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

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Döntés értékvizsgálati folyamatról

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Az előterjesztés célja az értékvizsgálati folyamat alatt álló ingatlanok ügyében javaslat a kerületi helyi védelem alá helyezésre, illetve döntés az értékvizsgálati folyamat megszüntetéséről, továbbá értékvizsgálati folyamat megindítása.

A Hegyvidék területén számos kiemelkedő szépségű, értékes épület található. Az Önkormányzat időről időre felülvizsgálja a kerület területén található ingatlanokat, hogy felkutassa, és védelem alá helyezze az értékes építészeti alkotásokat, megőrizve azokat az utókor számára.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 31. § (1) bekezdése szerint helyi védelem alatt áll az a helyi építészeti örökség, amelyet a települési önkormányzat - a fővárosban a fővárosi vagy kerületi önkormányzat - településképi rendeletében védetté nyilvánít.

A településkép védelméről szóló 25/2021. (IX. 28.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Tkr.) 10. § (2) bekezdés szerint az értékvédelmi dokumentáció alapján történő helyi védelem indokoltságának vizsgálata (a továbbiakban: értékvizsgálati folyamat) megindításáról a Képviselő-testület Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottsága dönt.

A 100/2021. (IX. 29.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. határozata (a továbbiakban: 100/2021. TVB. h.) valamint a 106/2021. (XI. 10.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. határozata (a továbbiakban: 106/2021. TVB. h.) alapján 196 ingatlanra megindult az értékvizsgálati folyamat.

A Tkr. 10. § (6) bekezdés a) pontja alapján az értékvizsgálati folyamat legfeljebb 5 évig tarthat, mely idő alatt dönteni kell a védetté nyilvánításról vagy a folyamat megszüntetéséről.
A Tkr. 10. § (7) bekezdése értelmében a kerületi helyi védelem alá helyezés, illetve megszüntetés szakmai alapjául értékvizsgálati dokumentáció szolgál.
A Tkr. 10. § (9) bekezdése kimondja, hogy a kerületi helyi védelem alá helyezésről vagy a védelem megszüntetéséről az Önkormányzat Képviselő-testülete dönt.
A Tkr. 10. § (4) bekezdése alapján az értékvizsgálati folyamat megszüntetéséről a Képviselő-testület Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottsága dönt, a Tervtanács szakmai véleményének figyelembevételével.

Jelen előterjesztés 1-4. pontja tartalmazza a védettségi javaslatokat.

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

1. Kerületi helyi egyedi védelem alá helyezés:

a) A **Csemegi utca 10. szám alatti, 10041/4 hrsz.-ú** ingatlanra készült értékvizsgálati dokumentáció helyi egyedi védelemre javasolja az épületet.

Az épület a Hegyvidék két világháború közötti, magastetős modern társasház-építésének egy jellemző emléke. Az eredeti építészeti koncepcióból és kialakításból számos eleme, részlete máig megmaradt.

A javaslatot a Tervtanács elé terjesztettük, a Tervtanács a javaslattal egyetértett.

A Csemegi utca 10. szám alatti ingatlan helyi egyedi védelem alá helyezése javasolt.

b) A **Mese utca 5. szám alatti, 10757/33 hrsz.-ú** ingatlanra készült értékvizsgálati dokumentáció az épületet helyi egyedi védelemre javasolja, a Tervtanács a javaslattal egyetértett.

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.

A Mese utca 5. szám alatti ingatlan helyi egyedi védelem alá helyezése javasolt.

c) A **Diana utca 15/a szám alatti, 9605 hrsz.-ú** ingatlanra készült értékvizsgálati dokumentáció helyi egyedi védelemre javasolja az épületet, a Tervtanács a javaslattal egyetértett.

Az épület a külsejében ma is őrzi a XIX. századi kialakítását, jelentősebb átalakításoktól mentes. Az épület megőrzendő értékhordozója a tömegképzése, a tetőzet formája, a nyílások rendszere és kialakítása, a homlokzatok az erkélyekkel.

A Diana utca 15/a szám alatti ingatlan helyi egyedi védelem alá helyezése javasolt.

2. Helyi területi védelem kiterjesztése:

Értékvizsgálati dokumentáció alapján a Hollósy Simon utcai - jelenleg 38 épületre vonatkozó - helyi területi védelem kiterjesztése javasolt az alábbi 11 db ingatlan bevonásával:

A helyi területi védelem alatt álló épületegyüttes melletti, ahhoz csatlakozó zártsorú beépítésű oldalsó szomszédos telektömb a **Németvölgyi út 28/a-34.** (hrsz.: 8262/33, 8262/32, 8262/6, 8262/30, 8262/29, 8262/4) szám alatti ingatlanok, a korábbi területi védelmi javaslatban is szereplő **Böszörményi út 17/a** (hrsz.: 8262/23) és **Böszörményi út 17/d** (hrsz.: 8262/26), és a **Böszörményi út 19/a, 19/b, 19/c** (hrsz.: 8261/19, 8261/15, 8261/13) szám alatti épületek.

A javaslatot a Tervtanács elé terjesztettük, a Tervtanács a javaslattal egyetértett.

A Németvölgyi út 28/a-34. szám alatti ingatlanok, valamint a Böszörményi út 17/a és 17/d, és a Böszörményi út 19/a, 19/b, 19/c szám alatti ingatlanok helyi területi védelem alá helyezése javasolt.

3. Értékvizsgálati folyamat megindítása:

a) A **Hollós út 5. szám alatti, 9465 hrsz.-ú** ingatlanon álló 1883-ban épült villaépületben jelenleg a Jókai Klub működik. Az utcafronti épületrész jellegzetes építészeti karaktere a környék egyik meghatározó, helyi identitást képző eleme. Az ingatlan önkormányzati tulajdonban van, nem áll helyi egyedi vagy területi védelem alatt. Az ingatlanra készült értékvizsgálati dokumentáció helyi egyedi védelemre javasolja az épületet.

A javaslatot a Tervtanács elé terjesztettük, a Tervtanács a javaslattal egyetértett.

A Hollós út 5. szám alatti ingatlanra az értékvizsgálati folyamat megindítása javasolt

b) A **Stromfeld Aurél út 18. szám alatti 8398/14 hrsz.**-ú ingatlanon modernista társasházi lakóépület áll. A társasház tulajdonosi közössége helyi egyedi védelem alá helyezés iránti kérelmet nyújtott be hivatalunkhoz, és ennek alátámasztására értékvizsgálati dokumentációt készíttetett. A dokumentáció felülvizsgálata folyamatban van. Az ingatlanra készült értékvizsgálati dokumentáció helyi egyedi védelemre javasolja az épületet. A javaslatot a Tervtanács elé terjesztettük, a Tervtanács a javaslattal egyetértett.

A Stromfeld Aurél út 18. szám alatti ingatlanra az értékvizsgálati folyamat megindítása javasolt.

4. Értékvizsgálati folyamat megszüntetése:

a) A **Virányos út 12. szám alatti, 10717/4 hrsz.-ú** ingatlanra a 100/2021.(IX.29.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB határozata alapján értékvizsgálati folyamat indult, melynek tárgya a villa épülete és hozzá tartozó kert. 2023 decemberében elkészült az értékvizsgálati dokumentáció, mely megállapította, hogy az épület az 1900-as évek első felében már állt, több periódusban épült, helyi egyedi védelemre javasolt az ingatlan. Az értékvizsgálatot a Tervtanács elé terjesztettük. A Tervtanács szakmai véleménye a védelem alá helyezést nem támogatta, a villaépület jelenlegi állapotában nem reprezentálja jellemzően egyik építészeti korszak karakterét sem. Nincs az épületnek olyan jellemző építés korabeli állapota (dokumentált építési periódusa), amely szakszerűen visszaállítható lenne. Ezért a helyi védelem alá helyezés nem alátámasztott.

A Virányos út 12. szám alatti ingatlanra az értékvizsgálati folyamat megszüntetése javasolt.

b) A **Csermely út 16. szám alatti, 10536 hrsz.-ú** ingatlanra a 100/2021.(IX.29.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB határozata alapján értékvizsgálati folyamat indult, melynek tárgya az ingatlanon található villa és kertje. Az ingatlanra készített értékvédelmi dokumentációban megállapításra került, hogy az épület a sok átalakítás során elvesztette az építészeti értékeit, jelenlegi állapotában már nem képvisel védendő értéket, ezért a helyi egyedi védelem alá helyezést nem javasolja A villa előkertjében álló Nepomuki Szent János szobor jelenleg is helyi védelem alatt áll. Az értékvizsgálati dokumentációt a Tervtanács elé terjesztettük, a Tervtanács a javaslattal egyetértett.

A Csermely út 16. szám alatti ingatlanra az értékvizsgálati folyamat megszüntetése javasolt, a szobor helyi védelmének fenntartása mellett.

c) Az **Árnyas út 26. szám alatti, 10858** helyrajzi számú ingatlanra a 100/2021. (IX.29.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB határozata alapján értékvizsgálati folyamat indult, melynek tárgya a lakóépület és kertje. Az ingatlan önkormányzati tulajdonban van. 2024 januárjában értékvizsgálati dokumentáció készült, mely alapján a helyi egyedi védelem alá helyezés nem javasolt. A vizsgált épületek nem képviselnek kimagasló helyi építészeti értéket. Átlagosnak mondható helyi építészeti értéküket és rossz műszaki állapotukat figyelembe véve nem reális a helyrehozatal. Az ingatlanra készült értékvizsgálati dokumentáció a helyi egyedi védelem alá helyezést nem javasolja. A javaslatot a Tervtanács elé terjesztettük, a Tervtanács a javaslattal egyetértett.

Az Árnyas út 26. szám alatti ingatlanra az értékvizsgálati folyamat megszüntetése javasolt.

Kérem a Tisztelt Bizottságot az alábbi határozati javaslatok elfogadására.

Határozati javaslatok:

1. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a 100/2021. (IX. 29.) és a 106/2021. (XI. 10.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. határozatok alapján elindított értékvizsgálati folyamat lezárásaként módosítsa a településkép védelméről szóló 25/2021. (IX. 28.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete önkormányzati rendeletét és a Csemegi utca 10. szám alatti, 10041/4 hrsz.-ú ingatlant, a Mese utca 5. szám alatti, 10757/33 hrsz.-ú ingatlant, valamint a Diana utca 15/a szám alatti, 9605 hrsz.-ú ingatlant helyezze kerületi helyi egyedi védelem alá.

(A döntéshozatal módja: egyszerű többség)

2. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy módosítsa a településkép védelméről szóló 25/2021. (IX. 28.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete önkormányzati rendeletét és a Budapest XII. kerület, Böszörményi út 17/a (hrsz.: 8262/23), a Böszörményi út 17/d (hrsz.: 8262/26), a Böszörményi út 19/a-c (hrsz.: 8261/19, 8261/15, 8261/13), és a Németvölgyi út 28/a-34. (hrsz.: 8262/33, 8262/32, 8262/6, 8262/30, 8262/29, 8262/4) szám alatti ingatlanok kerületi helyi területi védelem alá helyezésével terjessze ki a rendelet 1/B mellékletében szereplő Hollósy Simon utcai területre vonatkozó kerületi helyi területi védelmet.

(A döntéshozatal módja: egyszerű többség)

3. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete önkormányzati rendeletének 4. melléklet 6.52. pontjában biztosított átruházott hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy a Budapest XII. kerület, Hollós út 5. szám alatti, 9465 hrsz.-ú ingatlan, és a Stromfeld Aurél út 18. szám alatti, 8398/14 hrsz.-ú ingatlan esetében az értékvizsgálati folyamatot megindítja.

(A döntéshozatal módja: egyszerű többség)

4. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság a településkép védelméről szóló 25/2021. (IX. 28.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete önkormányzati rendeletének 10.§ (4) bekezdése alapján úgy dönt, hogy a 100/2021. (IX. 29.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. határozat alapján elindított értékvizsgálati folyamat lezárásaként a Budapest XII. kerület, Virányos út 12. szám alatti, 10717/4 hrsz.-ú ingatlan, a Csermely út 16. szám alatti, 10536 hrsz.-ú ingatlan és az Árnyas út 26. szám alatti, 10858 hrsz.-ú ingatlan esetében az értékvizsgálati folyamatot megszünteti.

(A döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2024. június 11."

Pokorni Zoltán
polgármester

Láttam:

dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

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

1. JAVASLATI ADATLAP

Cím:	Hollós út 5. (Jókai Klub)		
Helyrajzi szám:	9465		
Előzmények (tervtanács, bejelentés)	-	-	-
Védelem jellege:	-		
Védelmi javaslat:	értékvizsgálati folyamat megindítása		
Tulajdonviszony	Önkormányzati tulajdon: 100 %		
	Magántulajdon: -		

Értékvizsgálati dokumentáció

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, Kissvábhegy, Krisztinaváros régészeti lelőhelyén található.
Az épület körüli növényállomány is jelentős értéket képvisel.

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

/Rozmann Viktor – 2024.02.19./



2. JAVASLATI ADATLAP

Cím:	Stromfeld Aurél út 18.		
Helyrajzi szám:	8398/14		
Előzmények (tervtanács, bejelentés)	-	-	-
Védelem jellege:	-		
Védelmi javaslat:	értékvizsgálati folyamat megindítása		
Tulajdonviszony	Önkormányzati tulajdon: nincs		
	Magántulajdon: társasház		

Értékvizsgálati dokumentáció
A Stromfeld Aurél 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. A fent felsorolt építészeti értékek és szempontok miatt a Stromfeld Aurél út 18. sz. lakóépület teljes mértékben érdemleges a kerületi helyi védettségre.” /Dr. Janotti Judit – 2024.04.12./



1. JAVASLATI ADATLAP

Cím:	Virányos út 12.		
Helyrajzi szám:	10717/4		
Előzmények (tervtanács, bejelentés)	2023.12.01	Tervtanács	értékvizsgálati folyamat megszüntetését javasolta
Védelem jellege:	értékvizsgálati folyamat		
Védelmi javaslat:	értékvizsgálati folyamat megszüntetése		
Tulajdonviszony	Önkormányzati tulajdon: nincs		
	Magántulajdon: 3 tulajdonos		

Értékvizsgálati dokumentáció
„A több építési periódus és átalakítás során kialakult architektúra historizáló és modern elemeket is tartalmaz. Az épület jelentőségét az adja, hogy a kevésszámú stíluseleme ellenére is karakterisztikus épület, mely a Hegyvidéken a 20. sz. első felében történt építkezések egy jellemző emléke. Az épület leginkább beépítésével és építéstörténetével, kisebb mértékben architektúrájával képvisel megőrzendő értéket. **Összefoglalásul fentiek miatt az épületet helyi egyedi védelemre javaslom „** /Rozmann Viktor – 2023.06.15./ **Megjegyzés: A Tervtanács az értékvizsgálati dokumentációval ellentétben a helyi egyedi védelem alá helyezést nem javasolta.**





2. JAVASLATI ADATLAP

Cím:	Csermely út 16.		
Helyrajzi szám:	10536		
Előzmények (tervtanács, bejelentés)	2024.01.15.	Tervtanács	Az értékvizsgálati folyamat megszüntetését javasolta. a szoborra vonatkozó helyi védelem fenntartását támogatta
Védelem jellege:	értékvizsgálati folyamat		
Védelmi javaslat:	értékvizsgálati folyamat megszüntetése		
Tulajdonviszony	Önkormányzati tulajdon: nincs		
	Magántulajdon: 2 tulajdonos		

Értékvizsgálati dokumentáció
„Az épület a sok átalakítás során elvesztette már az építészeti értékeit. A villa előkertjében álló Nepomuki Szent János szobor jelenleg is helyi védelem alatt áll. Az elővédelmi listában szereplő épület helyi érték (műemléki) szempontjából, jelenlegi állapotában már nem képvisel értéket. **Az épület törlését javaslom a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Elővédelmi jegyzékből (176/2017.(XI.9.) Bp. Főv. XII.ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h.).** **Összefoglalásul: a telekingatlanon álló épületet nem javaslom helyi egyedi védelemre, azonban a telken álló Nepomuki Szent János szobor továbbra is megérdemli a helyi védelmet."** /Szenczi Zsófia – 2022.10.20./





3. JAVASLATI ADATLAP

Cím:	Árnyas út 26.		
Helyrajzi szám:	10858		
Előzmények (tervtanács, bejelentés)	-	-	-
Védelem jellege:	értékvizsgálati folyamat		
Védelmi javaslat:	értékvizsgálati folyamat megszüntetése		
Tulajdonviszony	Önkormányzati tulajdon: 100 %		
	Magántulajdon: -		

Értékvizsgálati dokumentáció
„A vizsgált épületek helyi építészeti értékei nem kimagaslóak, nem egyediek, sem nem ritkák. Az átlagos helyi építészeti (műemléki) értékeket az épületek leromlott műszaki állapotával egybevetve kijelenthető, hogy helyreállításuk a helyi védelem szempontjából nem indokolt, anyagi szempontból pedig nem reális. Az általános építészeti értékvesztés mellett az épületeken szerkezeti problémák is láthatók. **Összefoglalásul fentiek miatt az épületet helyi egyedi védelemre nem javaslom."** /Rozmann Viktor – 2024.01.13./





J A V A S L A T I A D A T L A P

Cím: *Helyrajzi szám:*	Németvölgyi út 28/a-34. (hrsz.: 8262/33, 8262/32, 8262/6, 8262/30, 8262/29, 8262/4) Böszörményi út 17/a (hrsz.: 8262/23) és Böszörményi út 17/d (hrsz.: 8262/26), és a Böszörményi út 19/a, 19/b, 19/c (hrsz.: 8261/19, 8261/15, 8261/13)		
Előzmények (tervtanács, bejelentés)	2024.06.20	Tervtanács	A helyi területi védelem kiterjesztést támogatta
Védelem jellege:	értékvizsgálati folyamat		
Védelmi javaslat:	helyi területi védelem		
Tulajdonviszony	Önkormányzati tulajdon: több épületben kisebb tulajdoni hányad		
	Magántulajdon: társasház		

Értékvizsgálati dokumentáció

„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 várostörténeti, 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 Németvölgyi úti épületek bevonása a Hollósy Simon telep kerületi helyi területi védelmébe indokolt, helyénvaló és megalapozott döntés volna.

Javaslom a védelem kiterjesztését.”

/Rozmann Viktor – 2024.06.18./













1. JAVASLATI ADATLAP

Cím:	Csemegi utca 10.		
Helyrajzi szám:	10041/4		
Előzmények (tervtanács, bejelentés)	-	-	-
Védelem jellege:	értékvizsgálati folyamat		
Védelmi javaslat:	helyi egyedi védelem		
Tulajdonviszony (társasház 4 albetét)	Önkormányzati tulajdon: 61,8 % (10040/4/A/1, 10040/4/A/2, 10040/4/A/4)		
	Magántulajdon: 10040/4/A/3		

Értékvizsgálati dokumentáció
„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**.” /Rozmann Viktor – 2024.02.27./



2. JAVASLATI ADATLAP

Cím:	Mese utca 5.		
Helyrajzi szám:	10757/33		
Előzmények (tervtanács, bejelentés)	2023.12.01.	Tervtanács	helyi egyedi védelemre javasolta
Védelem jellege:	értékvizsgálati folyamat		
Védelmi javaslat:	helyi egyedi védelem		
Tulajdonviszony (társasház 6 albetét)	Önkormányzati tulajdon: 35,4 % (10757/33/A/2, 10757/33/A/6)		
	Magántulajdon: 10757/33/A/1, 10757/33/A/3, 10757/33/A/4, 10757/33/A/5		

Értékvizsgálati dokumentáció

„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.

/Rozmann Viktor – 2023.09.26./



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



3. JAVASLATI ADATLAP

Cím:	Diana út 15/a		
Helyrajzi szám:	9605		
Előzmények (tervtanács, bejelentés)	2024.01.15	Tervtanács	helyi egyedi védelemre javasolta
Védelem jellege:	értékvizsgálati folyamat		
Védelmi javaslat:	helyi egyedi védelem		
Tulajdonviszony	Önkormányzati tulajdon: nincs		
	Magántulajdon: 1/1		

Értékvizsgálati dokumentáció

„Az épület a külsejében ma is őrzi a XIX. századi kialakítását, jelentősebb átalakításoktól mentes. Az épület megőrzendő értékhordozója 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.

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

/Bognár Gábor – 2018.12.14./



Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal
Városrendezési és Főépítészi Iroda

Iktatási szám: XIII/82-18/2023.
Ügyintéző: Tölgyesi-Morvai Krisztina

JEGYZŐKÖNYV KIVONAT

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Tervtanácsának 2023. december 1. napján 9:30 órai kezdettel megtartott rendes üléséről

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

Készítette: Tölgyesi-Morvai Krisztina – tervtanács szakmai titkára

Értékvizsgálati folyamattal érintett ingatlanok:

BUDAPEST XII. KERÜLET, MESE UTCA 5., 10757/33 HELYRAJZI SZÁM

TERVTANÁCSI KONZULTÁCIÓS VÉLEMÉNY

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

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

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

A Hegyvidéki Tervtanács (székhely: 1126 Budapest, Böszörményi út 23-25., Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal) 2023. december 1-én 9:30 órai kezdettel megtartott online ülésén a benyújtott dokumentációt konzultatív jelleggel megvizsgálta:

„A Budapest XII. kerület, Mese utca 5. szám alatti, 10757/33 helyrajzi számú ingatlan értékvizsgálati folyamattal érintett.

Az ingatlanra készített értékvédelmi dokumentációban megállapításra került, hogy az épület a két világháború közötti, hegyvidéki, modern, lapostetős, többgenerációs családi társasház-típus egy átlagos kvalitású, de jellemző épülete. Az épületet 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 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. A szakértői vélemény a fentiek miatt az épület helyi egyedi védelem alá helyezését javasolta.

A Zsűri kiemelte, hogy az épület archív tervei rendelkezésre állnak, amely alapján egy későbbi felújítás és rekonstrukció hitelesen megvalósítható.

A Tervtanács az értékvizsgálati dokumentációban foglaltakkal egyetértett, tárgyi ingatlan helyi egyedi védelem alá helyezését javasolja.”

BUDAPEST XII. KERÜLET, VIRÁNYOS ÚT 12., 10714/4 HELYRAJZI SZÁM

TERVTANÁCSI KONZULTÁCIÓS VÉLEMÉNY

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

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

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

A Hegyvidéki Tervtanács (székhely: 1126 Budapest, Böszörményi út 23-25., Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal) 2023. december 1-én 9:30 órai kezdettel megtartott online ülésén a benyújtott dokumentációt konzultatív jelleggel megvizsgálta:

„A Budapest XII. kerület, Virányos út 12. szám alatti, 10714/4 helyrajzi számú ingatlan értékvizsgálati folyamattal érintett.

Az ingatlanra készített értékvédelmi dokumentációban megállapításra került, hogy a több építési periódus és átalakítás során kialakult architektúra historizáló és modern elemeket is tartalmaz. Az épület leginkább építéstörténetével, kisebb mértékben architektúrájával képvisel megőrzendő értéket. A szakértői vélemény a fentiek miatt az épület helyi egyedi védelem alá helyezését javasolta.

A Zsűri az értékvédelmi dokumentáció alapján megállapította, hogy az épület az 1900-as évek első felében már állt, több periódusban épült ki. Előbbiek ellenére a villaépület jelenlegi állapotban nem reprezántálja jellemzően egyik korszak építészeti karakterét sem. Nincs az épületnek olyan jellemző korabeli állapota, amely visszaállítható lenne.

A lakóháznak vannak ugyan karakteres elemei (például fedett terasz), de nem tekinthető építési korszakának jellemző, kiemelkedő emlékének. Előbbiek mellett a Hegyvidékre jellemző építészeti stílust vagy egyedi karaktert sem hordoz az épület.

Fentiek alapján a Tervtanács tárgyi ingatlan helyi egyedi védelem alá helyezését nem javasolja.”

Tekintettel arra, hogy a Tervtanács az utolsó napirendi pontot is megtárgyalta a jegyzőkönyvet 12:15 órakor lezárom.

Budapest Hegyvidék, 2023. december 1.

