkozás, a Művészfilm vezetését. A húszas-harmincas években az Országos Magyar Mozgóképipari Egyesület alelnöke volt.

Felesége Klein Margit (sz. Komló, 1899. febr. 7.), a Művészfilm Kft. tisztviselője, akit 1927. december 21-én vett feleségül.

Még a némafilm korszakában készítette Balogh Béla „*Fehér galambok fekete városban és a Lelek órása*” c. produkcióit. Hangosfilmjei közül nagy sikere volt az *Emmy* és a *Beszállásolás c. film*.²⁰

¹⁸ Deákné Oszkó Ágnes Ivett: Doktori disszertáció a Zsinagógaépítészet térszerkesztési és stílusbeli jellegzetességei Baumhorn Lipót (1860-1932) életművében. 2019.

¹⁹ Terv jelzete: BFL XV. 17. d. 329 7866 4

²⁰ Magyar Hangosfilm Lexikon

Főbb munkái:

Producer: Emmy (1934), Címzett ismeretlen (1935), A 111- es (1937), Egy lány elindul (1937), Beszállásolás (1938)

Gyártásvezető: Címzett ismeretlen (1935)

Forgalmazó: Fehér galambok fekete városban (1923)

V. AZ ÉPÜLET LEÍRÁSA

Jellege

Lejtős terepen elhelyezkedő, szabadon álló, téglány alaprajzú, földszint + két-, ill. háromemeletes, lapostetős, modern stílusú (Bauhaus) lakóház. Az épület 1941-43-ban Somogyi György tervei szerint épült, Horovitz Richard és Neje megbízásából.

Mivel az épület lejtős terepre épült, homlokzatai változó magasságúak és szintszámúak. Az épület szintjei a Stromfeld út felől: alsó-földszint + magas-földszint + két emelet, lapostető. (Itt az épület magasföldszinti szintjét tulajdonképpen az I. emeletnek tekinthetjük, a homlokzat itt három-emeletes.) A hátsó kert felőli szintek: földszint + két emelet, lapostető. (Itt a homlokzat kétemeletes.)



Az épület nézete DK felől, a Levendula és Stromfeld utca kereszteződéséből

A Stromfeld úti észak-keleti homlokzat középtengelyében került elhelyezésre a főbejárat és a kapubejárat. A főbejárat egyenes karú lépcső vezet az utcaszintről. Az ingatlan gépkocsival a Levendula utca felőli nagykapun közelíthető meg.

A kapualjból a lépcsőház előterébe érkezünk. Innen nyílnak a lakások és a kiszolgáló helyiségek. A kétkarú lépcső a földszintről a tetőemeletig halad. A földszint bal (déli) oldalán a Stromfeld utcai traktusban egy lakás és mögötte a kerti traktusban a lakók pincerekeszei helyezkednek el. Az utcai traktus jobb (északi) oldalán egy lakás és a volt óvóhely van, amelyet ma tárolóként használnak. A hátsó kerti részen mélyített szinten található a korábbi kazánház helyisége. (A jelenlegi kazánház a tetőfelépítményben van.)

Az I., II. és III. emeleti szinteken erkélyes lakások találhatók, az eredeti lakásszámnál már több lakással. Az egykori személylift aknáját befödémezték és tárolókká alakították. A lapostetőn lévő tetőemeleti építményben jelenleg a kazánház és az elektromos főkapcsoló található.

Homlokzatok

Az épület homlokzati felületei vakoltak, tört-fehér színre festettek. A viszonylag magas lábazat rusztikus terméskőlapokból készült, a lábazati sávban négyzetes alakú, fémkeretben drótüveg-betétes pinceablakok helyezkednek el. Az épület körül terméskőből rakott járda fut. A homlokzatokat rizalit-szerűen kiugró zárterkélyek és a nyitott erkélyek teszik mozgalmassá. Az épület megjelenésének jellegzetes elemei a lekerekített sarkok és a sarkokon beforduló erkélyek. Valamennyi homlokzati nyílászáró egyenes záródású. A homlokzatokat erőteljesen kilépő, a hátsó két sarkon lekerekített betonlemez főpárkány zárja.

Az észak-keleti tájolású Stromfeld úti főhomlokzat a földszinten 7, az emeleten 5 tengelyes.²¹ A fő tengelyben elhelyezkedő kapubejárat egyenes karú tereplépcső vezet fel az utcaszintről. A műkö lépcső két pofafalát terméskő burkolat, tetejét műkölap borítja. A bal (déli) oldali műkö fedkőn csőkorlát húzódik.

A homlokzati középtengelyt és a bejárat kapuzat két szélét hengeres kőoszlopok és rizalitszerű zárterkély hangsúlyozzák. A kőoszlopok mögött a terméskővel borított lábazati falsík ívesen befordul. A két kőoszloppal szegélyezett kapuzat két fellépőből álló műköből készült elő-lépcsőn helyezkedik el. A földszinti homlokzat 4. középtengelyében elhelyezkedő bejárat kapu egyenes záródású, kétszárnyú fém-üveg szerkezetű nyílászáró. Az ajtószárnyakat törtvonalú fémpálcás rács díszíti, amely a két fogódzót is alkotja. A bejárat kapu bal (déli) és jobb (északi) oldalán három-három egyenes záródású ablak helyezkedik el: a bal oldalon az 1. és 2.

²¹ A homlokzati tengelyeket mindig a homlokzattal szemben állva balról számíthatjuk.

tengelyben két háromosztatú ablak, a 3. tengelyben egy közepen felnyíló ablak, a jobb oldalon az 5. tengelyben egy közepen felnyíló, a 6. és 7. tengelyben két háromosztatú ablak.



A Stromfeld úti főhomlokzat nézete

Az 5 tengelyes emeleti homlokzat középrizalitjában szintenként egy-egy egyenes záródású, kétsztatú ikerablak foglal helyet. (A III. emeleti ablakot új, négyosztatú nyílászáróra cserélték.) A főhomlokzat 1. és 4. tengelyében a rizalitban elhelyezkedő ikerablakokhoz hasonló nyílászárók vannak. A 2. és 5. tengely emeleti szakaszán lekerekített sarkú erkélyek helyezkednek el, az erkélyeket fémpálcás korlát határolja. Az erkélylemez homlokfalát műkő borítja, alsó síkjuk vakolt. Az erkélyek melletti falsávban szintenként kör alakú bevilágító ablakok találhatóak. A homlokzati megjelenés különösen attraktív részlete a bal (déli) sarkon a dél-keleti homlokzat felőli erkélyek ívesen beforduló szakasza.



A főbejárati bejárati kapu és a rizalitban lévő ablak részletei

Az építéskori homlokzati ablakok kétrétegű, kapcsolt gerébtokos, befelé nyíló szárnyú, faszerkezetes nyílászárók voltak. A legtöbb ablakot azonban már új egyesített szárnyú, hőszigetelt üvegezésű faszerkezetű vagy műanyag szerkezetű nyílászáróra cseréltek.

A bejárat kapu jobb oldalán egy kőtábla Bárány Tamás írónak állít emléket, aki 1945-től 2004-ben bekövetkezett haláláig a házban élt és alkotott. Az emléktáblát a XII. kerületi Hegyvidéki Önkormányzat 2013-ban állította.

A Levendula utcára néző dél-keleti oldalomlokzat 3 tengelyes, az 1. tengelyben lévő erkélyes homlokzati szakasz síkja a 2. és 3. tengelyes homlokzathoz képest hátra van léptetve. Az épület bal (déli) sarokrésze ívesen fordul be a hátsó homlokzatra. A lejtős terephez igazodva ez a tengely földszint + kétemeletes. E szakaszon a földszinten egy egyosztatú, középen felnyíló ablak van, fölötte pedig az I. és II. emeleten téglalap alaprajzú, fém pálcakorlátos erkélyek sorakoznak.

A 2. és 3. homlokzati tengelyszakaszok földszint + háromemeletesek. A homlokzat 2. tengelyében a földszinten egy-egy kisebb ablak, fölötte pedig páros elhelyezkedésű egyenes záradékú ablakok foglalnak helyet. A 3. tengely I., II. és III. emeleti szintjén lekerekített sarkú, a főhomlokzat felé ívesen beforduló pálcacárcsos erkélyek találhatók. Az erkélyekre egyenes záradékú, kétszárnyú ajtók nyílnak.

Az oldalomlokzat rusztikus terméskő lábazata a lejtős terephez igazodva lépcsőzetes elrendezésű.



A Levendula utcai oldalomlokzat nézete

A szimmetrikus elrendezésű kertre néző hátsó homlokzat 7 tengelyes, földszint + kétemeletes. Rusztikus terméskőből kialakított lábázatában fémkeretes, drótüveges pinceablakok sorakoznak. A homlokzat 4. középtengelyében helyezkedik el a fém-üveg szerkezetű kerti bejárati ajtó, fölötte pedig az egymáshoz sorolt, osztott felületű, fémszerkezetes lépcsőházi ablakok függőlegesen sávja. E függőleges középtengelyt a lapostetőn lévő tetőfelépítmény koronázza.

A középtengelyben lévő bejárat és lépcsőházi ablakhoz két oldalról rizalit-szerűen csatlakozik a homlokzat három- három tengelyes, a sarkokon lekerekített kialakítású szakasza, a főpárkány is ívesen befordul. A fémszerkezetes, egyenes záradékú bejárati kaput előtető zárja.



A hátsó kerti homlokzat nézete

A homlokzat 1. és 7. tengelyében szintenként egyenes záradékú, egyosztatú, középen felnyíló ablakok sorakoznak, a 3. és 5. tengelyben ugyanilyen, de kissé keskenyebb ablaknyílások vannak. A 2. és 6. tengelyben francia erkélyes nyílások és ajtók helyezkednek el. Az erkélyajtók egyenes záradékú, egyszárnyú nyílászárók. A kis franciaerkélyek lemezének a homlokfala műkö borítású, a pálcás korlát a többi homlokzaton található erkélyek korlátjával azonos kialakítású.

Az észak-nyugati oldalhomlokzat 2 tengelyes, a 2. tengelyben lévő erkélyes homlokzati szakasz síkja a 1. tengely homlokzatához képest hátra van léptetve. Az épület jobb (nyugati) sarokrésze ívesen fordul be a hátsó homlokzatra. A lejtős terephez igazodva a homlokzat 1. tengelynyi szakasza földszint + három emeletes, a 2. tengelynyi szakasza földszint + kétemeletes. Az oldalhomlokzat rusztikus terméskő lábazata a lejtős terephez igazodva lépcsőzetes elrendezésű.

A homlokzat 1. tengelyében az I., II. és III. emeleten páros elhelyezkedésű egyenes záradékú ablakok foglalnak helyet. A hátrahúzott 2. homlokzati tengelyben a

földszinten egy kétszárnyú ablak, az I. és II. emeleti szinteken pedig téglalap alaprajzú, fém pálcakorlátos erkélyek sorakoznak. Az erkélyekre egyenes záradékú, kétszárnyú ajtók nyílnak.



Az észak-nyugati oldalhomlokzat nézetei

Tető, tetőfelépítmény

A három-, ill. kétemeletes épületet lapostető fedi. A lépcsőházi szakasz felett lapostetős tetőfelépítmény emelkedik. A tetőemeleti építményben a kazánház és az elektromos főkapcsoló található.

A tetőépítmény oldalfalai vakoltak, festettek, a Stromfeld út felé néző homlokzatát egy nagy, kopilit üveggel borított nyílás töri át. A tetőre való kijutást egy egyszerű, egyszárnyú fémajtó biztosítja. A lapostetőt vízszintes tetőszigetelés borítja. A téglából készült kéményeket beton fedkő takarja.



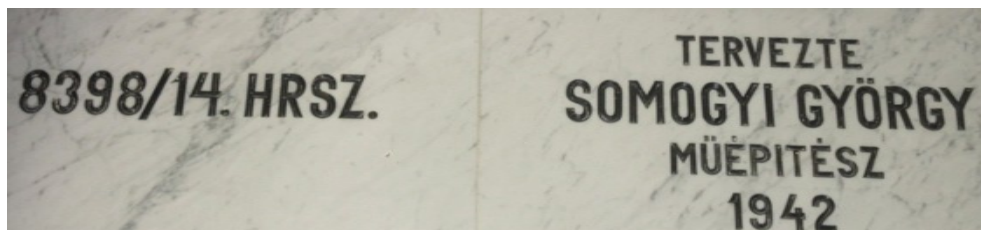
A tető nézete madártávlatból és a tetőfelépítmény épülete

Kerítés, kert

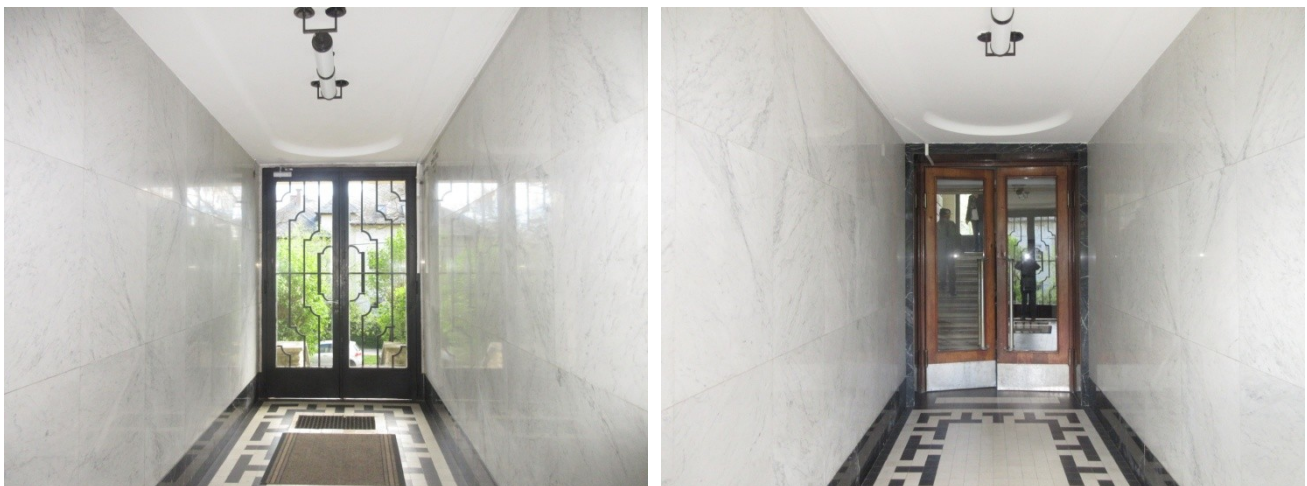
A lakóépületet övező kerítést vastag sövény takarja. A lejtős terepen orgonák, bokrok nőnek. A hátsó kert rendezett, a kertben örökzöld növények, fák és virágok vannak.

Belső terek

A Stromfeld utcai főbejáraton a lakóház kapualjába érkezünk. A téglalap alaprajzú kapualji helyiséget vakolt, tört-fehér színre festett síkfödém fedí, az oldalfalakat szürke márványburkolat borítja, a lábazat fekete márvány. A födémbe egy íves kialakítású tükör van, amelynek a közepén egyedi gyártású, opálüveg hengeres, kovácsoltvas szerelvényes lámpa helyezkedik el. A bal (déli) oldalfal márványburkolatában az épület helyrajzi száma és a tervező műépítész neve, valamint az építés éve van feltüntetve. A kapualj járófelületén fekete tükörbe rakott geometrikus mintázatú fekete-fehér márványmozaik (mettlachi) burkolat van. A kapualjból a lépcsőházi előtérbe egy egyenes záródású kétszárnyú, üvegezett fa lengőajtó vezet. Az ajtó lábazati részét fémlemez borítja, a diópántok és a két hengeres függőleges fogódzó acélszerkezetű.



Az oldalfalon lévő felirat



A kapualj nézete az utca és a lépcsőház felé

A kapualjból a lengőajtón keresztül a téglalap alaprajzú, síkmennyezetes földszinti lépcsőházi előtérbe érkezünk. Az előtér déli és északi oldalfalán elhelyezkedő faajtók mögötti kis folyosóról közelíthető meg egy lakás és a lakók tároló pincéje, illetve a volt kazánházi helyiség és a volt óvóhelyi helyiség. Az előtér utca felé eső észak-keleti

oldalfalán egy-egy lakás bejárata nyílik. A kert felé eső dél-nyugati oldalon helyezkedik el az épület kétkarú lépcsőháza.

A lépcsőházi előtér padlóburkolata a kapualjával azonos, fekete tükörbe rakott geometrikus mintázatú márványmozaik burkolat. A födémbe itt is íves kialakítású tükör van, amelynek a közepén két egyedi gyártású, opálüveg hengeres, kovácsoltvas szerelvényes lámpa helyezkedik el. A földszinti előtér oldalfalait szürke márványburkolat borítja, a lábazat fekete márvány. A déli oldalfalon egy hengeres világítótesttel összeépített fém lakónévsor-tábla van.



A földszinti lépcsőházi előtér nézete D és É felé

A lakásbejárati ajtók és a tárolókba nyíló ajtók hasonló kialakításúak. Az ajtók tagozatos tokkeretben helyezkednek el, egyszárnyú, közepén katedrál üvegbetétes faajtók, a lábazat rézlemezzel burkolt. Az építéskori kilincs réz fogógomb volt, ezt több helyen már réz vagy alumínium kilincsre cserélték.

A lépcsőtől balra (délre) elhelyezkedő ajtó jelenleg egy tárolóba nyílik, de eredetileg itt volt a lakóház személyfelvonója.

A kétkarú, a félemeleti szinteken pihenővel rendelkező lépcső a földszintről a tetőszintig vezet. Falazott oldalfala vakolt, tört-fehér színre festett. A szürke műkő lépcsőfokokat az orsótér felől tömör falazott mellvéd és fémcső kapaszkodó határolja. A mellvédet feketére festett faborítás keretezi, a lépcsőt fekete csempeburkolatos lábazat kíséri. A félemeleti lépcsőfordulók pihenőjét fekete-fehér mintás márványmozaik (mettlachi) burkolat fedi. A pihenő kertre néző homlokzati falát a padlótól a mennyezetig terjedő 2 x 3 szemes fémszerkezetes lépcsőházi üvegfal alkotja. Az ablak lábazati részét fekete korlát védi.



A földszintről és a III. emeletről induló lépcsőkarok nézetei

A lépcsőház emeleti pihenőinek a kialakítása kissé egyszerűbb, mint a földszintié. A síkmennyezetben nincs íves tükör és az egyedi mennyezeti lámpák is hiányoznak. A padlón fekete-fehér márványmozaik (mettlachi) burkolat van. Az oldalfalak és a mennyezet vakolt, tört-fehér színre festett. A magasföldszinten (I. emeleten) és a III. emeleten még meg van az a hármaskapcsoló, amely a lépcsőházi és a mosókonyha világításának a kapcsológombja, valamint az egykori személylift hívógombja volt. Néhány emeleti lakásbejárati ajtót már újabb nyílászárókra cseréltek.



III. emeleti lépcsőházi pihenő és a kapcsoló

VI. ARCHÍV DOKUMENTUMOK TÉRKÉPEK



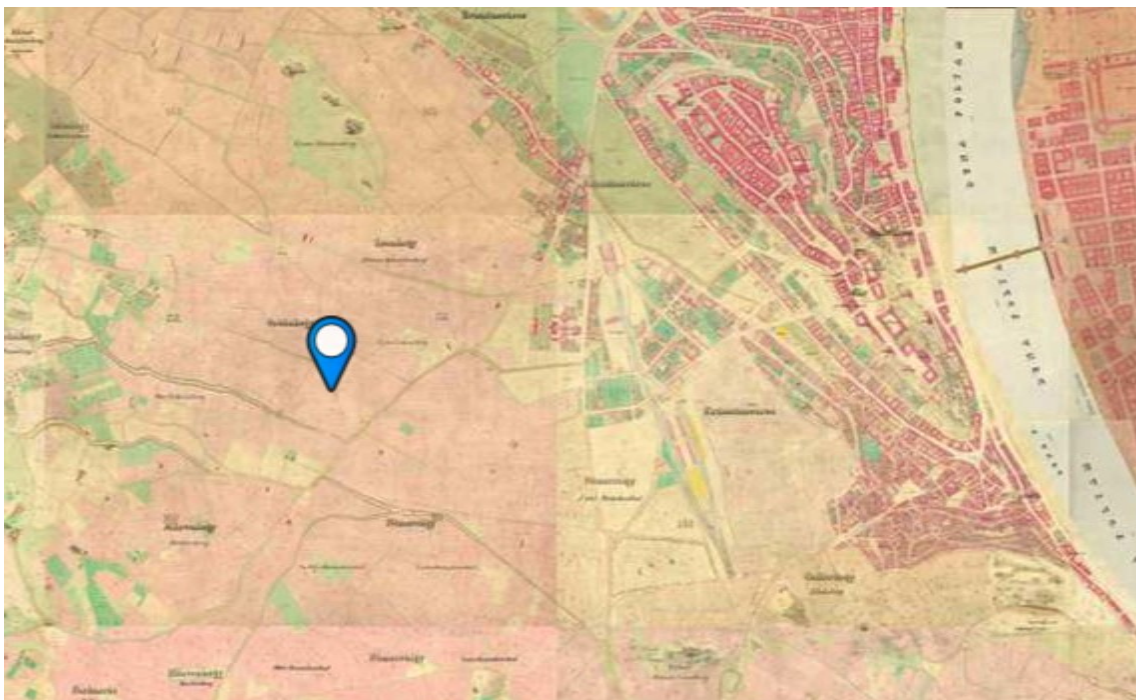
1. 1810-20 Pest-Buda és környékének katonai célú várostérképe – az Orbánhegy területén és a későbbi Stromfeld út 18. sz. telek helyén és környezetében a budai szőlőskertek terülnek el



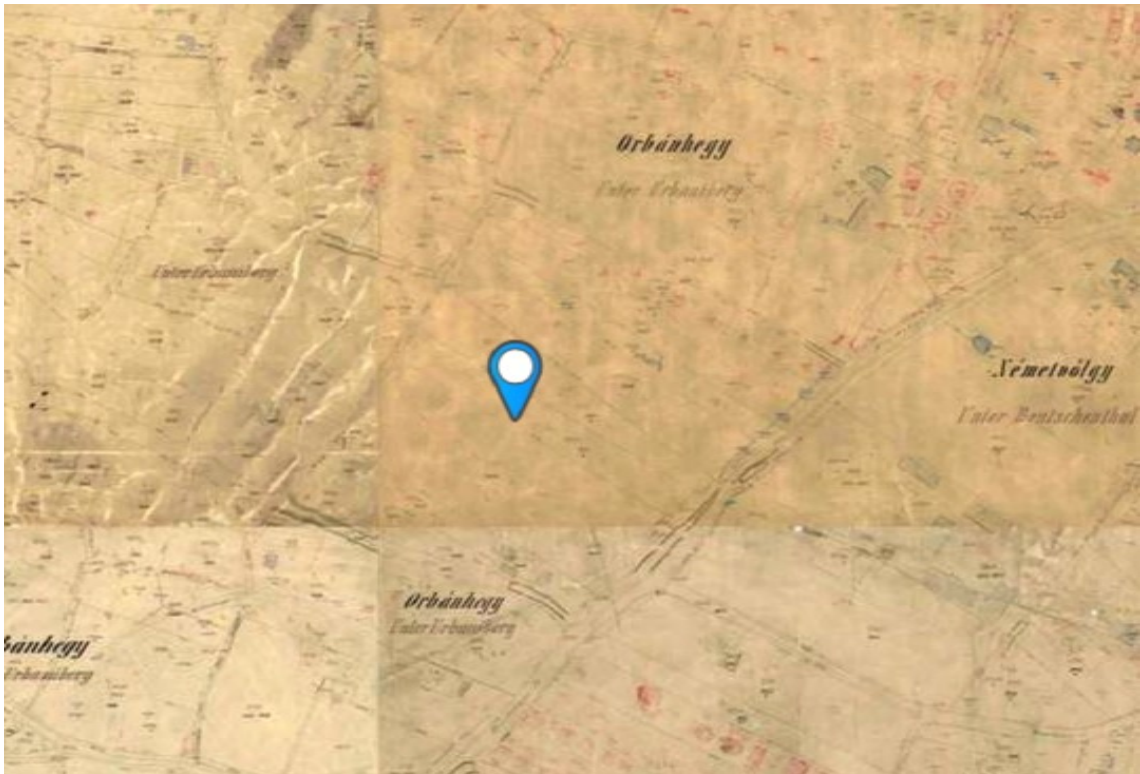
2. 1823 Pest-Buda-Óbuda áttekintő katonai célú várostérképe – a területen továbbra is szőlőskertek találhatóak, beépítés nincs



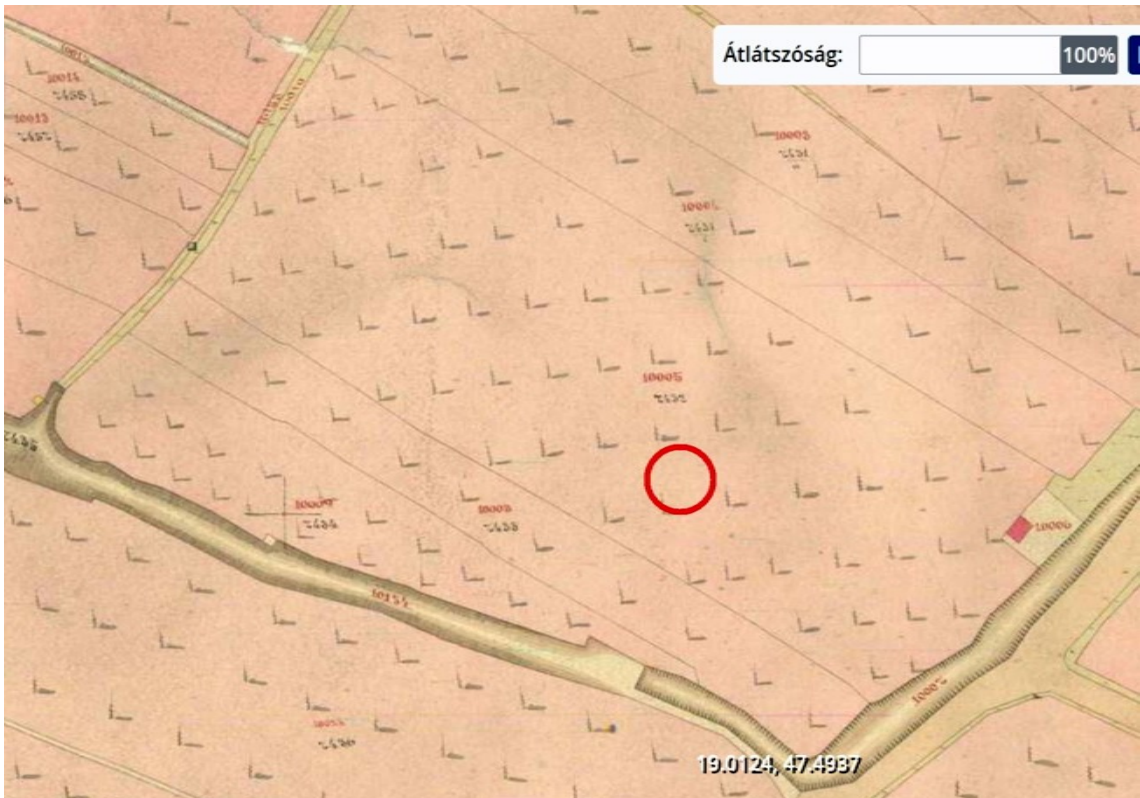
3. 1852 Pest-Buda-Óbuda és tágabb környékének topográfiai térképe - a területen továbbra is szőlőskertek találhatóak, beépítés nincs



4. 1867-73 Pest és Buda kataszteri térképsorozata az 1872-1920 közötti változások utólagos jelölésével – a szituáció azonos az előző térképeken ábrázolt állapotokkal



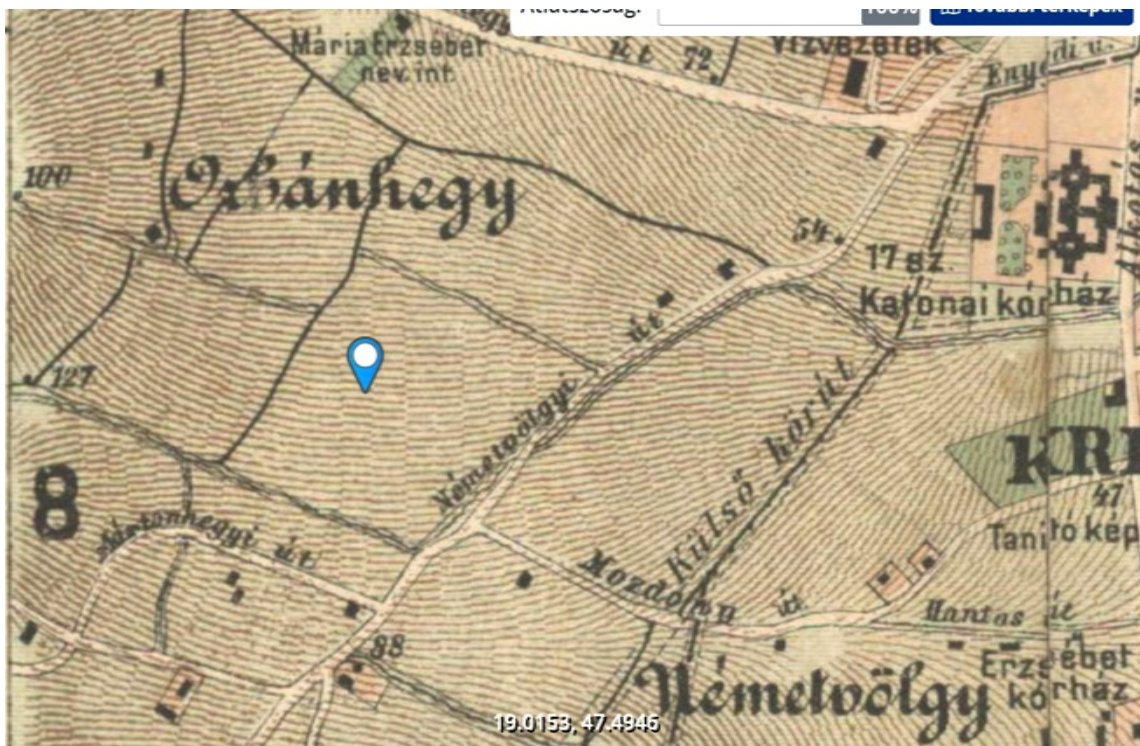
5.,6. **1871-74** Buda külterület kataszteri térképsorozata, az 1871 és 1910 közötti ingatlan és helyrajzi szám változások feltüntetésével, valamint a térkép részlete – *elkezdődött a telkek kiparcellázása, a mai Stromfeld Aurél út még nem létezett. Az általunk vizsgált ingatlan a térképen a 7432-es ingatlan középtáján helyezkedett el*



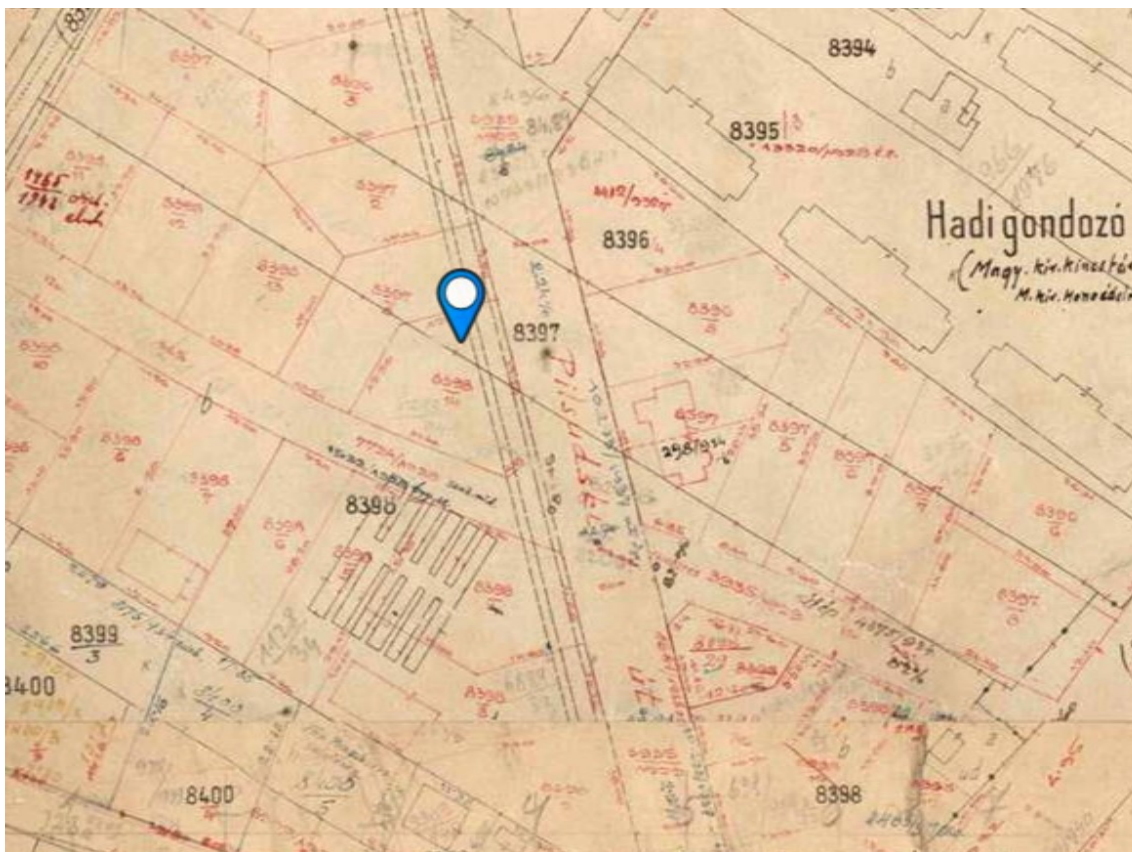
7.,8. 1873 Buda nagyméretű kataszteri térképsorozata - az általunk vizsgált ingatlan a mai Németsvölgyi út és a mai Levendula utca által közrefogott nagyméretű 7432-es ingatlan középtáján helyezkedett el



9. **1878** Budapest méter rendszerben készült kataszteri jellegű térképe – ingatlanunk a 7432-es telek középtáján helyezkedett el. A kicparcellázott telkeken még szőlők voltak, de a közelben már megjelentek a budai nyaralók: Schöffl nyaralója, Maurer nyaralója



10. **1903** Budapest belterületének és a külterület egy részének várostérképe – a térkép a mai Németvölgyi út és Levendula utca által közrefogott nagyméretű telket ábrázolja, a későbbi Pilsudski (Stromfeld) utca még nem létezik



11.,12. 1912 Budapest kataszteri térképsorozata utólagos bejegyzésekkel és a térkép részlete - térkép a mai Stromfeld utca (az Ince utca folytatása, majd Pilsudsky utca) és a mai Levendula (akkor még névtelen, egy vízmosás) utca kiszabályozását ábrázolja a lejtős területen. A nagyméretű telket is felosztották, ingatlanunk szabálytalan alaprajzú saroktelke már 8398/14 helyrajzi számot viseli



13. 1918-46 Budapest kataszteri térképsorozata az 1918 és 1946 közötti időszakból – telkünknön még nincs feltüntetve az 1943-ban felépült lakóház, de a telek már a mai 8398/14 helyrajzi számot és a mai sorszámozást (Pilsudsky u. 18. és Lendula u. 11.) viseli



14. 1944-1986 (1948 után) Budapest nagyméretarányú kerületi térképsorozata - térképén már a mai, 1941-43-ban épült lakóépület alaprajzi vetülete fel van tüntetve. A főhomlokzat előtti utca neveként már Stromfeld Aurél út van feltüntetve

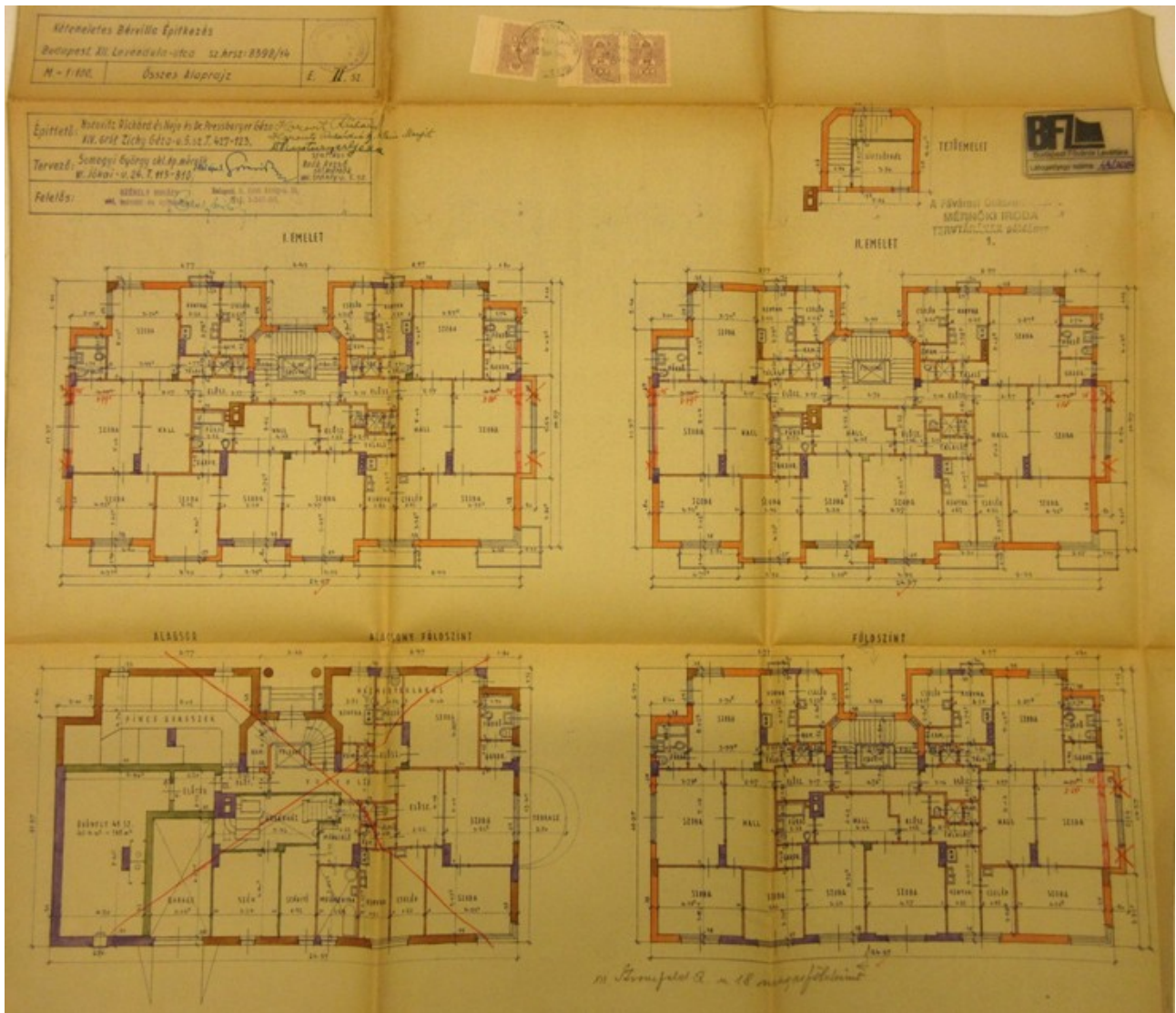
TERVEK

Kétemeletes Bérvilla építési tervei, 1941. VII. 29. Építtető Horovitz Richard és Neje és Dr. Pessburger Géza. Tervező Somogyi György okl. építésmérnök, statikus Raáb Rezső okl. mérnök. (BFL XV. 17. d. 329 8398 0014)

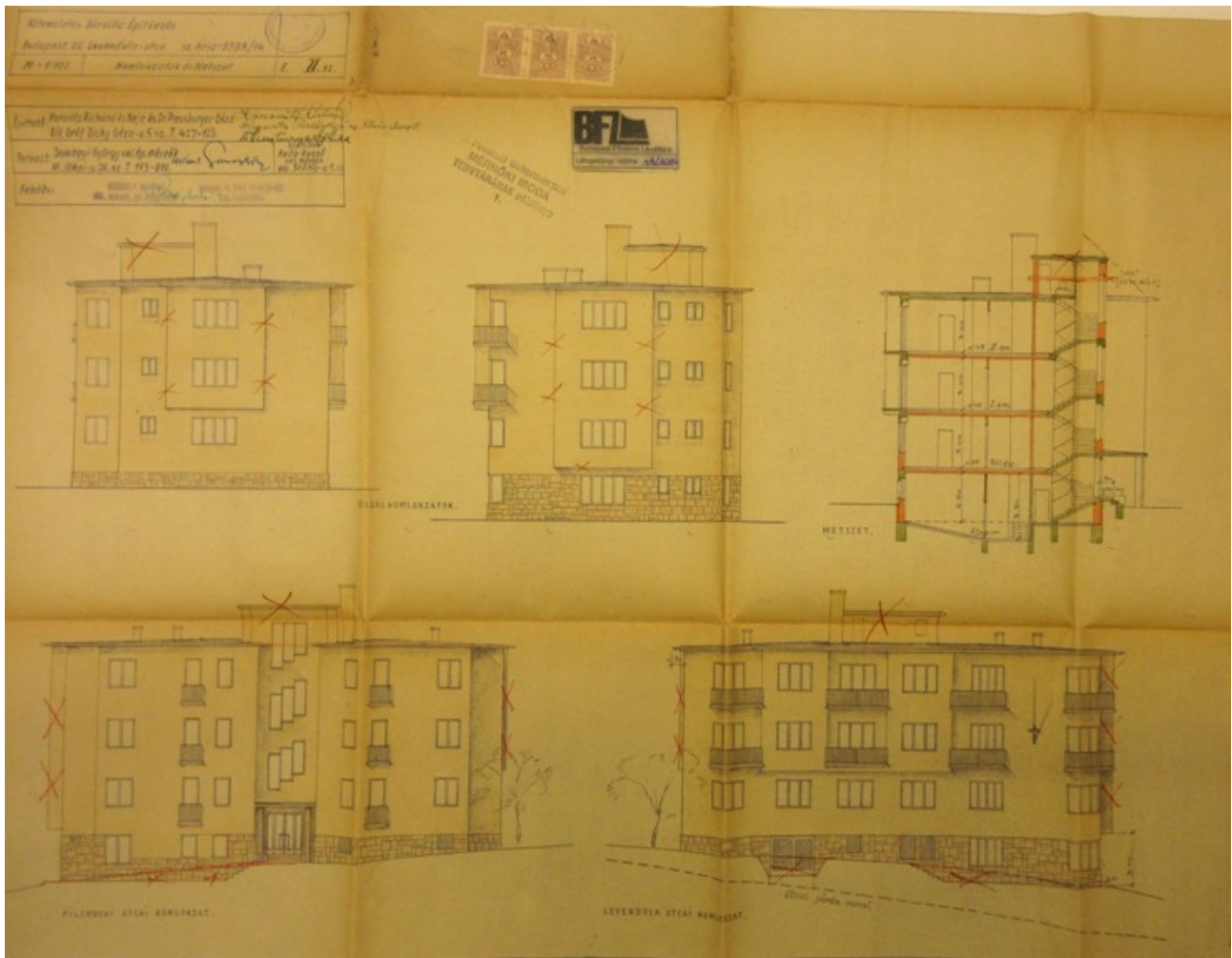
Kétemeletes Bérvilla Építkezés		E. II. SZ.
Budapest, XII. Levendula-utca sz.hrsz: 8398/14		
M. = 1:100.	Összes Alaprajz	
Építtető: Horovitz Richard és Neje és Dr. Pessburger Géza XIV. Gróf Zichy Géza-u. 5. sz. T. 427-123.		
Tervező: Somogyi György okl. ép. mérnök VI. Jókai-u. 26. T. 113-810.		
Felelős: SZÉKELY MIHÁLY okl. mérnök és építész Budapest, II. Eötvös Károly-s. 44. Tel. 1-541-83.		



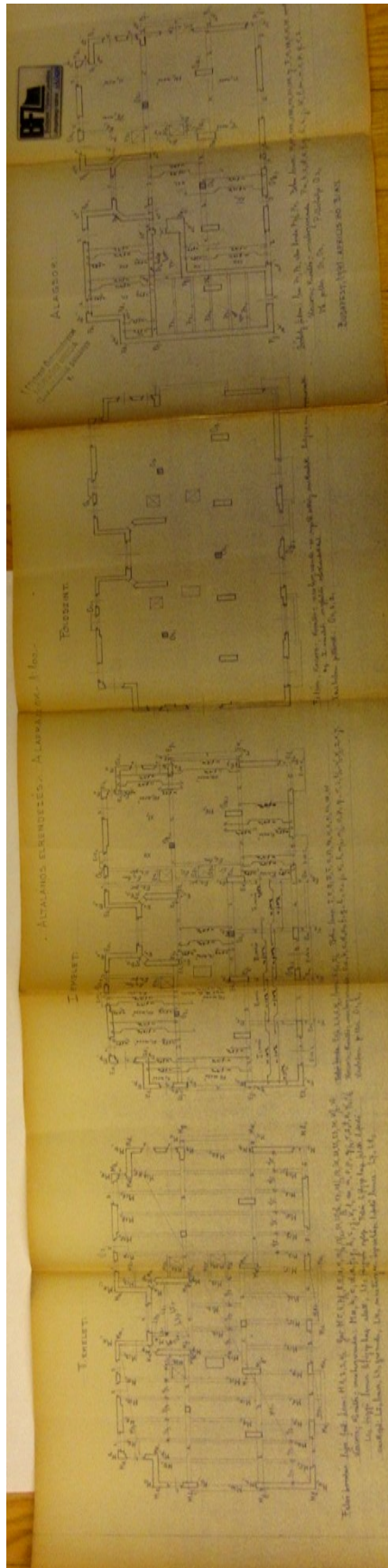
15. 1941. VII. 29. Kétemeletes bérvilla építési tervei. Helyszínrajz. (BFL XV. 17. d. 329 8398 0014)



16. 1941. VII. 29. Kétemeletes bérvilla építési tervei. Alaprajzok: Alagsor-alacsony földszint, földszint, I. és II. emeleti alaprajz. (BFL XV. 17. d. 329 8398 0014)

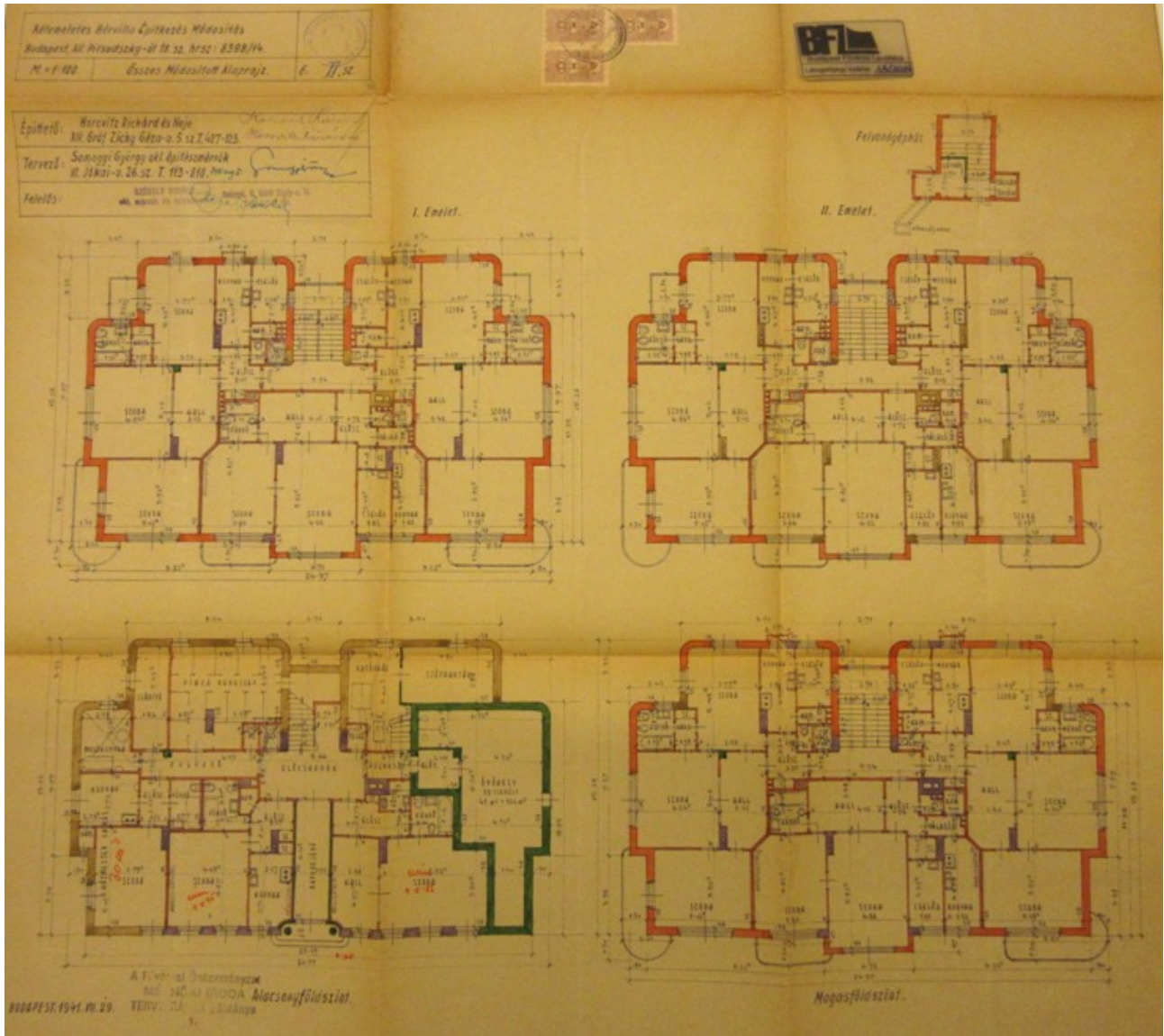


17. 1941. VII. 29. Kétemeletes bérvilla építési terve. Homlokzatok és metszet.
(BFL XV. 17. d. 329 8398 0014)

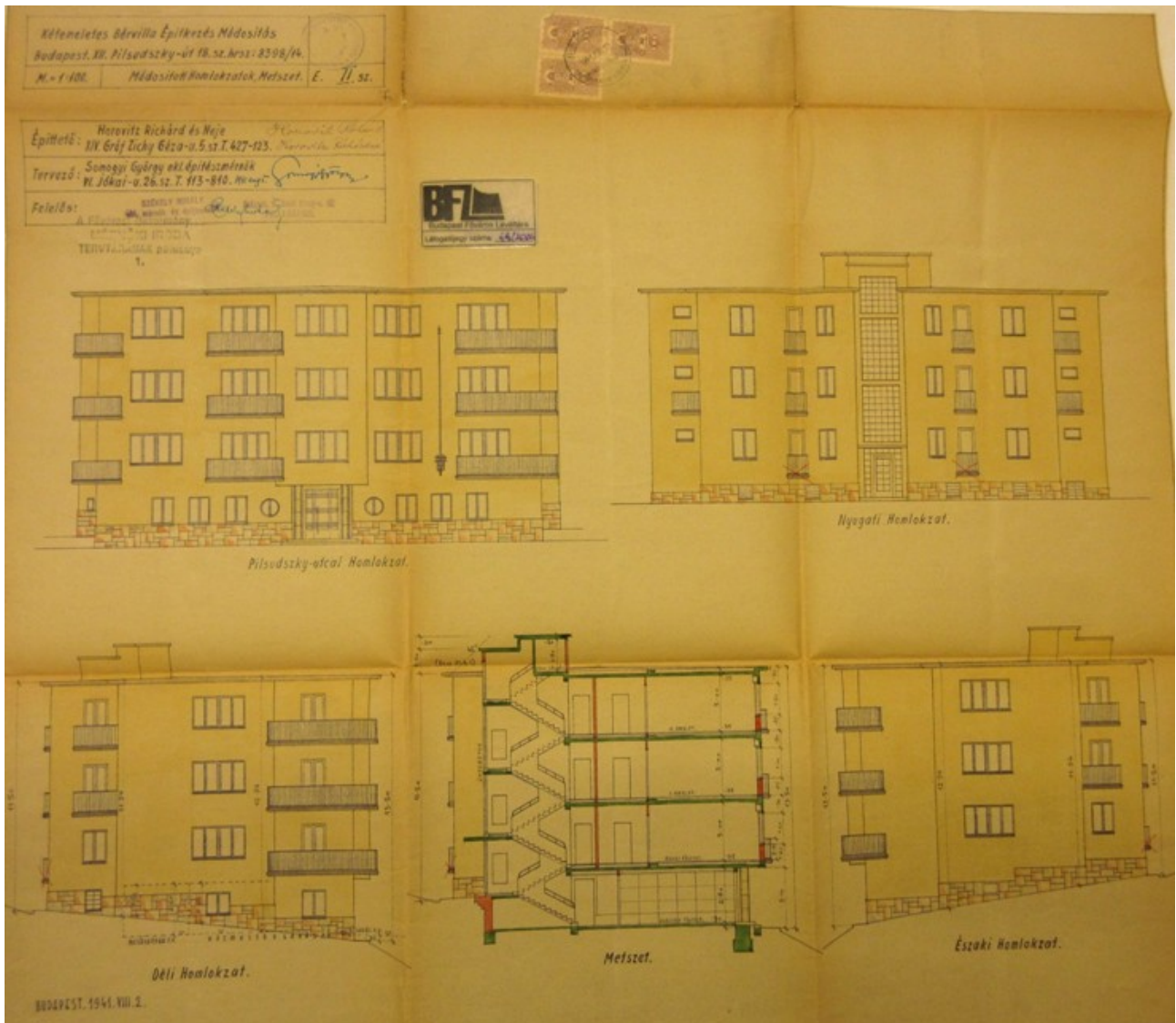


18. 1941. VII. 29. Kétemeletes bérvilla építési tervei. Vasbeton szerkezetek, általános elrendezési alaprajz.
(BFL XV. 17. d. 329 8398 0014)

Kétemeletes Bérvilla 1. sz. módosított építési tervei, jóváhagyva 1941. IX. 18.
Építető Horovitz Richard és Neje. Tervező Somogyi György okl. építésmérnök,
statikus és felelős Székely Mihály okl. mérnök és építőmester (BFL XV. 17. d. 329
8398 0014)

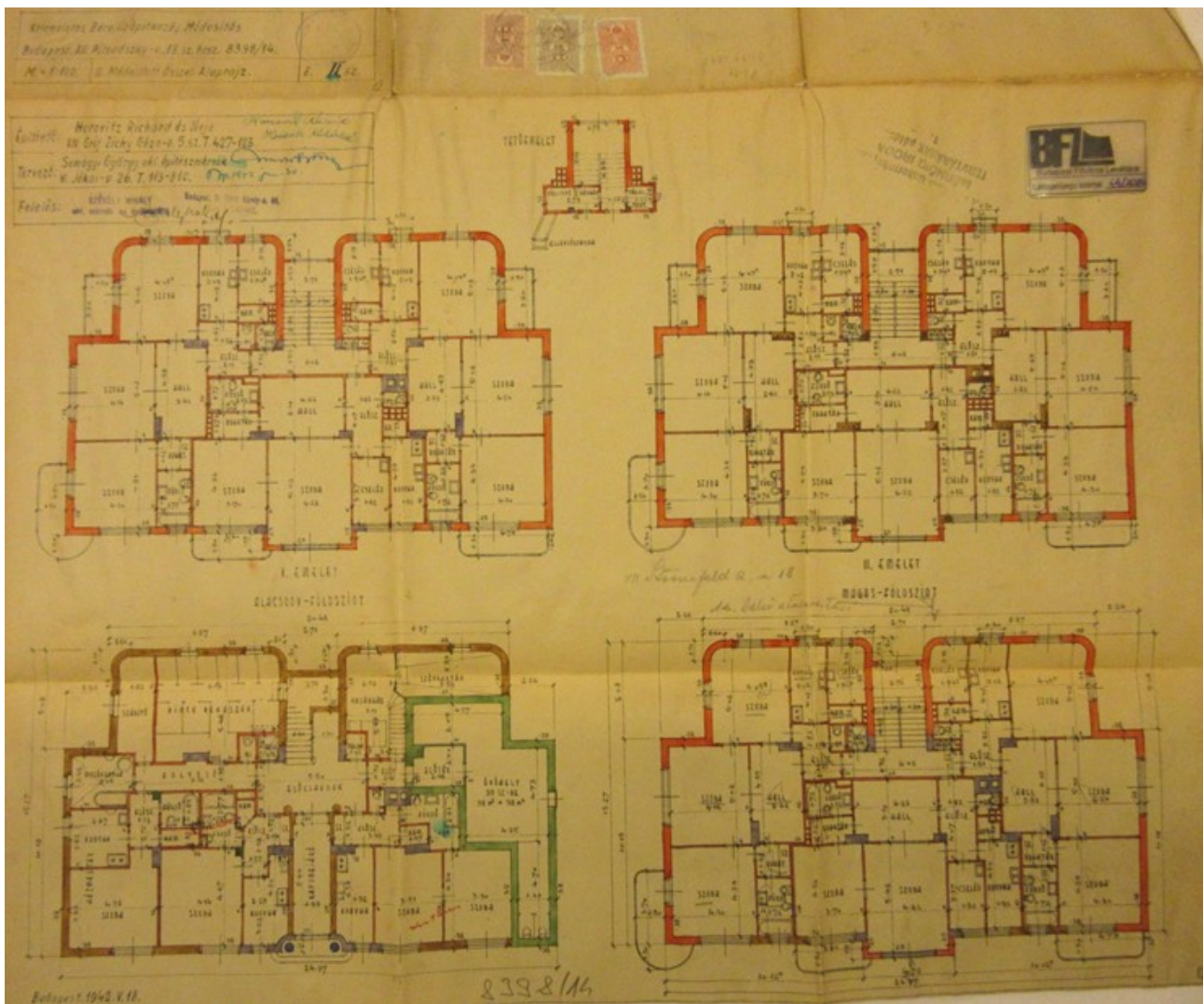
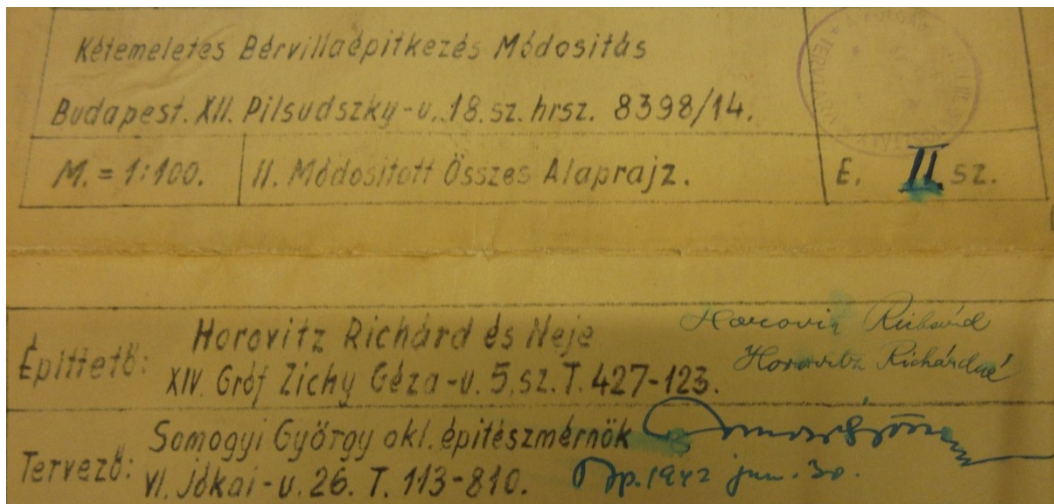