Tölgyesi-Morvai Krisztina
tervtanácsi titkár

Hapszné Tarcsafalvi Eszter
főépítész

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal
Városrendezési és Főépítészi Iroda

Iktatási szám: XIII/42-1/2024.
Ügyintéző: Tölgyesi-Morvai Krisztina

JEGYZŐKÖNYV KIVONAT

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Tervtanácsának 2024. január 15. napján 9:00 órai kezdettel megtartott rendes üléséről

Online ülés*

Készítette: Tölgyesi-Morvai Krisztina – tervtanács szakmai titkára

Értékvizsgálati folyamattal érintett ingatlanok:

BUDAPEST XII. KERÜLET, CSERMELY ÚT 16., 10536 HELYRAJZI SZÁM

TERVTANÁCSI KONZULTÁCIÓS VÉLEMÉNY

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

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

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

A Hegyvidéki Tervtanács (székhely: 1126 Budapest, Böszörményi út 23-25., Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal) 2024. január 15-én 9:00 órai kezdettel megtartott online ülésén a benyújtott dokumentációt konzultatív jelleggel megvizsgálta:

„A Budapest XII. kerület, Csermely út 16. szám alatti, 10536 helyrajzi számú ingatlan értékvizsgálati folyamattal érintett.

Az ingatlanra készített értékvédelmi dokumentációban megállapításra került, hogy az épület a sok átalakítás során elvesztette az építészeti értékeit. Az elővédelmi listában szereplő épület helyi érték (műemléki) szempontjából, jelenlegi állapotában már nem képvisel értéket. A villa előkertjében álló Nepomuki Szent János szobor jelenleg is helyi védelem alatt áll.

A műemléki szakértő a telekingatlanon álló, értékvizsgálati folyamattal érintett épületet nem javasolja helyi egyedi védelemre, azonban a telken álló Nepomuki Szent János szobor helyi védelmének fenntartását javasolja.

A Zsűri megállapította, hogy az épületről nem áll rendelkezésre archív terv, ami alapján egy hiteles rekonstrukció megvalósítható lenne.

A Tervtanács az értékvizsgálati dokumentációban foglaltakkal egyetértett, az ingatlanra vonatkozó értékvizsgálat megszüntetését javasolja. A szobor helyi egyedi védelmének megtartása javasolt."

BUDAPEST XII. KERÜLET, DIANA ÚT 15/A, 9605 HELYRAJZI SZÁM

TERVTANÁCSI KONZULTÁCIÓS VÉLEMÉNY

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

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

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

A Hegyvidéki Tervtanács (székhely: 1126 Budapest, Böszörményi út 23-25., Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal) 2024. január 15-én 9:00 órai kezdettel megtartott online ülésén a benyújtott dokumentációt konzultatív jelleggel megvizsgálta:

„A Budapest XII. kerület, Diana út 15/a szám alatti, 9605 helyrajzi számú ingatlan értékvizsgálati folyamattal érintett.

Az ingatlanra készített értékvédelmi dokumentációban megállapításra került, hogy az épület és a kert helyi egyedi védelme feltétlenül javasolt, tekintettel annak helytörténeti és településképi jelentőségére, építészeti és kertészeti értékeire.

A Zsűri kiemelte, hogy az épület korábbi energetikai felújítása a védett értékek megőrzése mellett történt, az épület megőrizte eredeti jellegzetességeit.

A Tervtanács az értékvizsgálati dokumentációban foglaltakkal egyetértett, tárgyi ingatlant helyi egyedi védelemre javasolja.”

Tekintettel arra, hogy a Tervtanács az utolsó napirendi pontot is megtárgyalta a jegyzőkönyvet 10:00 órakor lezárom.

Budapest Hegyvidék, 2024. január 15.

Tölgyesi-Morvai Krisztina
tervtanácsi titkár

Hapszné Tarcsafalvi Eszter
főépítész

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal
Városrendezési és Főépítészi Iroda

Iktatási szám: XIII/42-10/2024.
Ügyintéző: Tölgyesi-Morvai Krisztina

JEGYZŐKÖNYV KIVONAT

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Tervtanácsának 2024. június 20. napján 14:15 órai kezdettel megtartott rendkívüli üléséről

Online ülés*

Készítette: Tölgyesi-Morvai Krisztina – tervtanács szakmai titkára

Napirendi pontok részletesen:

BUDAPEST XII. KERÜLET, CSEMEGI UTCA 10. (GOLDMARK KÁROLY UTCA 11-13.)

10041/4 HELYRAJZI SZÁM

TERVTANÁCSI KONZULTÁCIÓS VÉLEMÉNY

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

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

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

A Hegyvidéki Tervtanács (székhely: 1126 Budapest, Böszörményi út 23-25., Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal) 2024. június 20-án 14:15 órai kezdettel megtartott online ülésén a benyújtott dokumentációt konzultatív jelleggel megvizsgálta:

„A Budapest XII. kerület, Csemegi utca 10. (Goldmark Károly utca 11-13.) szám alatti, 10041/4 helyrajzi számú ingatlan értékvizsgálati folyamattal érintett.

Az ingatlanra készített értékvédelmi dokumentációban megállapításra került, hogy az épület 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 elem, részlet megmaradt (például: homlokzati nyílásrendszer és architektúra, teraszlemezek és korlátok, néhány homlokzati nyílászáró). Az értékvizsgálati folyamattal érintett épület helyi egyedi védelemre javasolt.

A Zsűri megállapította, hogy az épület jelenlegi tetőtömege többször átépített, utólagos tetőkiemelésekkel tagolt. Az épületen meglévő tető ezáltal önmagában nem képvisel védendő értéket. Az épület későbbi felújítása során a tető kubatúra eredeti állapothoz közelítő visszaalakítása lenne településképi szempontból kedvező.

A Tervtanács az értékvizsgálati dokumentációban foglaltakkal egyetértett, tárgyi ingatlant helyi egyedi védelemre javasolja.”

BUDAPEST XII. KERÜLET, HOLLÓS ÚT 5., 9465 HELYRAJZI SZÁM

TERVTANÁCSI KONZULTÁCIÓS VÉLEMÉNY

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

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

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

A Hegyvidéki Tervtanács (székhely: 1126 Budapest, Böszörményi út 23-25., Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal) 2024. június 20-án 14:15 órai kezdettel megtartott online ülésén a benyújtott dokumentációt konzultatív jelleggel megvizsgálta:

„A Budapest XII. kerület, Hollós út 5. szám alatti, 9465 helyrajzi számú ingatlan értékvizsgálati folyamattal érintett.

Az ingatlanra készített értékvédelmi dokumentációban megállapításra került, hogy 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. Az épület körüli növényállomány is jelentős értéket képvisel. Az értékvizsgálati folyamattal érintett épület helyi egyedi védelemre javasolt.

A Zsűri megállapította, hogy az épület utcai traktusa képvisel védett értéket, annak kialakítása, részletképzése az, ami egy rekonstrukció, felújítás során mintaként szolgálhat. A későbbi bővítmények építészeti kialakítása az utcai traktus építészeti minőségétől elmarad. Megjegyzésként elhangzott, hogy a jelenlegi színezés a villa építési korszakára nem jellemző, a későbbiekben módosítása javasolt.

A Tervtanács az értékvizsgálati dokumentációban foglaltakkal egyetértett, tárgyi ingatlant helyi egyedi védelemre javasolja.”

BUDAPEST XII. KERÜLET, STROMFELD AURÉL ÚT 18., 8398/14 HELYRAJZI SZÁM

TERVTANÁCSI KONZULTÁCIÓS VÉLEMÉNY

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

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

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

A Hegyvidéki Tervtanács (székhely: 1126 Budapest, Böszörményi út 23-25., Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal) 2024. június 20-án 14:15 órai kezdettel megtartott online ülésén a benyújtott dokumentációt konzultatív jelleggel megvizsgálta:

„A Budapest XII. kerület, Stromfeld Aurél út 18. szám alatti, 8398/14 helyrajzi számú ingatlan értékvizsgálati folyamattal érintett.

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 megőriztek építéskori állapotukat, megőrzésük elsődleges feladat. Az épület sajnos eddig nem sok figyelmet kapott, még Ferkai Andras "Buda építészete a két világháború között” c. kitűnő könyvében sem említik. Ugyanez vonatkozik a tervező Somogyi György személyére, méltatlanul elfeledett építesz, akinek alkotásai megérdemelnék a nagyobb publicitást. A fent felsorolt építészeti értékek és szempontok miatt a Stromfeld Aurél út 18. szám alatti lakóépület teljes mértékben érdemleges a kerületi helyi védettségre.

A Tervtanács az értékvizsgálati dokumentációban foglaltakkal egyetértett, tárgyi ingatlant helyi egyedi védelemre javasolja."

BUDAPEST XII. KERÜLET, ÁRNYAS ÚT 26., 10858 HELYRAJZI SZÁM

TERVTANÁCSI KONZULTÁCIÓS VÉLEMÉNY

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

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

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

A Hegyvidéki Tervtanács (székhely: 1126 Budapest, Böszörményi út 23-25., Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal) 2024. június 20-án 14:15 órai kezdettel megtartott online ülésén a benyújtott dokumentációt konzultatív jelleggel megvizsgálta:

„A Budapest XII. kerület, Árnyas út 26. szám alatti, 10858 helyrajzi számú ingatlan értékvizsgálati folyamattal érintett.

Az ingatlanra készített értékvédelmi dokumentációban megállapításra került, hogy az épületek a Hegyvidék 19. sz. végi és 20. sz. eleji villaépítészetének egy-egy jellemző emlékei, azonban építészeti értékeiket a többszöri, zavaros bővítéseknek és átalakításoknak köszönhetően mára elvesztették. A vizsgált épületek helyi építészeti értékei nem kimagaslók, nem egyediek, sem nem ritkák. Az átlagos helyi építészeti (műemléki) értékeket az épületek leromlott műszaki állapotával egybevetve kijelenthető, hogy helyreállításuk a helyi védelem szempontjából nem indokolt, anyagi szempontból pedig nem reális. Az általános építészeti értékvesztés mellett az épületeken szerkezeti problémák is láthatók.

A Tervtanács az értékvizsgálati dokumentációban foglaltakkal egyetértett, tárgyi ingatlanon álló épület helyi egyedi védelemét nem javasolja."

HOLLÓSY SIMON UTCAI HELYI TERÜLETI VÉDELEM KITERJESZTÉSE

TERVTANÁCSI KONZULTÁCIÓS VÉLEMÉNY

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

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

Fentiekre tekintettel az Önkormányzat főépítésze tárgyi ingatlanok védettségével és a kerületi területi védelem alá helyezéssel kapcsolatban tervtanácsi konzultációs eljárást kezdeményezett.

A Hegyvidéki Tervtanács (székhely: 1126 Budapest, Böszörményi út 23-25., Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal) 2024. június 20-án 14:15 órai kezdettel megtartott online ülésén a benyújtott dokumentációt konzultatív jelleggel megvizsgálta:

„Az alábbi ingatlanok értékvizsgálati folyamattal érintettek:

CÍM	HRSZ:
Böszörményi út 17/a	8262/23
Böszörményi út 17/d	8262/26
Böszörményi út 19/a-b	8261/19
Böszörményi út 19/c	8261/15
Böszörményi út 19/d-e	8261/13
Németvölgyi út 28/a	8262/33
Németvölgyi út 28/b	8262/32
Németvölgyi út 30/a	8262/6
Németvölgyi út 32/a	8262/30
Németvölgyi út 32/b	8262/29
Németvölgyi út 34.	8262/4

A Hollósy Simon utcai területi védelem kiterjesztésére vonatkozó értékvédelmi dokumentációban megállapításra került, hogy 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 várostörténeti, városképi és építészettörténeti szempontból egyaránt jelentősek és a Hollósy Simon telephez kapcsolódnak.

A Hollósy Simon telep kerületi helyi területi védelmének a fent nevezett épületekre történő kiterjesztése, más szóval a fent nevezett Böszörményi úti és Németvölgyi úti épületek bevonása a Hollósy Simon telep kerületi helyi területi védelmébe indokolt és megalapozott javaslat, ajánlott a területi helyi védelem kiterjesztése.

A Tervtanács az értékvizsgálati dokumentációban foglaltakkal egyetértett, a Hollósy Simon utcai területi védelem tárgyi ingatlanokra történő kiterjesztését javasolja."

Tekintettel arra, hogy a Tervtanács az utolsó napirendi pontot is megtárgyalta a jegyzőkönyvet 14:45 órakor lezárom.

Budapest Hegyvidék, 2024. június 20.

Tölgyesi-Morvai Krisztina
tervtanácsi titkár

Hapszné Tarcsafalvi Eszter
főépítész

Helyi értékre vonatkozó értékvizsgálati dokumentáció



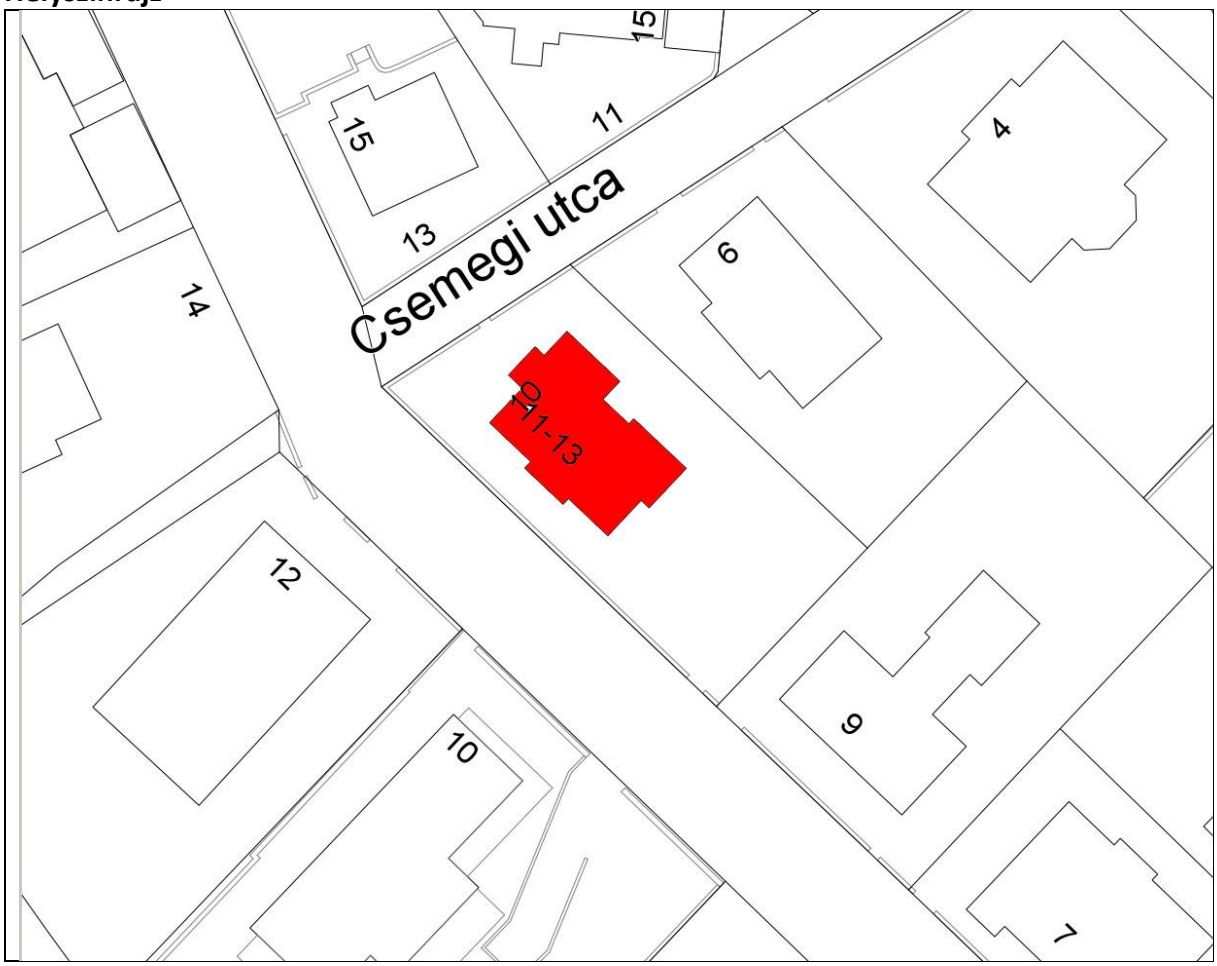
1. Kép Összkép északnyugatról

Objektum neve

Földrajzi azonosítók

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

Helyszínrajz



A helyi érték meghatározása

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

Funkció

Egykori funkció(k):	Lakóház
Jelenlegi funkció:	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 ereszvonal alatt húzódó, negatív, azaz visszahúzott párkány.

A főbejárat felett kis kiülésű 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 megismétlésével 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, műkő 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 pihenőlemezeken 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.

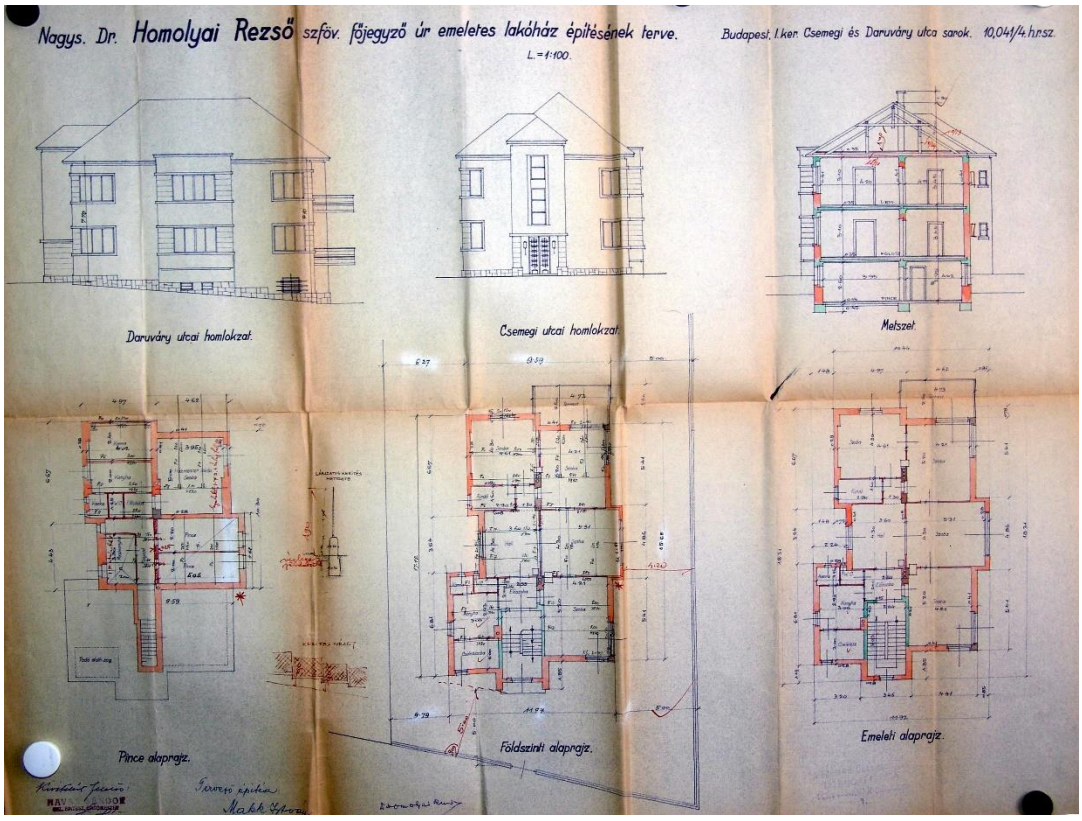
Budapest, 2024.02.27.



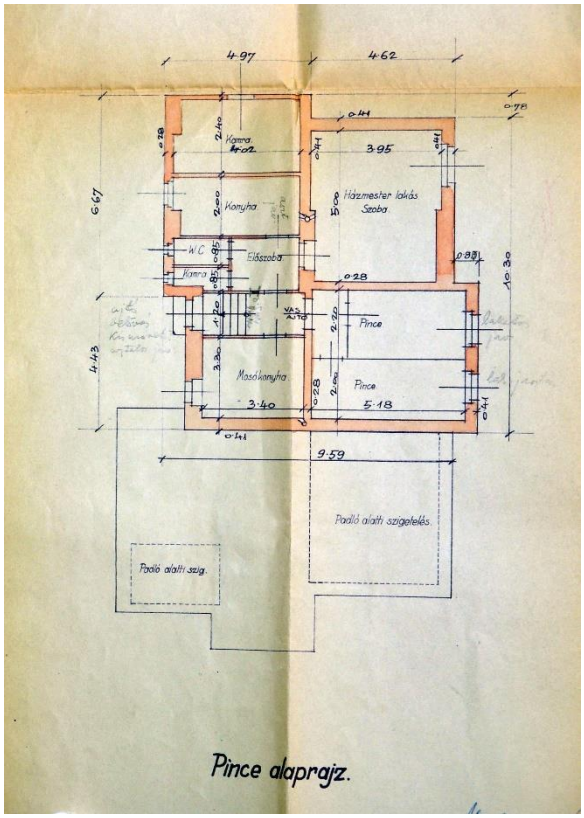
készítette: Rozmann Viktor
ellenőrizte:

MELLÉKLETEK

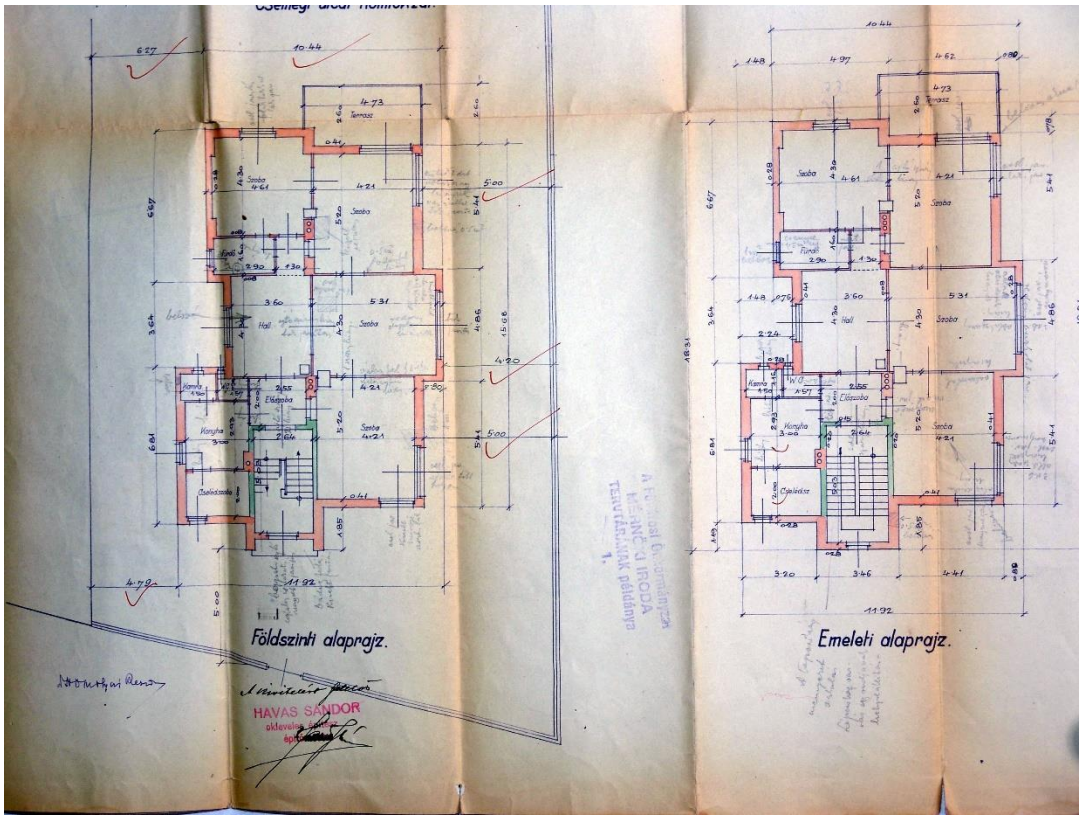
Archív tervek
Fényképek
Terv új -



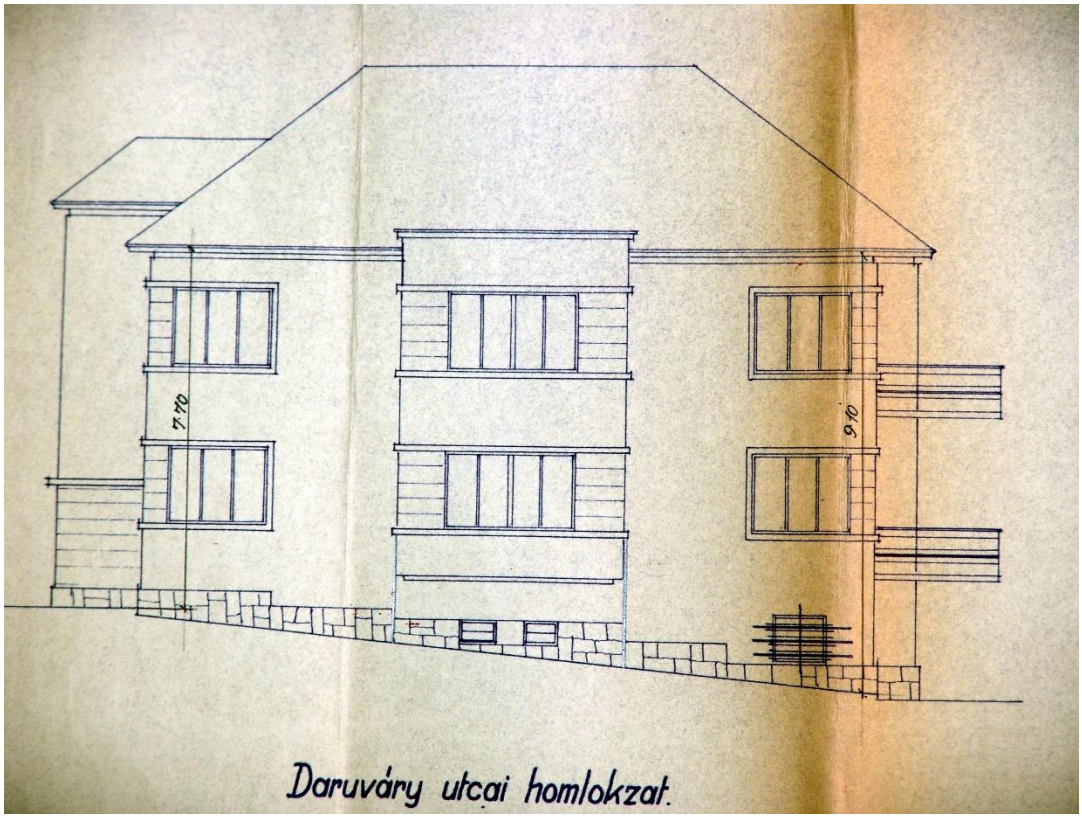
2. kép Az épület 1930-as években készült tervei, alaprajzok, homlokzatok, metszet



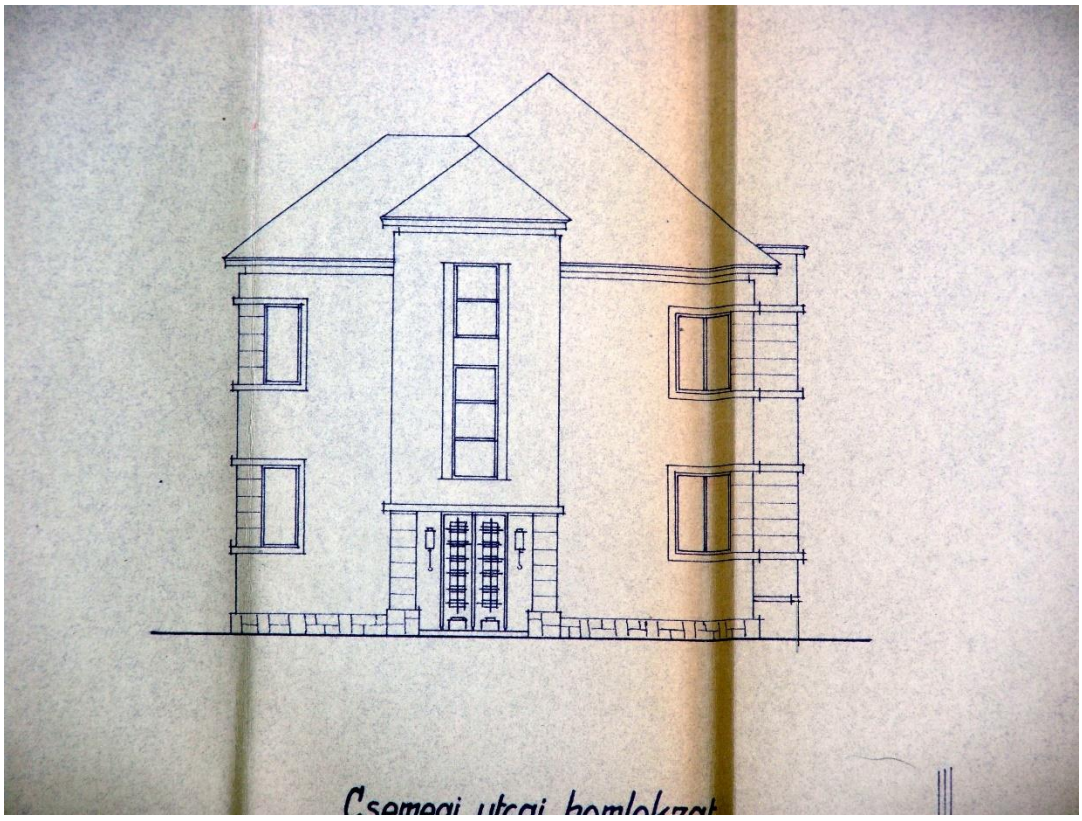
3. kép Pinceszinti alaprajz



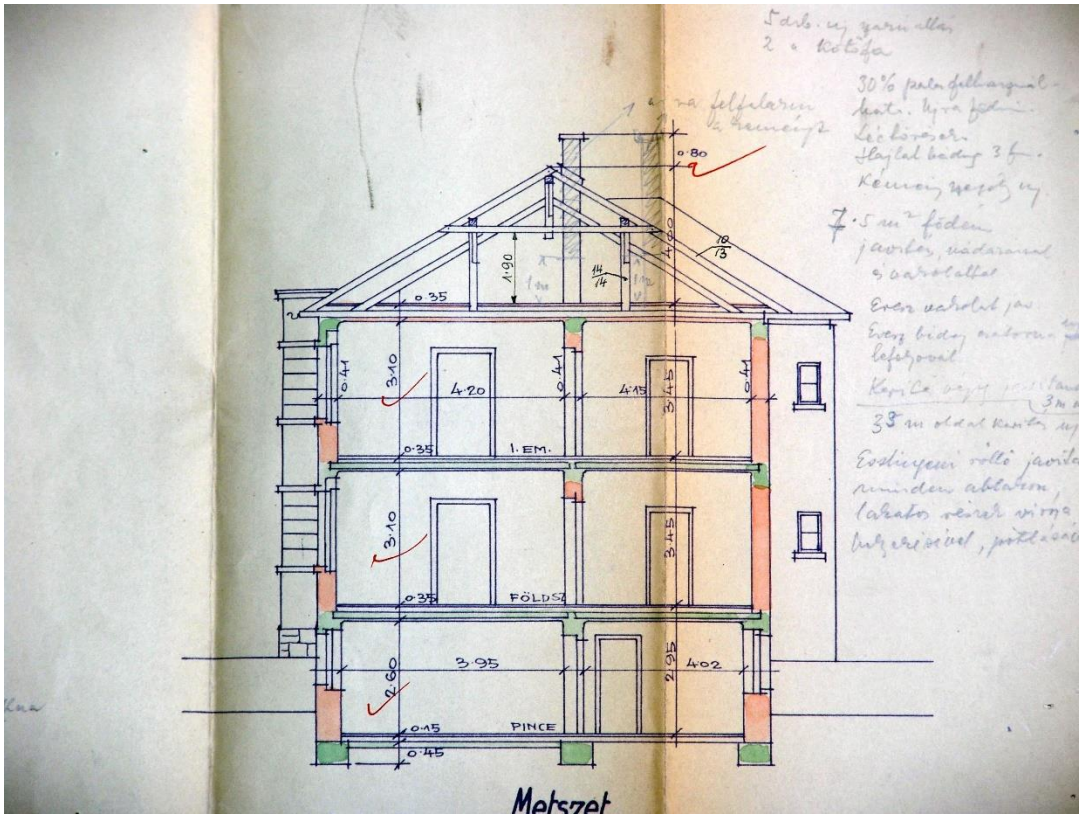
4. kép Földszinti és emeleti alaprajz



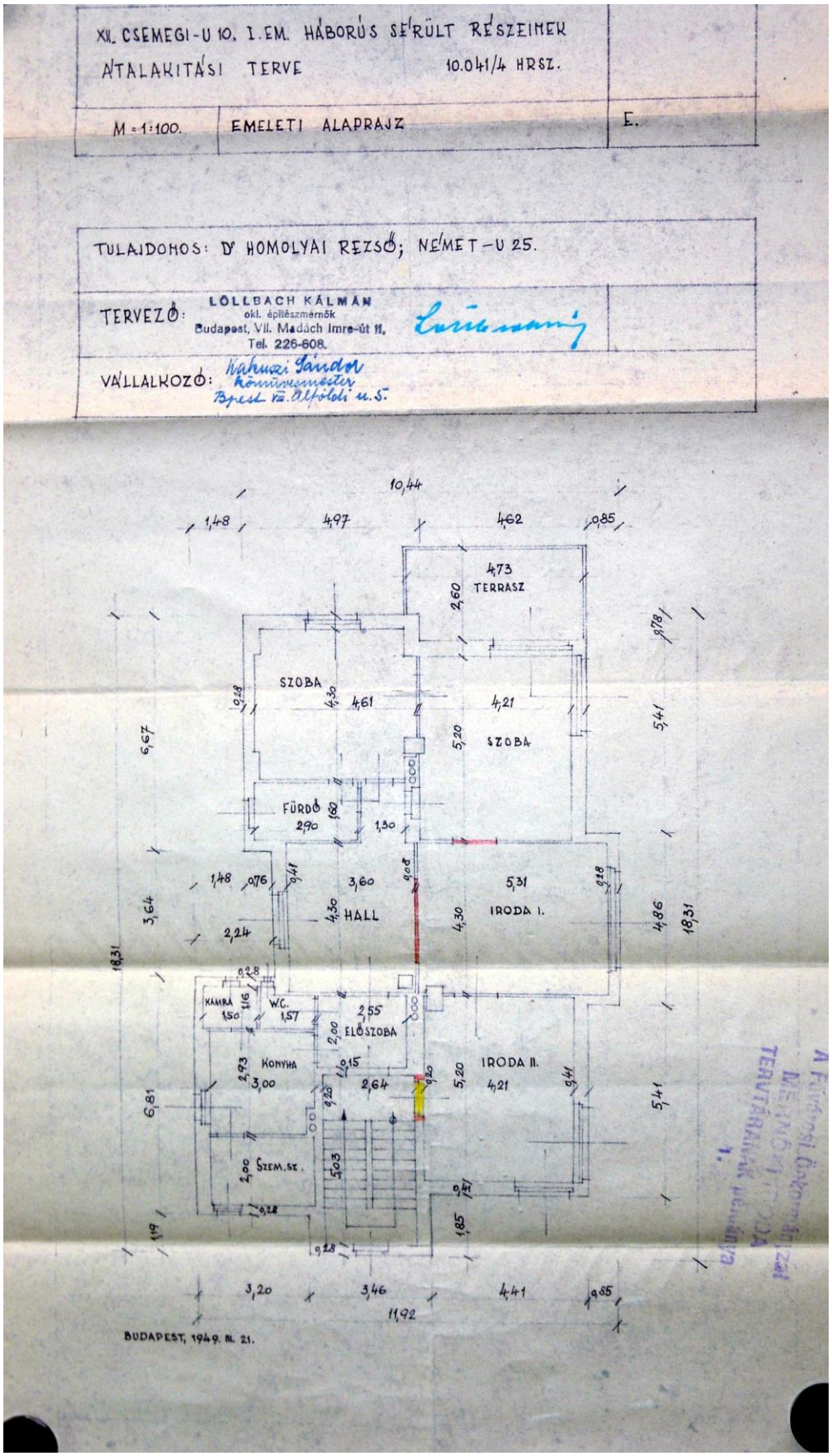
5. kép Délnyugati homlokzat



6. kép Északnyugati homlokzat



7. kép Keresztmetszet



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, pinceszinti homlokzatszakasz



17. kép Északkeleti homlokzat, részlet



18. kép Északkeleti homlokzat, pinceszinti részlet



19. kép Vizesedés és hulló vakolat az északkeleti homlokzaton



20. kép Vizesedés és hulló vakolat az északkeleti homlokzaton



21. kép Mészkő lábazat 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



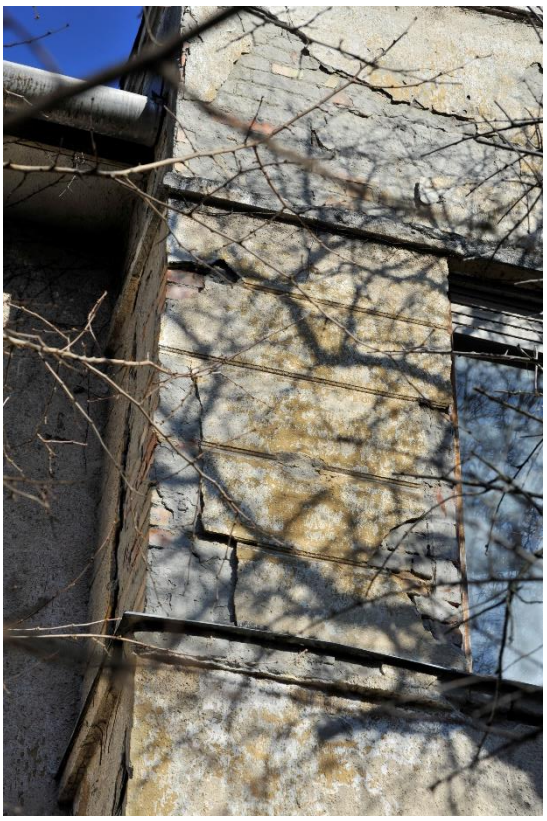
31. kép Az egykori házmesterlakás ablaka a pinceszint délnyugati homlokzatán



32. kép Délnyugati homlokzat, részlet



33. kép Délnyugati homlokzat, részlet



34. kép Vakolatarchitektúra a délnyugati homlokzat emeleti szakaszán



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 Összkép a déli irányból

Objektum neve

Földrajzi azonosítók

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

Helyszínrajz



A helyi érték meghatározása

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

Funkció

Egykori funkció(k):	Családi társasház
Jelenlegi funkció:	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 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 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 működő 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 működő, konzolosan a falba fogottak és egymásra terhelnek. A lépcsőkorlát melegen hengerelt idomvasakból áll, kapaszkodója keményfa. A lépcső és a korlát anyaga, kialakítása építés-korabeli.

Padlóburkolat

A lépcsőházban az udvarszinten és a félemeleti, illetve emeleti pihenőkön 20 x 20 cm-es működő 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.

Teraszkorlát

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

Kerti lépcső

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

Kerítés

Mészkő tömbökből épített, működő 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.



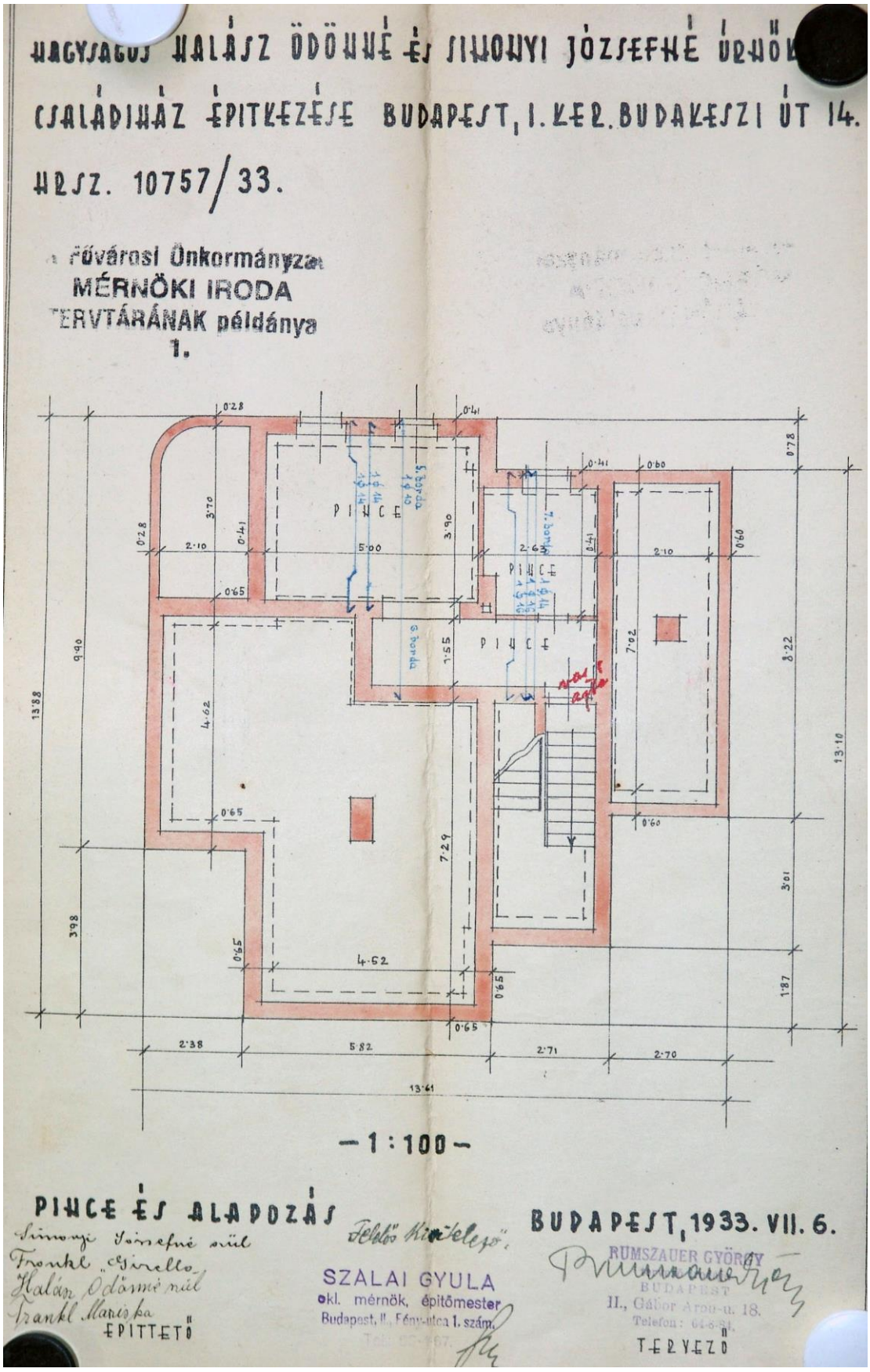
készítette: Rozmann Viktor
ellenőrizte:

MELLÉKLETEK

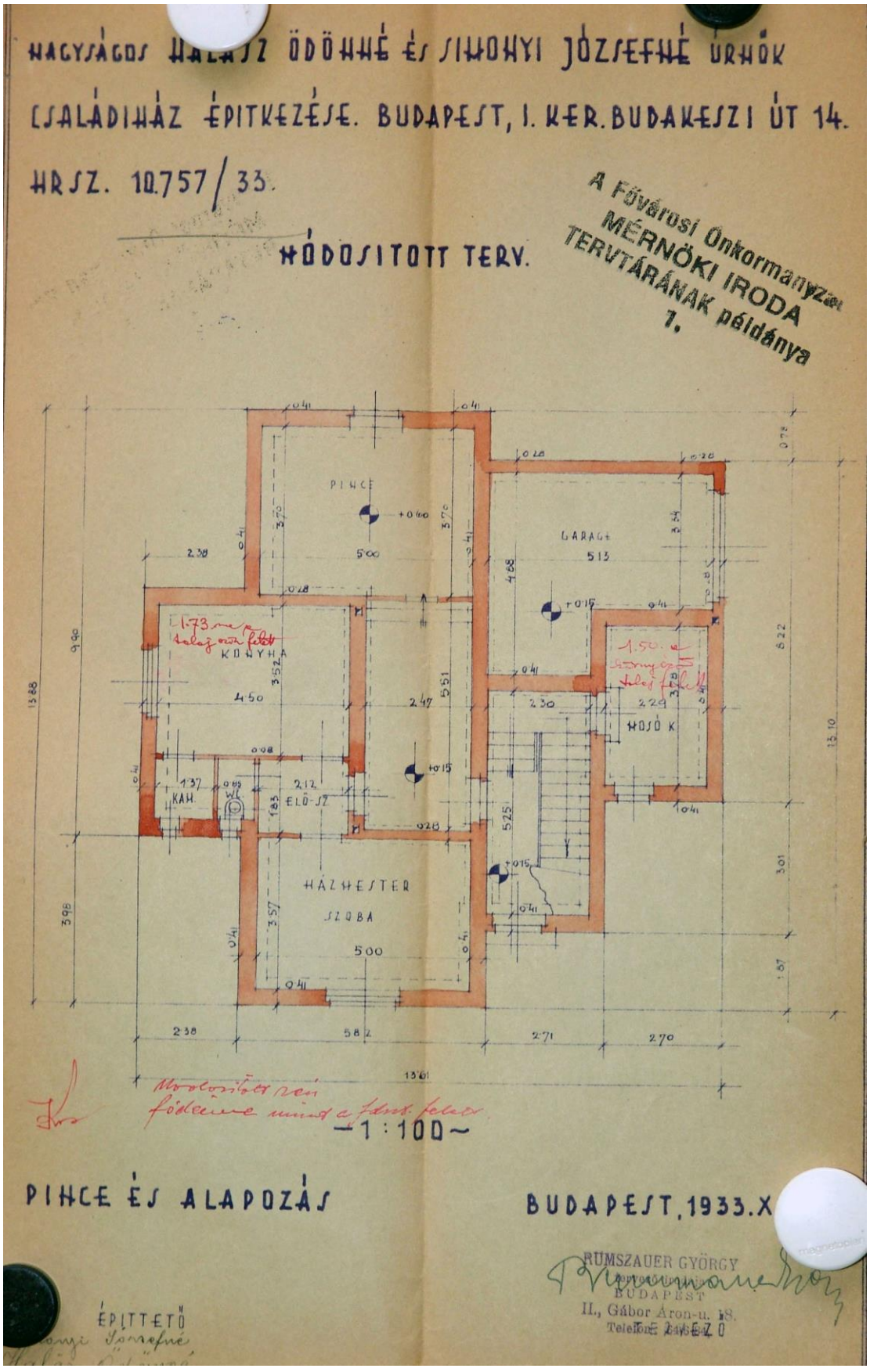
Archív tervek
Fényképek
Terv új -



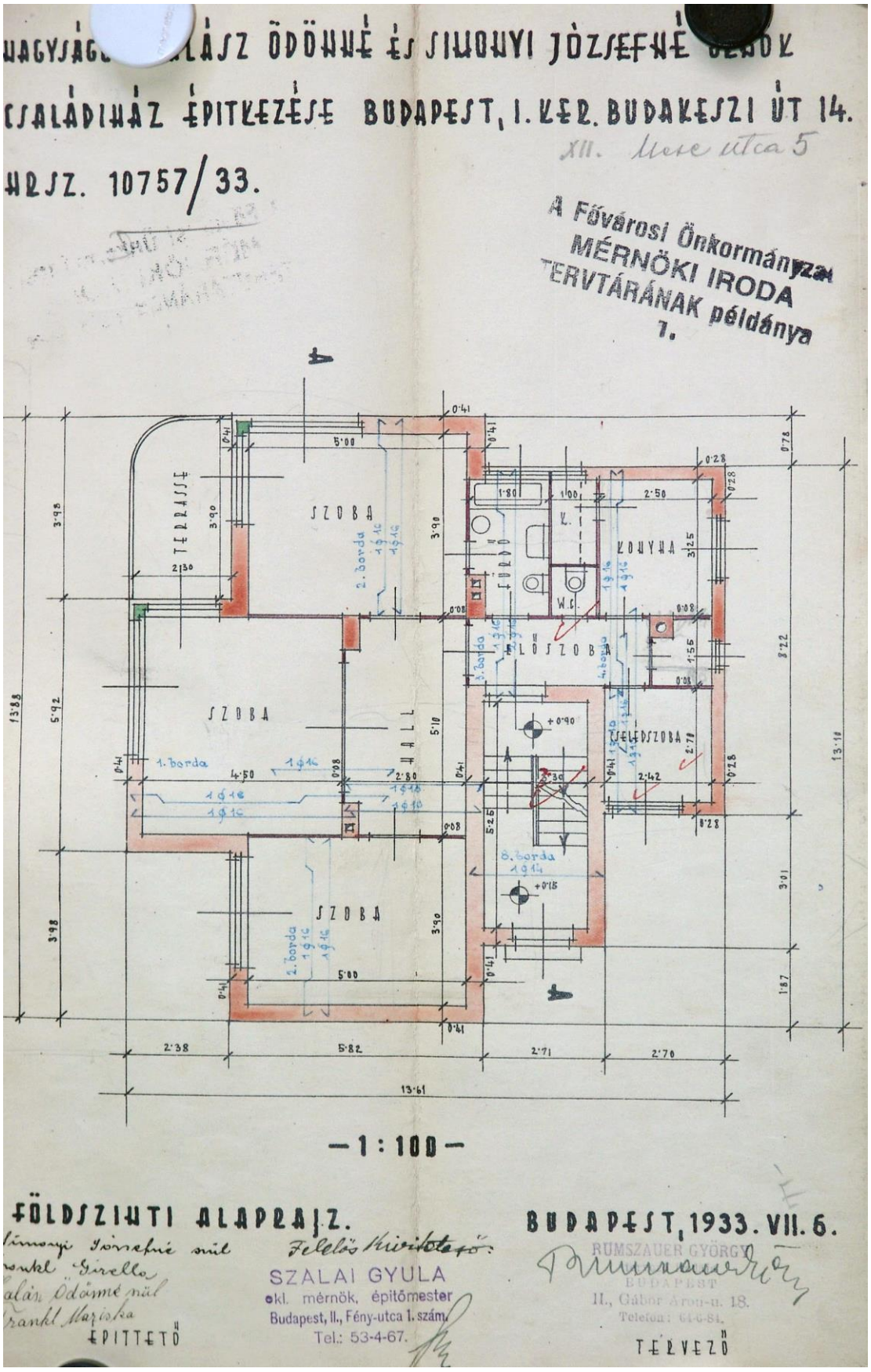
2. kép Helyszínrajz



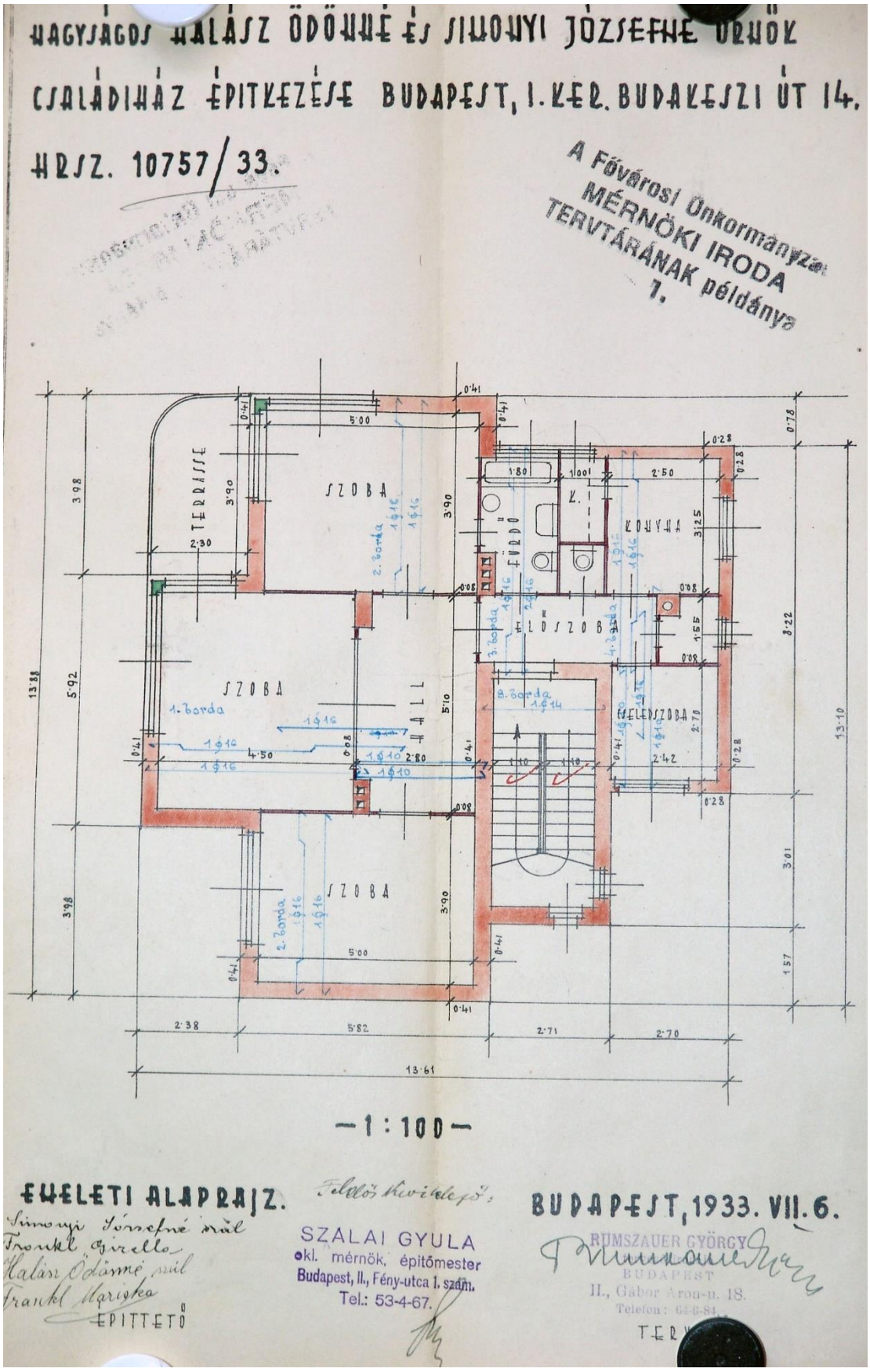
3. kép Pince alaprajz és alapozási terv



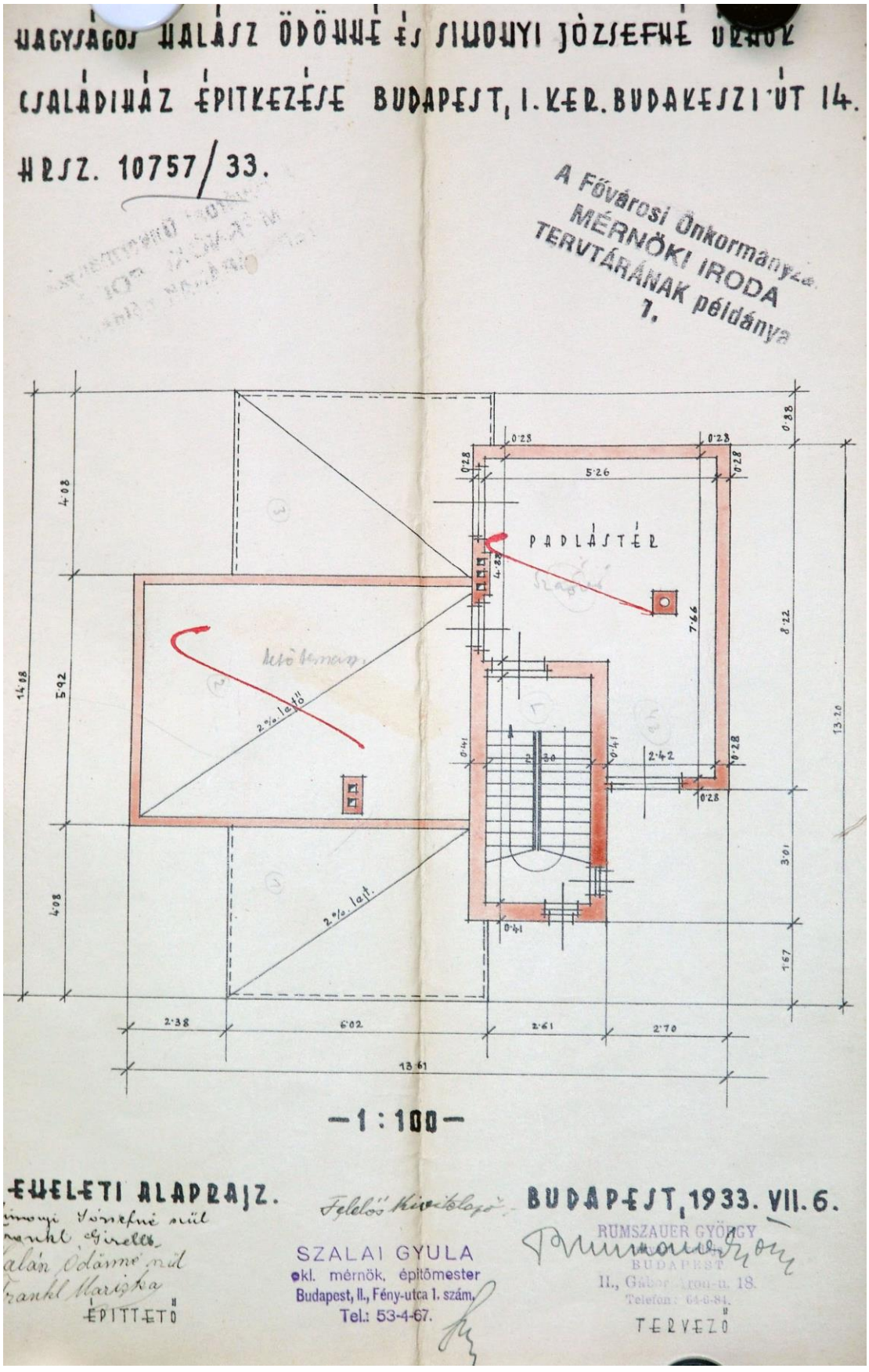
4. kép Módosított pince alaprajz és alapozási terv