19. 1941. IX. hó Kétemeletes bérvilla 1. módosított építési tervei. Alaprajzok: Alacsony földszint, magasföldszint, I. és II. emeleti alaprajz.
(BFL XV. 17. d. 329 8398 0014)

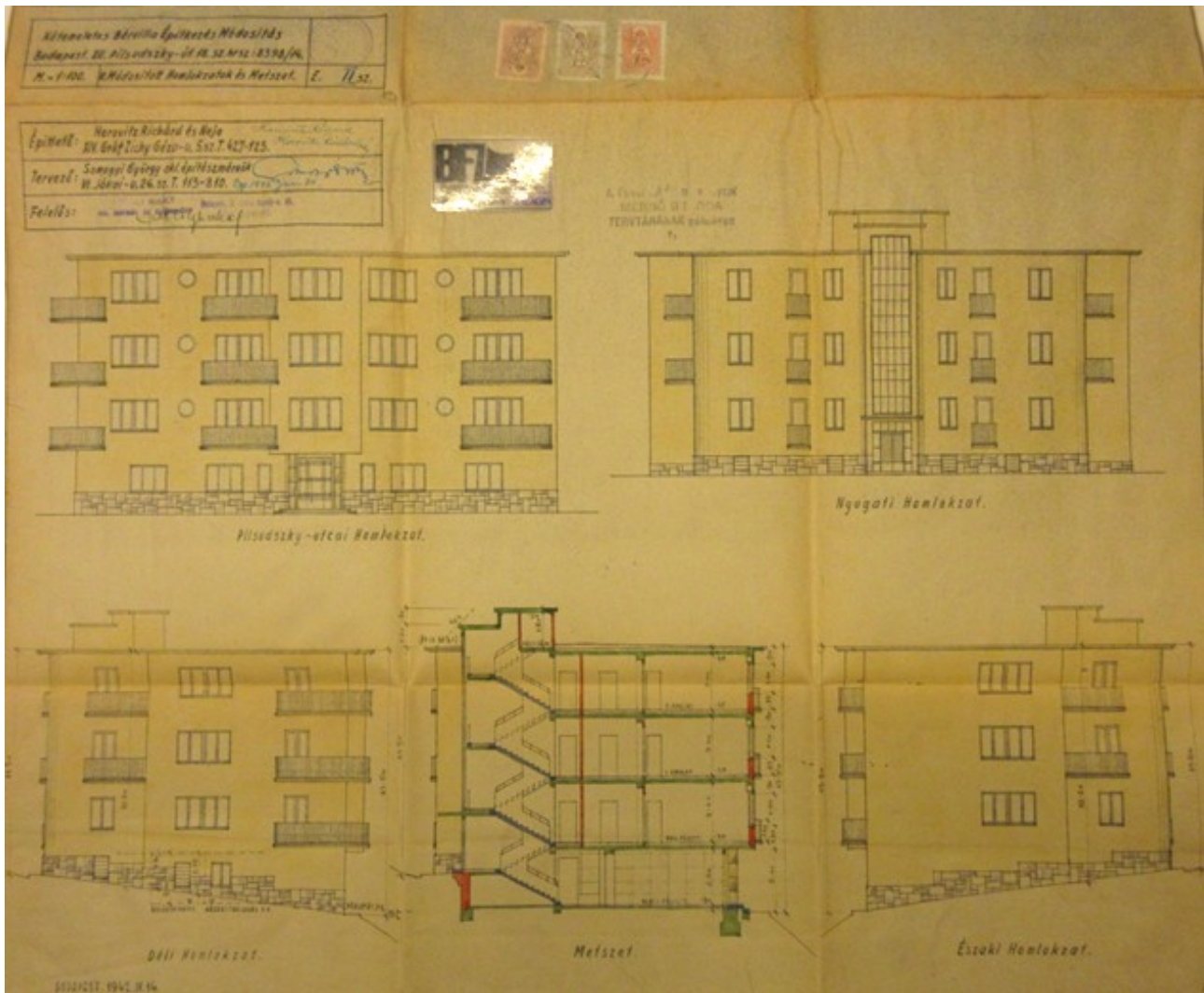


20. 1941. IX. hó Kétemeletes bérvilla 1. módosított építési tervei. Homlokzatok és metszet. (BFL XV. 17. d. 329 8398 0014)

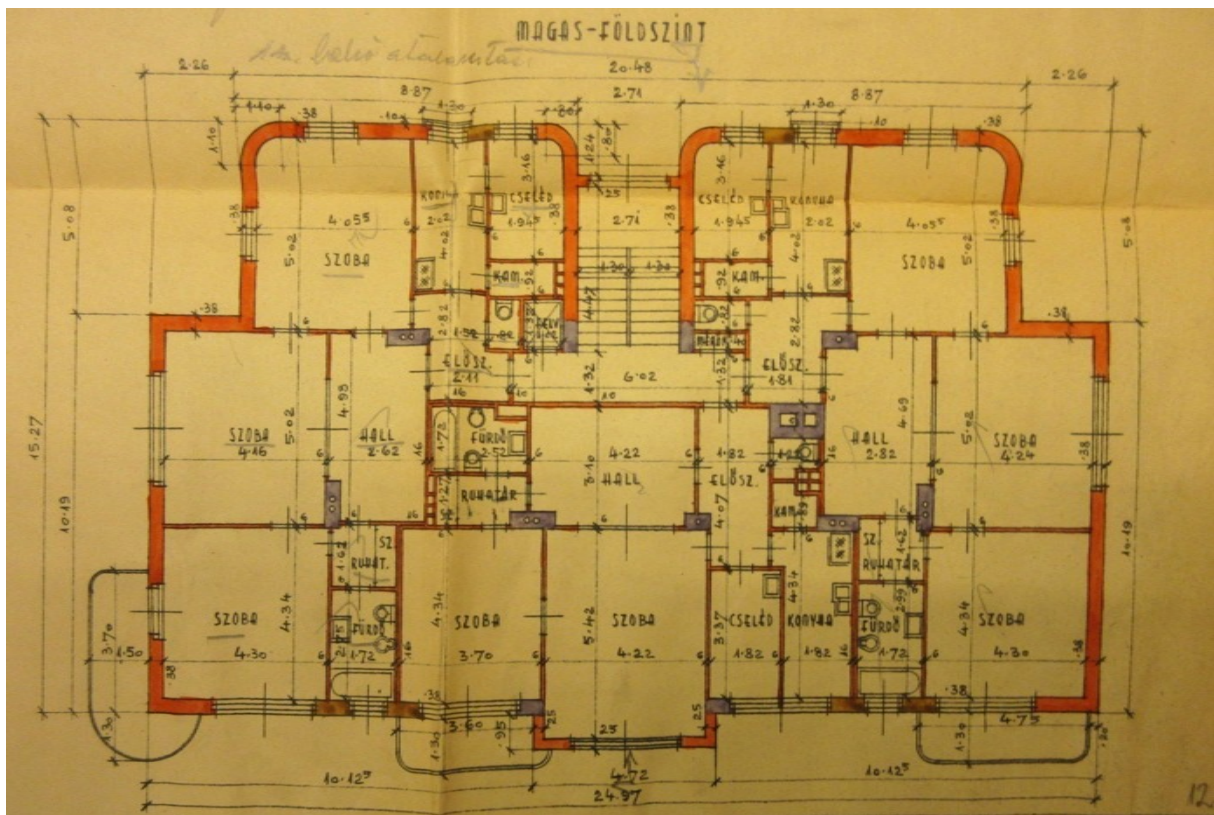
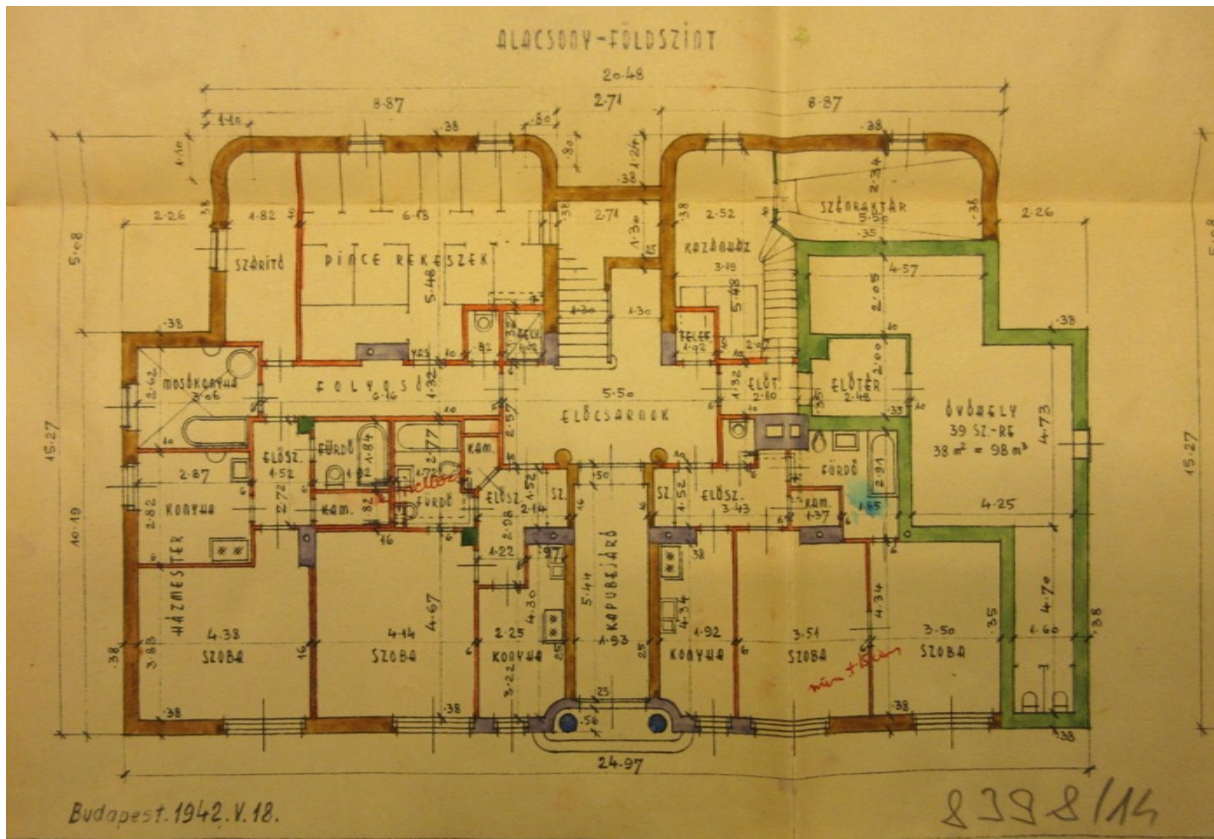
Kétemeletes Bérvilla 2. sz. módosított építési tervei, 1942. IV.- V. hó. (jóváhagyva 1942. V. 31.) Építető Horovitz Richard és Neje. Tervező Somogyi György okl. építésmérnök, statikus Raáb Rezső okl. mérnök. (BFL XV. 17. d. 329 8398 0014)



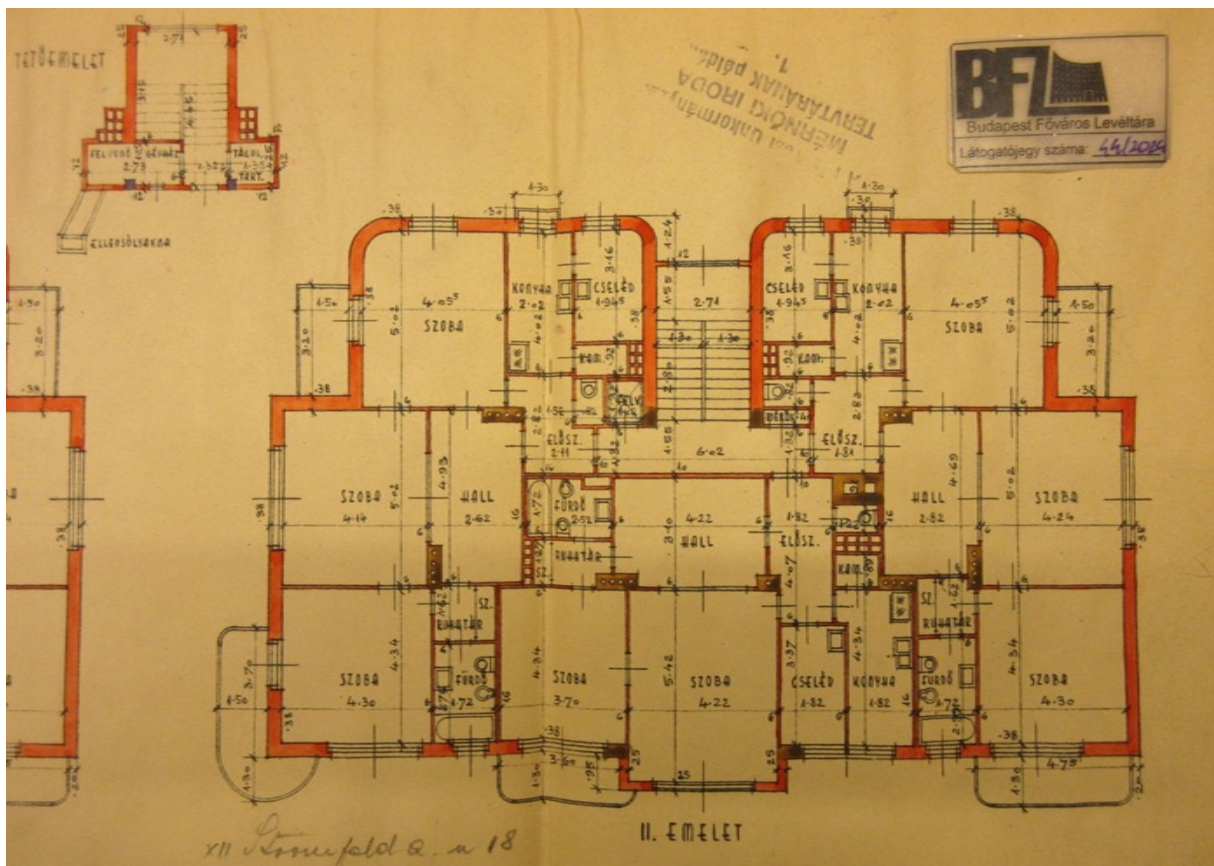
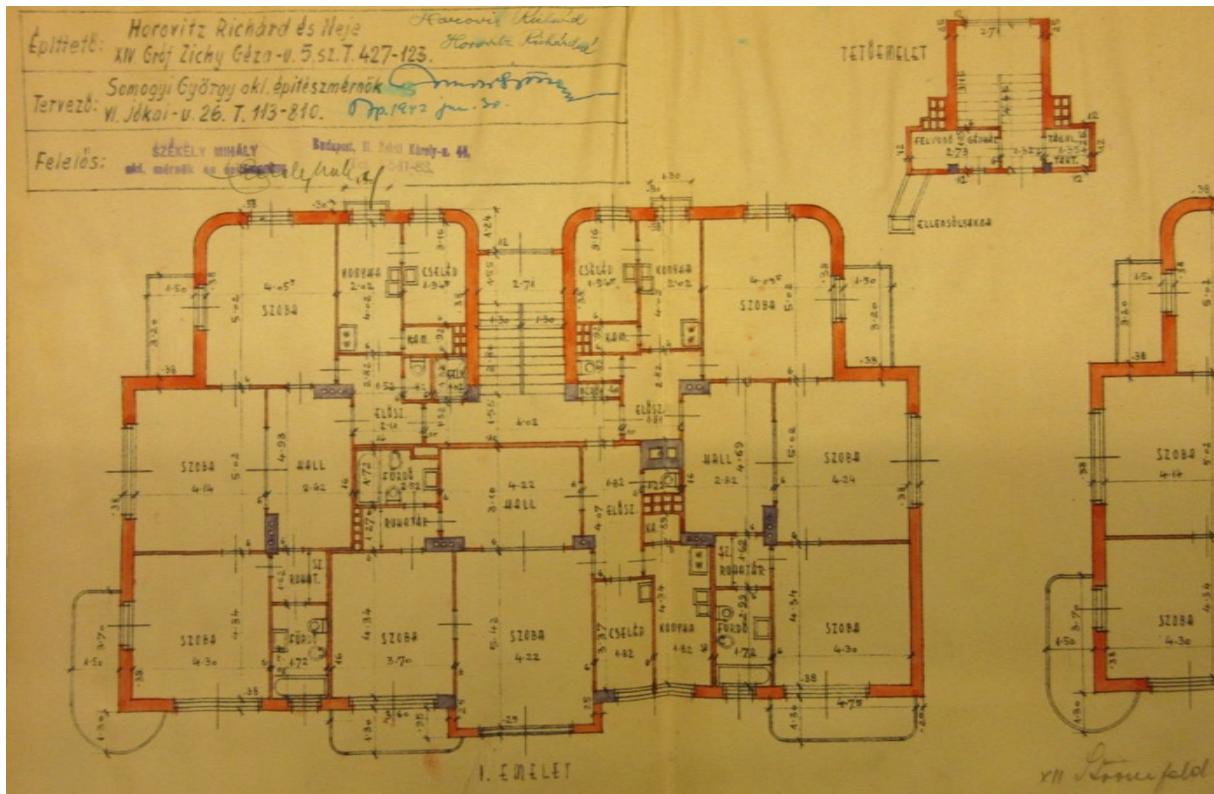
21. 1942. V. 18 Kétemeletes bérvilla 2. módosított építési tervei. Alaprajzok: Alacsony földszint, magasföldszint, I. és II. emeleti alaprajz. (BFL XV. 17. d. 329 8398 0014)



22. 1942. IV. 14 Kétemeletes bérvilla 2. módosított építési tervei. Homlokzatok, metszet. (BFL XV. 17. d. 329 8398 0014)

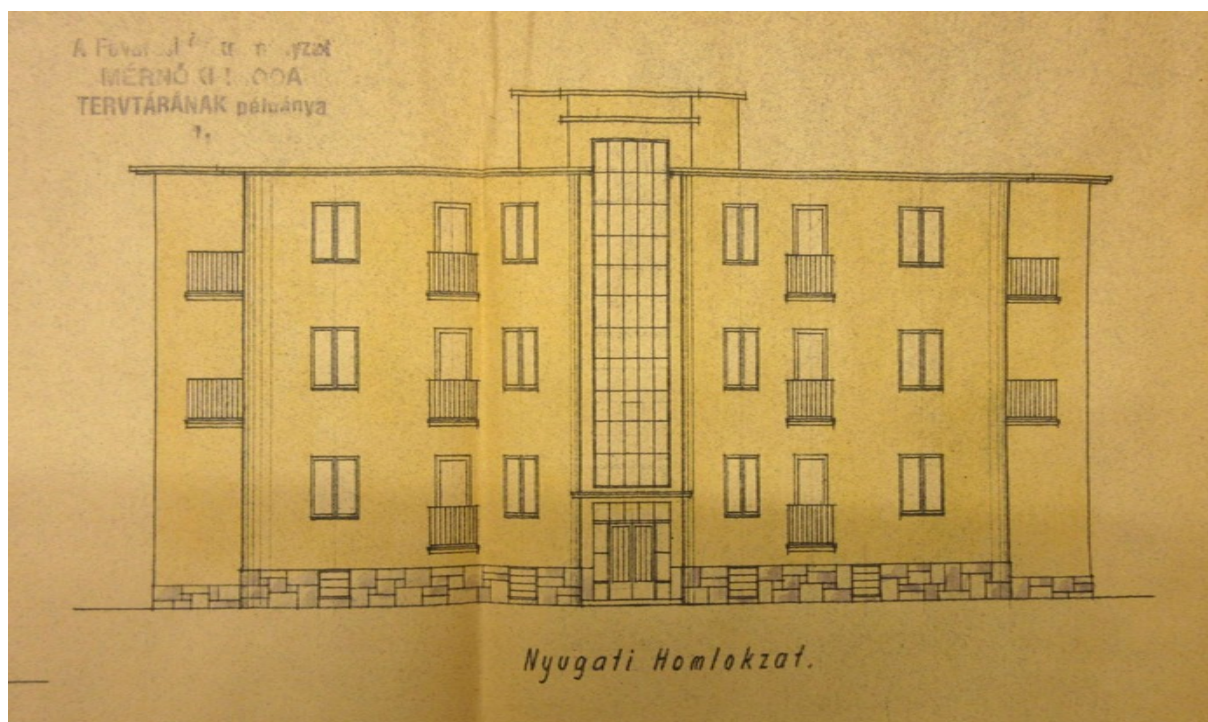


23.,24. 1942. V. 18 Kétemeletes bérvilla 2. módosított építési tervei, részlet.
 Alacsony földszint és magasföldszinti alaprajz.
 (BFL XV. 17. d. 329 8398 0014)

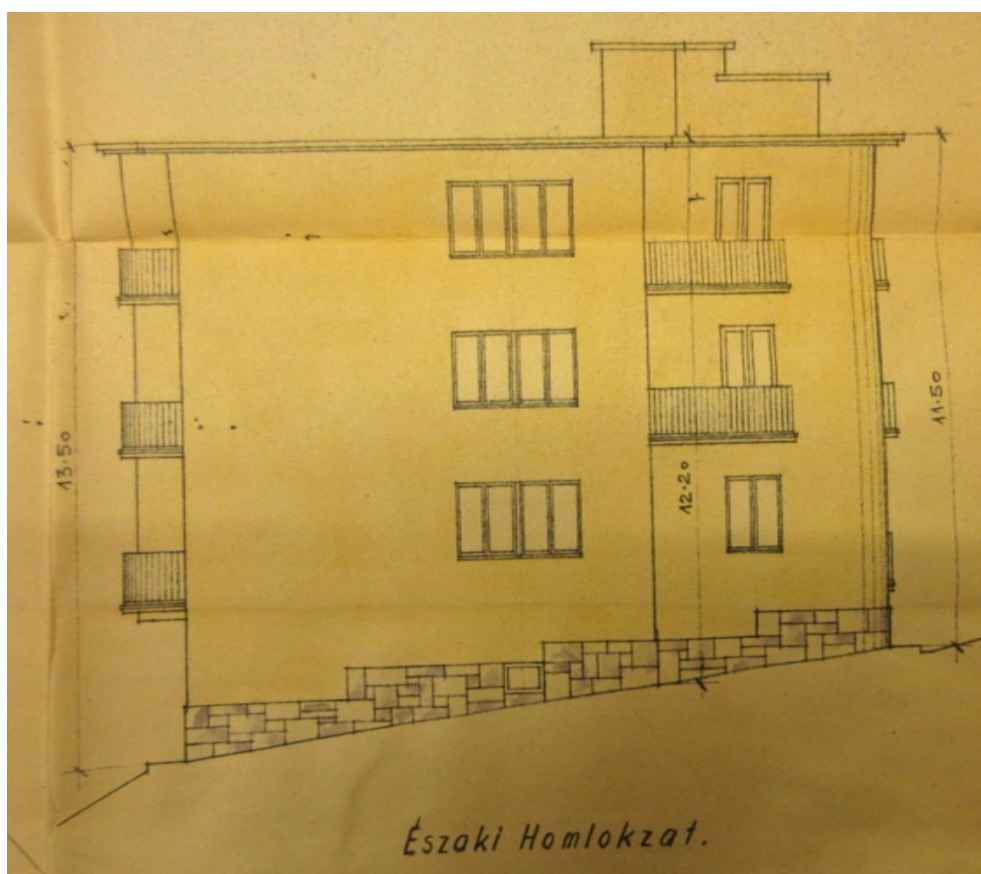
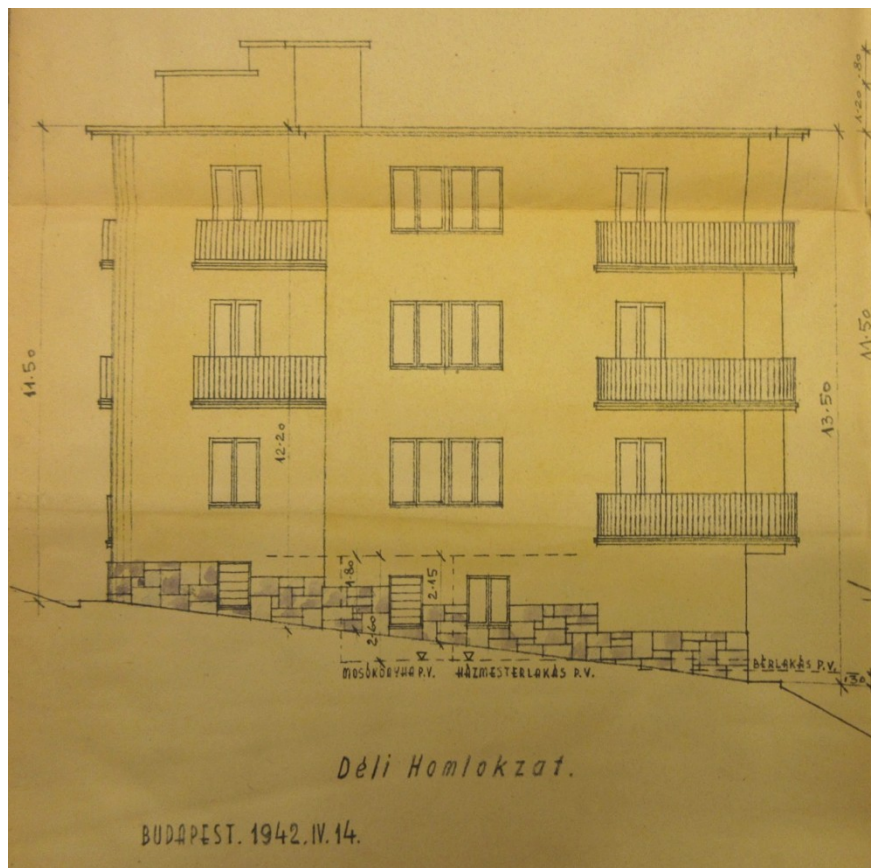


25.,26. 1942. V. 18 Kétemeletes bérvilla 2. módosított építési terve, részlet.

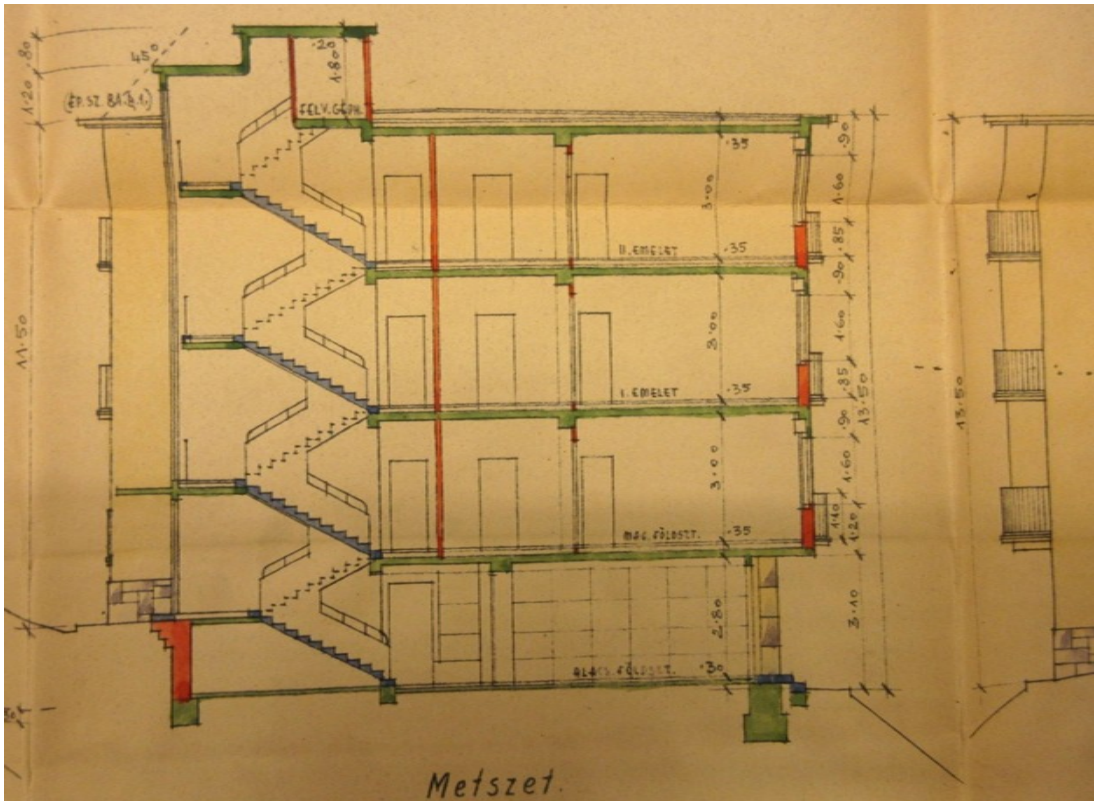
I. és II. emeleti alaprajz
 (BFL XV. 17. d. 329 8398 0014)



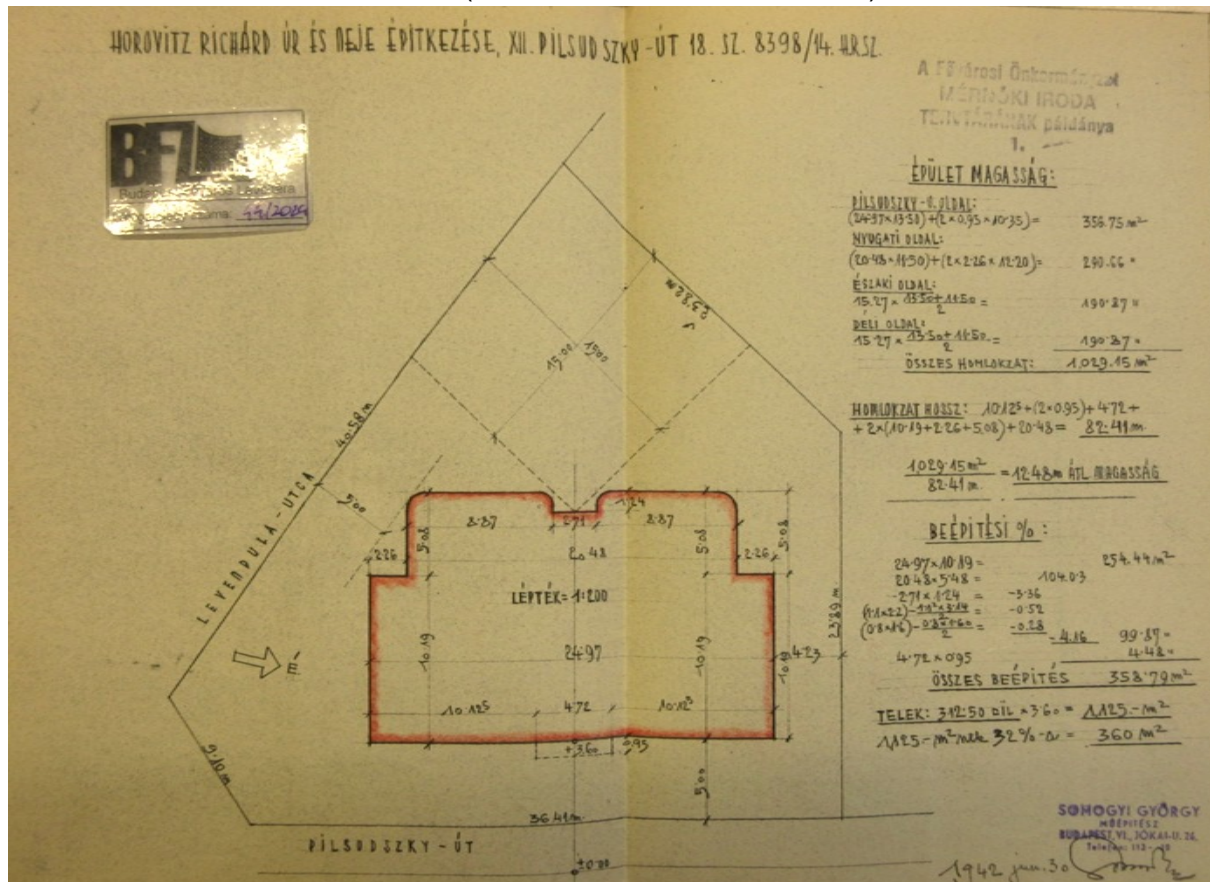
27.,28. 1942. V. 18 Kétemeletes bérvilla 2. módosított építési tervei, részlet.
Utcai és hátsó (kerti) homlokzat
(BFL XV. 17. d. 329 8398 0014)



29.,30. 1942. V. 14 Kétemeletes bérvilla 2. módosított építési tervei, részlet.
Oldal homlokzatok. (BFL XV. 17. d. 329 8398 0014)

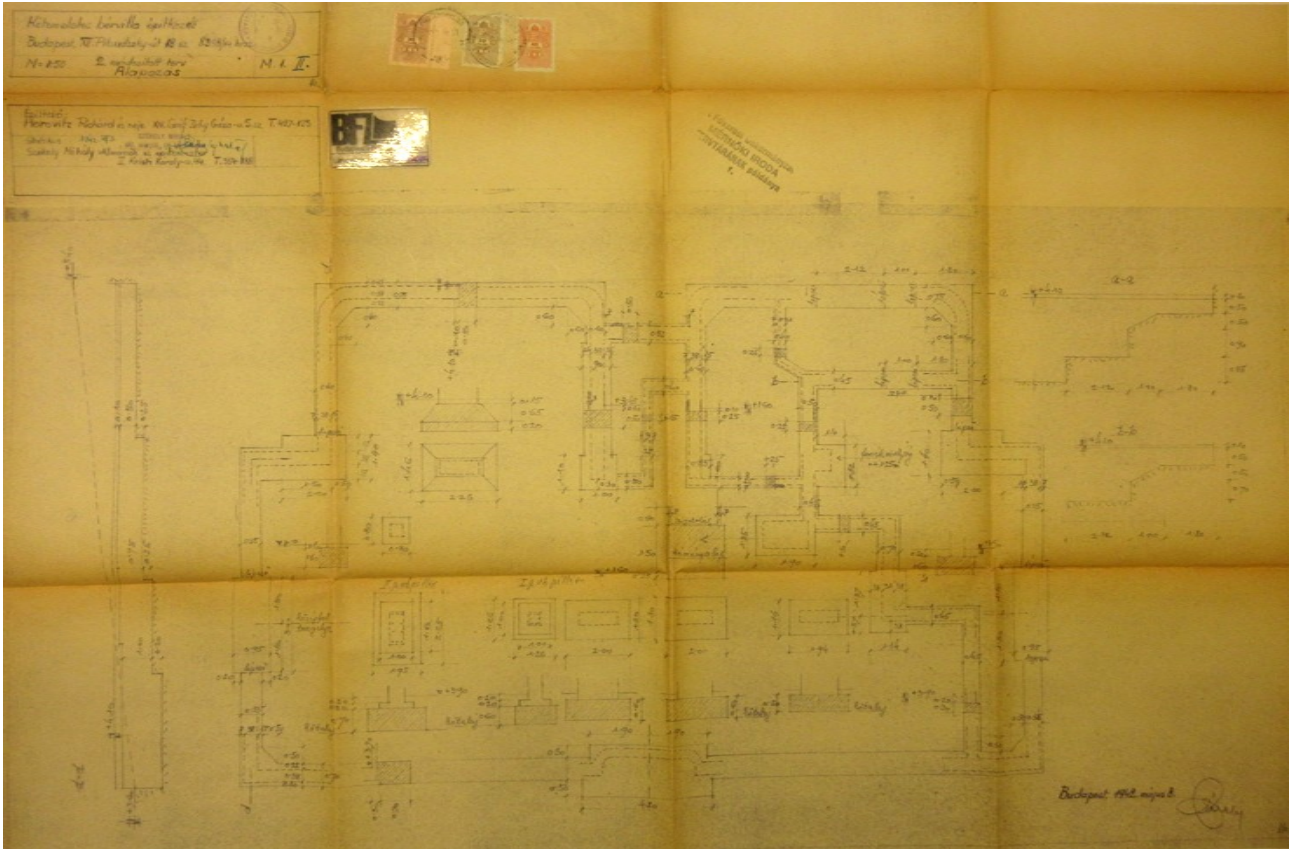


31. 1942. V. 14 Kétemeletes bérvilla 2. módosított építési tervei, részlet.
Metszet. (BFL XV. 17. d. 329 8398 0014)

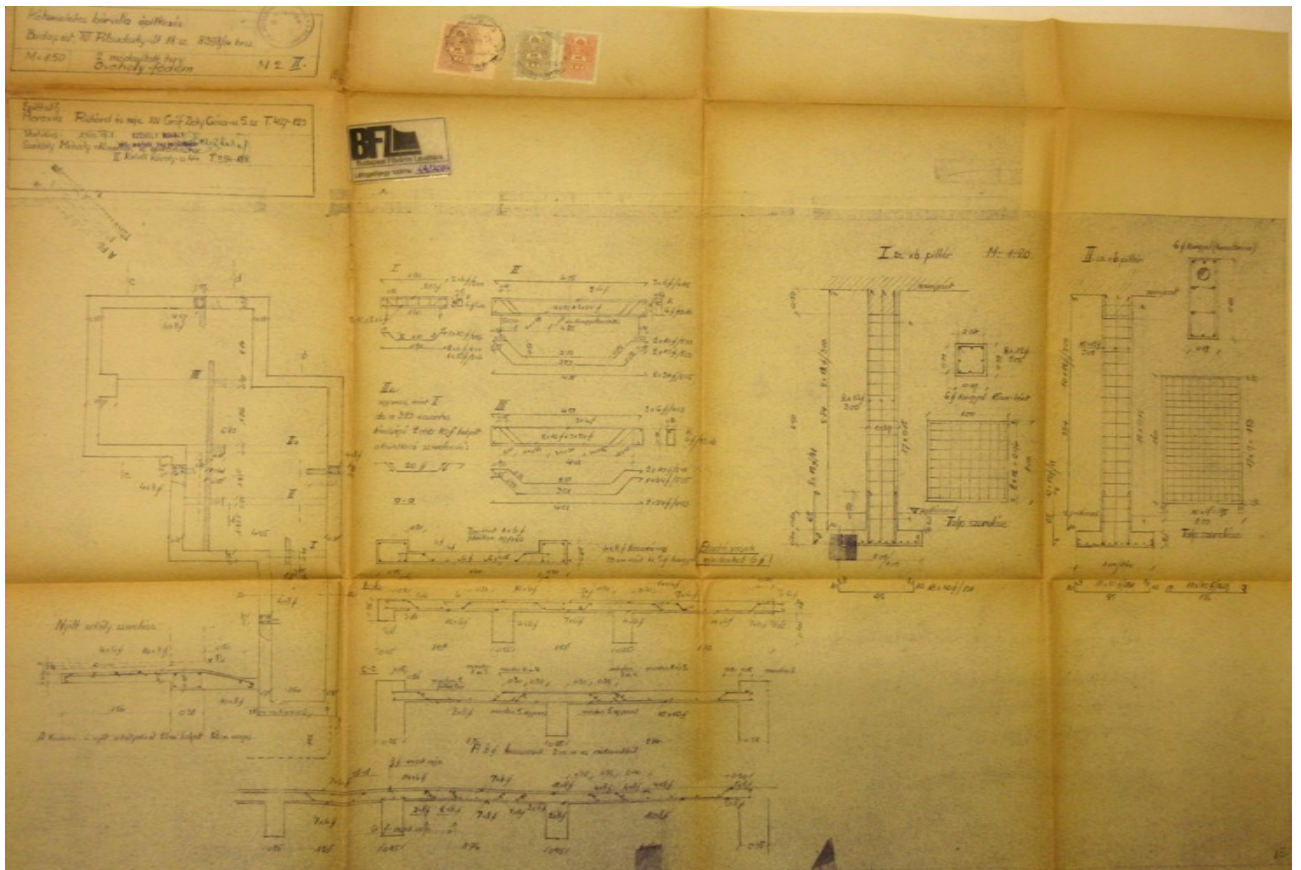


32. 1942. VI. 30. Kétemeletes bérvilla 2. módosított építési tervei. Helyszínrajz.
(BFL XV. 17. d. 329 8398 0014)

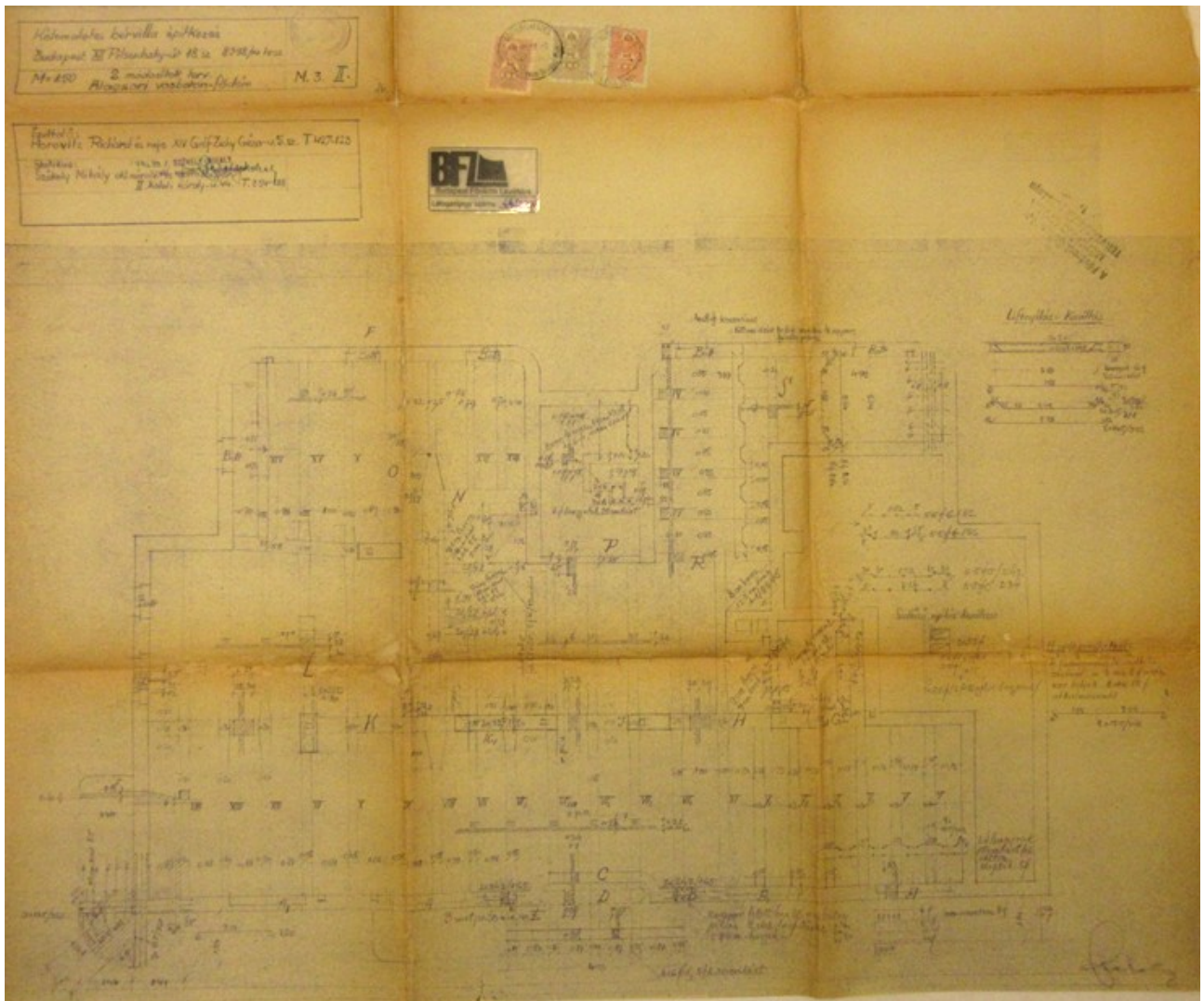
Kétemeletes Bérvilla 2. sz. módosított statikus tervei, 1942. V. hó. Építető Horovitz Richard és Neje. Tervező Somogyi György okl. építésmérnök, statikus Székely Mihály okl. mérnök és építőmester.
(BFL XV. 17. d. 329 8398 0014)



33. 1942. V. 8. Kétemeletes bérvilla 2. módosított építési tervei. Alapozási terv.
(BFL XV. 17. d. 329 8398 0014)

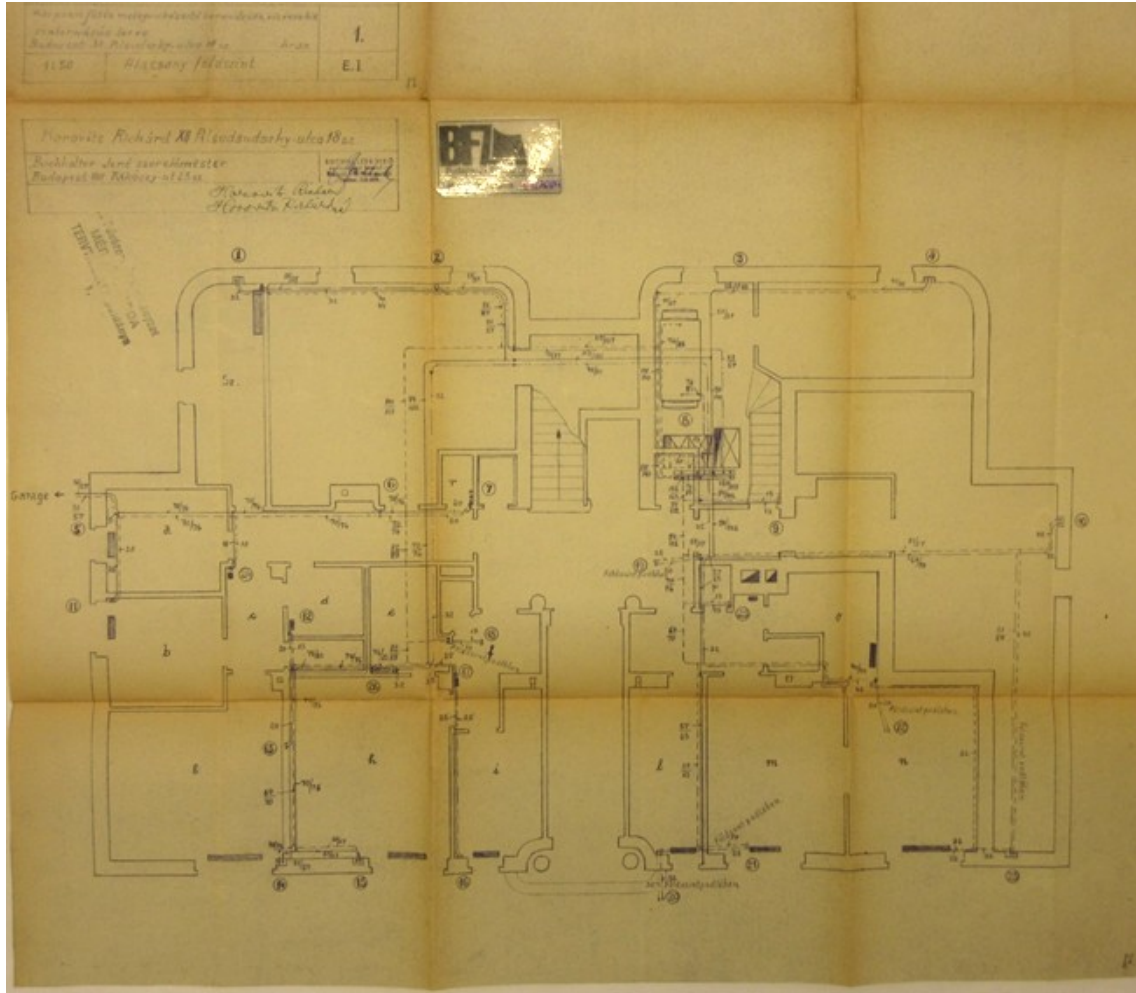


34. 1942. V. 8. Kétemeletes bérvilla 2. módosított építési tervei. Óvóhely földém terve.
(BFL XV. 17. d. 329 8398 0014)

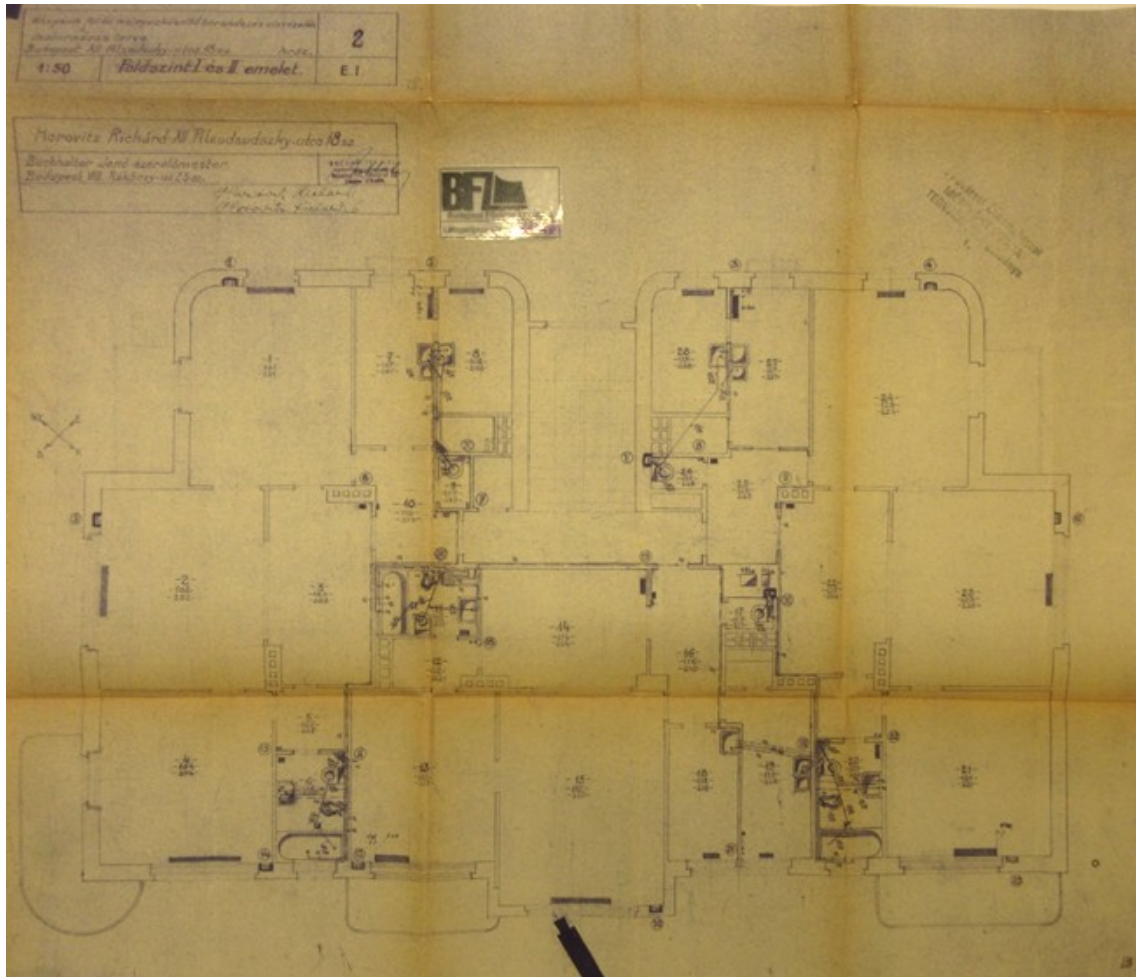


35. 1942. V. 8. Kétemeletes bérvilla 2. módosított építési tervei. Alagsori vasbeton födém terve.
(BFL XV. 17. d. 329 8398 0014)

Kétemeletes Bérvilla központi fűtés, melegvíz-készítő berendezés, vízvezeték, csatornázási terve, 1942. II. hó. (jóváhagyva 1942. II. 26.) Építető Horovitz Richard és Neje. Tervező-kivitelező Buchhalter Jenő szerelőmester.
(BFL XV. 17. d. 329 8398 0014)



36. 1942. II. hó Kétemeletes Bérvilla központi fűtés, melegvíz-készítő berendezés, vízvezeték, csatornázási terve. Alacsony földszint.
(BFL XV. 17. d. 329 8398 0014)



37. 1942. II. hó Kétemeletes Bérvilla központi fűtés, melegvíz-készítő berendezés, vízvezeték, csatornázási terve. Földszint, I. és II. emelet.
(BFL XV. 17. d. 329 8398 0014)

M ű s z a k i l e í r á s

XIII. Pilsudszky-u. 18. sz. 8398 hrsz. bérvilla központi melegvízfűtés és melegvízellátó berendezés munkáira.

A berendezés mint alsó elosztású gravitációs melegvízfűtés tervezetett a pincében felállított

1 db. W.M. Globus BDI v. gyártmányu 15.9 m² ff. magyar daraszén füstmentes eltűzelésére alkalmas kétaknás iker kazán a fűtés

1 db. W.M. Globus BDI v. gyártmányu 9.25 m² ff. kazán a melegvíz ellátó berendezés céljaira szolgál, az összes finom és durva szerelvényekkel

A Fűtőtestek sajtolt acéllemez radiátorok 304 m² össz ff., egyrészt a falak mentén, másrészt az ablakok alatt elhelyezve, kettős beállítású csapokkal és hollandi csavarzattal szerelve, hóálló zománc festékkel

mázolva. Az alapvezeték részben az alacsony földszint mennyezetén, részben az alacsony földszint padlójában lesz szerelve. A függélyes cső-

szállak és kötő vezetékek lakószobákban falhornyokba fektetve, mellék-helyiségekben szabadon szereltetnek.

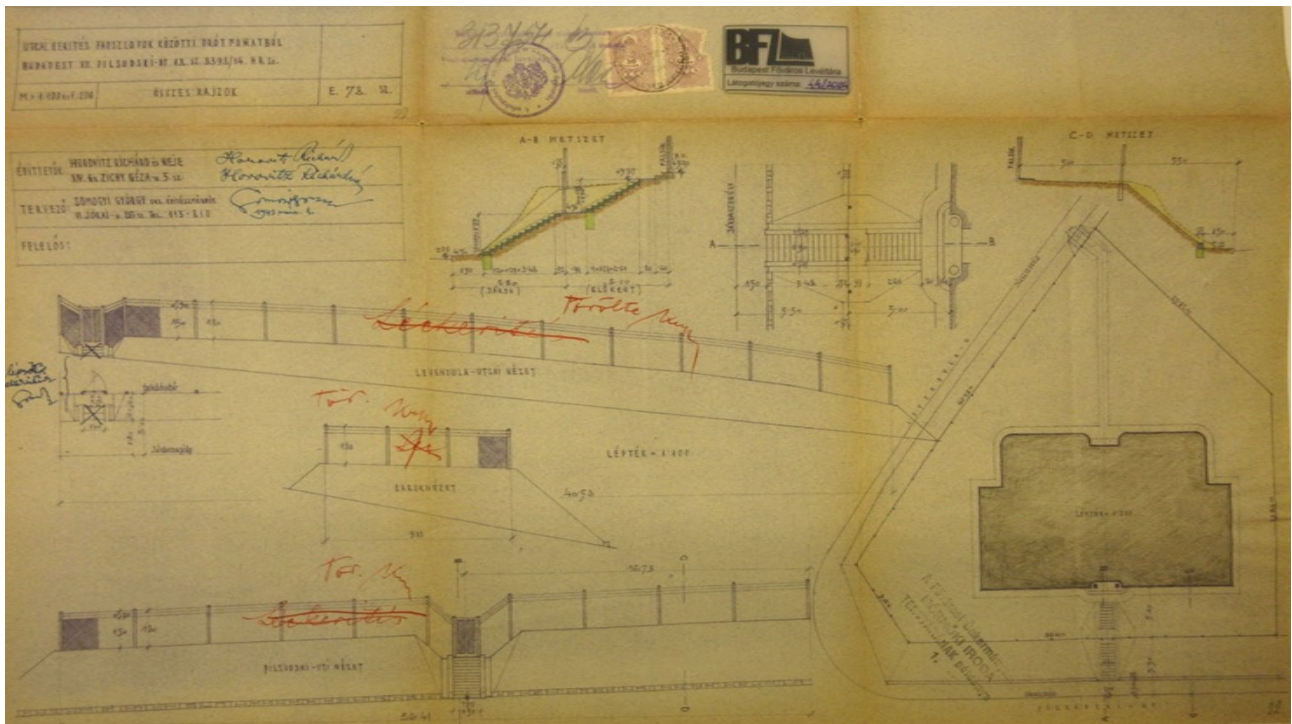
A melegvíz ellátó berendezés céljaira 1 db. 1.500 l. űrtartalmu boiler

szolgál az összes finom és durva szerelvényekkel.