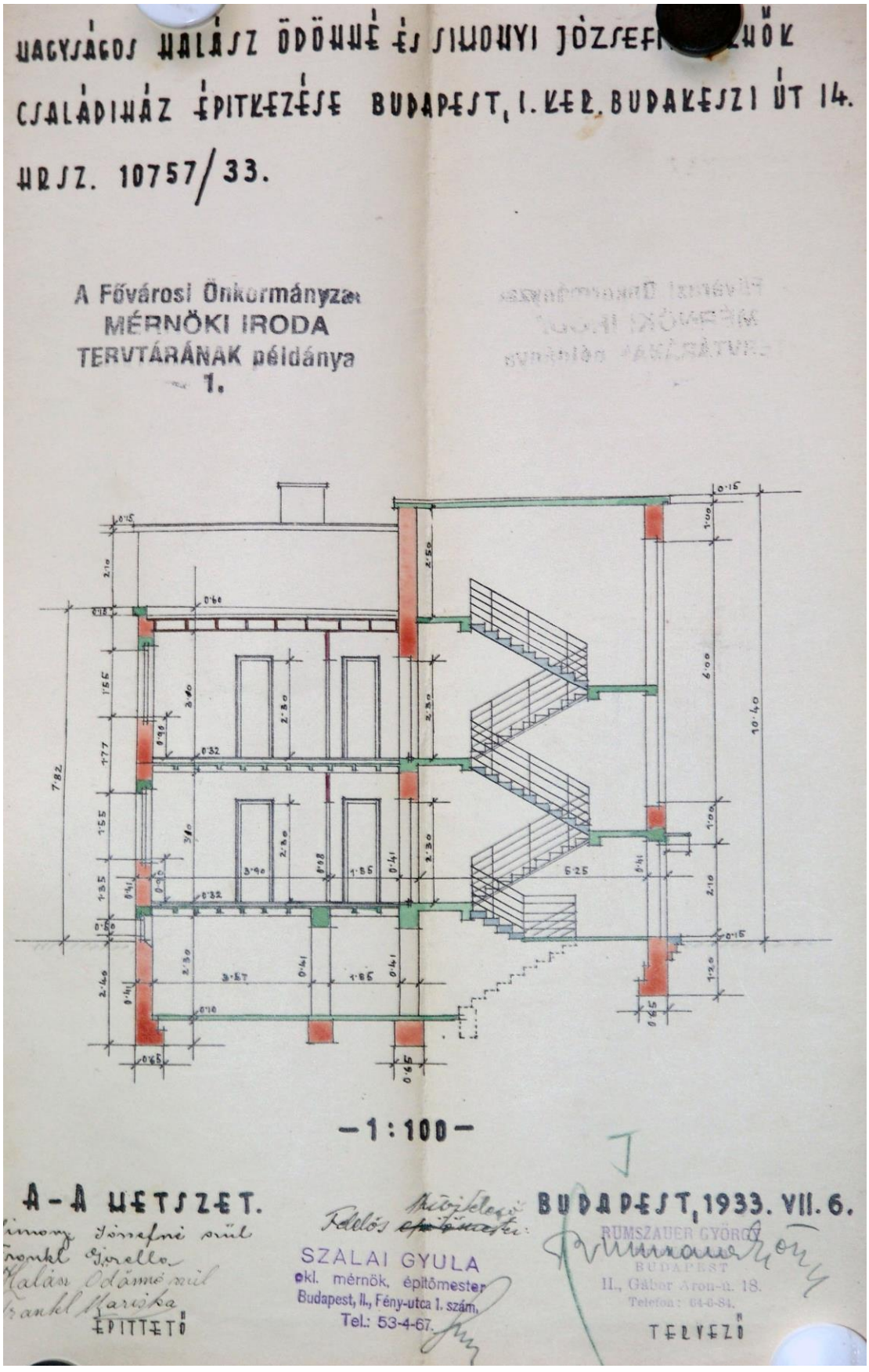
5. kép Földszinti alaprajz



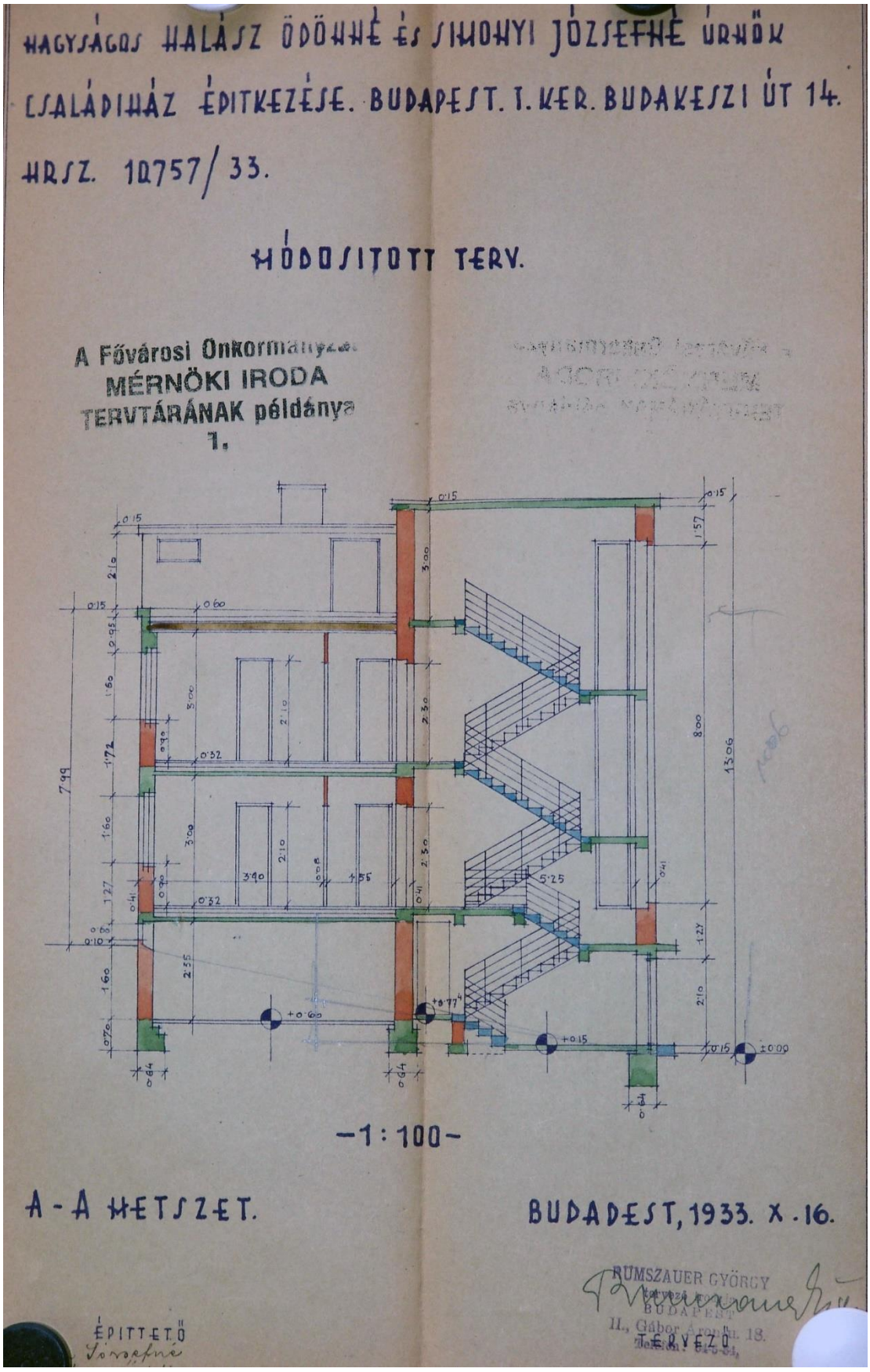
6. kép Első emeleti alaprajz



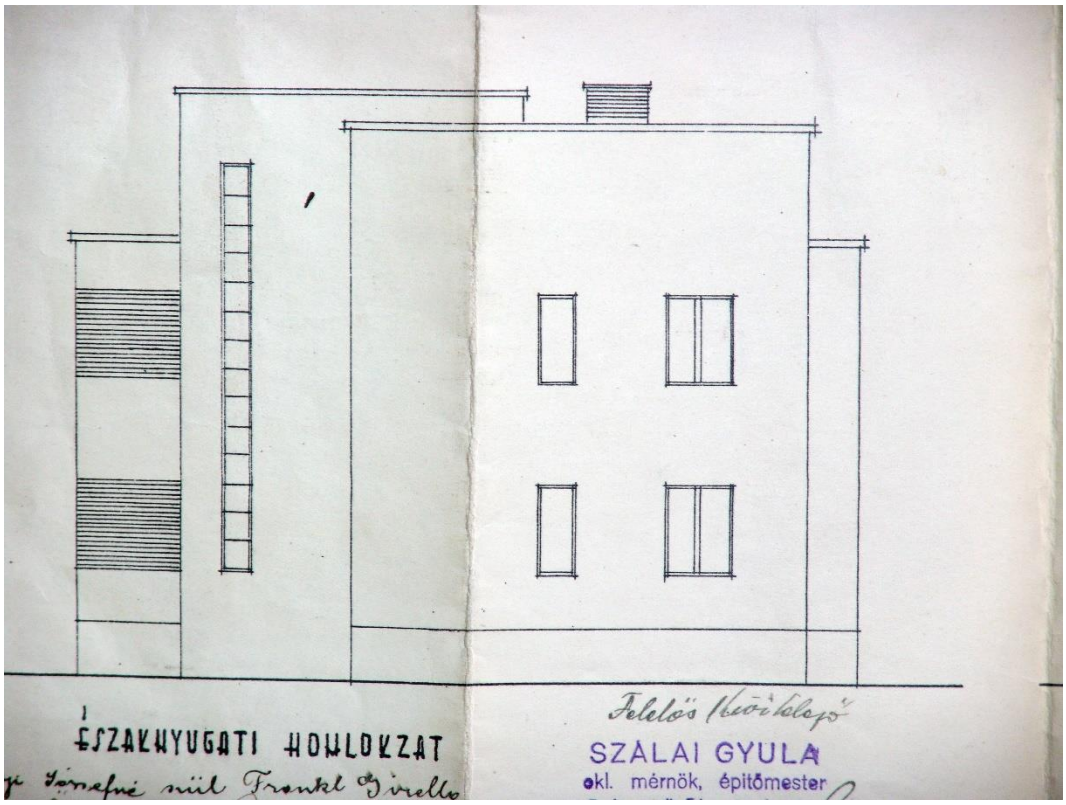
7. kép Második emeleti alaprajz



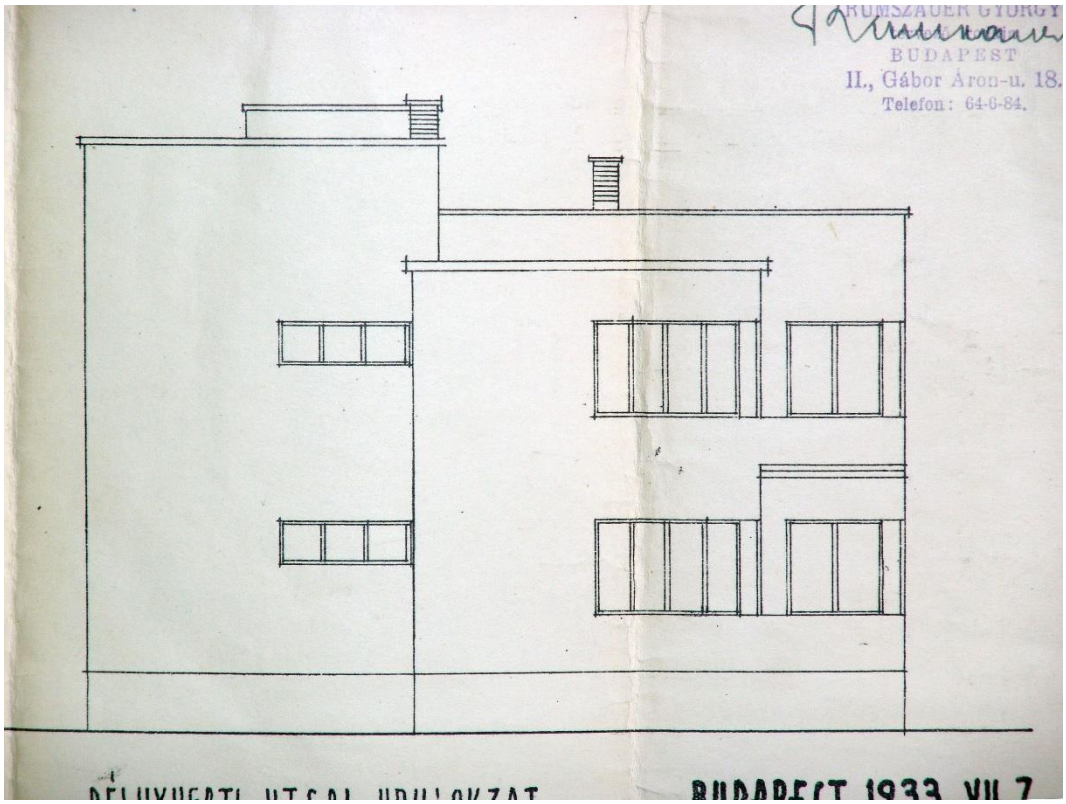
8. kép Metszet



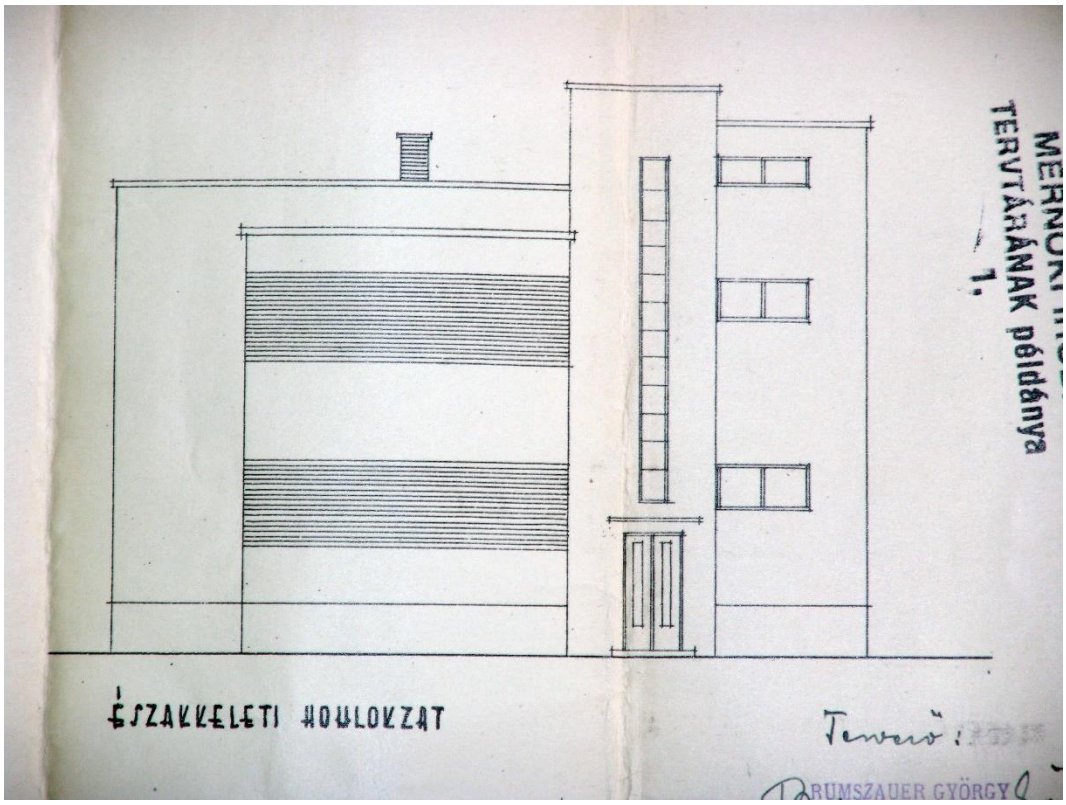
9. kép Módosított metszet



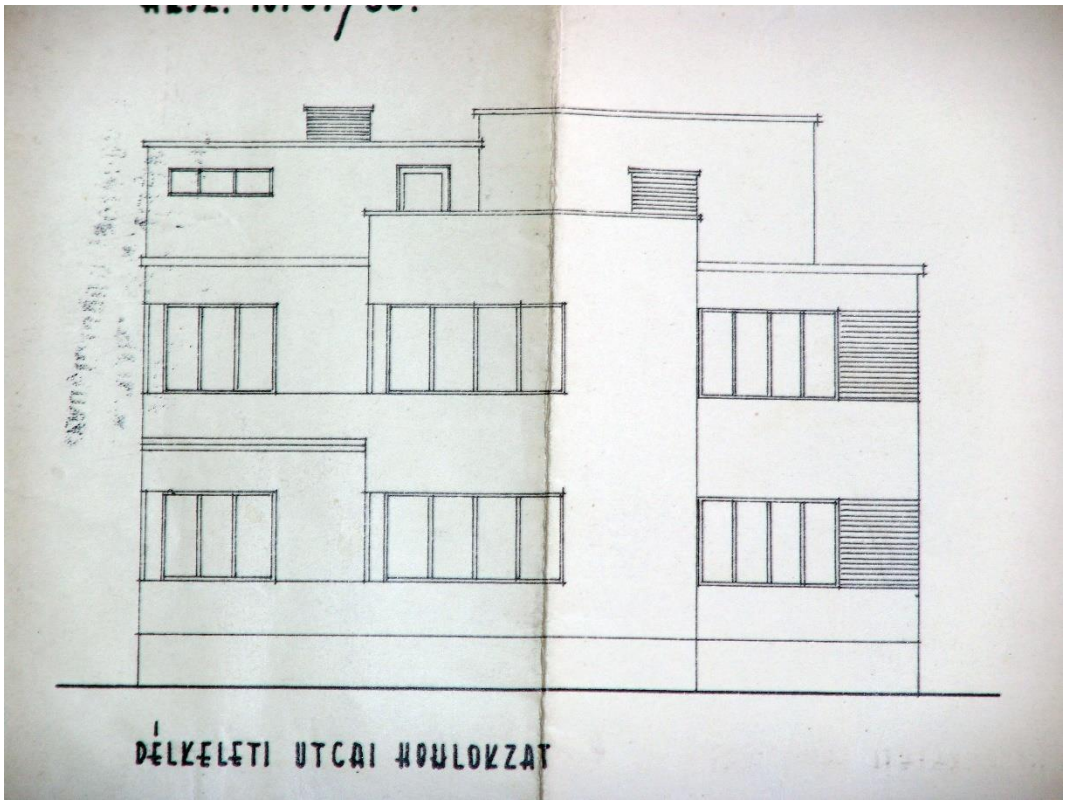
10. kép Északnyugati homlokzat



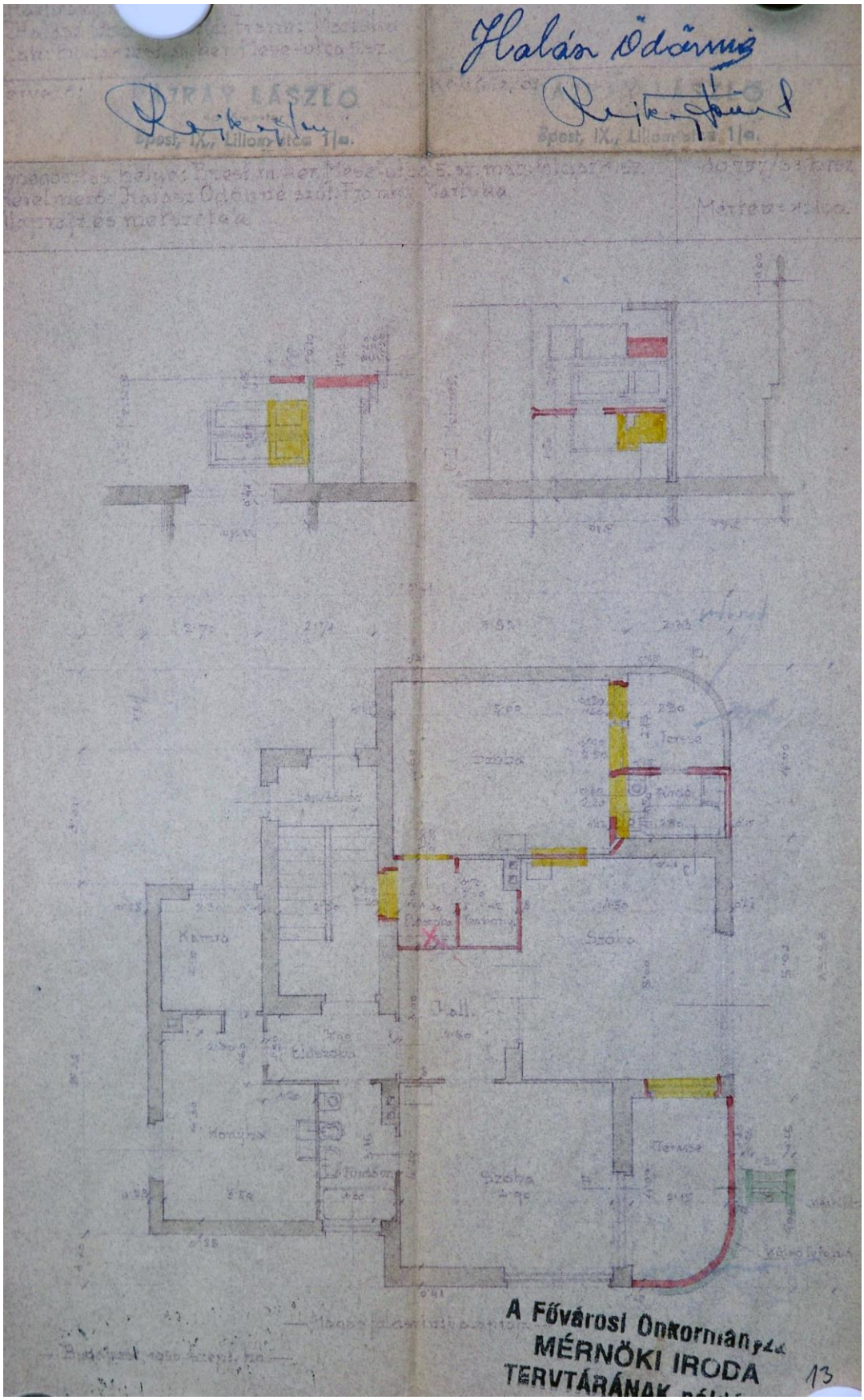
11. kép Délnyugati homlokzat



12. kép Északkeleti homlokzat



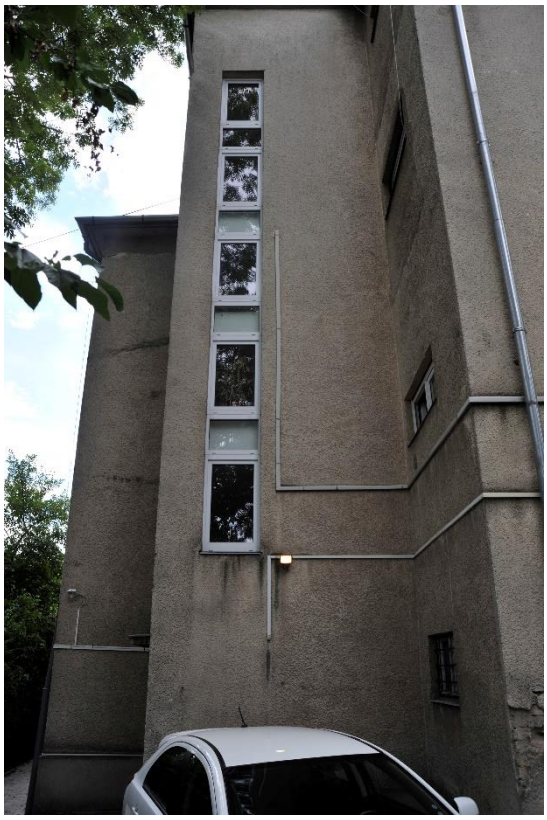
13. kép Délkeleti homlokzat



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



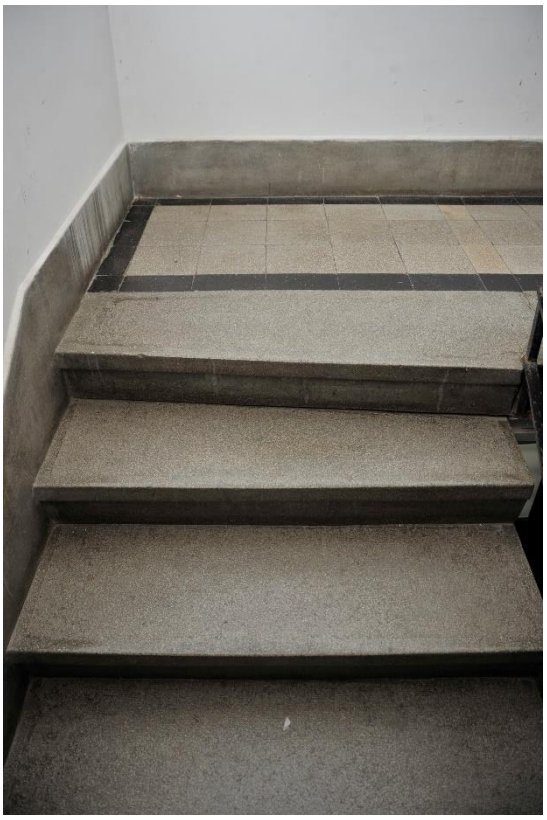
22. kép Az épület délről



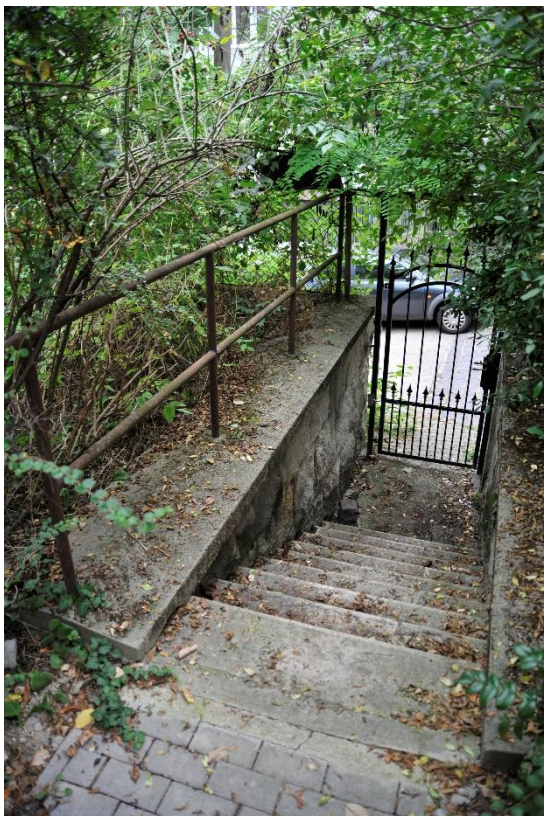
23. kép Második emelet, mosókonyha



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

É r t é k v i z s g á l a t i d o k u m e n t á c i ó

- 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 településkép 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, nyeregtetős, 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 Benjámin 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 kocsiút 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 kocsiáthajtó 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 pinceszinten egymással párhuzamosan két dongaboltozatos pinceág fut végig az épület alatt, a hátsó végük már sziklába vájt, a lejutás 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 alakításkor 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 picébe 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 középtájban **egy-egy kő baluszteres erkély** tartozik, amelyeket később – bizonyára a XIX-XX. század

fordulóján – **díszes kovácsoltvas korláttal ellátott** külső folyosó, illetve lépcső hozzáépítésével bejáratokká alakították. 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; ugyanekkor 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 törzsátmérőjű 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 (hrsz. 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 poncéjével 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 értékhordozó 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 értékhordozója 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 jellegzeteségeiket.

A jelentősebb belső értékek közé tartoznak a dongaboltozatok, a megmaradt építéskori 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.

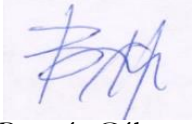
Az értékes, ritka növényfajokat is tartalmazó, gondozott kert megfelelő értékeléséhez, helyreállításához kerttörténész bevonása feltétlenül javasolt. Kiemelten fontos a növényállománynak a **történeti és kertészeti szempontú** együttes értékelése, fakataszter elkészítése, a fás szárú növények állapotának 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 óvódaépítés 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 ingatlannal 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.

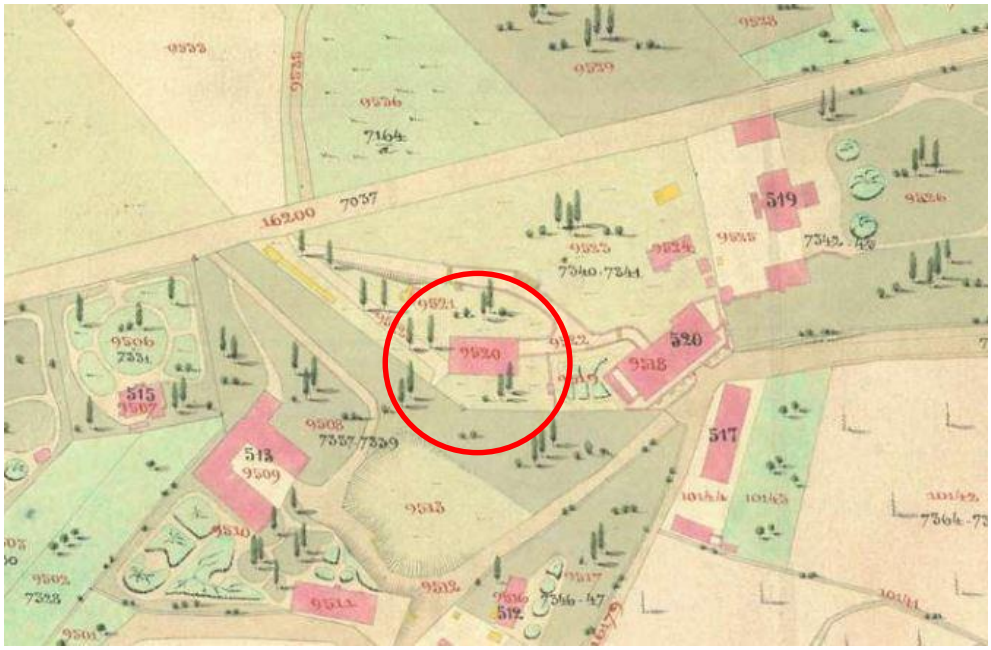
Az épület és a kert helyi egyedi védelme feltétlenül javasolt, tekintettel helytörténeti és településképi jelentőségére, építészeti és kertészeti értékeire.

Budapest, 2018. december 14.

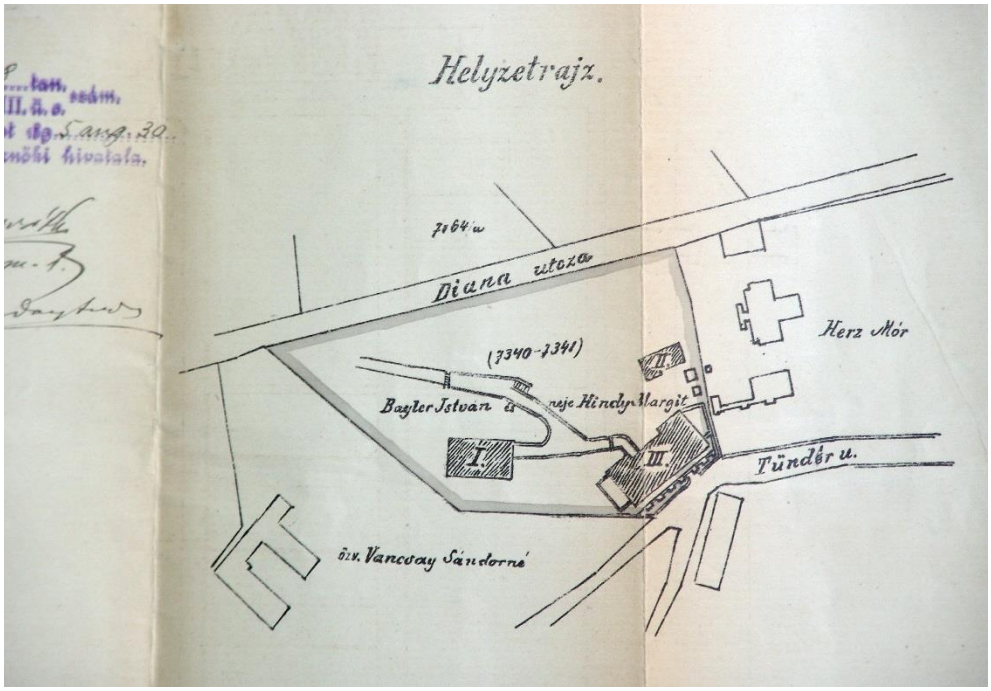


Bognár Gábor
okl. művészettörténész
műemléki szakértő (azonosító: 21-0207)

MELLÉKLETEK



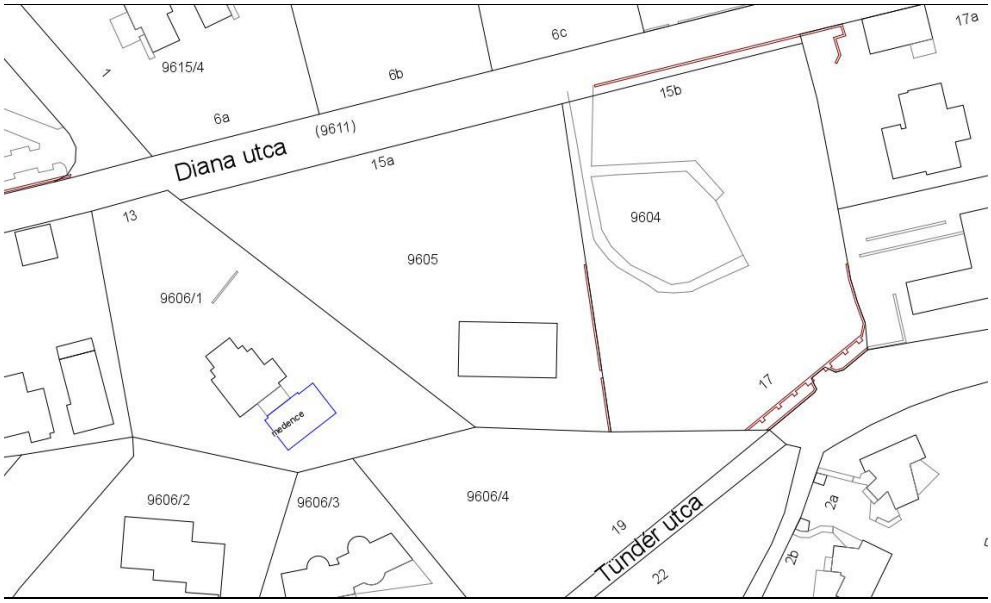
Kataszteri térkép, 1873



Helyszínrajz az 1895. évi átalakításokhoz



1912. évi kataszteri térkép, az utódtelkek feltüntetésével.



A hatályos ingatlan-nyilvántartási térkép, 2018



A főváros 1944. áprilisi légi felvételének részlete



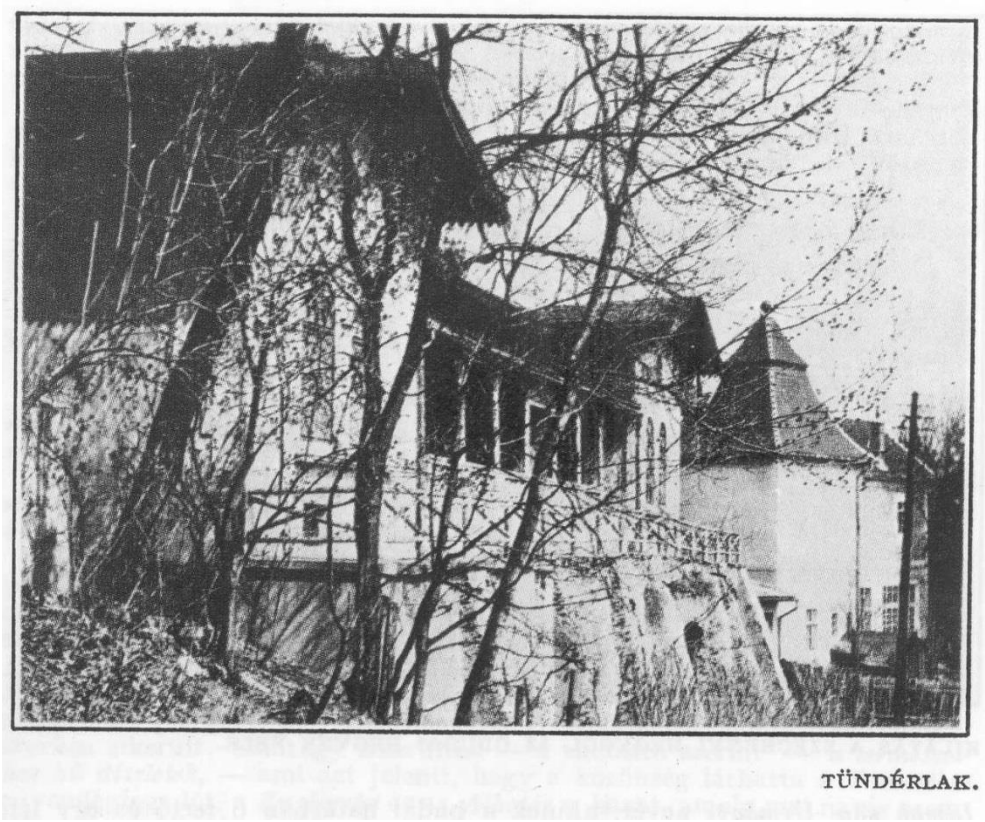
Ortofotó, 2017.