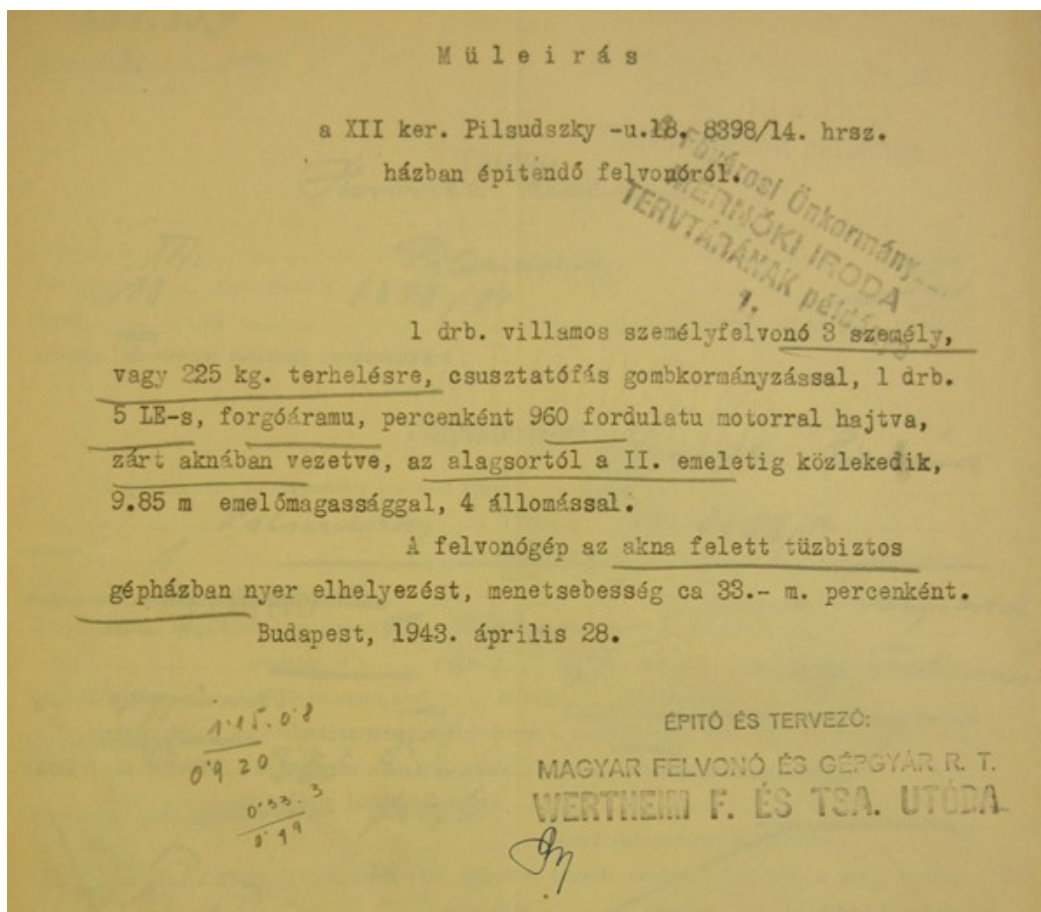
A berendezés hőokozta tágulását a tetőn elhelyezett 400 l. űrtartalmu

tágulási tartány fogja fel

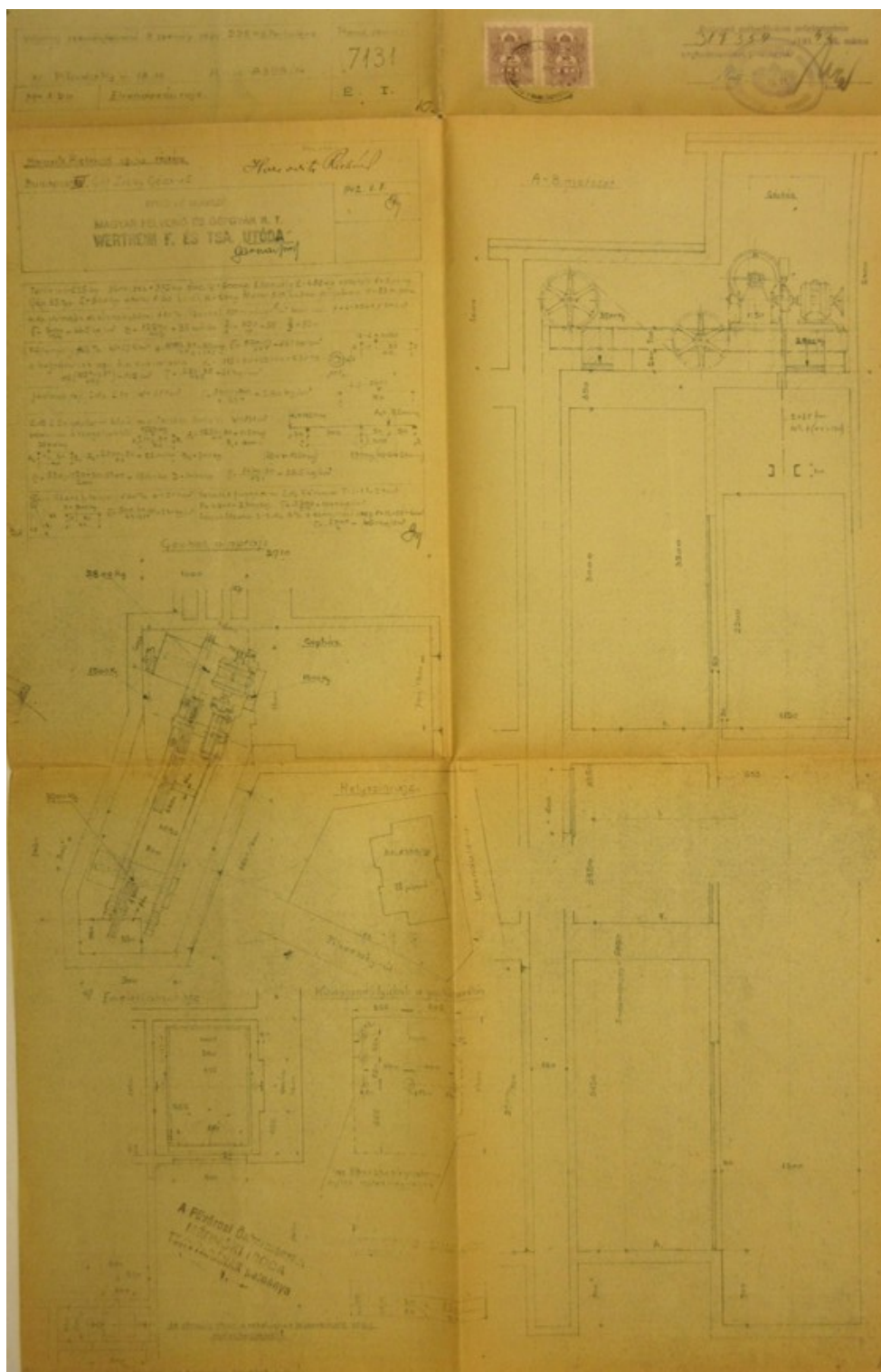
A Fűvárosi Önkormányzat
MÉRNÖKI IRODA
TERVEZÉSEK PÉLDÁJA
BUCHALTER JENO
egyetemes mérnök
Budapest, Főv. 12. 892
Niklasz Jeno
szerelő mester
1.



39. 1943 III. 1. Utcái kerítés terve. (BFL XV. 17. d. 329 8398 0014)



40. 1942. V. 1. Villamos személyfelvonó műleírása
(BFL XV. 17. d. 329 8398 0014)



41. 1942. V. 1. Villamos személyfelvonó 3 személy vagy 225 kg terhelésre. Építő és tervező Magyar Felvonó és Gépgyár R.T., Wertheim F. és Tsa Utóda (BFL XV. 17. d. 329 8398 0014)



42. 1943. II. 4. A használatbavételi engedély mellélete: Helyszínrajz
(BFL XV. 17. d. 329 8398 0014)

1685. sorszám	A hivatalos helyszínrajz teleknyilvántartási lapja	8398/14. hrsz.
Ez a teleknyilvántartási lap és a hozzá kapcsolt helyszínrajz _____ _____ iránti kérelem benyújtásához szükséges melléklet céljára szolgál.		
Ügyirat száma : 194 _____ III.	A telek fekvése : XII. kerület, <u>Levendula</u> <u>Pilsudsky</u>	11. utca 18. hászám -tér
A telek a VI. övezetben fekszik.		
A telek nagysága : <u>812.50</u> □-öl _____ m ² (telekkönyvi betét szerint)		
A telek szabályozás szempontjából <u>nincs</u> rendezve van.		
A telket érintő szabályozás még <u>nincs megállapítva.</u>		
A telket érintő szabályozás, illetve beépítési mód módosítása hatósági tárgyalás <u>alatt áll.</u>		
A helyszínrajzot a telekhatárok és a szabályozási vonalak feltüntetésével építési kérvény melléklete céljára adtuk ki.		
A telket határoló utcák ki vannak — nincsenek kiépítve Közcsatorna van — nincs. Magáncsatorna van — nincs. Mélyterület talajvizes betonra káros talajvíz		
Legutolsó építési engedélyügyirat száma <u>321509/0941</u> Utolsó két éven belül kiállított építési engedélyek száma <u>306737/0941</u>		
Elvi építési engedély száma és kelte _____		
Telket érintő telekkönyvileg fel nem jegyzett korlátozások:		
Budapest, 1941. IV. 4. 1943 FEB. -4. A polgármesteri III. ügyosztály: <i>[Signature]</i> műszaki főtanácsos h.		

43. 1943. II. 4. A hivatalos helyszínrajz telek-nyilvántartási lapja a használatbavételi engedélyhez
(BFL XV. 17. d. 329 8398 0014)

Budapest székesfőváros XII. kerületének előjárója

8424

1943

Tárgy:

Horovitz Richárd és neje

A Fővárosi Önkormányzat
MEGÉPÍTŐI IRODA
TERVTÁRÁNAK ELŐJÁRÓJA

kérelme a XII. kerületben, Pilsudski -utca 18 szám alatt fekvő
312509/941-
telken a 322910/1942-III. sz. polgármesteri engedély alapján teljesített új építkezés
műszaki és orvosrendőri szempontból leendő megvizsgálása és a használati engedély megadása iránt.

Véghatározat.

Horovitz Richárd és neje

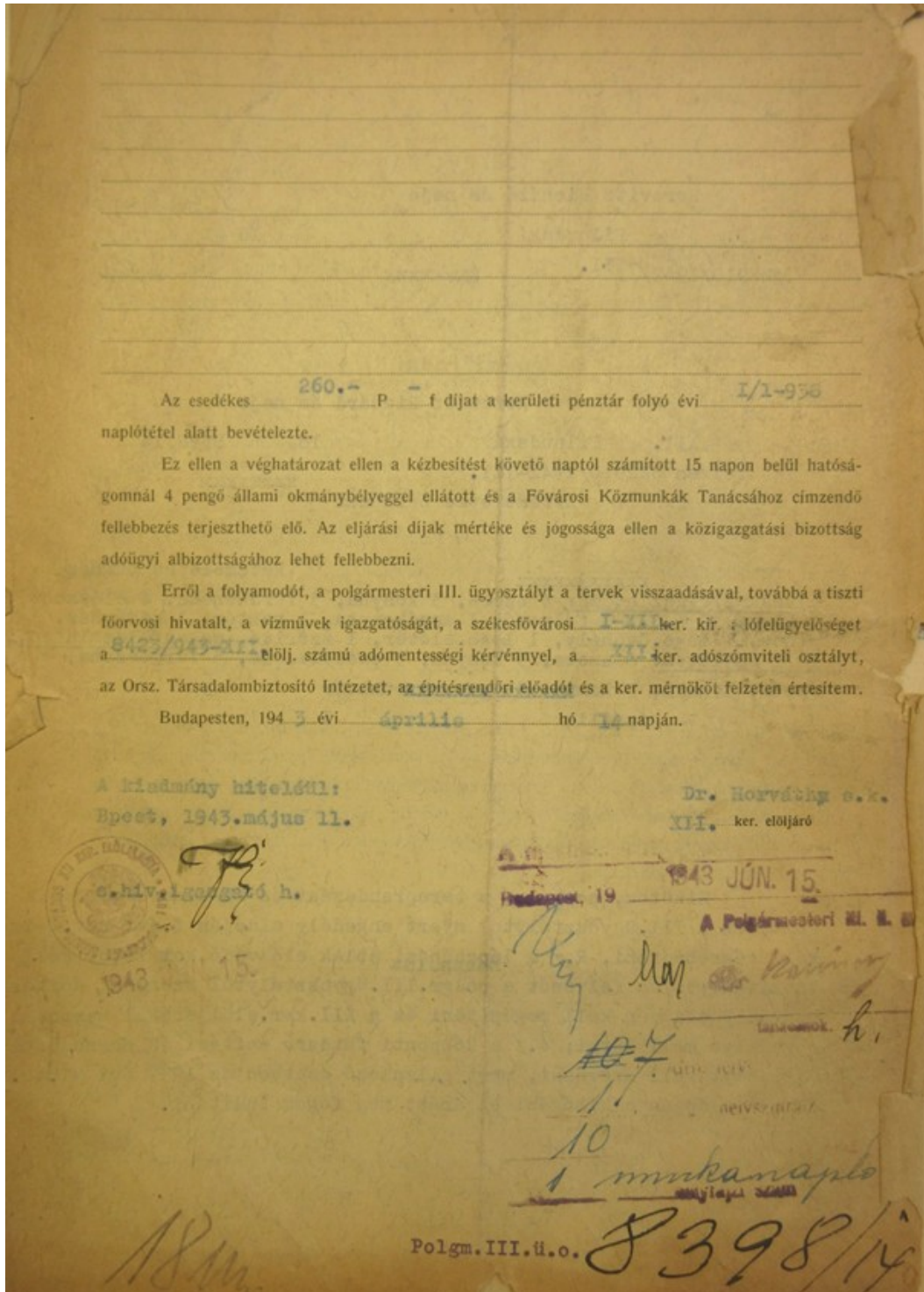
háztulajdonosnak a XII. ker., Pilsudski -utca 18 szám 8398/14
hrsz. a. fekvő telken 322910/1942-III. sz. polgármesteri sz. a. kiadott
építési engedély alapján felépített kétemeletes bérházat

szabályszerűen megvizsgálván, a vizsgálat eredményéhez képest
nevezett háztulajdonosnak megengedem, hogy ezen újonnan épült kétemeletes bérház
alacsonyföldszintjén: 4 szoba, 3 konyha, 3 fürdőszoba, 4 előszoba,
3 kamra, 2 W.C., 1 folyosó, 1 mosókonyha, 1 raktár, 1 kazánház, 1
pince, 1 légo.óvóhely, 1 légo.előtér, 1 szárító, magasföldszinten,
I-II emeleten: 8 szoba, 3 konyha, 3 cselédszoba, 3 fürdőszoba, 3 elő-
szoba, 3 hall, 3 kamra, 3 W.c., 3 ruhatár

helyiséget folyó évi április hó 1 n használatba vehesse és a
jóváhagyott terveken megjelölt célokra minden további kifogás nélkül használhassa. Bármely helyi-
séget a jóváhagyott tervektől eltérő célokra csak engedéllyel szabad használni, mely engedélyért
a mindenkori háztulajdonos előzetesen folyamodni tartozik. Figyelmeztetem a tulajdonost, hogy
a székesfőváros részéről az építési engedélyben jelzett kikötéseken kívül mindenkor az Építésügyi
Szabályzat rendelkezései kötelezők.

Kikötöm, hogy 1./ a tereprendezést és az utcai kerítés meg-
építését a III. ügyosztálytól nyert engedély alapján f.évi nov.1-ig
kell végrehajtani, 2./ a lépcsőházi ablak elé védő korlátot kell
készíteni; 3./ a felvonót a polgm. III. ügyosztálytól szerzett építési
engedély alapján kell megépíteni és a XII. ker. előjárótól használati
engedélyt kell kérni; 4./ a központi fűtésre építési és használati
engedélyt kell szerezni, mert ellenkező esetben az 1937 évi VI. to.
27 §-a alapján a kihágási eljárást meg fogom indítani.

44. 1943. IV. 14. A lakóház használatbavételi engedélye, 1. oldal
(BFL XV. 17. d. 329 8398 0014)



45. 1943. IV. 14. A lakóház használatbavételi engedélye, 2. oldal
(BFL XV. 17. d. 329 8398 0014)

BUDAPEST SZÉKESFŐVÁROS POLGÁRMESTERE

317.359

2. szám.
194. — III.

A Fővárosi Önkormányzat
MÉRNÖKI IRODA
TERVTÁRÁNAK példánya

Járgyó
Javoritz Richárd

kérvénye *III. 18.* kerületben, a *Pilvándy 8398/14*
fekvő _____ sor- és _____ új helyrajzi számú _____
személy-, teherfelvonó építésének engedélyezéséért.

Véghatározat. *Javoritz Richárd*

A polgármesteri III. ügyintézői javaslata alapján *III. 18. 8398/14*
Pilvándy részére a _____
_____ telken _____ helyrajzi számú
_____ emeleten fekvő _____
_____ emeletig _____ méter emelőmagasságú közlekedő elektromos
hajtású, gombkormányzású, kötelkormányzású, _____ személy _____ kg teherbírású

alagotás
lépcsőházban a lépcsőkarok közt szabadon, falazott aknában elhelyezett, a pince, földszint,
emeleten át a _____ emeletig _____ méter emelőmagasságú közlekedő elektromos
hajtású, gombkormányzású, kötelkormányzású, _____ személy _____ kg teherbírású
-féle személy-teherfelvonónak a személyszállító fülke alatt elhelyezett _____ m.
magas teherszállító rekesszel _____
teherszállító rekesszel _____ mint a felvonószerkezetet hajtó s a pincében, padlásán elhelyezett _____ lóerős,
_____ voltos, percnkénti _____ fordulatszámú
_____ gyártmányú _____ áramú elektromotornak továbbá : _____ db
a fő-, mellék-lépcsőházban a lépcsőkarok közt szabadon, falazott aknában elhelyezett, a pince, földszint,
emeleten át a _____ emeletig _____ méter emelőmagas-
sággal közlekedő elektromos hajtású, gombkormányzású, kötelkormányzású, _____ személy _____ kg
teherbírású _____ -féle személy-teherfelvonónak a személy-
szállító fülke alatt elhelyezett _____ m. magas teherszállító rekesszel, valamint a felvonószerkezetet hajtó s
a pincében, padlásán elhelyezett _____ lóerős, _____ voltos, percnkénti _____ fordulatszámú,
_____ gyártmányú, _____ áramú elektromotornak a bemutatott
tervek szerint való felállítására a kelt engedélyt megadom, nem adom meg, meg _____
_____ kötélre, láncra és a tengelyekre vonatkozó szilárdsági adatokat (kötél _____, lánc _____,
tengely _____) a szállítócég bizonylatával kell az engedélyesnek a használati engedély kiadásakor
gázolnia. Az építési átalakításokra külön engedélyt kell kérni.

A felvonónak a padlástérben közepesen megbízható falazattal és vasajtóval elkülönített gépkamrájához,
az any any kerékházához kényelmes hozzáfutást kell biztosítani; az alkalmazandó létrák csak falhoz erősített vas-
k lehetnek; amennyiben pedig lépcsők készülnek, azok csak mérsékelt terhelésűek lehetnek.

vand. III. sz. 15. sz.

(Személy-, teherfelvonóra vonatkozó építési engedély.) Budapest, székesfővárosi háziyonodó (1941 — 9137)

46. 1943. V. 4. A lift használatbavételi engedélye, 1. oldal
(BFL XV. 17. d. 329 8398 0014)

A használati engedélyt az illetékes ker. előjáró úr csak akkor adhatja meg, ha az engedélyes a budapesti távíró- és távbeszélőigazgatóság által előírandó, a rádiózavarok megszüntetését célzó óvintézkedéseknek eleget tett.

Az építkezés, illetve felállítás megkezdését a kerületi előjárónak be kell jelenteni és általában a kellő időben meg kell tenni mindazokat a bejelentéseket, amelyeket az építészügyi szabályzat előír.

A terveket a végrehajtással megbízott szakértő, illetve szakértők, legkesőbb a munka megkezdése előtt aláírni kötelesek.

Az építkezésre nézve megállapított külön feltételeken kívül az építészügyi szabályzat rendelkezései kötelezők.

Az építési engedéllyel az engedélyes a saját felelősségére és veszélyére él. (Ép. szab. 465. §.)

Az építési engedély feltételei az ingatlan mindenkorai tulajdonosát kötelezik. (Ép. szab. 464. §.)

Az építési engedély hatályát veszti, ha jogerőre emelkedése napjától számítva a munkát két év alatt meg nem kezdik. (Ép. szab. 463. §.)

Ez az engedély kizáróan építési, illetve felállítási engedély, amely folyamodót a felvonónak, illetve berendezésnek, vagy egyes részeinek használata tekintetében más jogforrás (törvényrendelet vagy szabályrendelet) alapján netán szükséges hatósági engedélyek illetékes helyen való megszerzésének kötelezettsége alól fel nem menti, sem pedig az ily engedélyek utólagos megadására igényt nem ad; éppen ezért minden építkezőt saját érdekében figyelmeztetek, hogy az építkezést a netán szükséges egyéb hatósági jogerős engedély megnyerése nélkül meg ne kezdje, mert minden hátrány, mely ebből eredhet, kizárólag az építkezőt fogja terhelni.

Felhívom az építkező figyelmét, hogy saját érdekében ügyeljen arra, hogy az építkezésnél foglalkoztatott szerződéses vállalkozók a munkások után kirótt kötelező biztosítási járulékokat pontosan megfizessék, mert az 1927. évi XXI. t.-c. 26. §-ának 5. és az 1928. évi XL. t.-c. 27. §-ának 5. bekezdése értelmében az építkező felelős azokért a tartozásokért, amelyek az általa megrendelt építkezésnél felmerültek és a vállalkozóktól kellő gondossággal kifejtésével sem hajthatók be.

Aki az építészügyi szabályzat ellen vét, a megtartott vizsgálat eredményéhez képest 10 pengőtől 2000 pengőig terjedhető pénzbírság megfizetésében marasztalendő. (Ép. szab. 547. §.)

A 36.- pengő építési engedélydíjat a polgármesteri III. ügyosztály segédhivatala az 1742 számú nyugtatás szerint 1943. évi I. 7. naptólban bevételezte.

Ezt az elsőfokú véghatározatot az Építészügyi Szabályzat 550. § értelmében — a jogorvoslati határidő eltelte után — másodfokon való elbírálás végett hivatalból a Fővárosi Közmunkák Tanácsához fogom felterjeszteni és így ez a véghatározat csak a másodfokú döntéshez képest hajtható végre.

Ez ellen a véghatározat ellen a kézbesítéstől számított 15 nap-alatt fellebbezést lehet hozzám beadni; a fellebbezés a Központi Városháza, III. emelet 322 szám alatt adandó be, illetőleg ide címzendő; a késedelem, mely abból származik, hogy a jogorvoslat nem a most megjelölt helyre adatik be, a fél veszélyére megy; ugyanitt tekinthetik meg a felek a véghatározat felmutatása mellett a jóváhagyott terveket.

Felhívom a folyamodó figyelmét arra, hogy ez a véghatározat még nem jogerős s ezért a terveket stb. csak a jogerőre emelkedés után fogom jóváhagyási záradékkal aláírni és kiadni.

Erről Horvitz Richárd kérvényező

(lakik: V. gr. Ráchy Sára u. 5.), Magy. Felvonó és Gépjáró r. tervezőt

(lakik: W. Lehel u. 12.), háztulajdonost

(lakik: _____), továbbá _____

mint a szomszédos, illetve a szembenfekvő telkek tulajdonosait, a polgármesteri III. ügyosztályt, a III. kerületi előjáró urat, a Fővárosi Közmunkák Tanácsát, a tűzoltóparancsnokságot, a m. kir. rendőrség III. ker. kapitányságát, a m. kir. iparfelügyelőséget és a m. kir. budapesti távíró- és távbeszélőigazgatóságot értesítem.

Budapest, 1943 évi május hó 9. n.

A kiadmány hitelcél:

Kmf.

s.-hív. főigazgató
irodavezető

Székely István

A polgármester rendeletéből:

Dr. Karimay

s. k.,
műszaki főtanácsos
előadó

47. 1943. V. 4. A lift használatbavételi engedélye, 2. oldal
(BFL XV. 17. d. 329 8398 0014)

FÉNYKÉPEK



48.,49. **1945-46 körül** A lakóépület nézetei a II. világháború után
(A fényképet a Társasház képviselője bocsájtotta rendelkezésünkre)



50. **1960** A Stromfeld Aurél út a Levendula utca felé nézve, jobbra a Stromfeld A. út 18. számú lakóház (Fortepan 143256)



51. **1960** A Stromfeld Aurél út, jobbra a Stromfeld A. út 18. számú lakóház (Fortepan 143255)

VII. FOTÓDOKUMENTÁCIÓ ÉS ÉRTÉKLELTÁR

A fényképek 2024. március 12-én és április 4-én készültek.

KÜLSŐ HOMLOKZATOK



1. A Stromfeld Aurél út 18. sz. lakóépület nézetek DK felől, a Stromfeld és a Levendula utca kereszteződéséből



2. Az épület Levendula utcai (DK-i) és Stromfeld úti (ÉK-i) homlokzatának nézete - lejtős terepen elhelyezkedő, szabadon álló, téglány alaprajzú, földszint + két-, ill. háromemeletes, lapostetős, modern stílusú (Bauhaus) lakóház. Az épület 1941-43-ban Somogyi György tervei szerint épült, Horovitz Richard és Neje megbízásából



3. A lakóház Stromfeld úti főhomlokzatának és ÉNy-i oldalhomlokzatának nézete



4. Az épület hátsó, kerti (DNy-i) homlokzatának nézete

DÉL-KELETI FŐHOMLOKZAT



5.,6. A Stromfeld úti főhomlokzat nézetei - a főhomlokzat teljes mértékben megőrizte építéskori kialakítását és megjelenését. Az épület tömegformálása, a homlokzati kialakítás és megjelenés, a homlokzati síkból rizalit-szerűen kiugró zárterkély, a nyíláskiosztások rendszere, az ívesen beforduló pálcárcsós korlátokkal határolt erkélyek, a rusztikus terméskő lábazat és a fém-üveg szerkezetű bejárati kapu építéskori (1943), történeti értékű kialakítás. A jelenlegi homlokzati vakolat és színezés a 2018-as homlokzati felújítás eredménye



7.-9. A főhomlokzat függőleges tengelyeinek részletei – a földszinten 7, az emeleteken pedig 5 tengelyes homlokzat eredeti építéskori, történeti értékű kialakítású és megjelenésű



10.,11. A főhomlokzat nézete és a főbejárathoz vezető tereplépcső – *építészeti, történeti értékű kialakítás*



12.-16. A Stromfeld út szintjéről a lakóház bejáratához vezető műkö tereplépcső részletei -
építéskori, történeti értékű szerkezet



17.,18. A főhomlokzat középtengelye a főbejárattal és a fölötte lévő zárterkély-sorral -
építészeti, történelmi értékű kialakítás



19.-23. A bejáratú kapuzat nézetei és az elő-lépcső részlete - a kapu két oldalát szegélyező hengeres kőoszlopok, a terméskő lábazat és a műkö elő-lépcső építészeti, történelmi értékű szerkezetek



24.-26. A zárterkélyes középrizalit nézete és az I., II. és III. emeleti ablakok részletei – az ablaknyílások építéskoriak, de a bennük lévő páros elhelyezkedésű, egyrétegű, középen felnyíló ablakok újabb nyílászárók



27.,28. A főhomlokzat bal (D-i) és jobb (É-i) homlokzati részének lábazati szakasza – a kőoszlopok és a rusztikus temeskő lábazati burkolat eredeti építéskori, történeti értékű kialakítás és szerkezet



29. A homlokzaton elhelyezett emléktábla



30.-32. A földszinti bal (D-i) homlokzati szakasz nézete és a földszinti ablakok részletei – a nyíláskiosztások és tokkeretek építéskoriak. Az 1. tengelyben álló háromosztatú ablak eredeti építéskori fa nyílászáró. A 2. és 3. tengelyben álló három- és egyosztatú ablak tokkerete építéskori, de a bennük lévő nyílászárók már újabb műanyag szerkezetűek. A rácsok eredetiek, történeti értékűek



33.-36. A homlokzat bal (D-i) oldali szakaszának I. emeleti részlete - a nyíláskiosztások és erkélyek építéskoriak. A páros-ablak tokkerete eredeti, de a benne lévő fa nyílászáró újabb szerkezet. A körablak négyzetes nyílászárója és az erkélyre nyíló nyílászárók új szerkezetek



37.-39. A homlokzat bal (D-i) oldali szakaszának II. és III. emeleti részlete - a nyíláskiosztások és erkélyek építéskoriak. A nyílásokban lévő páros-ablakok tokkeretei eredetiek, de a bennük lévő nyílászáró újabb szerkezetek. A két körablak nyílászárója eredeti építéskori



40.-42. A földszinti jobb (É-i) homlokzati szakasz nézete és a földszinti ablakok részletei – a nyíláskiosztások és tokkeretek építéskoriak. Az 5. és 6. tengelyben álló egy- és háromosztatú ablak tokkerete eredeti, de a bennük lévő nyílászárók új szerkezetek. A 7. tengelyben álló háromosztatú ablak tokkerete és nyílászárója új műanyag szerkezet. A rácsok eredetiek, történeti értékűek



43.-46. A homlokzat jobb (É-i) oldali szakaszának I. emeleti részlete - a nyíláskiosztások és erkélyek építéskoriak. A páros-ablak tokkerete és nyílászárója új szerkezet. A körablak nyílászárója eredeti



47.,48. A homlokzat jobb (É-i) oldali szakaszának II. és III. emeleti részlete - a nyíláskiosztások és erkélyek építéskoriak. A II. emeleti páros-ablak eredeti építéskori, a négyosztatú III. emeleti ablak új, az eredeti ablakoktól eltérő osztású nyílászáró. A körablakok eredetiek, az erkélyre nyíló nyílászárók új szerkezetek

ÉSZAK-NYUGATI OLDALHOMLOKZAT



49.,50. Az ÉNy-i oldalhomlokzat nézetei - a homlokzat jól megőrizte építéskori kialakítását és megjelenését. A homlokzati kialakítás és megjelenés, a nyíláskiosztások rendszere, a pálcárcsós korlátokkal határolt erkélyek, a rusztikus terméskő lábazat építéskori (1943), történeti értékű kialakítás. A jelenlegi homlokzati vakolat és színezés a 2018-as homlokzati felújítás eredménye



51.,52. Az ÉNy-i oldalhomlokzat függőleges tengelyeinek homlokzati szakaszai – a 2 tengelyes oldalhomlokzat kialakítása építéskori



53.,54. A 2. tengely nézete a két erkéllyel – történeti értékű kialakítás



55.,56. Az 1. tengely nézete – *történeti értékű kialakítás*



57.-62. Az oldalhomlokzat nyílászáróinak és lábázatának részletei – a terméskő lábázat és a nyíláskiosztások, valamint az erkélyek építéskori szerkezetek, a nyílászárók közül csak kevés építéskori maradt, legtöbbjük már újabb szerkezet

DÉL-NYUGATI KERTI HOMLOKZAT



63.,64. A hátsó, kerti homlokzat nézetei - a kerti homlokzat jól megőrizte építéskori kialakítását és megjelenését. Az épület tömegformálása, a homlokzati kialakítás és megjelenés, a lépcsőházi középtengelyhez két oldalról rizalitszerűen csatlakozó, a sarkokon lekerekített kialakítású homlokzati szakaszok, az ívesen beforduló főpárkány, a nyíláskiosztások rendszere, az franciaerkélyek, a rusztikus terméskő lábazat és a fém-üveg szerkezetű bejárati kapu és lépcsőházi üvegfal építéskori (1943), történeti értékű kialakítás. A jelenlegi homlokzati vakolat és színezés a 2018-as homlokzati felújítás eredménye



65.-67. A hátsó kerti homlokzat függőleges tengelyeinek homlokzati szakaszai - 7 tengelyes szimmetrikus homlokzat kialakítása építészeti



68.-70. A hátsó homlokzat földszinti szakaszának részletei – építéskori, történeti értékű kialakítás



71.,72. A hátsó homlokzat ívesen kialakított terméskő lábázatának részletei - *történeti értékű kialakítás*



73.-76. Földszinti ablakok és farnciaerkély-ajtó, valamint a pinceablak részlete – *a nyílások építéskoriak, de a bennük lévő nyílászárók már újabb szerkezetek, a francia-erkély korlátja eredeti elem*



77.,78. A hátsó homlokzat középtengelyében elhelyezkedő bejárat és lépcsőházi üvegfal – a *fém-üveg szerkezetű felülvilágító, kétszárnyú bejárati ajtó és a fölötte húzódó osztott felületű, fém-üveg szerkezetű lépcsőházi ablak* építéskori, műemléki értékű nyílászárók



79.-81. A hátsó homlokzat emeleti szintjeinek részletei – építészeti, történelmi értékű kialakítás



82.-84. Emeleti homlokzati nyílászárók – a nyíláskiosztások építéskoriak, de a bennük lévő ablakok, ajtók zöme már újabb nyílászáró

DÉL-NYUGATI OLDALHOMLOKZAT



85.,86. A DK-i, Levendula utcára néző oldalhomlokzat nézetei - a homlokzat jól megőrizte építészeti kialakítását és megjelenését. A homlokzati kialakítás és megjelenés, a nyíláskiosztások rendszere, a pálcárcsós korlátokkal határolt téglalap és félköríves záródású alaprajzú erkélyek, a rusztikus terméskő lábazat építészeti (1943), történelmi értékű kialakítás. A jelenlegi homlokzati vakolat és színezés a 2018-as homlokzati felújítás eredménye



87.-89. A DK-i homlokzat függőleges tengelyeinek homlokzati szakaszai – a 3 tengelyes oldalhomlokzat kialakítása építéskori. Különösen értékes építészeti megoldás a 3. axisban álló erkélyek kialakítása, amelyek ívesen befordulnak a Stromfeld A. úti főhomlokzatra



90.-93. A DK-i oldalhomlokzat nézetei és három (1-2-3) függőleges tengelyének részletei – történeti értékű kialakítás és megjelenés



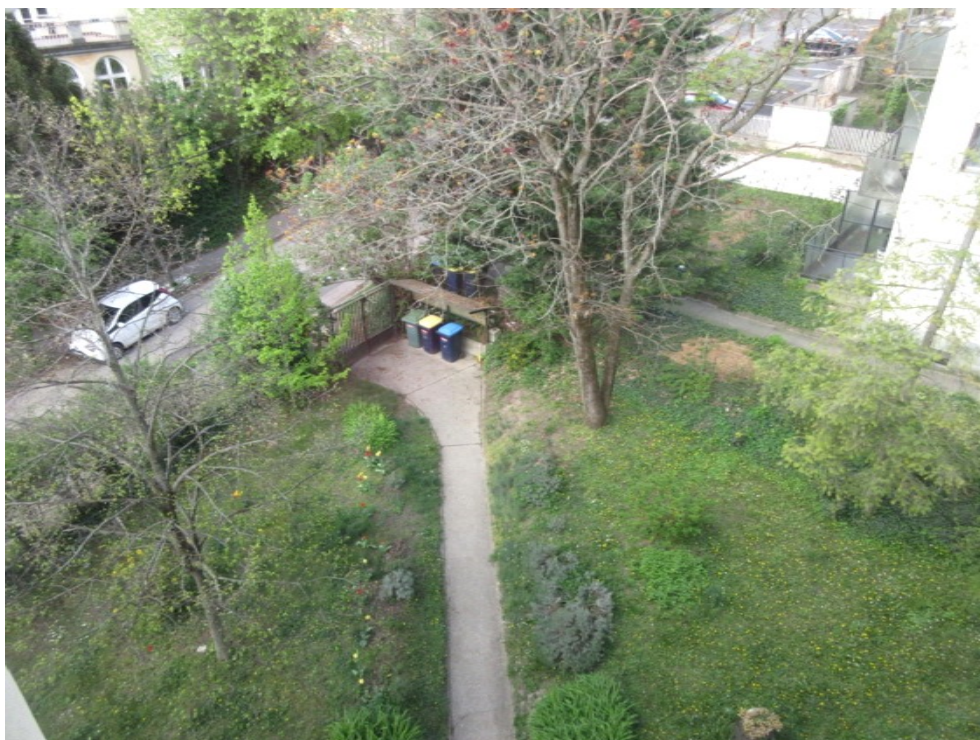
94.-96. A 2. tengely I. II. és III. emeleti ablakainak a részletei – az I. emeleti ablak építéskori, a II. és III. emeleti ablakok nyílászárói már újabb szerkezetek, de osztásukban illeszkednek az eredeti nyílászárókhöz



97.,98. A DK-i oldalhomlokzat 1. és 3. tengelyének részlete az erkélyekkel - *történeti értékű kialakítás és megjelenés*



99. A DK-i oldalhomlokzat lábazati része – a lépcsőzetes kialakítású rusztikus terméskő burkolat eredeti építéskori, történeti értékű burkolat



100. Az épület hátsó kertjének a nézete

BELSŐ TERÜLETEK KAPUALJ



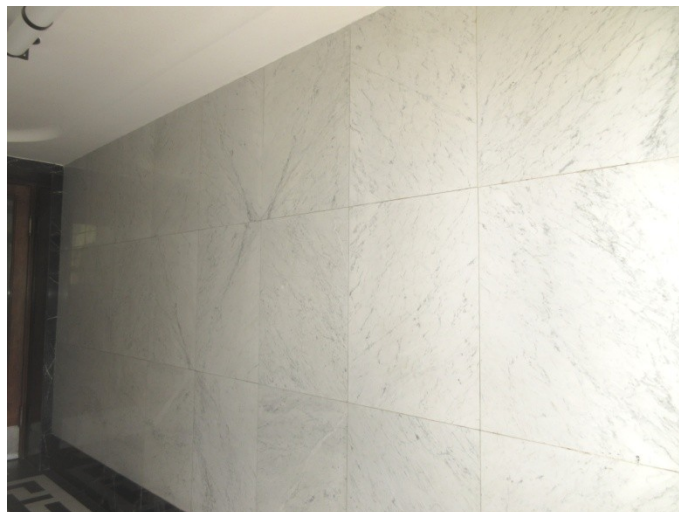
101.-105. A főbejárati kapu külső és belső nézete, és a kapualj nézetei az utca és a lépcsőház felé, valamint a lengőajtó nézete – a fém-üveg bejárati ajtó és a fa-üveg szerkezetű lengőajtó építészeti, történelmi értékű nyílászárók. A kapualj kialakítása és szerkezete, márvány falburkolata és márványmozaik padlóburkolata építészeti, történelmi értékű szerkezet és burkolatok



106.-109. A kapualj padlóburkolatának és födémének nézetei a lépcsőház és az utca felé – a tükörbe rakott geometrikus mintázatú fekete-fehér márványmozaik (mettlachi) padlóburkolat és az ovális tükörrel díszített síkmennyezet a lámpával eredeti építéskori, történeti értékű elemek

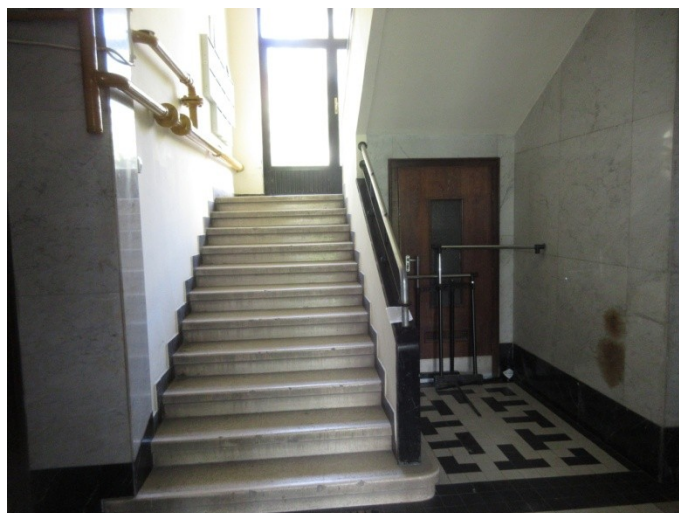


110.,111. A kapualj nézete a lépcsőház felé és a mennyezeten lévő lámpatest részlete – a kapualj szerkezeti kialakítása , fal- és padlóburkolata, valamint az egyedi gyártású, opálüveg hengeres, kovácsoltvas szerelvényes lámpa különösen értékes, építéskori, történeti értékű elemek



112.-114. A kapualj bal (D-i) oldalfala az épület építési évével és a tervező nevével, helyrajzi számával és a jobb (É-i) oldalfala - a kapualj szürke márvány falburkolata és a felirat építéskori, történeti értékű elemek

LÉPCSŐHÁZ



115.-117. A földszinti lépcsőházi pihenő DNy-i oldalfalának nézetei – *eredeti építéskori kialakítás, szerkezetek és burkolatok*



118.-120. A földszinti pihenő DNY-i oldalfalán elhelyezkedő tárolókba vezető ajtók – *eredeti építéskori, történeti értékű nyílászárók*



121.-124. A földszinti pihenő ÉK-i bejárati oldalfalának nézete, és a kapualji lengőajtó és a két lakásbejárati ajtó részlete – *eredeti építéskori, történeti értékű nyílászárók*



125.-128. A földszinti pihenő DK-i és ÉNy-i oldalfalának nézetei a kis folyosókra vezető ajtókkal – *eredeti építéskori, történeti értékű kialakítás és burkolatok, nyílászárók*



129.-132. A földszinti pihenő padlójának és mennyezetének a nézetei DK és ÉNy felé – *eredeti építéskori, történeti értékű kialakítás és burkolatok, lámpák*



133.-135. A földszinti pihenőn található szerelvények: lakónévsor tábla, mennyezeti lámpa (2 db) és bejárati ajtó eredeti fogógombja – *eredeti építéskori, történeti értékű elemek*



136.-138. A földszinti pihenő DK-i és ÉNy-i oldalfalán nyíló folyosók, amelyek a tárolókba vezetnek, valamint a DNy-i oldalfalon lévő tároló, ahol egykor a lakóház személyliftje volt – *eredeti építéskori, történeti értékű kialakítás és nyílászárók, a DK-i folyosó burkolata új, az ÉNy-i részben eredeti*



139.,140. A földszinti pihenő DNy-i oldalának nézete a lépcsővel és a pihenő felülnézetből - *eredeti építéskori, történeti értékű kialakítás és szerkezetek, burkolatok*



141.-144. A földszintről az I. emeletre (magasföldszintre) induló lépcsőkar nézetei és a lépcső részletei – a kétkarú, fémcső kapaszkodóval határolt tömör falazott mellvédes, műkö lépcsőfokos lépcső eredeti építéskori szerkezet



145. A földszint és I. emelet közötti félemeleti pihenő a hátsó, kerti bejárattal – *eredeti fém-üveg bejárati ajtó és fekete-fehér márványmozaik padlóburkolat*



146. A földszintről az I. emeletre (magasföldszintre) haladó és érkező lépcsőkar – *történeti értékű kialakítás és szerkezet*



147.-150. Az I. emeleti (magasföldszinti) lépcsőpihenő DK-i és ÉNy-i oldalfalának nézetei a lakásbejárati ajtókkal – *eredeti építéskori, történeti értékű kialakítás és burkolatok, nyílászárók*



151.-153. Az ÉNy-i oldalfalon lévő tároló-ajtók, valamint az ÉK-i oldalfalon nyíló lakásbejárati ajtó –
eredeti építéskori, történeti értékű nyílászárók



154.,155. Az I. emeleti (magasföldszinti) pihenő padlóburkolata és födéme – a fekete-fehér márványmozaik lapburkolat építéskori burkolat



156.,157. Az I. emeleti (magasföldszinti) pihenő ÉK-i oldalfalán lévő hármaskapcsoló és az egykori szintszám-felirat –építéskori elemek



158.-160. A II. emeletre haladó lépcsőkar és a lépcsőforduló pihenője – a lépcső és az udvari fém-
üveg nyílászáró eredeti építéskori, történeti értékű szerkezetek



161.-164. A II. emeleti lépcsőpihenő DK-i és ÉNy-i oldalfalának nézetei a lakásbejárati ajtókkal – eredeti építéskori, történeti értékű kialakítás és burkolatok, a DK-i lakásbejárati ajtó már új, a régi mintájára készült nyílászáró, az ÉNy-i eredeti nyílászáró



165.,166. Az ÉNy-i oldalfalon lévő tároló-ajtók – *eredeti építéskori, történeti értékű nyílászárók*



167.,168. A II. emeleti pihenő padlóburkolata és födeme – *a fekete-fehér márványmozaik lapburkolat építéskori burkolat*



169.-171. A II. emeletről a III. emeletre induló lépcsőkar, az I. és II. emelet közötti lépcsőforduló pihenője és a lépcső részletei - a lépcső, az udvari fém-üveg nyílászáró és a burkolat eredeti építéskori, történeti értékű szerkezetek



172.,173. A II. és III. emelet közötti lépcsőforduló nézete az udvarra nyíló ablakkal és a III. emeletre érkező lépcsőkar - *eredeti építéskori, történeti értékű kialakítás és szerkezetek, burkolat, nyílászáró*



174.-177. A III. emeleti lépcsőpihenő DK-i és ÉNy-i oldalának nézetei a lakásbejárati ajtókkal – eredeti építéskori, történeti értékű kialakítás és burkolatok, a DK-i lakásbejárati ajtó új, az eredeti ajtóhoz nem illeszkedő nyílászáró, az ÉNy-i ajtó is új, de a régi mintájára készült nyílászáró



178.-180. Az ÉK-i oldalfalon nyíló lakásbejárati ajtó és az ÉNy-i oldalfalon lévő tároló-ajtók – az ÉK-i lakásbejárati ajtó új, az eredeti ajtókhöz viszonylag igazodó nyílászáró, a két tároló ajtó eredeti építéskori, történeti értékű nyílászárók



181.-183. A III. emeleti pihenő padlóburkolata és födéme, valamint az ÉK-i oldalfalon lévő hármaskapcsoló – a fekete-fehér márványmozaik lapburkolat és a kapcsoló építészeti elemek



184.-187. A III. emeletről a tetőszintre induló és érkező lépcsőkar, valamint a lépcsőforduló felülnézete és korlátjának részlete - a lépcső, az udvari fém-üveg nyílászáró és korlátja, a burkolat eredeti építéskori, történeti értékű szerkezetek



188.,189. A kazán elektromos főkapcsolójának és a légtartálynak a bejárata és a helyiség belső nézete – *eredeti építéskori kialakítású helyiség*

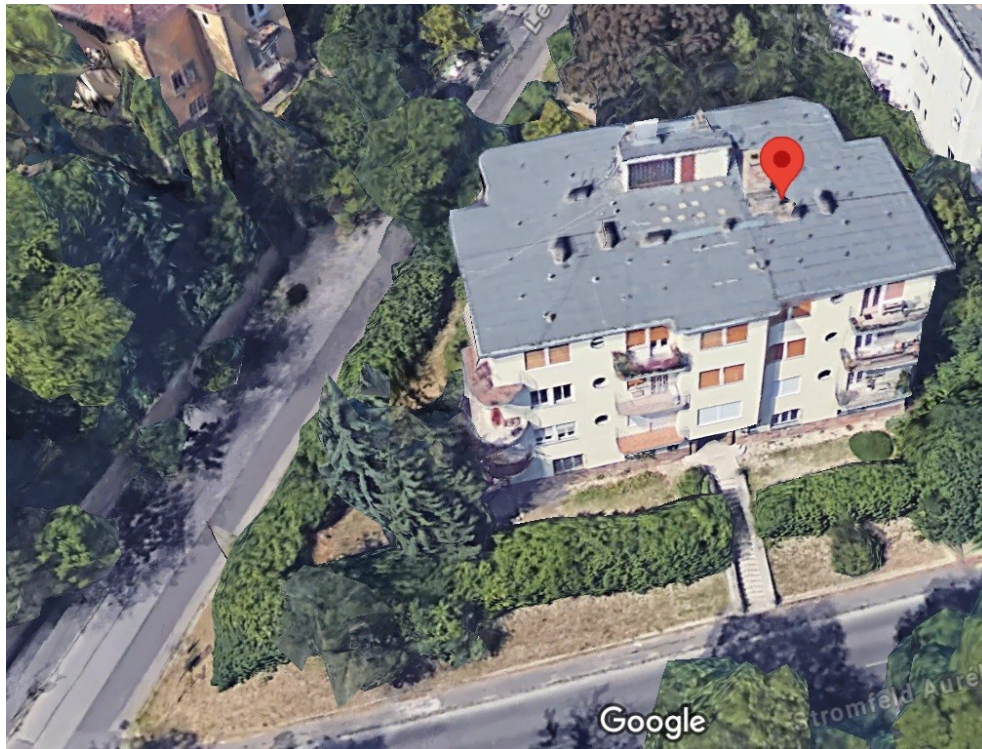


190.,191. A kazánház belső tere és a tetőre nyíló ajtó – *a jelenlegi kazánház kialakítása és kopilit-üvegezésű homlokzati fala eredeti építéskori kialakítású, de funkciója már megváltozott (eredetileg a liftgépház volt itt). A tetőre vezető fém ajtó építéskori nyílászáró*

TETŐ



192.-196. A tetőfelépítmény és a lapostető nézetei - az épület eredetileg is lapostetővel készült, a tetőfelépítmény épülete eredeti építéskori szerkezet. A jelenlegi tetőszigetelés 2020-ban készült



197.,198. Az épület tetőzetének a nézetei felülnézetből (Google earth fotó)

PINCÉK



199.-203. Az épület DK-i szárnyának kerti traktusa alatt lévő tároló pincehelyiség bejárata a földszinti lépcsőházi pihenőről nyíló folyosóról és a helyiség nézetei – *eredeti építéskori kialakítás, pinceajtó*



204.,205. Az épület ÉNy-i oldala alatt húzódó korábbi kazánház és egykori óvóhely helyiségeinek a bejáratai - *eredeti építéskori kialakítás*



206.-209. A korábbi kazánház és széntároló helyiségének a nézetei – *eredeti építéskori kialakítás, eredetileg kazánház és szénraktár volt*



210.-214. Az egykori óvóhely bejárata és a helyiség nézetei - *eredeti építéskori kialakítás, vasbeton szerkezeti falak és alubordás vb. födém*

DÖMÖTÖR LÁSZLÓ TÁRSASHÁZI LAKÓ ÁLTAL KÉSZÍTETT FOTÓK ¹

(A fényképek 2023-ban készültek)



215.-222. Az épület nézetei madártávlatból, valamint a Stromfeld úti főhomlokzat nézetei

¹ Köszönettel tartozunk Dömötör László lakónak, aki ezeket a csodálatos fényképeket rendelkezésünkre bocsájtotta.



223.-227. Az épület oldalhomlokzatainak és hátsó kerti homlokzatának a nézeti madártávlatból



228.,230. A főbejárat és a földszinti lépcsőházi előtér, valamint a lámpa nézetei

VIII. ÖSSZEFOGLALÓ, ÉRTÉKELÉS, JAVASLATOK

A Társasházi közösség a Budapest, XII. Stromfeld Aurél út 18. sz. - Levendula u. 11. sz., 8398/14 hrsz. ingatlanon elhelyezkedő lakóházat kerületi helyi védetté kívánja nyilváníttatni. A Társasháztól megbízást kaptunk a védetté nyilvánításhoz szükséges építéstörténeti és értékvédelmi dokumentáció elkészítésére. Az épület régészeti védettségű ingatlanon helyezkedik el, de más védettsége jelenleg nincs.

Fontosabb adatok:

Védett épület neve: Lakóépület

Cím: Budapest, XII. Stromfeld Aurél út 18. sz. - Levendula u. 11. sz.

Hrsz.: 8398/14

Régészeti lelőhely azonosító: 69999 Orbánhegy, Istenhegy, Kis-svábhegy, Krisztinaváros

A Budapest XII. Stromfeld Aurél út 18. sz. épület lejtős terepen elhelyezkedő, szabadon álló, téglány alaprajzú, földszint + két-, ill. háromemeletes, lapostető, modern stílusú (Bauhaus) lakóház. A bérvilla 1941-43-ban Somogyi György tervei szerint épült, Horovitz Richard producer és Neje megbízásából.

A tervező kihasználta a lejtős telek adottságait, ezért az épület homlokzatai változó magasságúak és szintszámúak. Az épület szintjei a Stromfeld út felől: alsó-földszint + magas-földszint + két emelet, lapostető. (Itt az épület magasföldszinti szintjét tulajdonképpen az I. emeletnek tekinthetjük, így a homlokzat itt három-emeletes.) A hátsó kert felőli szintek: földszint + két emelet, lapostető. (Itt a homlokzat kétemeletes.)

Az épület homlokzati felületei vakoltak, tört-fehér színre festettek. A viszonylag magas lábazat rusztikus terméskőlapokból készült, a lábazati sávban négyzetes alakú, fémkeretben drótüveg-betétes pinceablakok helyezkednek el. Az épület körül terméskőből rakott járda fut. A homlokzatokat rizalitszerűen kiugró zárterkélyek és a nyitott erkélyek teszik mozgalmassá. Az épület megjelenésének jellegzetes elemei a lekerekített sarkok és a sarkokon beforduló erkélyek. Valamennyi homlokzati nyílászáró egyenes záródású. A homlokzatokat erőteljesen kilépő, a hátsó két sarkon lekerekített betonlemez főpárkány zárja. A Stromfeld úti főhomlokzat középtengelyét és a bejárati kapuzat két szélét hengeres kőoszlopok és rizalitszerű zárterkély hangsúlyozzák. Az erkélyek melletti falsávban szintenként kör alakú bevilágító ablakok találhatóak. A homlokzati megjelenés különösen attraktív részlete a bal (déli) sarkon a dél-keleti homlokzat felőli erkélyek ívesen beforduló szakasza.

A következőkben a védelemre javasolt épület meglévő értékeinek a felsorolását és helyreállítási szempontjait tekintjük át.

A lakóház négy külső homlokzata szinte teljes mértékben megőrizte eredeti, 1942-43-ban készült megjelenését és kialakítását, anyaghasználatát. Az épület tömegformálása, a homlokzati kialakítás és megjelenés, a homlokzati síkból rizalitszerűen kiugró zárterkély, a nyíláskiosztások rendszere, az ívesen beforduló pálcarácsos korlátokkal határolt erkélyek, a rusztikus terméskő lábazat és a fém-üveg szerkezetű bejárati főkapu és udvari kapu, valamint a lépcsőházi fém-üveg szerkezetű ablak építéskori, 1942-43-ban készült, történeti értékű kialakítás. A jelenlegi homlokzati vakolat és színezés a 2018-as homlokzati felújítás eredménye. Az épület főbejáratához vezető tereplépcső is építéskori, történeti értékű szerkezet.

Az építéskori homlokzati ablakok kétrétegű, kapcsolt gerébtokos, befelé nyíló szárnyú, faszerkezetes nyílászárók voltak. A legtöbb ablakot azonban már új egyesített szárnyú, hőszigetelt üvegezésű faszerkezetű vagy műanyag szerkezetű nyílászáróra cseréltek, szerencsére az eredeti osztásrendszer megtartásával.

A lakóház homlokzatai jó műszaki állapotban vannak, a 2018-ban készült homlokzati felújítás igényes, színezése is megfelelő.

Az épület belső közös területeinek – kapualj, lépcsőház és a lépcsőházi emeleti pihenők - a kialakítása elegáns és igényes, e területek is jól megőrizték eredeti építéskori kialakításukat.

A kapualj szürke márvánnyal borított oldalfalai, a fekete márvány lábazat és a tükörbe rakott geometrikus mintázatú fekete-fehér márványmozaik (mettlachi) padlóburkolat eredeti építéskori, rendkívül attraktív, történeti értékű burkolatok. Különös ritkaság napjainkban, hogy a kapualj mennyezetén kialakított ovális tükörben még meg van az eredeti építéskori egyedi gyártású, opálüveg hengeres, kovácsoltvas szerelvényes lámpa. A fém-üveg szerkezetű kétszárnyú bejárati kapu és törtvonalú fémpálcás rácsozata, amely a két fogódzót is alkotja, történeti értékű nyílászáró. Ugyancsak értékes, építéskori nyílászáró a kapualj és a földszinti lépcsőházi előtér között elhelyezkedő üvegbetétes fa lengőajtó. Érdekesség a kapualj oldalfalán elhelyezett felirat, amely az ingatlan helyrajzi számát és a lakóház 1942-es építési évét és tervezőjének a személyét közli.

A földszinti lépcsőházi előtér elegáns kialakítása hasonló a kapualjéhoz. Az oldalfalakat itt is szürke márvány, a lábazatot fekete márvány-burkolat borítja. A padlóburkolat is a kapualjéval azonos, fekete tükörbe rakott geometrikus mintázatú márványmozaik lapburkolat. A földemben itt is íves kialakítású tükör van, amelynek a közepén két kisebb méretű, egyedi gyártású, opálüveg hengeres, kovácsoltvas szerelvényes lámpa helyezkedik el. A déli oldalfalon egy hengeres világítótesttel összeépített fém lakónévsor-tábla van. Ezek a burkolatok és berendezések,

szerelvények mind eredeti építéskori, történeti értékű elemek, megőrzésük elsődleges feladat.

A földszinti előtérből nyíló lakásbejárati ajtók és a tárolókba nyíló ajtók hasonló kialakításúak. Az ajtók tagozatos tokkeretben helyezkednek el, egyszárnyú, közepén katedrál üvegbetétes faajtók, a lábazat rézlemezzel burkolt. Az építéskori kilincs réz fogógomb lehetett, ezt több helyen már réz vagy alumínium kilincsrre cserélték. Ezek az ajtók rendkívül értékes, építéskori, történeti értékű nyílászárók.

A lépcsőház emeleti pihenőinek a kialakítása kissé egyszerűbb, mint a földszintié. A síkmennyezetben nincs íves tükör és az egyedi mennyezeti lámpák is hiányoznak. A padlón négyzetes fekete-fehér márványmozaik (mettlachi) lapburkolat van. Az oldalfalak és a mennyezet vakolt, tört-fehér színre festett. A magasföldszinten (I. emeleten) és a III. emeleten még meg van az a hármás kapcsoló, amely a lépcsőházi és a mosókonyha világításának a kapcsológombja, valamint az egykori személylift hívógombja volt. A lakásbejárati ajtók zöme eredeti építéskori nyílászáró, de sajnos néhány emeleti lakásbejárati ajtót már újabb nyílászáróra cseréltek.

A földszintről a tetőszintig haladó kétkarú, a félemeleti szinteken pihenővel rendelkező lépcső eredeti építéskori szerkezet. Eredetiek a műkö lépcsőfokok és a fémcső kapaszkodóval határolt tömör falazott mellvédek. A félemeleti pihenők fekete-fehér mintás márványmozaik (mettlachi) burkolata is építéskori. Szintén eredeti nyílászáró a lépcsőház kerti homlokzati falát alkotó fémszerkezetes lépcsőházi üvegfal és az ablak lábazati részét védő korlát.