Légifotó kelet felől, 2013



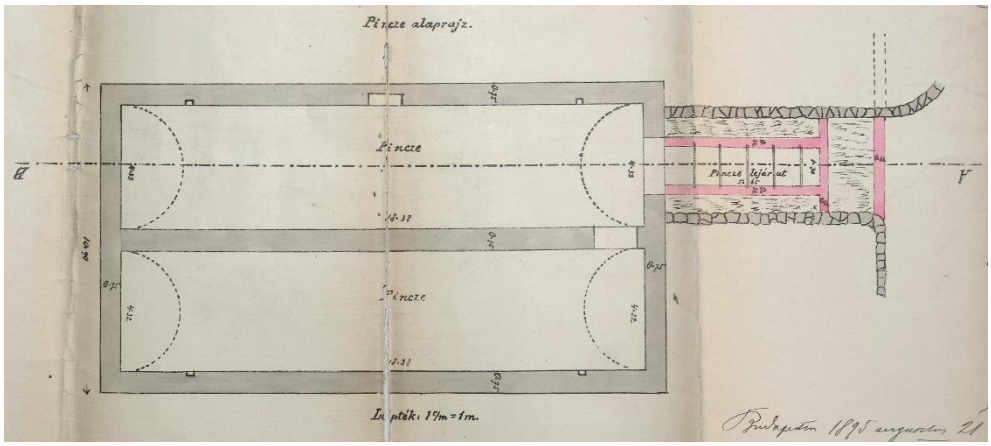
Légifotó észak felől, 2013



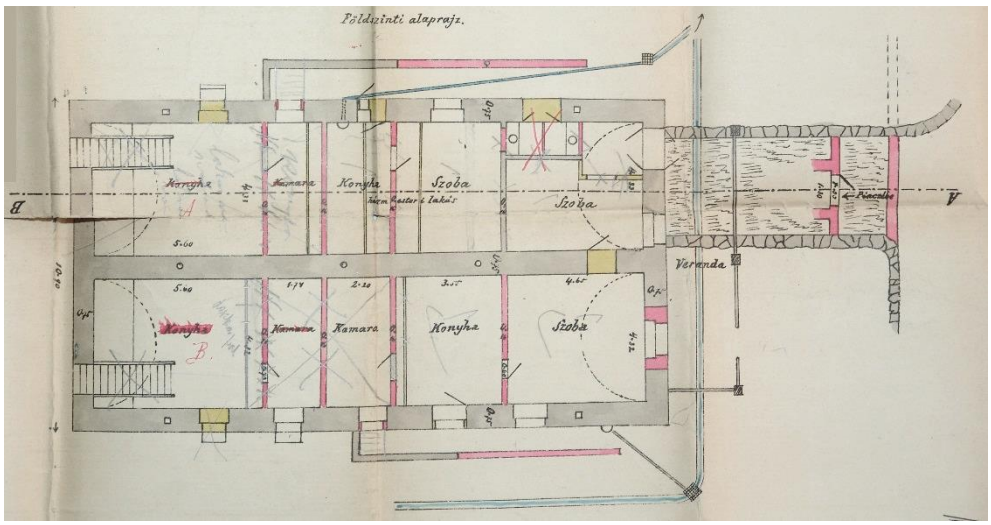
A lebontott „Tündérlak” nyaraló az 1920-as években.



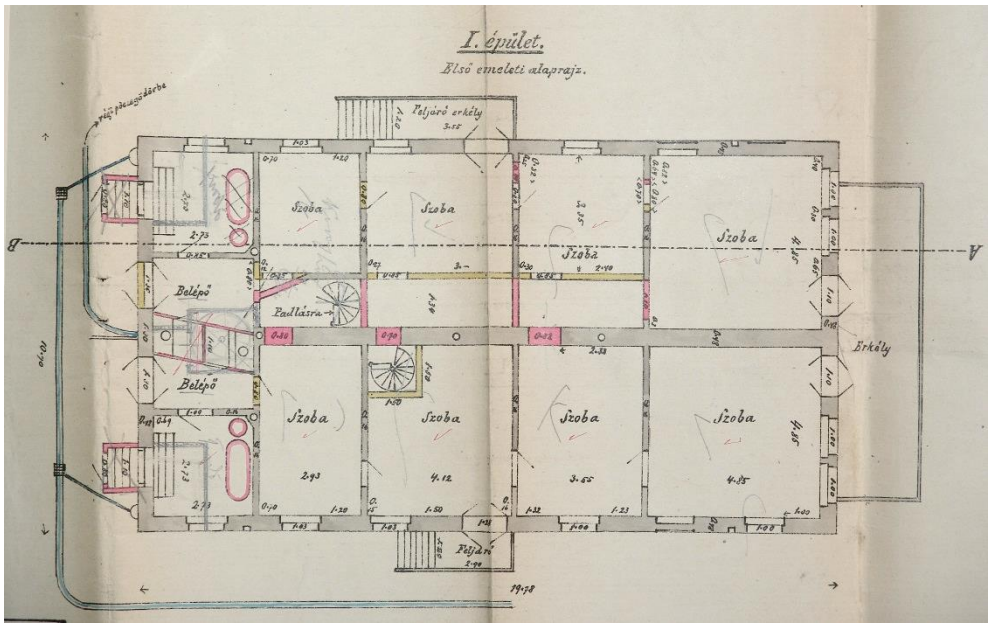
A lebontott „Tündérlak” nyaraló helye (a szemközti támfal), fölötte a tárgybeli épület a Tündér utca felől, 2018.



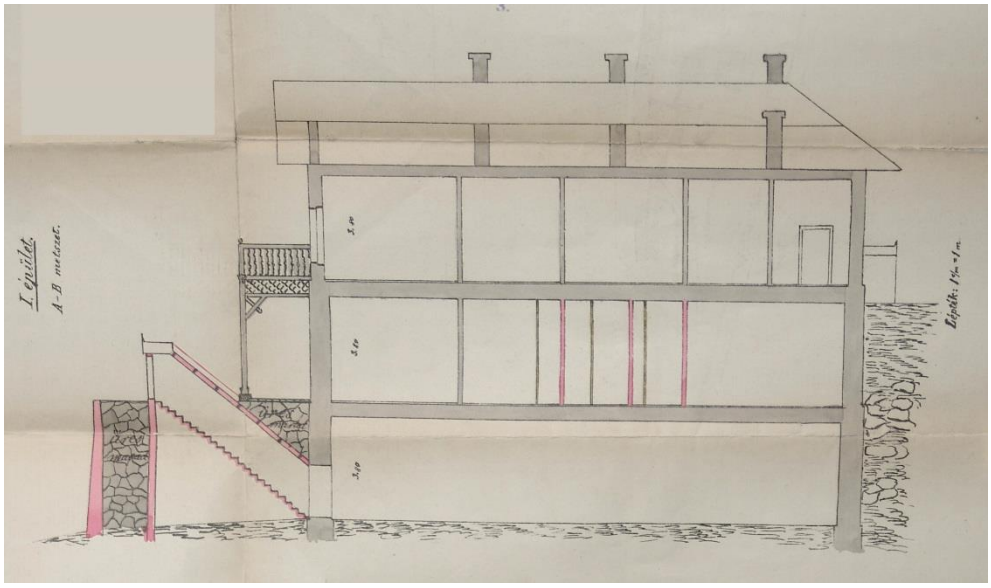
Átalakítási terv, 1895. Pince alaprajz



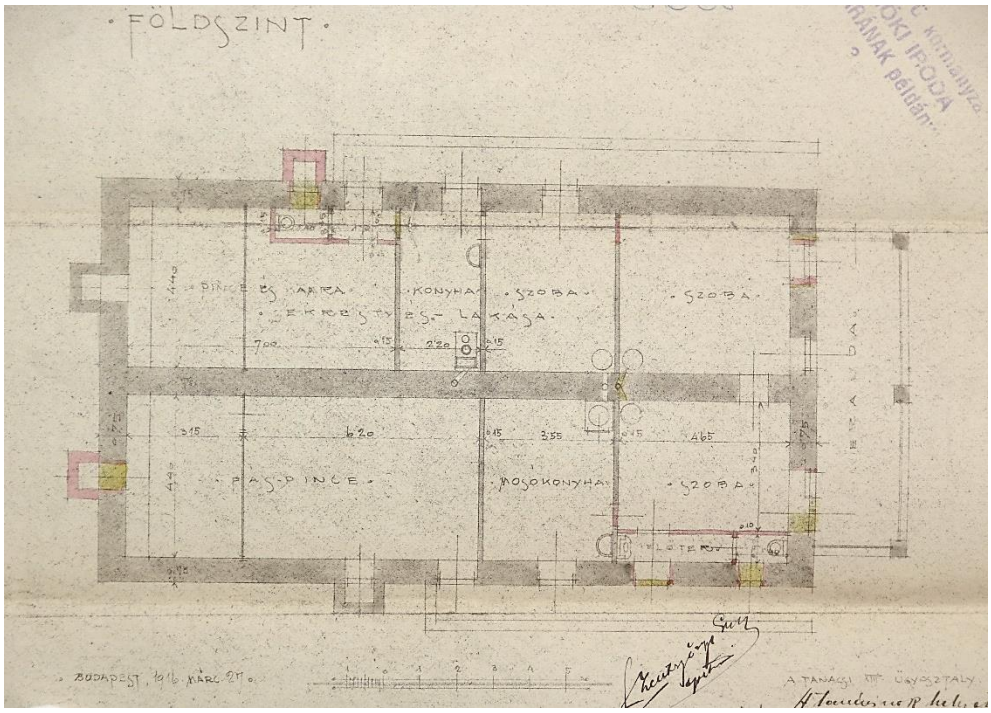
Átalakítási terv, 1895. Földszinti alaprajz



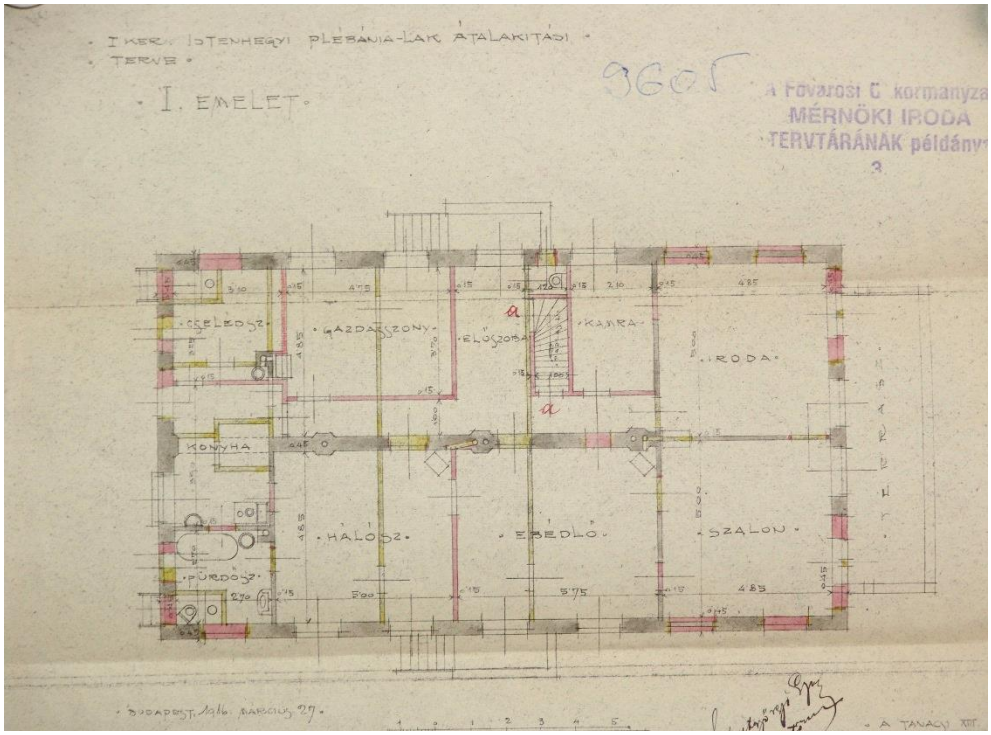
Átalakítási terv, 1895. Emeleti alaprajz



Átalakítási terv, 1895. Hosszmetszet



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.



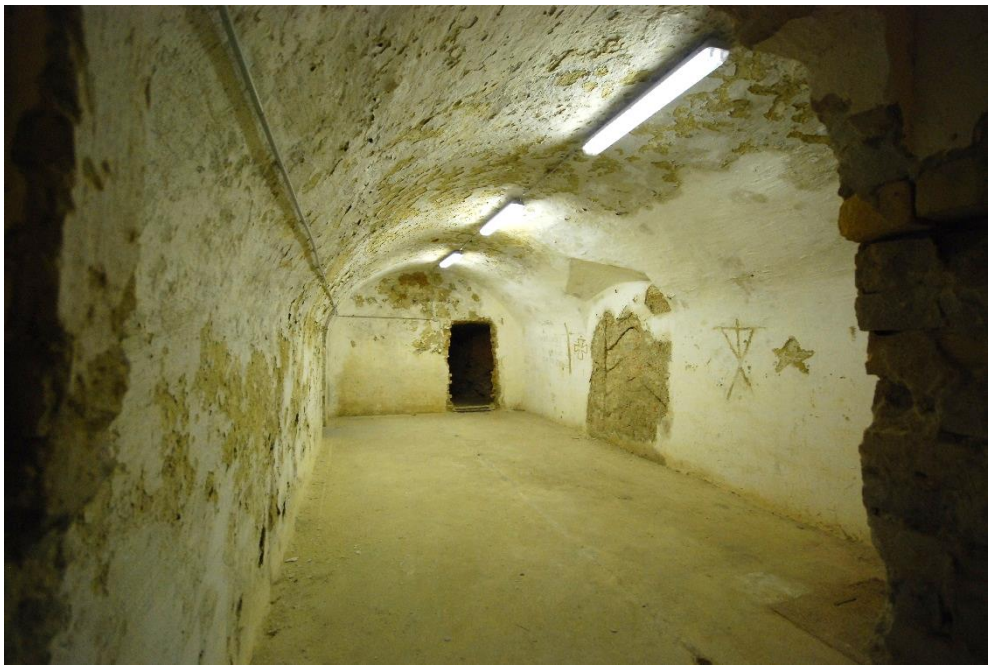
Nézet a hátsó homlokzat felől, 2018



Dongaboltozatos helyiség a földszint északi traktusában, 2018.



Dongaboltozatos helyiség a földszint déli traktusában, 2018.



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





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



A templom régi, vörösmészkő 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.

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 áll[1]. 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 zártsorú 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 található[2]. 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 telepszerű beépítés" jelöléssel szereplő területre, illetve azon álló épületekre vonatkozik. Ez a terület akkor 40 épületet foglalt magába; a jelenleg területi védelembe

[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, Hofstátter Béla, Rosenszky József, Sai-Halász Antal, Czillér Antal, Nagy Jenő, Vajda Andor, Yáczy István, Kemer Zoltán, Szilassy Elemér, Bellony Nándor, Hári Dénes, Gyárflís 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 alaplán megállapítható, hogy a telep épületegyüttese mind településtörténeti, mind városépítészeti, mind pedig építészettörténeti szempontból a kerület egyik jelentős objektuma melynek megőrzésére, állagmegóvására, eredeti állapotának helyreállításiára 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 áll[3]. 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 találhatók, 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

városstörténeti, 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 Németvölgyi 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 Németvölgyi út 34. 2021

Helyi értékre vonatkozó értékvizsgálati dokumentáció



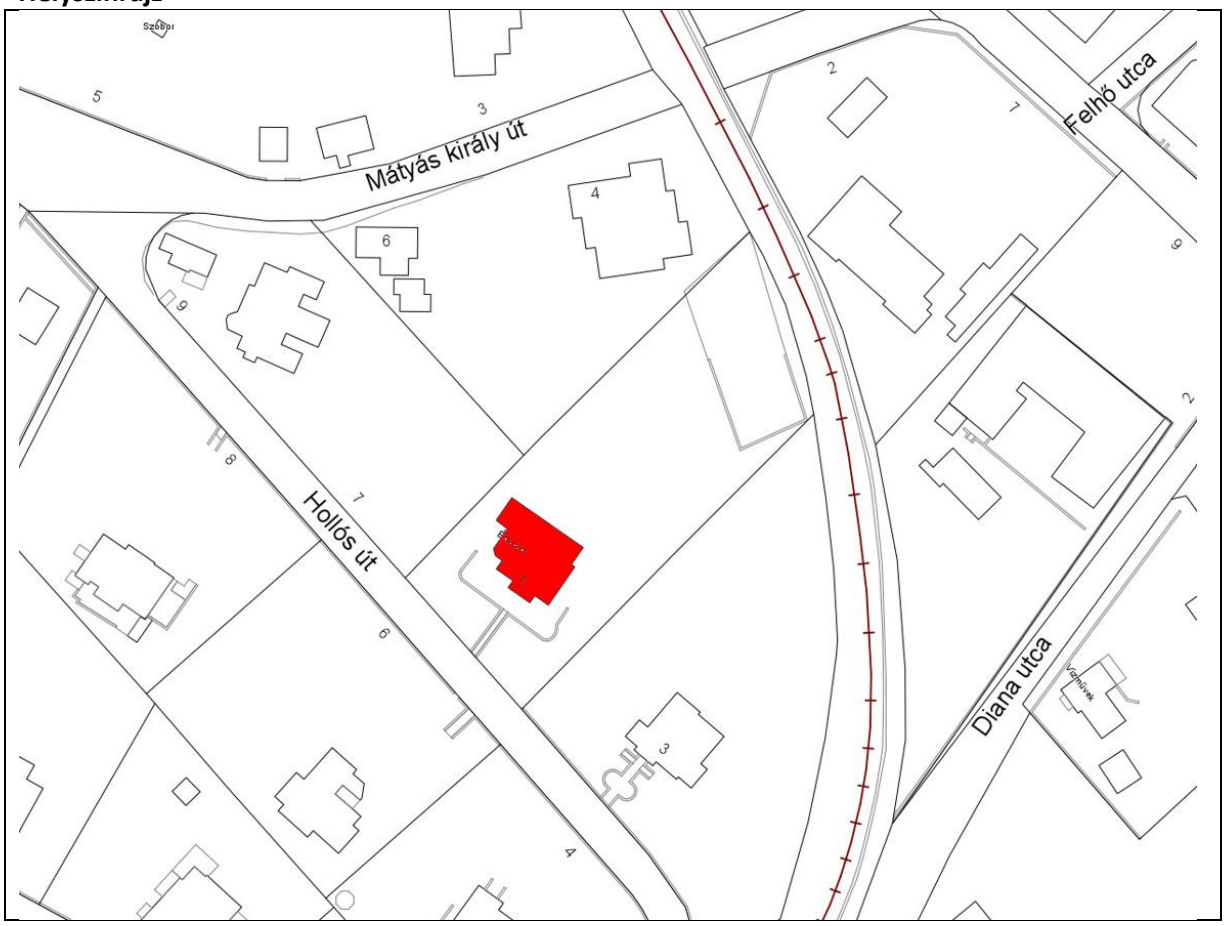
1. kép Főhomlokzat az utca (délnyugat) felé

Objektum neve

Földrajzi azonosítók

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

Helyszínrajz



A helyi érték meghatározása

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

Funkció

Egykori funkció(k):	Nyaraló-villa
Jelenlegi funkció:	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, Kissvábhegy, 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 deszkadíszítés (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 zsalugátere szintén eredeti szerkezet. Az ablakok két rétege közöti 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, míves 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

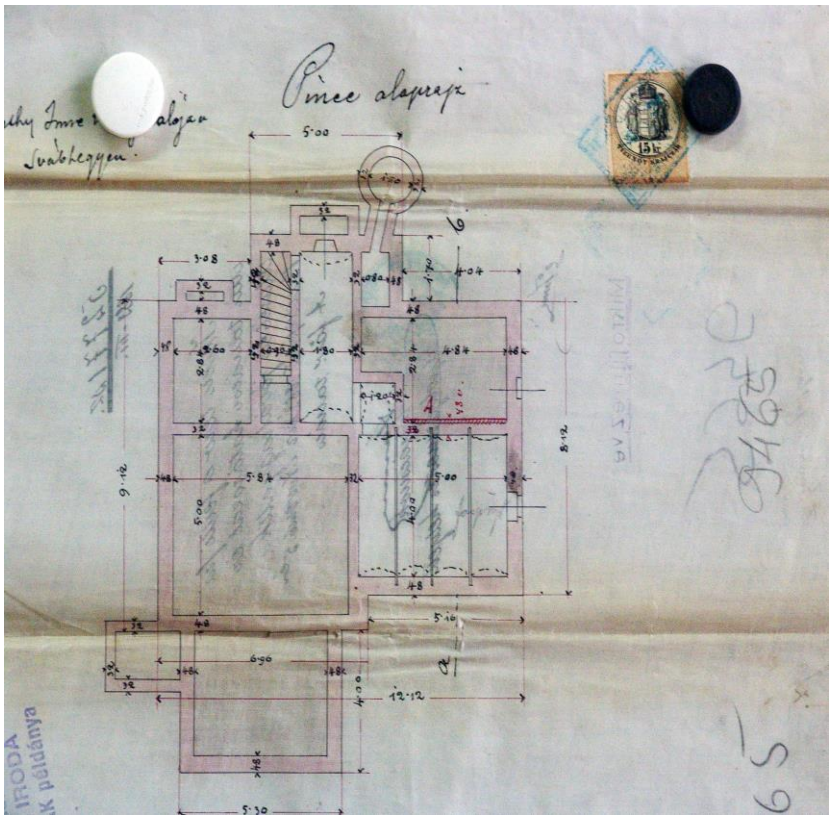
Az épület a Hegyvidéki villaépítési hullám egy jellemző emléke, amely sok tekintetben a mai napig őrzi eredeti arculatát, kialakítását. Így az épület (későbbi kibővítése mellett) megőrizte beépítését, tömeg- és tetőformáját, homlokzati architektúráját, díszítését homlokzati nyílásrendszerét. A villaépület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

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

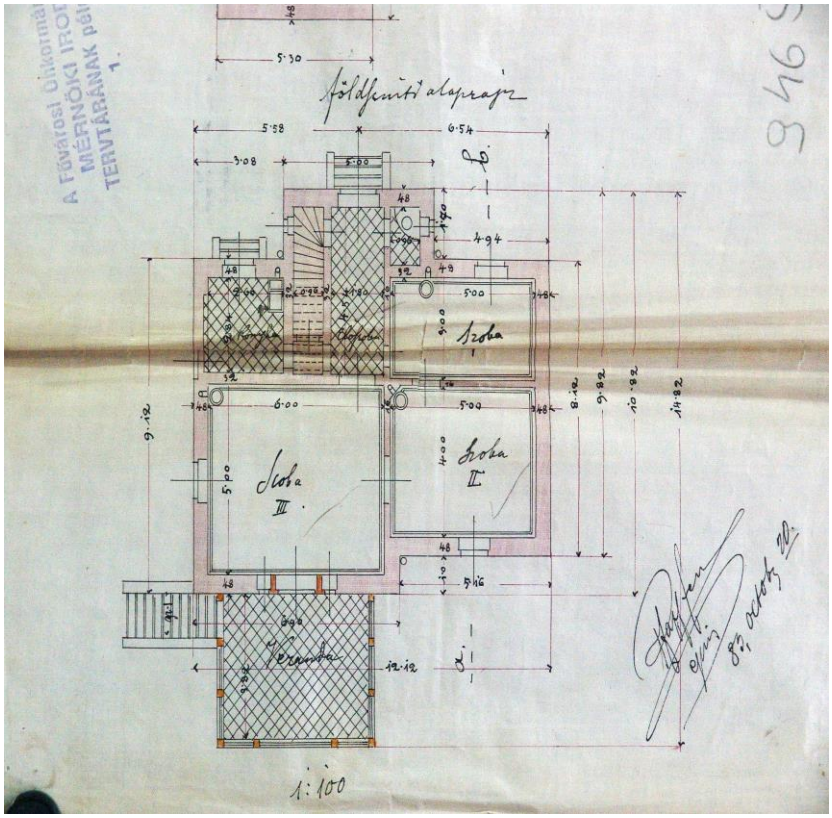
Budapest, 2024.02.19.