Az épület közös területeinek a használata és későbbi felújítása során törekedni kell a még meglévő eredeti burkolatok és nyílászárók megőrzésére. Sajnálatos, hogy a sárgára festett gázvezetékeket a lépcsőházban szabadon vezették, e gépészeti vezetékek a lépcsőház történeti megjelenését kedvezőtlenül érintik.

Az egyes szerkezetek és elemek történeti értékét részletesen a dokumentáció „Fotódokumentáció és értékleltár” VII. fejezete tartalmazza.

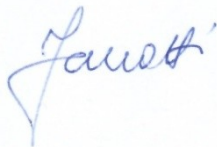
A Stromfeld Aurél út 18. sz. lakóház bérvillának épült. A bérvilla a szabadon álló többlakásos ház jellemző formája, a két világháború között számtalan ilyen épület épült a Budai hegyvidéken. Általában két-három emeletes, és az épület szintenként maximum négy lakást tartalmazott. A bérvillákat magántőkés befektetők építették befektetési céllal, a lakások nagy részét bérbe adva. Ez a lakóépület-típus elég nagy szabadságot ad a lakások kialakítására, és kiváló lehetőségeket nyújt a homlokzatok építészeti formálására. A két világháború között épült bérvillák általában modern stílusban készültek.¹

¹ Ferkai András: Buda építészete a két világháború között. Művészeti Emlékek. MTA Művészettörténeti Kutató Intézet, Budapest, 1995.

A Stromfeld út 18. sz. lakóépület a két világháború közötti modern építészet kiemelkedő példája. Külső homlokzati kialakítása és a belső terek finom, elegáns részletei jól megőrizték építéskori állapotukat, megőrzésük elsődleges feladat. Az épület sajnos eddig nem sok figyelmet kapott, még Ferkai András *"Buda építésze a két világháború között"* c. kitűnő könyvében sem említik. Ugyanez vonatkozik a tervező Somogyi György személyére, méltatlanul elfeledett építész, akinek alkotásai megérdemelnék a nagyobb publicitást.

A fent felsorolt építészeti értékek és szempontok miatt a Stromfeld Aurél út 18. sz. lakóépület teljes mértékben érdemes a kerületi helyi védelemre.

2024. április 12.



Dr. Janóti Judit

okl. építészmérnök, műemlékvédelmi szakmérnök

műemléki érték dokumentálása szakterületén szakértői névjegyzék száma: 21-0301

cím: 1015 Budapest, Toldy F. u. 42. III.12.

telefon: 06-70-670-5740 e-mail: judit.janotti@gmail.com

IX. FORRÁSOK ÉS IRODALOM

Budapest Főváros Levéltára (BFL)

Budapest Főváros Levéltára (BFL) ARCANUM Digitális Könyvtár, Térképtár és Képcsarnok

Hegyvidék Újság „HEGYVIDÉKI VÁROSRÉSZEK – ORBÁNHEGY” C., 2012. 07. 05.
Lechner Tudásközpont műemléki nyilvántartás

Magyar Nemzet 1943.03.02.keddi és Magyar Nemzet 1943.03.07.vaszárnapi számai

Deákné Oszkó Ágnes Ivett: Doktori disszertáció a Zsinagógaépítészet térszerkesztési és stílusbeli jellegzetességei Baumhorn Lipót (1860-1932) életművében. 2019.

Ferkai András: Buda építésze a két világháború között. Művészeti Emlékek. MTA Művészettörténeti Kutató Intézet, Budapest, 1995.

Magyar Hangosfilm Lexikon

Fortepan

Wikipédia, Internet

Helyi értékre vonatkozó értékvizsgálati dokumentáció



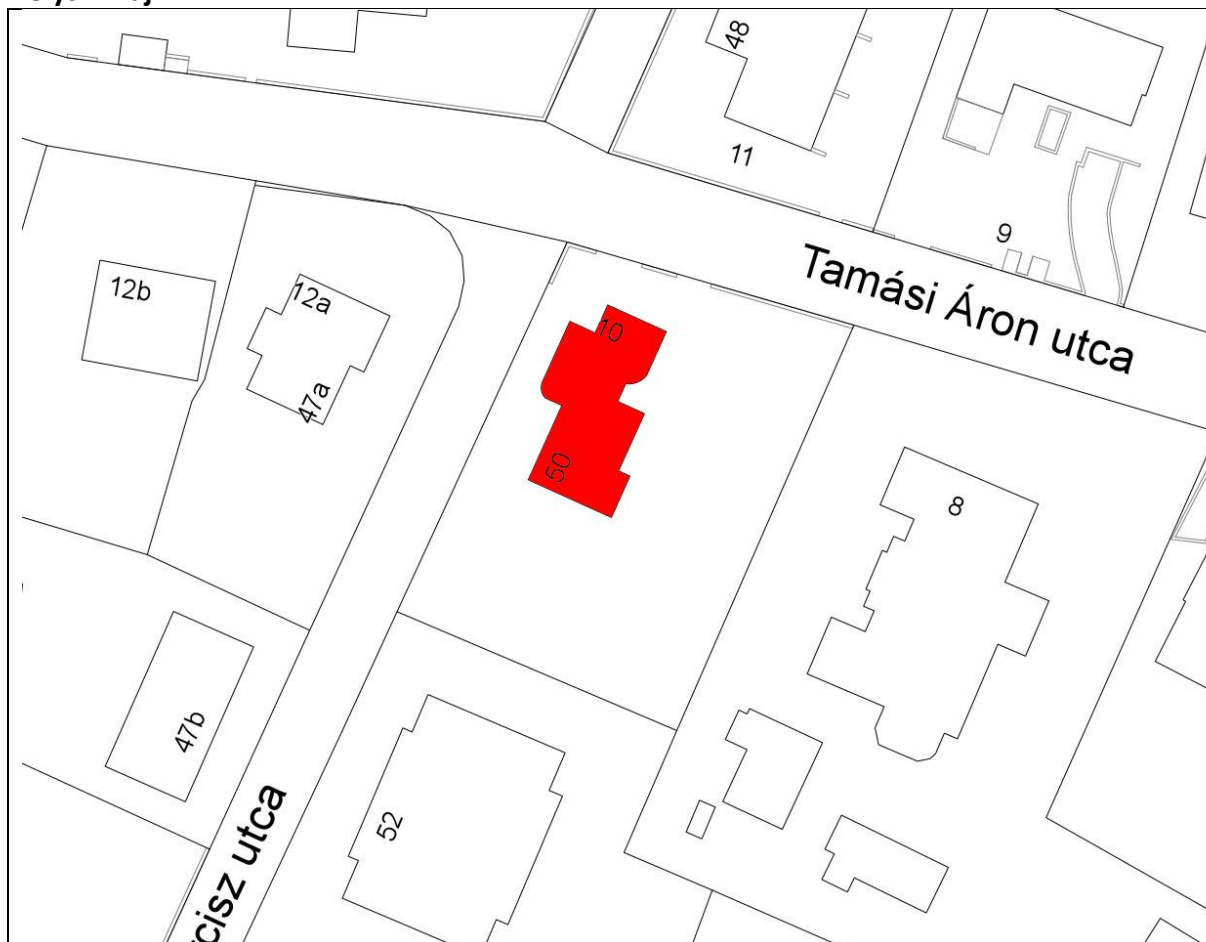
1. Kép Összkép déli irányból

Objektum neve

Földrajzi azonosítók

<i>Cím (irányító számmal):</i>	1124 Budapest, Nárcisz utca 50. — Tamási Áron utca 10.
<i>Helyrajzi szám(ok):</i>	8557/8

Helyszínrajz



A helyi érték meghatározása

<i>Megnevezése:</i>	Családi ház
<i>Fajtája:</i>	Villaépület
<i>Típusa:</i>	Szabadonálló
<i>Stílusa:</i>	Modern
<i>Jellemző datálása:</i>	1942. (Az adat forrása: BFL tervek)
<i>Tervezője:</i>	Kamarásy Jenő

Funkció

<i>Egykori funkció(k):</i>	Lakóház
<i>Jelenlegi funkció:</i>	Lakóház

A helyi érték eszmei értékei és jelentősége

Az épület az 1940-es évek elején a Hegyvidéken történt modern stílusú, magastetős családi ház/villaépület-építés egyik magas építészeti színvonalú emléke. Az épület tömegformája, homlokzati nyílaskiosztása, főbb építészeti karakterjegyei a mai napig megőrződtek. A családi házat felépülte után a Magyar Építőművészetben publikálták, ami szintén az átlagból kiemelkedő nivóját mutatja (Magyar Építőművészet 1943. 42. évfolyam, 11. sz. 260. oldal). A házban élt és alkotott haláláig építetője, első tulajdonosa Kertész Gyula (1900-1967) zeneszerző, karnagy, zenetanár.

Értékes szerkezetek, burkolatok, stb.

Tömeg, beépítés

Az épület megőrizte építés-korabeli beépítését, tömegformáját, tetőformáját. Az épület tömege tagolt; nyugati homlokzatát a lépcsőház előrelépő tömege határozza meg, keleti homlokzata három lépcsőben lép előre dél felé, főbejáratához íves falszakasz vezet.

Homlokzat kialakítása

Az épület megőrizte építés-korabeli nyílásrendszerét, -formáit és -méreteit. Szintén megőrizte minimális homlokzati tagolóelemeit, nyíláskeretezéseit. Így például profilozott szalagkeretezés veszi körbe a lépcsőházi tömb üvegtéglával kitöltött magas és keskeny falnyílását, illetve a keleti homlokzaton a földszinten nyíló teraszajtók és ablak együttesét és ugyanitt az emeleten a körablakot is. Szintén megtaláljuk a déli és a keleti oldalon az emeleti teraszok szegélyén a műkő párkányt; a földszinti és emeleti ablakok előtt pedig a zsalugátereket. A homlokzatokat vékony párkány zárja le. Szintén megtaláljuk az építés-korabeli terméskő lábazatot, mely az alagsori homlokzatszaksaszt teljesen beburkolja.

Bejárati ajtó

Az épület homlokzatán több, építés-korabeli nyílászárót találunk, melyek közül külön említést érdemel a keleti homlokzaton nyíló bejárati ajtó. A bejárati ajtó íves és húzott profilú műkő keretezést kapott. Az ajtó közepén alul és felül félkörívvel záródó üvegezett mezőt találunk, előtte diagonális pozíciójú négyzethálót mutató, önmagába visszahajló vonalvezetésű, kovácsoltvas rács látható. Az ajtó szárnyának külső felülete furnérozott.

Az árnyékoló szerkezete

A keleti homlokzaton a földszint terasz fölé kitekerhető vászon árnyékoló villás működtető vasszerkezete a falra szerelve megtalálható.

Teraszkorlát, ablakrács

A keleti homlokzaton az emeleti teraszon egyszerű, pálcákból álló, kevés kovácsoltvas dísszel ellátott korlát található.

Az alagsori és néhány földszinti ablak előtt falba fogott, a homlokzat síkja elé helyezett vasrács található. A vasrácsok diagonális pozíciójú négyzethálót mutatnak.

Zászlótartó

A gyalogkaputól a főbejárat felé haladva láthatjuk az épület északi sarkát kihangsúlyozó zászlótartót. Az egyszerű vasrudat stilizált levél ornamentika díszíti.

Kerti támfalak, kerti lépcsők

Az épület alagsori szintjének délnyugati és déli homlokzata a terepalakítások miatt teljes szintmagasságában látszik. A terep kialakítása az épület és a nyugati telekhatár között támfalakkal volt lehetséges. Ezen a szakaszon, illetve az épülettől délre változó magasságú, mészkővel burkolt támfalat találunk.

Ugyanitt a földszinti terepszintről az alagsori terepszintre kerti lépcső vezet le. A keleti homlokzat előtti teraszról három fokos műkő, illetve terméskő lépcső vezet a kertbe, a lépcsőt ívelt vonalú oldalfal kíséri, a terasz homlokoldala a lábazattal azonos terméskővel burkolt. A főbejáratához szintén három fokos műkő lépcső vezet fel.

Kerítés, kapu

Az épülettel egykorú, ahhoz illeszkedő stílusú és anyaghasználatú kerítés széles falpillérei, illetve lábazati fala a ház lábazatának anyagával azonos terméskővel burkoltak. A kerítésmezők egyszerű, pálcás vasrácsok. A kétszárnyú gyalogkapu melletti egy-egy falpillérben egy-egy kör alakú nyílást találunk, előttük geometrikus vonalvezetésű rács látható. A gyalogkapu és a kocsibehajtó kapu dobozzárjai azonos kialakítást, négyszögletes fogógombot kaptak.

Kert

Az épület gondozott kertjében beállt növényzet, néhány nagyobb fa is található.

Az épület északi homlokzatán találjuk Kertész Gyula emléktábláját a következő felirattal: E házban élt és alkotott 1942-től haláláig Kertész Gyula (1900-1967) zeneszerző, karnagy, zenetanár, Kodály Zoltán tanítványa, a Magyar Kórus Kiadó egyik alapítója.

Helyi érték állapota

Az épület közepesen leromlott műszaki állapotban van. A legkomolyabb problémát a déli homlokzat emeleti zárterkélye alatti műköző párkány jelenti, mely lóg, életveszélyes. A homlokzati vakolat több helyen feltáskásodott, hiányos.

Rövid indoklással egybekötött javaslat

Az épület az 1940-es évek elején a Hegyvidéken történt modern stílusú, magastetős családi ház/villaépület-építés egyik magas építészeti színvonalú emléke. Az épület tömegformája, homlokzati nyílaskiosztása, főbb építészeti karakterjegyei a mai napig megőrződtek. A családi házat felépülte után a Magyar Építőművészetben publikálták, ami szintén az átlagból kiemelkedő nivóját mutatja (Magyar Építőművészet 1943. 42. évfolyam, 11. sz. 260. oldal). A házban élt és alkotott haláláig építtetője, első tulajdonosa Kertész Gyula (1900-1967) zeneszerző, karnagy, zenetanár.

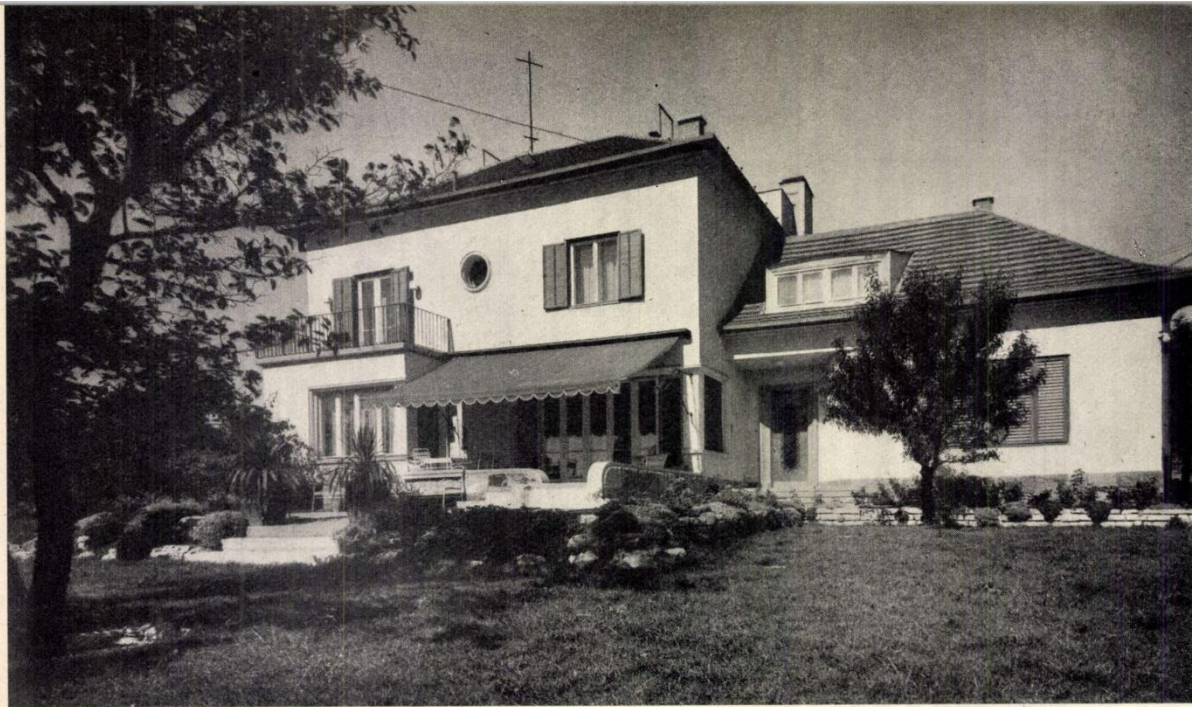
Összefoglalásul fentiek miatt az épületet helyi egyedi védelemre javaslom.

Budapest, 2023.04.04.

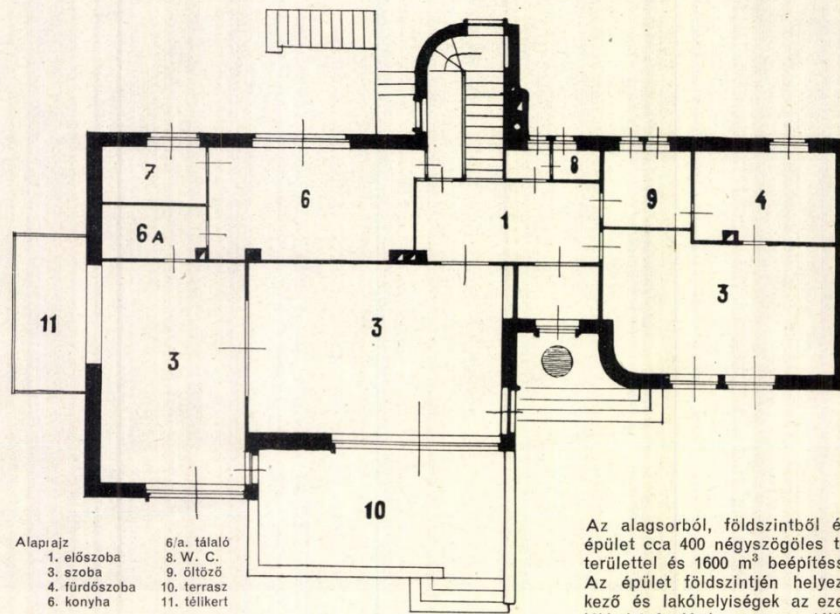
készítette: Rozmann Viktor
ellenőrizte:

MELLÉKLETEK

Archív tervek
Fényképek
Terv új -



A családiház a Nárcisz-utca és Tamás-utca sarkán
 Tervező : v. KAMARÁSY JENŐ



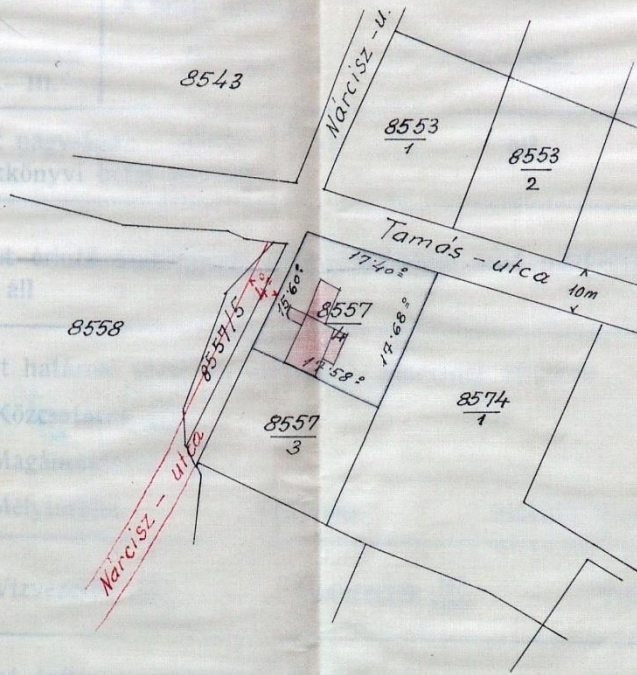
Az alagsorból, földszintből és emeletről álló épület cca 400 négyzetgöles telken 180 m² alapterülettel és 1600 m³ beépítéssel épült.
 Az épület földszintjén helyezték el az étkező és lakóhelyiségeket az ezekhez tartozó mellékkelhelyiségekkel, garage, télikerttel és terrasszal, az emeleten pedig a hálószobák, gyermek- és vendégszobák.
 Az épület központi fűtéssel és melegvíz szolgáltatással van ellátva.

*Munkácsy
Dzserka*

3763 sorszám.
1940

Helyszínrajz

a XII. ker., Nárcisz utca 50 szám
alatt fekvő régi 8557/4 új hrsz. telekről.



Legutolsó
BUDAPESTI ÖNKORMÁNYZAT
MÉRNÖKI IRODA
TERVTÁRÁNAK példány
3.

1940 évi 309 254

Budapest, 1940 június 17

Kolony
 műszaki főtanácsos

JELMAGYARÁZAT:

Lépték: 1:1440 telekhatár.

- A telek a VI. övezetben fekszik.
- A telek szabályozás szempontjából rendezve van.
- A helyszínrajz a kelet idején való állapotot a nyilvántartás adatai alapján tünteti fel.
- A helyszínrajz kiadása nem szünteti meg a hatóságok jogát a szabályozás bármikori megváltoztatására.
- A helyszínrajzot a telekhatárok feltüntetésével építési kérvény melléklete céljára adtuk ki.

Budapest, 1940. évi VI. hó 13-án.

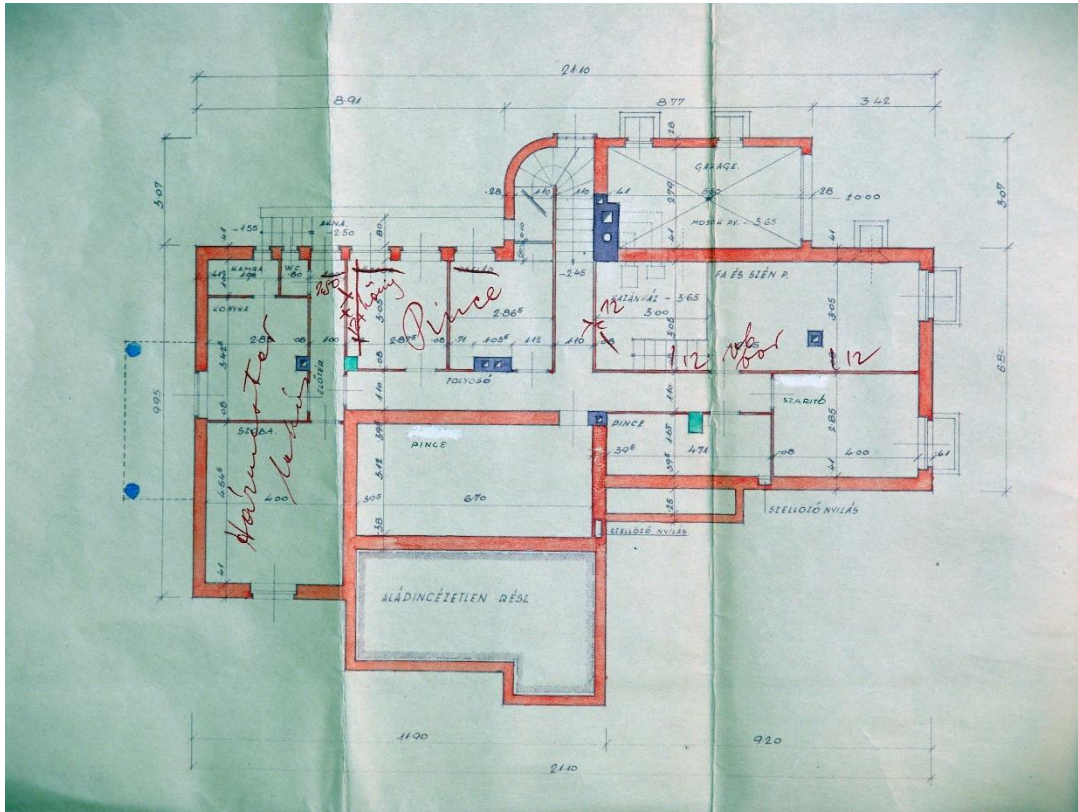
160 sz. régi } Budapest, 1940
 190 sz. új } szelvény. *Kolony*

A székesfőváros polgármesteri III. ügyosztálya:

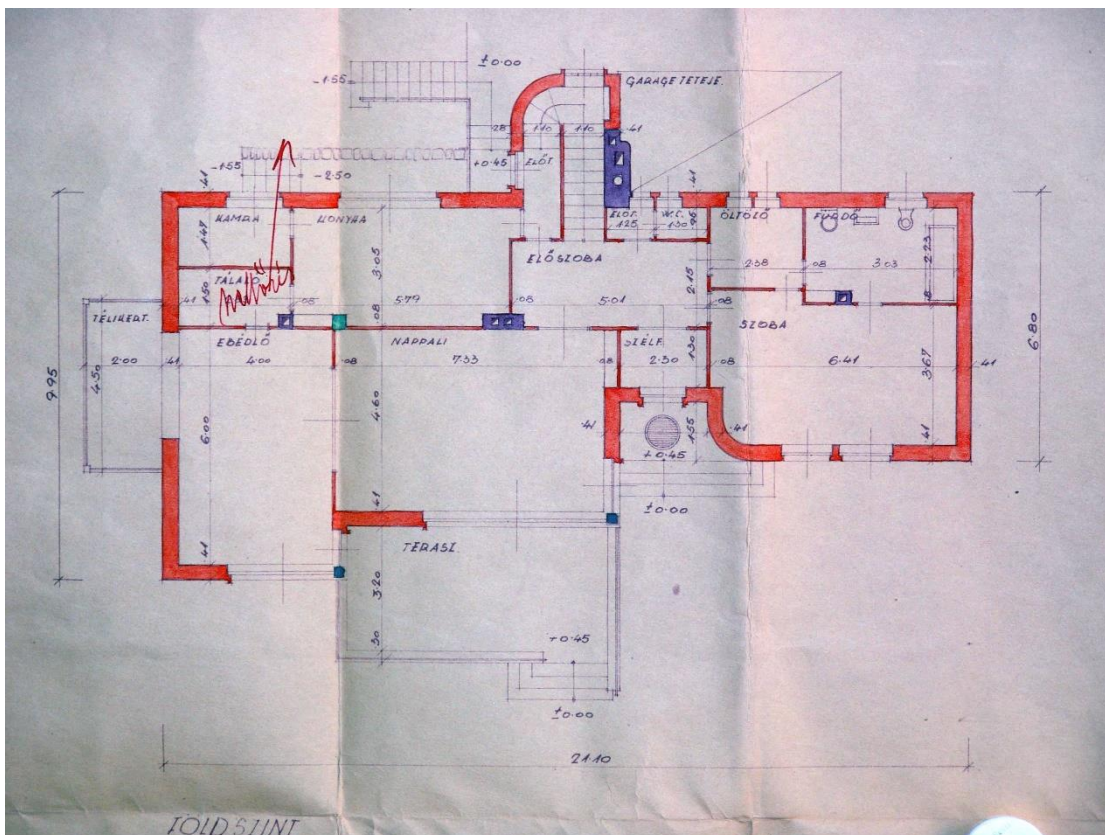
Kolony
 műszaki főtanácsos

21 XXV. 25d. tisz. egy. határozat. térkép.

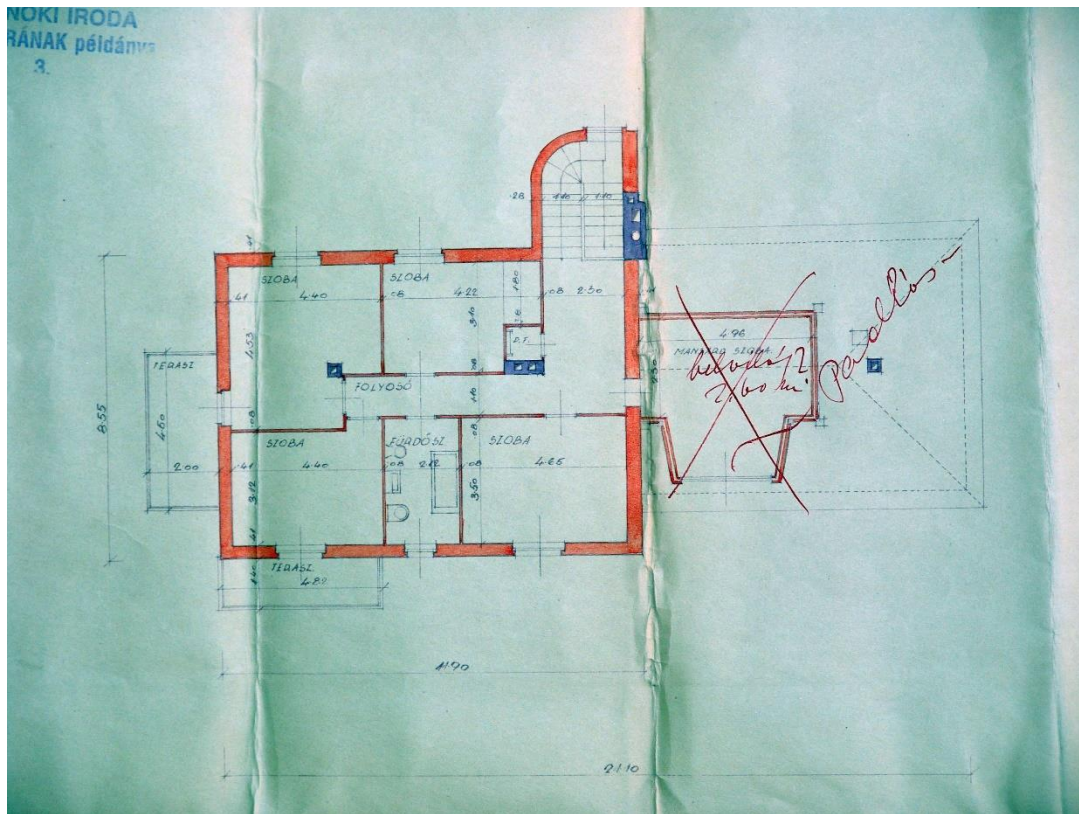
3. kép Helyszínrajz



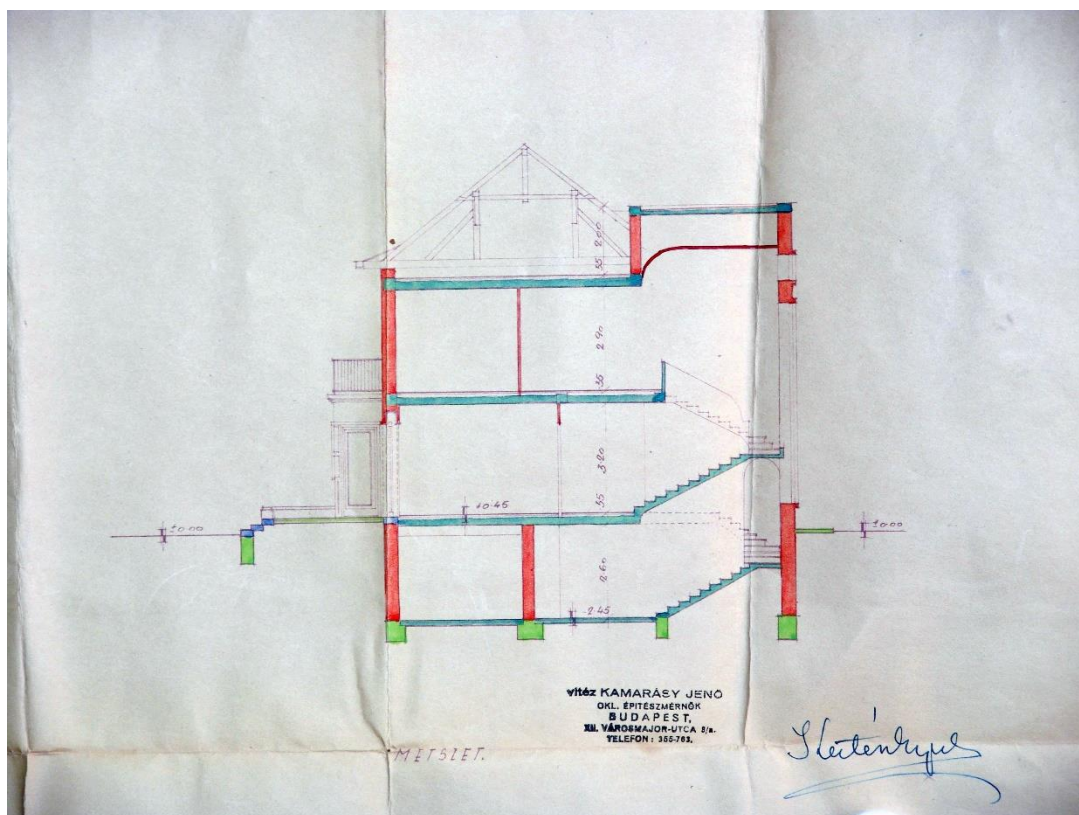
4. kép Alagsori alaprajz



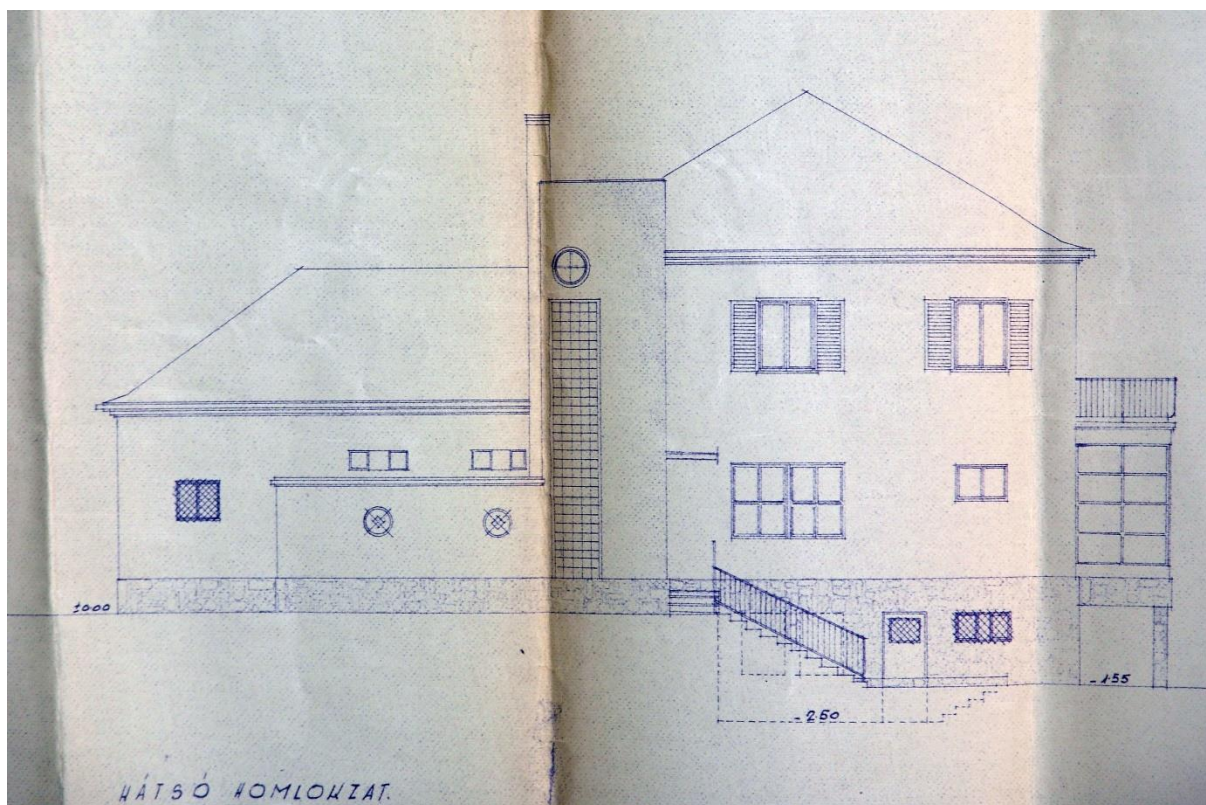
5. kép Földszinti alaprajz



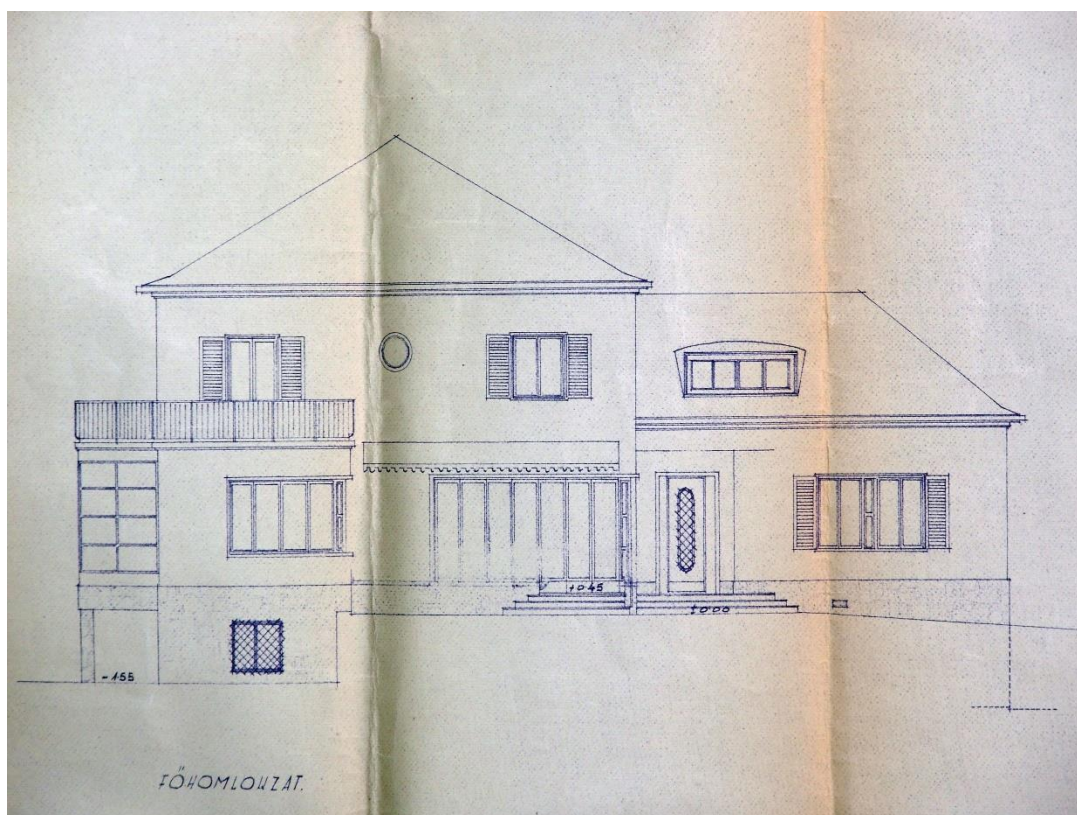
6. kép Emeleti alaprajz



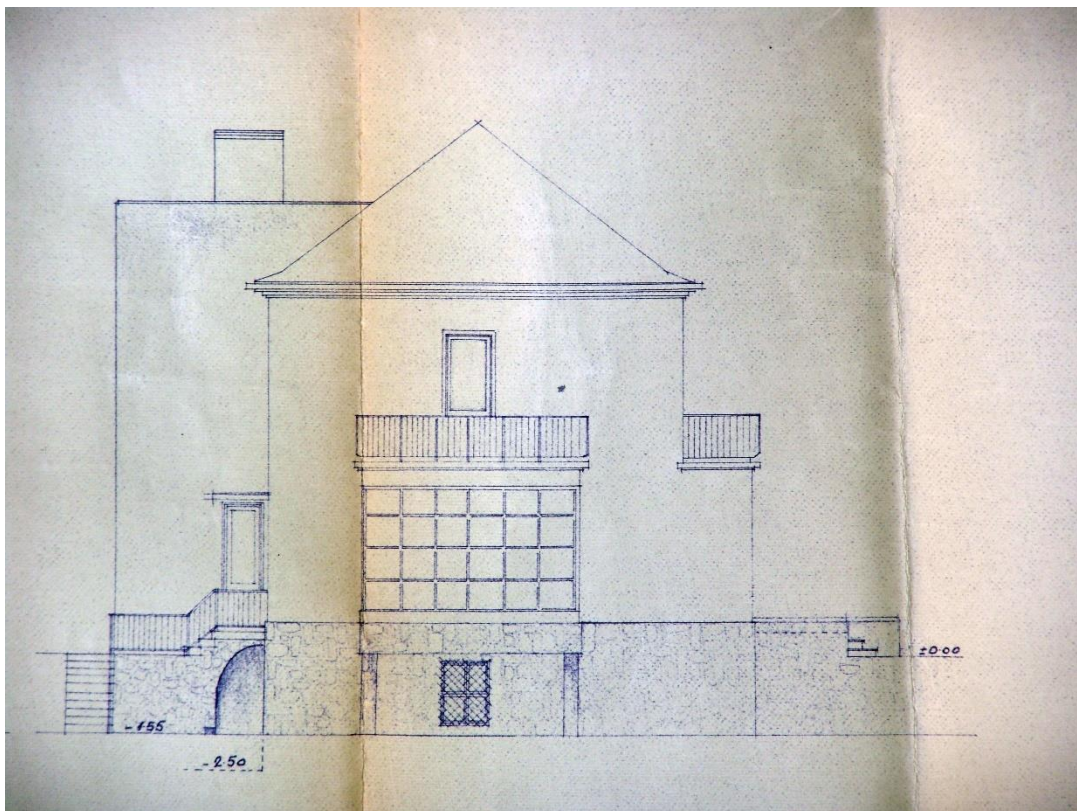
7. kép Metszet



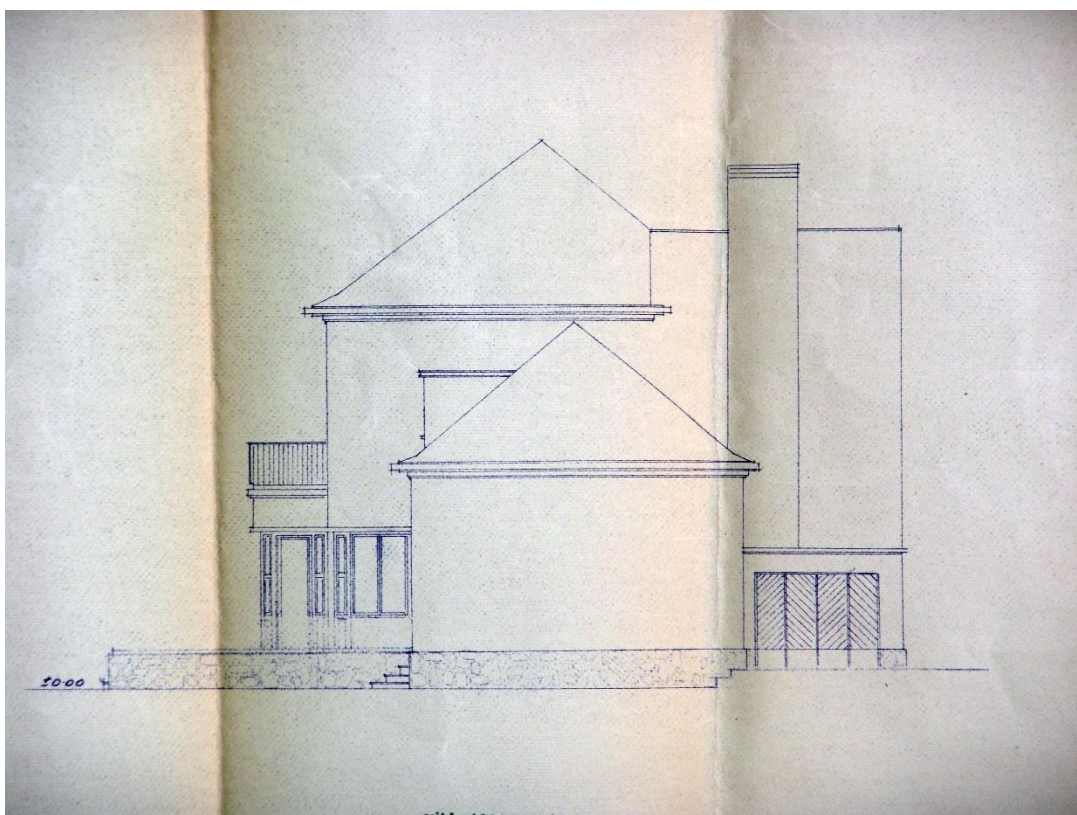
8. kép Nyugati homlokzat



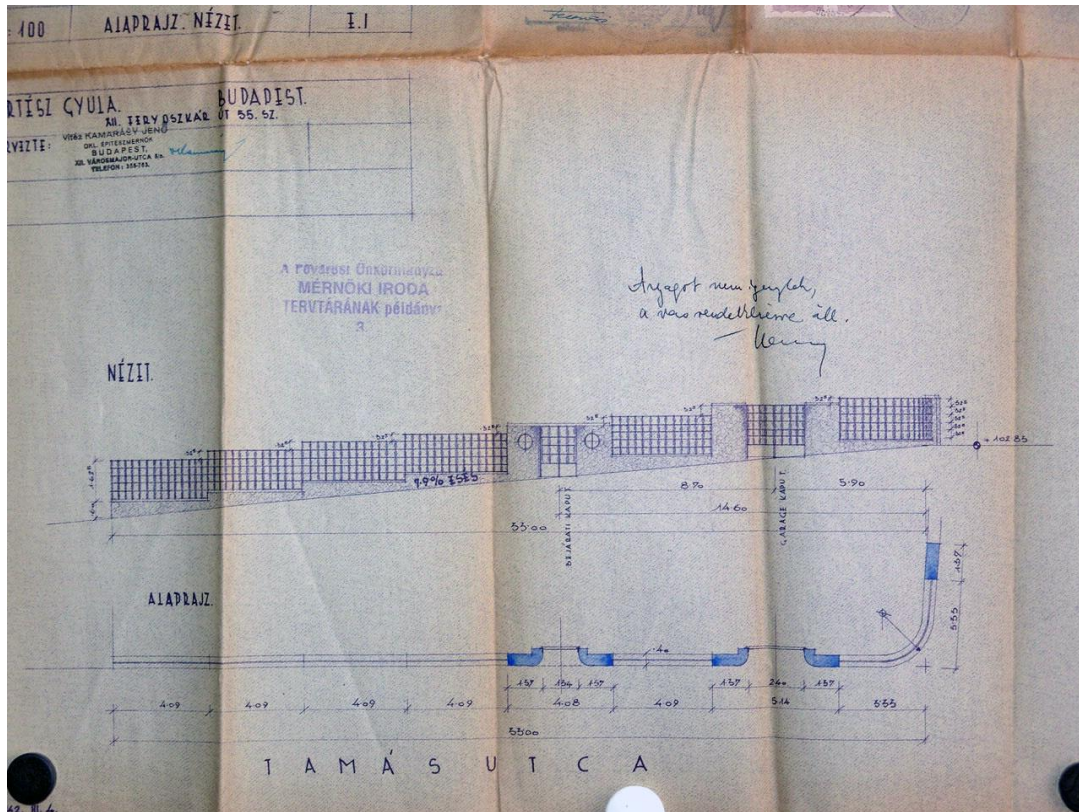
9. kép Keleti homlokzat



10. kép Déli homlokzat



11. kép Északi homlokzat



12. kép Kerítés



13. kép Keleti homlokzat, részlet



14. kép Terasz a keleti homlokzaton



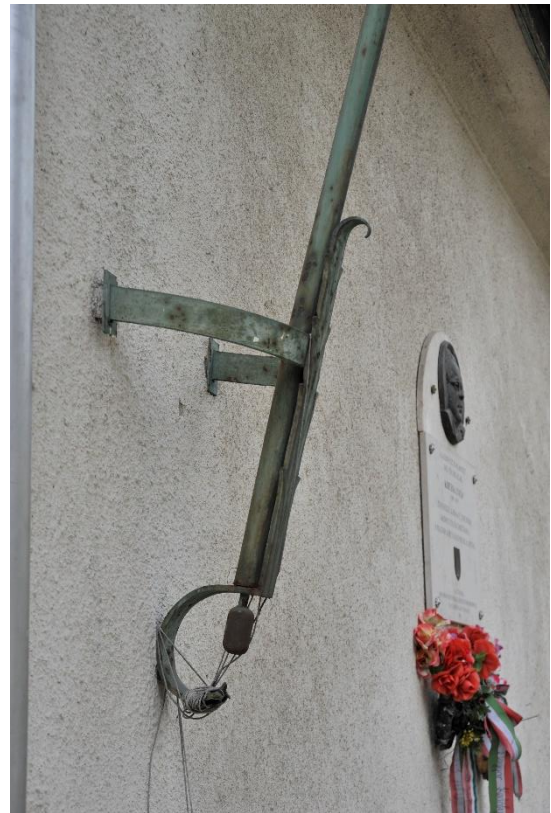
15. kép Terasz és kerti lépcső a keleti homlokzat előtt



16. kép Kerti lépcső a keleti homlokzat előtti teraszra



17. kép Bejárat a keleti homlokzaton



18. kép Zászlórúd a keleti épületsarkon



19. kép Az épület déli homlokzata



20. kép Az épület nyugati homlokzata, részlet



21. kép Az épület nyugati homlokzata, részlet



22. kép Az épület nyugati homlokzata és az oldalkert



23. kép Támfalak a kertben



24. kép Északi homlokzat



25. kép Északi és nyugati homlokzat



26. kép Emléktábla a homlokzaton



27. kép Nyugati homlokzat, részlet



28. kép Az épület az utcakereszteződés felől



29. kép Nyugati homlokzat, lépcső házi tömb az utca felől



30. kép Lépcső házi tömb, földszinti homlokatszakasz



31. kép Gyalogkapu



32. kép Kocsibehajtó kapu



33. kép Dobozzár a kapukon

Szakértői vélemény a
Budapest, 12. ker. Hollósy Simon utcai telep
területi védelmének kiterjesztéséről

Bevezetés

A címben nevezett és a mellékelt helyszínrajzon jelölt épületegyüttes kerületi helyi területi védelem alatt áll¹. A rendelet mellékletében az épületegyüttes leírása a következő: „1934-1941 között a kialakított új utca és tér köré felépült, modern stílusú lakóépületekből álló, egységes városképet alkotó, 38 épületből álló épületegyüttes. A telep városépítészeti koncepcióját Granasztói Pál dolgozta ki. Az egyes épületeket a kor neves építészei tervezték.”

A területi védelmet előkészítő tanulmányt és javaslatot Balassa János készítette 2018 októberében. Amint a tanulmányból kiderül, Granasztói Pál a mindaddig beépítetlen területen kiosztott telkekre rendkívül gondosan kidolgozott várostervezési koncepció alapján egységes beépítési magasságot, előkertet, helyenként megszakított zárt sorú beépítést írt elő. A megvalósult épületek többsége földszint + háromemeletes, de akad közöttük kétemeletes is, míg a telep délkeleti bejárata, „kapuja” mellett álló négy épület négyemeletes. Az épületek stílusa, megjelenése többnyire a modern építészeti elveket tükrözi, emellett art deco-s díszítőelemeket is találunk. Az épületek tervezői között a kor neves építészeinek sora található². A területi védelem alatt álló telep ma 38 épületből áll, ebből 3 a II. világháború után épült fel, ezek a Hollósy Simon utca 19, 21. és 40. számú épületek.

A Balassa által írott tanulmány és javaslat a 2017-es Településképi rendeletben „Történeti teleszerű beépítés” jelöléssel szereplő területre, illetve azon álló épületekre vonatkozik. Ez a terület akkor 40 épületet foglalt magába; a jelenleg területi védelemben

¹ Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről írott 25/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelete, 1. melléklet 1. tétel, az építmény címe / területet határoló közterületek: Hollósy Simon utcai terület (38 db) Böszörményi út 17-19 (páratlan oldal) Hollósy Simon utca páros és páratlan oldala Németvölgyi út 28-40 (páros oldal);

² Gregersen Hugó, Guttmann Gyula, Gyárfás Antal,

Gellért Sándor, Goldberger Gábor, Hofstatter Béla, Rosenszky József, Sai-Halász Antal, Czillér Antal, Nagy Jenő, Vajda Andor, Yáczy István, Kemer Zoltán, Szilassy Elemér, Bellony Nándor, Hári Dénes, Gyárfás Antal, Spitz Lipót, Sebestyén Lőránd, Oblatt György, Földes Artúr, Lauber László, Péter Sándor.

tartozó 38 épületen kívül ide sorolták a telep Böszörményi úti bejárata mellett álló két épület egy-egy szomszédját is, tehát a Böszörményi út 17/D és a Böszörményi út 17/A épületeket is. Ez a két épület végül nem került be a területi védelembe.

Amint Balassa tanulmányának javaslat fejezetében fogalmazott: „Fentiek alapján megállapítható, hogy a telep épületegyüttese mind településtörténeti, mind városépítészeti, mind pedig építészettörténeti szempontból a kerület egyik jelentős objektuma melynek megőrzésére, állagmegóvására, eredeti állapotának helyreállítására törekedni kell.”

A közelmúltban felmerült a Hollósy Simon telep kerületi helyi területi védelmének kiterjesztése, az épületegyüttest a Böszörményi út és a Németvölgyi út felől határoló épületekkel való kiegészítése. Ezek az épületek a Böszörményi út 17/A, 17/D, 19/A, 19/B, 19/C, valamint a Németvölgyi út 28/A, 28/B, 30/A-B, 32/A, 32/B és 34. sz. épületek. Ezen épületek mindegyike értékvizsgálati folyamat alatt áll³. A felsorolt épületek közül korábban már készítettem értékvizsgálati dokumentációt a Böszörményi út 17/D, 19/A, 19/B és a Németvölgyi út 28/B sz. alatti épületekről.

Jelen szakvélemény ezen épületeknek a területi védelem alá történő bevonásáról szól.

A területi védelembe bevonni tervezett épületek ismertetése

- Böszörményi út 17/A, (hrsz.:8262/23), tervezője: (amint a szomszédos, 17/B sz. alatti épületnek is) Gregersen Hugó műépítész, kivitelező: Gellért Sándor építőmester, építtető: Fejér és Dános, építés éve: 1933;
- Böszörményi út 17/D, (hrsz.: 8262/26), tervező: Guttmann Gyula műépítész, kivitelező: Gellért Sándor építőmester, építtető: Lux Házépítő Szövetkezet, építés éve: 1935;
- Böszörményi út 19/A (hrsz.: 8261/19), tervező: Vajda Andor műépítész, kivitelező: Németh és Mérő Társasházépítő Vállalat, az épület neve: „Toldi Miklós” társasház, építés ideje: 1935-1940. k.

³ 100/2021. (IX. 29.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h.

- Böszörményi út 19/B, (hrsz.: 8261/15), tervező: Gót Jenő, illetve Zoltán Miklós építészmérnökök, kivitelező: Hoffmann Alfréd, építtető: Lawner Károlyné, épült: 1935-1940.
- Böszörményi út 19/C (hrsz.: 8261/13), tervező: Vajda Andor műépítész, kivitelező: Mérő Vilmos építőmester (Németh és Mérő Társasházépítő Vállalat), az épület neve: „Rozgonyi Piroska” Társasház, építés ideje: 1935-1940. k.
- Németvölgyi út 28/A, (hrsz.: 8262/33), archív anyag nem áll rendelkezésre, nincs adat, épült 1940. k.
- Németvölgyi út 28/B, (hrsz.: 8262/32), archív anyag nem áll rendelkezésre, nincs adat, épült 1940. k.
- Németvölgyi út 30/A-B, (hrsz.: 8262/6), tervező: Óriás Zoltán építőmester, kivitelező: Vámos Ö., építtető: „Matéria” Építő, Építőanyag- és Ingatlankereskedő Kft., épült: 1938-39;
- Németvölgyi út 32/A (hrsz.: 8262/30) és 32/B (8262/29), tervező: Schmitterer Jenő, kivitelezője: Óriás Zoltán építőmester, építtető: Lakner László és társai, épült 1940;
- Németvölgyi út 34. (hrsz.: 8262/4), tervező: Körner József és Rosenberg József műépítészek, kivitelező: Vándor József építőmester, építtető: Siklós Jenő, Siklós Zoltán és Siklós Lajos, épült: 1941-42-ben.

Valamennyi épület alápincézett, földszint + négyemeletes, vagy alagsor+ földszint +négyemeletes, nyeregtetős, vakolt homlokzatú, modern többlakásos társasház. A Böszörményi úti épületek utcai szintjén üzletek találhatóak, az előkert a járda túloldalán húzódik, míg a Németvölgyi úti épületek előkertje a kerítésen belül van, itt nincsenek üzletek.

Vélemény, javaslat

A Böszörményi úti és a Németvölgyi úti, fent nevezett épületek mind építési idejük, mind homlokzati architektúrájuk, beépítésük, funkciójuk szempontjából hasonlítanak a Hollósy Simon telep épületeihez, a Granasztói Pál által kidolgozott, a Hollósy Simon telepre jellemző várostervezési koncepcióba beleillenek. A vizsgált épületek

várostartörténeti, városképi és építészettörténeti szempontból egyaránt jelentősek és a Hollósy Simon telephez tartoznak.

A Hollósy Simon telep kerületi helyi területi védelmének a fent nevezett épületekre történő kiterjesztése, más szóval a fent nevezett Böszörményi úti és Németsvölgyi úti épületek bevonása a Hollósy Simon telep kerületi helyi területi védelmébe indokolt, helyénvaló és megalapozott döntés volna. **Javaslom a védelem kiterjesztését.**

Budapest, 2024.06.18.



Rozmann Viktor

építész, művészettörténész

címe: 1032 Budapest, Szőlő utca 74. VII/40.

email: rozmannviktor@hotmail.com

A dokumentáció készítője nyilatkozik arról, hogy a tanulmány készítéséhez szükséges képesítéssel és szakértői jogosultsággal rendelkezik. Kamarai szakértői nyilvántartási száma műemléki érték dokumentálása és épületkutatás szakterületen: 21-0003

Helyszínrajz



1. térkép A Hollósy Simon utcai telep (barna) és a területi védelembe bevonni tervezett épületek (zöld)

Fotók



1. kép Böszörményi út 17/A, 2004



2. kép Böszörményi út 17/D, 2022 (RV)



3. kép Böszörményi út 19/A és 19/B, 2022 (RV)



4. kép Böszörményi út 19/C, 2021



5. kép Böszörményi út 19/D és 19/E, 2021



6. kép Németvölgyi út 28/B, 2021



7. kép Németvölgyi út 30/A-B, 2021



8. kép Németvölgyi út 32/A, 2021



9. kép Németvölgyi út 32/B, 2021



10. kép Németsvölgyi út 34. 2021