készítette: Szenczi Zsófia
ellenőrizte

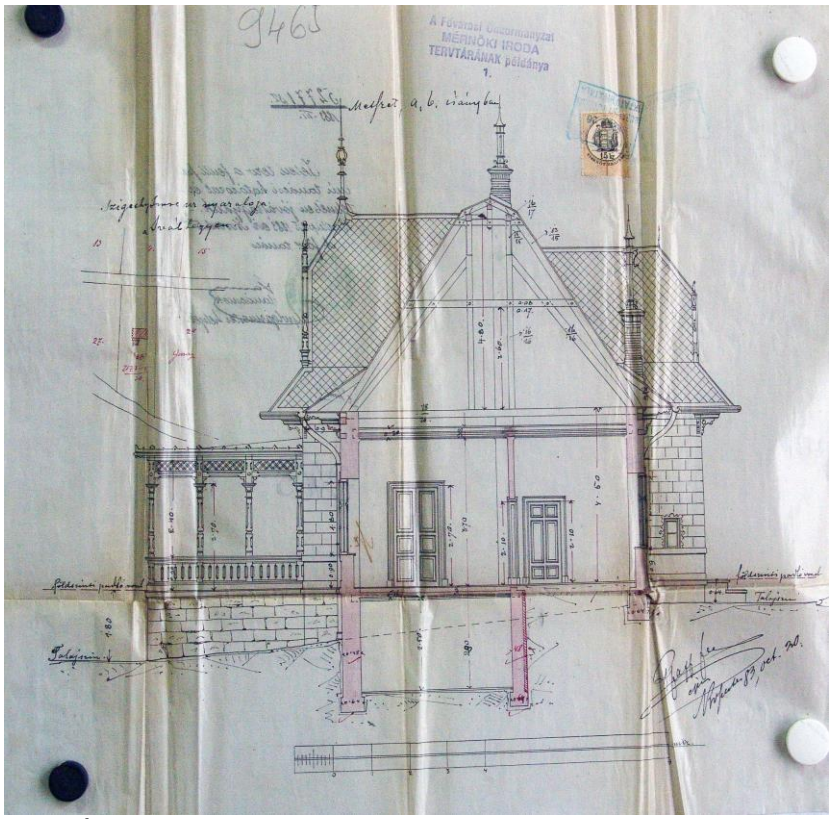
MELLÉKLETEK:
Archív tervek, jelenlegi állapotot bemutató fényképek



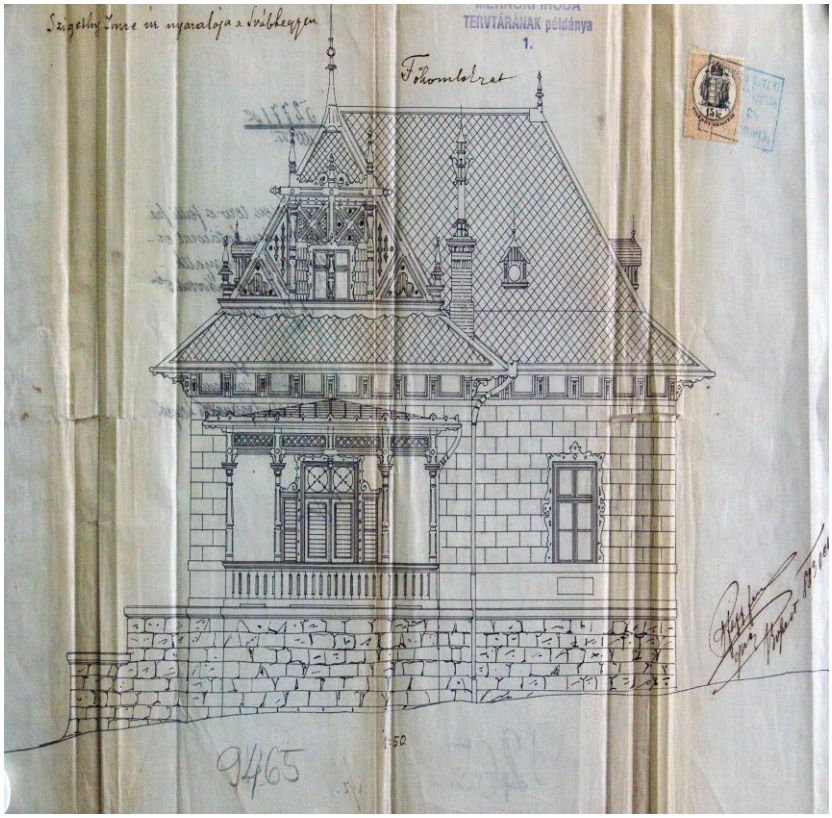
2. kép Pince alaprajz



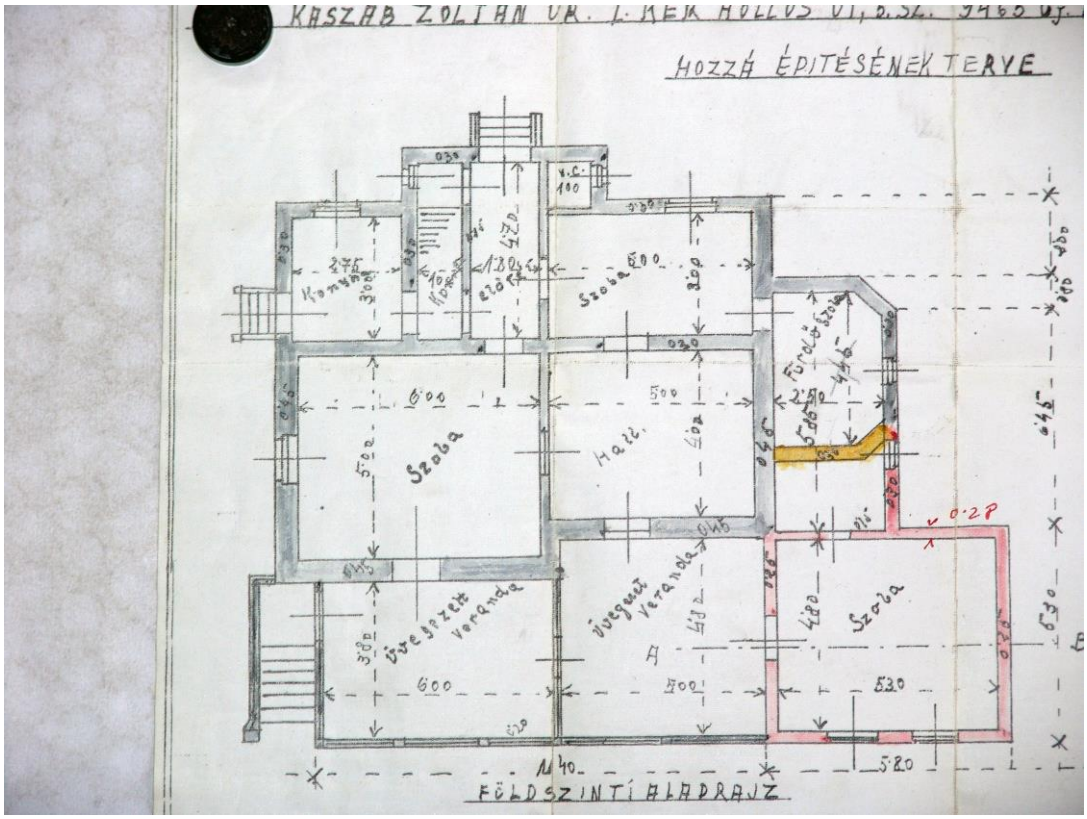
3. kép Földszinti alaprajz



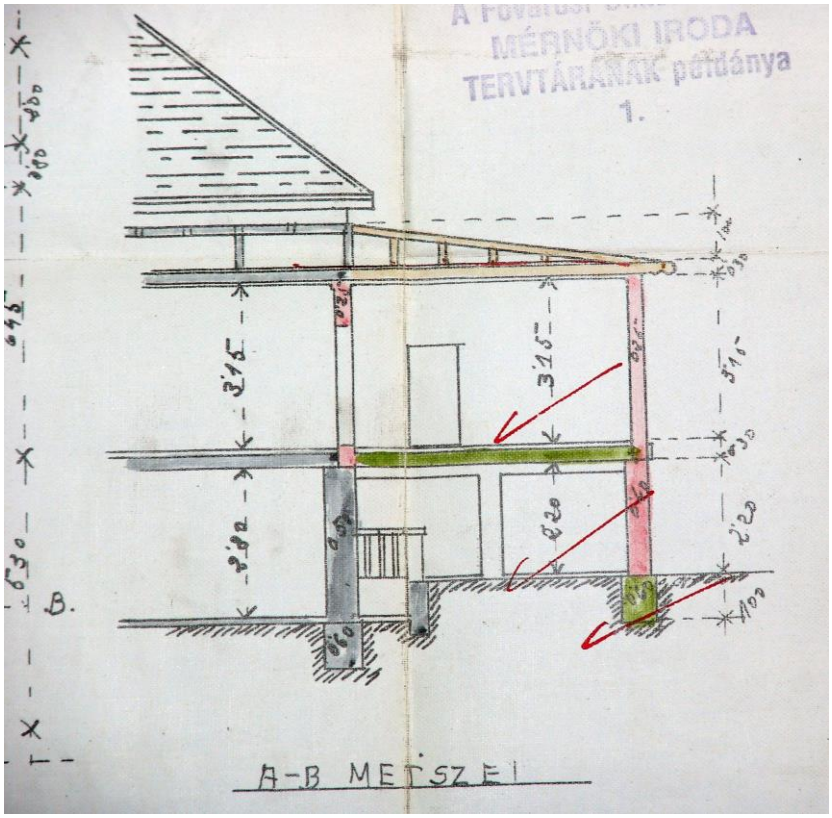
4. kép Északnyugati homlokzatrészlet, illetve metszet



5. kép Északkeleti homlokzat



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

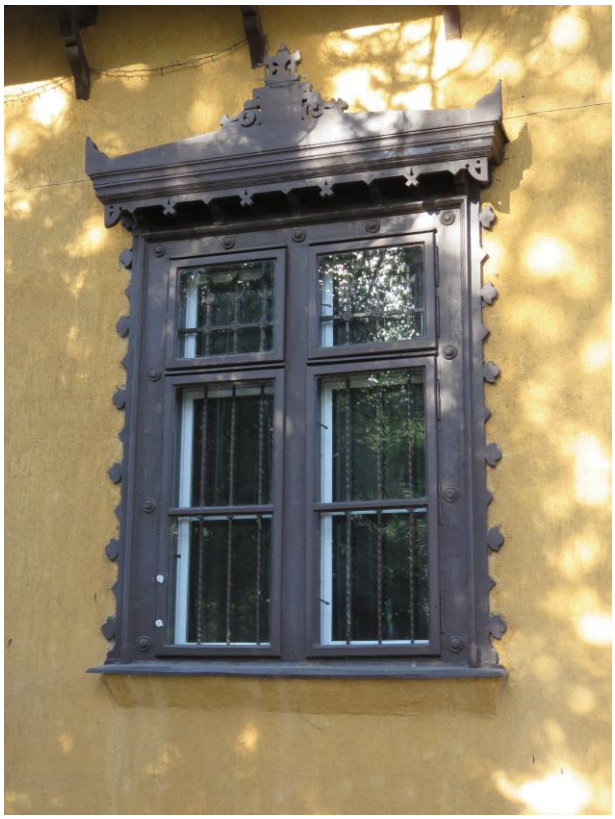


26. kép Padlásszellőző a délkeleti oldalon



27. kép Padlásszellőző az északnyugati oldalon



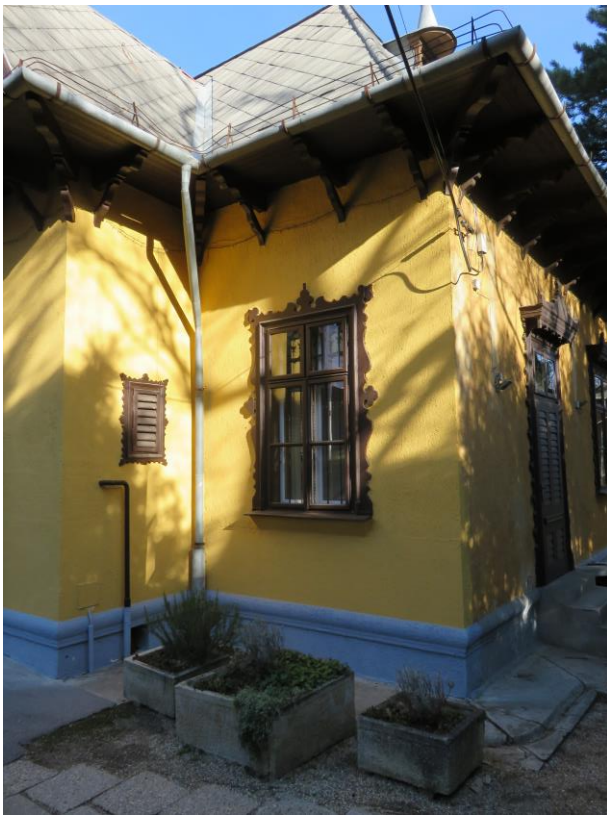


29. kép Fűrészelt díszű ablakkeretezés és doboz szemöldökdísz az oldalhomlokzaton



28. 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



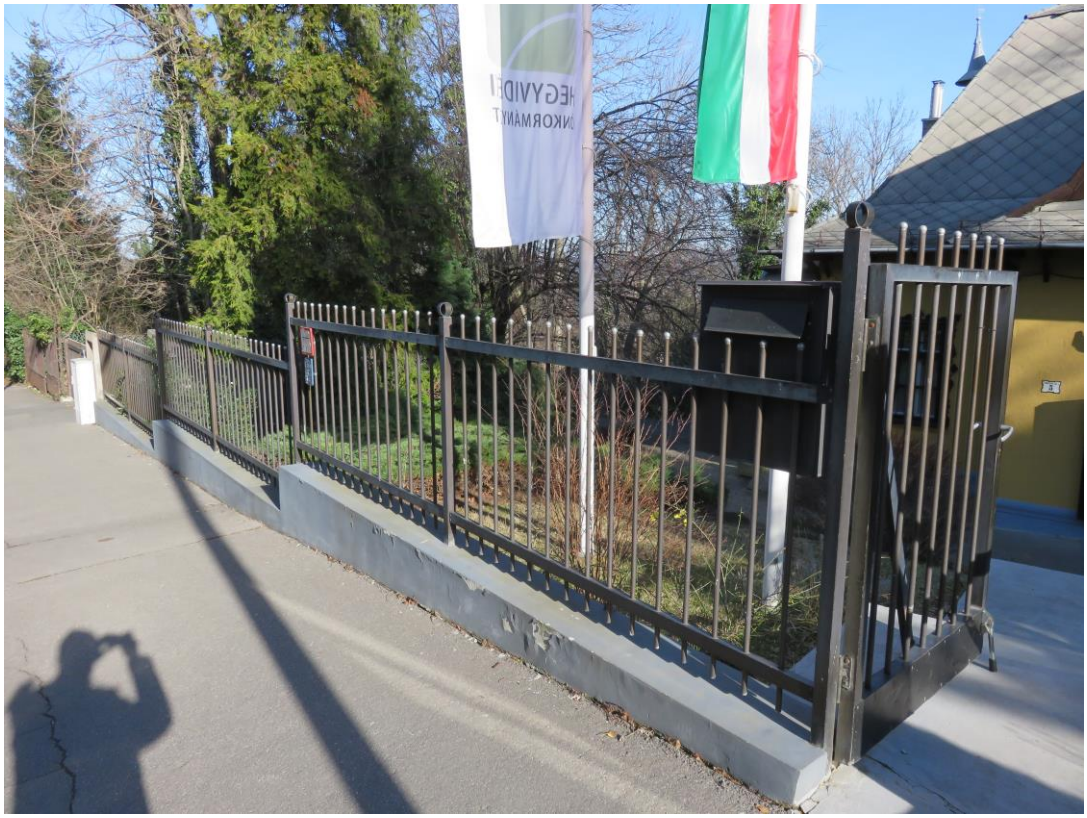
35. kép Melléképület a kertben, nem képvisel helyi építészeti értéket



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

4. melléklet a 25/2021. (IX. 28.) rendelethez

A nyomtatványt nyomtatott nagybetűkkel kell kitölteni!

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal
Érkezett 2024 ÁPR 17.
XIII. ÉL-2024/26183

Budapest Főváros XIII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal
XIII/ 402- 1 / 2024
2024 ÁPR 18.
melléklet
Előadó: Szőts Barbara

Kód Érkeztetés | Iktatás

12BP00462571

ÉRTÉKVIZSGÁLATI KÉRELEM

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat területén
kerületi védelem megállapítása vagy védelem megszüntetés

KÉRELMEZŐ ADATAI

neve:	City-Premier Ingatlankezelő Kft.
értesítési címe: (irányítószámmal együtt)	1064 Budapest, Vörösmarty utca 75
telefonszáma:	06/30-402-6316
e-mail címe:	vegh.ildiko@city-premier.hu

A VÉDELEMRE JAVASOLT / VÉDETT ÉRTÉK MEGNEVEZÉSE

Stromfeld Aurél út 18/ Levendula utca 11 Társasház

A VÉDELEM JELLEGÉVEL KAPCSOLATOS JAVASLAT*

Kerületi védelem alá helyezés	*Kerületi védelem megszüntetése*
Egyéb:	

INGATLAN ADATAI**

cím:	Budapest, XII. Stromfeld Aurél út 18/ Levendula utca 11 Társasház
helyrajzi szám:	8398/14

A KEZDEMÉNYEZÉS RÖVID INDOKOLÁSA

A társasház régészeti lelőhelyre épült. A lakóház homlokzata szinte teljes mértékben megőrizte 1942/43 ban készült megjelenését. A lépcsőház kialakítása is jól megőrizte elegáns és igényes eredeti kialakítását. A kapualj szürke és fekete márvány burkolata történeti értékű. Az eredeti mennyezeti lámpát szintén őrzi a ház. A kapualj és a földszinti előtér szintén elegáns kialakítású, melyet a lakóközösség az eredeti formában tartott meg. A tulajdonos közösség célja a társasház eredeti állapotának megőrzése. A lakóépület a két világháború közötti modern építészet példája. A társasház a fent felsoroltak alapján érdemleges a kerületi helyi védettségre.

A VÉDELEMMEL / VÉDELEM MEGSZÜNTETÉSÉVEL KAPCSOLATOS RENDELKEZÉSRE ÁLLÓ DOKUMENTUMOK, LEÍRÁSOK, FÉNYKÉPEK … STB. LISTÁJÁNAK FELSOROLÁSA***

kelt.:2024. 04. 16.

City-Premier
Ingatlankezelő Kft
1064 Budapest, Vörösmarty utca 75.

KÉRELMEZŐ ALÁÍRÁSA

* A megfelelő aláhúzandó.
** Területi védelem esetén az érintett ingatlanok címei, helyrajzi számai
***A felsoroltakat a kérelemhez kell csatolni

KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV

Felvéve a **Budapest XII. kerület, Stromfeld Aurél u. 18. Társasház** 2023. április 19-én 17:00 órára kitűzött és 17.10 perckor megkezdett Közgyűlésén, a Társasház lépcsőházában.

A jelenlévő tulajdonostársak nevét, tulajdoni hányadát, továbbá a távollévő tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét a jegyzőkönyvhöz mellékelt jelenléti ív tartalmazza.Jelen volt továbbá a Társasház közös képviselője, a Fexy-Team Kft. képviseletében Fekésházy Mátyás ügyvezető, míg a City-Premier Ingatlankezelő Kft / képviselője: dr.Kovács Zoltán ügyvezető/ részéről Végh Ildikó .

Fekésházi Mátyás , a Fexy-Team Kft ügyvezetője,mint a Társasház közös képviselője a közgyűlést 17.10 órakor megnyitja, s a jelenléti ív alapján megállapítja,hogy a közgyűlés **81,99%,** tulajdonosi hányaddal határozatképes.Közölte, hogy a közgyűlésről hang-és videófelvétel készül,melyhez a jelenlévők egyhangúlag hozzájárultak.

A közgyűlés **81,91%** tulajdoni hányad tulajdonosi jelenléttel határozatképesen kezdte meg a Közgyűlést.

1. napirendi pont: A levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, és a két hitelesítő tulajdonostárs megválasztása, 17.12 órakor

2023.04.19./1. sz. határozat: Levezető elnök: Dömötör László, jegyzőkönyvvezető: Dr. Szepesi Gábor, két hitelesítő tulajdonostárs: dr.Asbóth Margit, Ravics István (Egyhangúlag)

2. napirendi pont: Napirendi pontok elfogadása 17.15 órakor

A levezető elnök technikai pontosítást javasol az 5. napirendi pont esetében, miszerint külön szavazást és határozati pontot javasol a (5A) Számvizsgáló Bizottság felmentéséről és az (5B) az új Számvizsgáló Bizottság felállításáról.

Levezető Elnök és a közgyűlés jegyzőkönyv vezetője megállapítja, hogy a közgyűlés 81,99% tulajdoni hányaddal határozatképes.

2023.04.19./2. sz. határozat: A közgyűlés a meghívóban szereplő napirendi pontokat és a technikai pontosítást elfogadja (Egyhangúlag)

3. napirendi pont: A jelenleg közös képviselő Fexy Team Kft. (képviseli Fekésházy Mátyás) leváltása, bankszámla feletti rendelkezési jog visszavonása, határozathozatal 17:30 órakor

A közgyűlés színhelyére 17.17 órakor megérkezett dr. Horváth Jenő [*VT Holding Vagyonkezelő Kft.* (10,36%) képviseletében], így ettől az időponttól a közgyűlés **92.27%** tulajdoni hányaddal határozatképes.

Drechsler Ágnes [*Ádám Anna* (4.03%) képviseletében], 17.26 órakor csatlakozott a közgyűléshez, így ettől az időponttól a közgyűlés **96,38 %** tulajdoni hányaddal határozatképes.)
Iványi Judit és Weyeer Balázs tulajdonosok előadják, hogy a lakásukban amióta a közös képviselő által hozott Csődoktor 2000.KKT felszerelte a fűtésszabályozókat, gyakorlatilag nincs fűtés, ha van, a radiátorokban levő víz hangosan, folytonosan áramlik, amit többször bejelentettek a közös képviselőnek.
A napirendhez kapcsolódóan Fekésházy Mátyás elmondja, hogy a kazán feltöltéséhez a külön tulajdonban levő radiátorokon végzett fűtésszabályozók felszerelése óta Iványi Judit tulajdonos kérésére többször kijött, ami nem kötelezettsége, s amit utólagosan többletköltségként akar elszámolni.
dr. Horváth Jenő támogatja a többletköltségek elfogadását.
Dr. Szepesi Gábor elmondja, hogy nem látja alátámasztottnak a költség elszámolását a kiszállásokról, esetleges költségeinek Társasház terhére történő elszámolásáról a Társasházat nem értesítette.
Levezető Elnök és a közgyűlés jegyzőkönyv vezetője megállapítja, hogy a közgyűlés 96,38% tulajdoni hányaddal határozatképes.

2023.04.19./3. sz. határozat: A társasház a jelenlegi közös képviselőjét a Fexy Team Kft-t (képviselője:Fekésházy Mátyás,1024 Budapest, Buday L.u.5/b) azonnali hatállyal felmenti, és a társasház bankszámlája feletti rendelkezési jogát ezzel egyidejűleg azonnali hatállyal visszavonja.
A Közgyűlés a határozatot 55,77% igen, 21,06 nem és 23,17% tartózkodással elfogadja.

4. napirendi pont: Az új közös képviselő bemutatkozása után határozathozatal az új közös képviselő megválasztásáról és rendelkezés az új közös képviselő bankszámla feletti rendelkezési jogáról 18:00 órakor

A közös képviselő jelölt bemutatkozik és felvázolja a munkamenetet. Kiemeli, hogy van önálló delegált társasházi referens, aki ebben az esetben ő maga lenne. Központi könyvelésük van és rendelkeznek egy olyan webes rendszerrel, amely segítségével a lakók nyomon tudják követni a befizetéseiket. Kovács László kérdésére válaszolva kiemeli, hogy rendelkeznek vállalkozói kapcsolatokkal és gyorsszervízzel is, és minden megrendelésre kerülő munka esetében törekszenek legalább 2-3 árajánlat bekérésére.
dr. Horváth Jenő kiemeli, hogy a ház több komoly megoldandó műszaki feladattal szembesül, kiemeli a fűtési rendszerrel kapcsolatos problémákat.
Iványi Judit kiemeli, hogy lakásukban a fűtés nem vagy nem megfelelő minőségben üzemel, amit azonnal orvosoltatni kíván.
dr. Horváth Jenő részletesen ismerteti a tető szigetelés hiányosságait és hibáit, valamint a csatornarendszer hiányosságait (ház alá folyó szennyvíz és eltömődött csatornaszakasz) és hibáit, amivel kapcsolatban kamerás felvételek készültek.
A társasház lakóival telefonon konzultált Versits Tamás okl. gépészmérnök, aki elmondta, hogy a szabályozó automatika belső felépítésének tisztázása nélkül a szakvéleményt nem tudja véglegezni.
Czipott Gábor Györgyné vállalta, hogy a fellelhető kivitelezői számlák alapján kapcsolatot teremt a forgalmazóval az automatika részleteinek tisztázására.
A lakók azon kérdésére, hogy képes-e a közös képviselet ellátására jelentkező cég ellátni ezeket a feladatokat, Végh Ildikó igennel válaszol.

A City-Premier Ingatlankezelő Korlátolt Felelősségű Társaság képviseletében Végh Ildikó előadja, hogy a Kft. bemutatkozó anyaga szerint havi nettó 40.000,-Ft + 27% Áfa díjazásért vállalja a Társasház ingatlankezelését és közös képviseletének ellátását határozatlan időre, harminc napos felmondási idővel.

Határozathozatal előtt a levezető elnök és a közgyűlés jegyzőkönyv vezetője megállapítja, hogy a közgyűlés 96,38% tulajdoni hányaddal határozatképes.

2023.04.19./4. sz. határozat: ***A Társasház a közös képviseletének mai naptól történő ellátásával bízza meg a közgyűlés által megválasztott City-Premier Ingatlankezelő Korlátolt Felelősségű Társaságot (székhely: 1064.Budapest, Vörösmarty utca 75.,adószám:12326643-2-42, cégjegyzékszáma: 01-09-725074, önálló képviselője: dr.Kovács Zoltán).***
A közgyűlés felkéri a számvizsgáló bizottságot a megbízási szerződés aláírására. A közgyűlés egyúttal feljogosítja az új közös képviselőt arra, hogy a társasház bankszámlái - a 11712004-20069081 számú üzemeltetési bankszámla és a már lejárt 11773999-55365392 számú Lakástakarékpénztári számla-, felett a számvizsgáló bizottság egyik tagjával együtt együttes rendelkezési joggal rendelkezzen. A közös képviselővel való együttes rendelkezési jog a számvizsgáló bizottság bármely tagját megilleti.

A határozatot a Közgyűlés 70,17% igen és 29,83% tartózkodás mellett elfogadta.

5A. napirendi pont: Számvizsgáló Bizottság felmentése 18:06 órakor

A napirend előtt dr. Asbóth Margit benyújtotta Asbóth Bence számvizsgáló bizottsági tag írásbeli lemondó nyilatkozatát a számvizsgáló bizottsági tagságáról.

Határozathozatal előtt a levezető elnök és a közgyűlés jegyzőkönyv vezetője megállapítja, hogy a közgyűlés 96,38% tulajdoni hányaddal határozatképes.

2023.04.19./5A. sz. határozat: A közgyűlés a Számvizsgáló Bizottság tagjait felmenti. A Közgyűlés a határozatot egyhangúlag elfogadta.

5B. napirendi pont: Új Számvizsgáló Bizottság felállítása 18:12 órakor

2023.04.19./5B. sz. határozat: A közgyűlés a Számvizsgáló Bizottság tagjainak megválasztja: dr. Szepesi Gábort, dr.Asbóth Margitot és Dömötör Lászlót.

A Közgyűlés a határozatot egyhangúlag elfogadta.

A Számvizsgáló Bizottság az Elnökének dr. Szepesi Gábort választja meg.

6. napirendi pont: Döntés a kinnlevőségek kezeléséről 18:17 órakor

Határozathozatal előtt a levezető elnök és a közgyűlés jegyzőkönyv vezetője megállapítja, hogy a közgyűlés 96,38% tulajdoni hányaddal határozatképes.

2023.04.19./6. sz. határozat: A Közgyűlés úgy határoz, hogy azon tulajdonos vonatkozásában, aki a közös költség, illetve egyéb előírás (pl. célbefizetés) megfizetésével 2 hónapot meghaladó késedelembe esik, a Közös képviselő írásbeli felszólítást küld postai tértivevényes levél formájában, a közös képviselet nyilvántartásában szereplő címre egymást követő 2 alkalommal. Amennyiben a hátralékos tulajdonos a felszólítások ellenére sem rendezi a fennálló tartozását, úgy a kintlévőség kezelést- a számvizsgáló bizottság bármely 2 tagjával írásban egyeztetve- ügyvédnek adja át. A Közös képviselő a Társasházközösség hátralékos tulajdonostárs felé fennálló követelésének érvényesítésével kapcsolatos feladatok elvégzésével az eredményes behajtás esélyeinek növelése érdekében- számvizsgáló bizottság bármely 2 tagjával írásban egyeztetve- jogi képzettséggel rendelkező megbízottat (ügyvédet, ügyvédi irodát) vehet igénybe A tartozás érvényesítése kapcsán felmerült valamennyi kiadás (pl. postaköltség, eljárási díjak, illetékek, Társasház által a tartozással összefüggésben kifizetett ügyvédi megbízási díj stb.) a hátralékos tulajdonostársat terheli. A költségek áthárítása a tulajdonosi folyószámlán történő utólagos előírással történik.

A Közgyűlés a határozatot egyhangúlag elfogadta.

7. napirendi pont: Tulajdonos közösség hozzájárulása az e-mail címek láthatóságáról .
Határozathozatal előtt a levezető elnök és a közgyűlés jegyzőkönyv vezetője megállapítja, hogy a közgyűlés 96,38% tulajdoni hányaddal határozatképes.

2023.04.19./7. sz. határozat: A tulajdonostársak elektronikus elérhetőségét (e-mail címüket) a Közös Képviselet nyíltan kezelje a jelenlegi tulajdonostársi körben. A Közös Képviselet a társasházzal kapcsolatos összes információt (tájékoztató, árajánlat, szerződés tervezet) körlevél formájában, minden tulajdonos részére e-mail útján megküldje.

A Közgyűlés a határozatot egyhangúlag elfogadta.

8. napirendi pont: Fűtési rendszer problémáinak megtárgyalása, határozathozatal 18:30 órakor

A levezető elnök tájékoztatja a megjelenteket arról, hogy a 2022.szeptember 15-én tartott közgyűlésen a fűtési rendszer problémái miatt a rendszer felülvizsgálatára vonatkozóan a következő határozatot hozta a közgyűlés:

2022.09.15./11. sz. határozat: A társasház fűtési rendszerét szakértő vizsgálja felül, küldje meg írásos szakvéleményét és árajánlatát a fűtési szabályozók cseréjére vonatkozóan, valamint
egyeztessen időpontokat a tulajdonosokkal a hőszabályzó cseréket illetően.
A fűtési szabályozók cseréjének határideje 2022. október 10-e. Költsége saját albetétenként, a tulajdonosokat terheli.
Az írásos szakvéleményről a Társasház nem tud, erről a Fexy-Team Kft , volt közös képviselő nem tájékoztatta a tulajdonosokat, a fűtési szabályozók kicserélésére általa javasolt vállalkozó egyeztetve az egyes tulajdonosokkal, ahol kérték, a fűtési szabályozókat kicserélte. Iványi Judit és Weyeer Balázs tulajdonosok kijelentették, hogy lakásukban a csere óta nem működik a fűtési rendszer, ezért amennyiben a Társasház nem javíttatja meg a fűtési rendszert, ők idén júliusban leválnak a házközponti fűtésről.

Végh Ildikó megjegyezte, hogy ehhez közgyűlési határozat szükséges.
18.30 órakor a VT Holding Kft tulajdonos képviselője dr.Horváth Jenő és a Fexy- Team Kft., volt közös képviselő által képviselt Fekésházy Mátyás elhagyta a közgyűlés helyszínét.
Dr.Szepesi Gábor tulajdonos a fűtési hibák sürgős kivizsgálása, illetve azok csökkentésének elvégzése érdekében rövid telefonbeszélgetést folytatott a közgyűlésen Versics Tamás gépészmérnökkel,aki vállalta, hogy rövid úton javasol a fűtési rendszer kitisztítására , eltömődések, lerakódások eltávolítására egy karbantartót.

Határozathozatal előtt a levezető elnök és a közgyűlés jegyzőkönyv vezetője megállapítja, hogy a közgyűlés 86,02% tulajdoni hányaddal határozatképes.

2023.04.19./8. sz. határozat:
A közgyűlés a fűtési rendszer kitisztítására, az esetleges eltömődések, lerakódások eltávolítására szerződést köt a gépészmérnök által javasolt karbantartóval, akivel a kapcsolatot fel kell venni.

A Közgyűlés a határozatot egyhangúlag elfogadta.

9.napirendi pont: Egyebek, melyhez nem volt hozzászólás.

A levezető elnök a közgyűlést 18:40-kor lezárta.

Kmf.

Dömötör László
levezető elnök

dr. Szepesi Gábor
jegyzőkönyvvezető

dr.Asbóth Margit
hitelesítő

Ravics István
hitelesítő

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

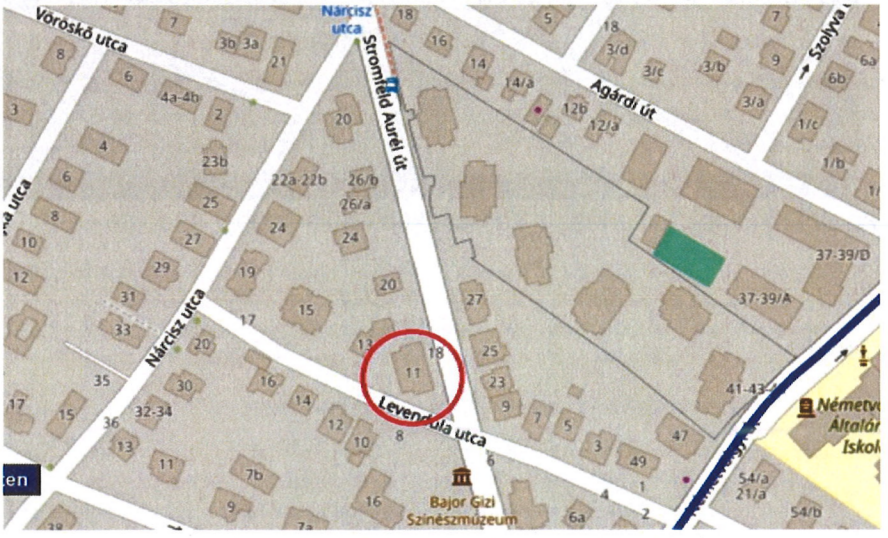
A Stromfeld Aurél út 18. sz. Társasház a Budapest, XII. Stromfeld Aurél út 18. sz. - Levendula u. 11. sz., 8398/14 hrsz. ingatlanon elhelyezkedő lakóházat kerületi helyi védetté kívánja nyilváníttatni. A Társasháztól megbízást kaptunk a védetté nyilvánításhoz szükséges építéstörténeti és értékvédelmi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

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.

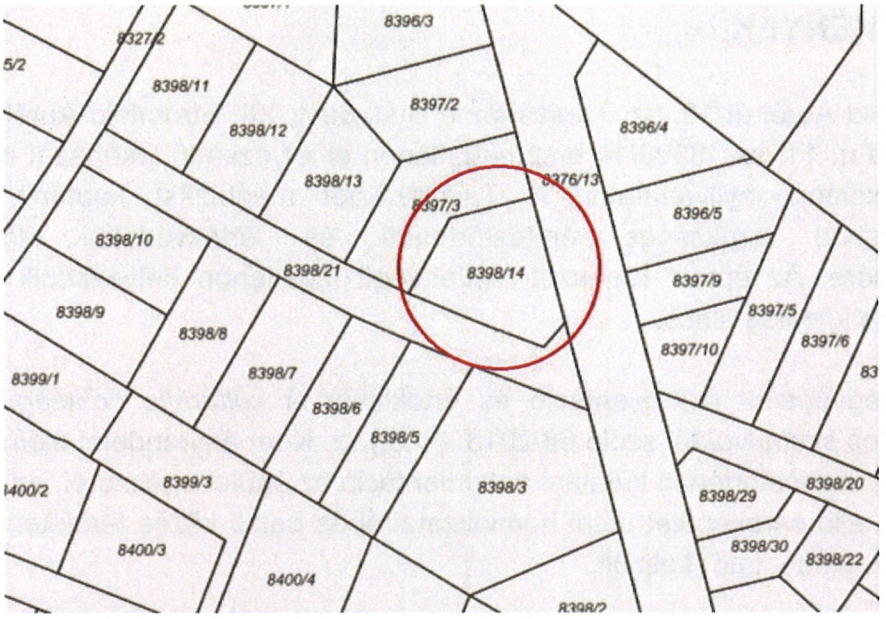
II. AZ ÉPÜLET AZONOSÍTÓ ADATAI[1]

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

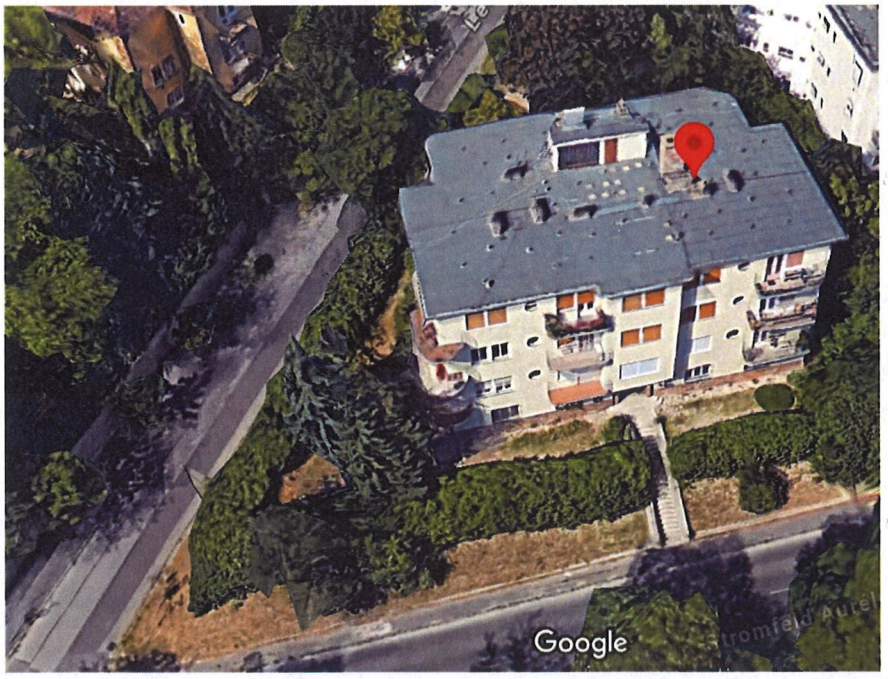


Az épület elhelyezkedése Budapest térképén

[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

TELEPÜLÉSTÖRTÉNET[2]

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 *Urbanibergként* 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://hegyvidekujsag.hu/archivum-2012-julius-3/hegyvideki-varosreszek)

keresztelője 1900-ban történt. A városrész központja a Szent Orbán tér, amely több fontos közlekedési útvonal találkozópontja, 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 kiépíttetett 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 Gerlitzy-oltár, amelyet eredetileg a Kútvölgyben fekvő Vízivárosi temető bejárata előtt állítottak fel 1890-ben, majd a temető bezárását követően, 1933-ban helyeztek 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.

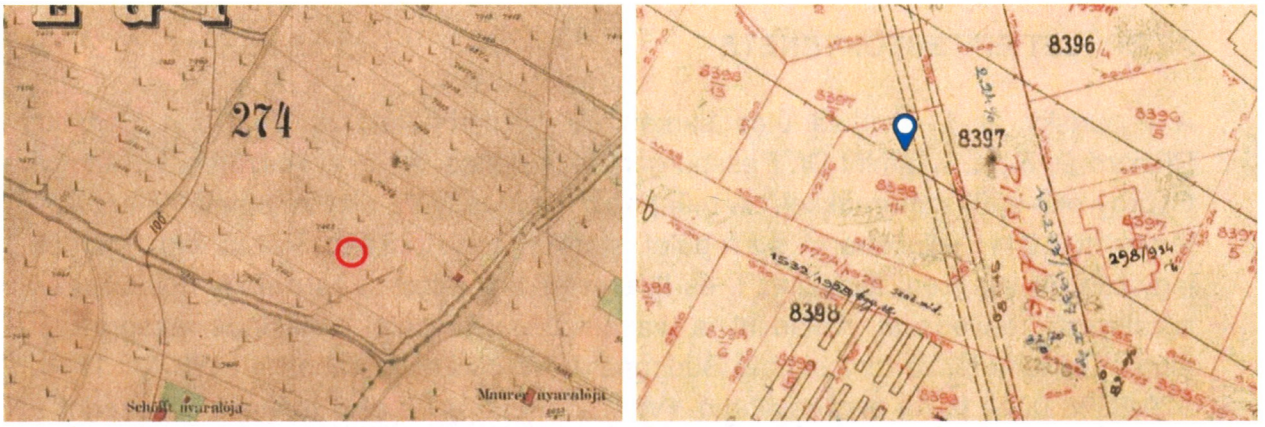
Az Orbán-hegy benépesülése a szőlőművelés megszűnte után parlagon maradt földek elszaporodásával vált jelentőssé. Az első nagyobb középület 1896-ban épült fel az Istenhegyi úton, ez volt a Szent József Fiúnevelő Intézet, amelyben az 1920-as évektől polgári fiúiskola is működött. A városrész a jó fekvésének 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 színészmúzeum nyílt egykori lakásában. A Bajor Gizi Színészmúzeum 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 újlaké 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) képülése 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 kiparcellázása 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 kiparcellázott telkeken még szőlők voltak, de a közelben már megjelentek a budai nyaralók – Schőfft nyaralója, Maurer nyaralója – is. (VI. 9. kép) Budapest 1912-ben készült kataszteri térkép éppen a mai Stromfeld utca (az Ince utca folytatása, majd Pilsudsky utca[4]) 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)

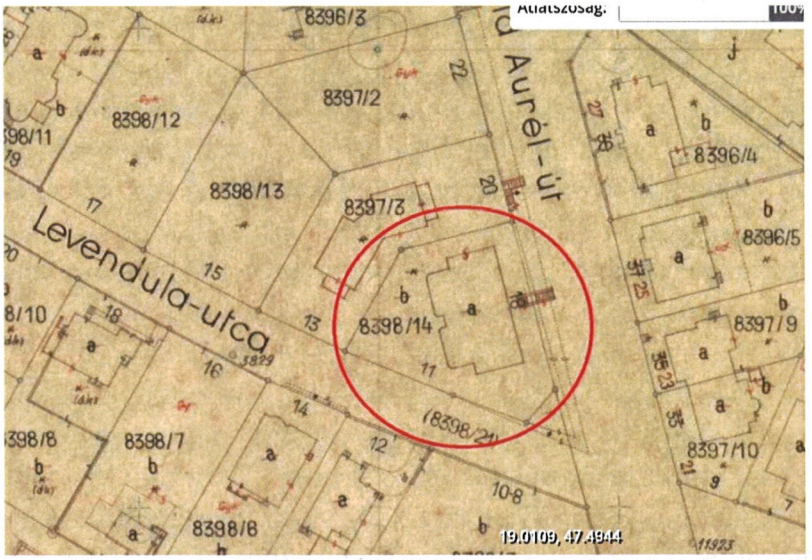


Budapest 1878-ban készült kataszteri jellegű térképe (ingatlanunk a 7432 számot viseli) és Budapest 1912-es kataszteri térképe a telkek és az utcák szabályozásával (ingatlanunk itt már a mai, 8398/14 hrsz. viseli)

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 készíttetett Somogyi György okl. építészmérnökkel.[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 tervlapokat, 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 csapattiszti szolgálata után, 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.Pressburger 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.

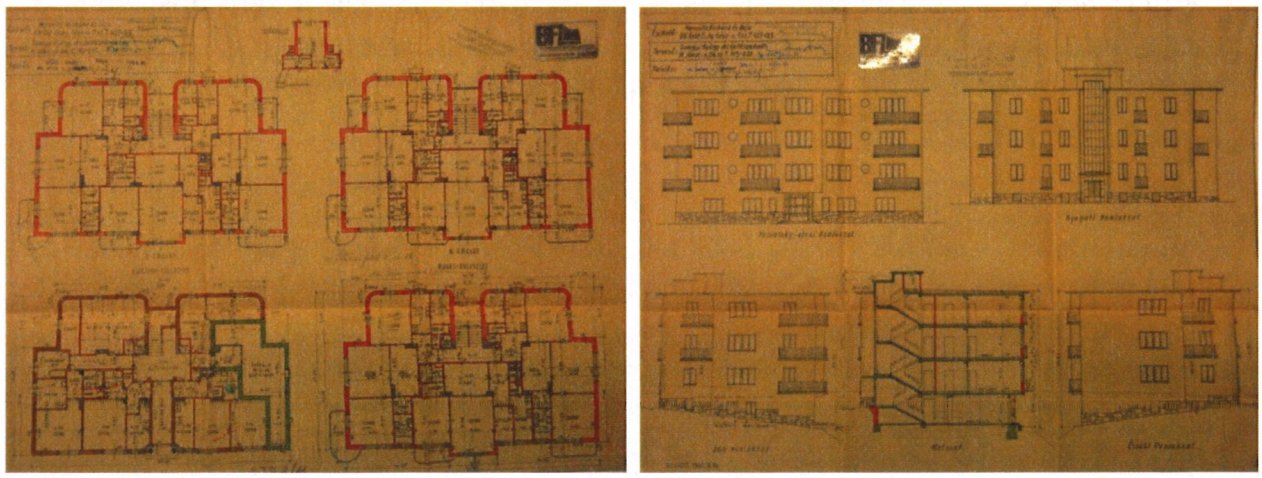
[7] Építési tervek jelzete: BFL XV. 17. d. 329 8398 0014

később, 1941. szeptemberében módosított tervek készültek.[8] Az építtetők 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 tervcsomag 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 mellet 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 kétemeletes volt.

További alaprajzi módosítások miatt 1942. áprilisában és májusában újabb módosított tervek készültek[9]. 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 tervcsomag 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 kétemeletes 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 födémek 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 bejárati 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 üvegfala húzódik. A lábazat 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."*


Buda legszebb helyén
XII., Pilsudsky-út 18
lakások kiadók
Buda legszebb helyén
XII., Pilsudsky-út 18
lakások
kiadók
Közp. fűtés és melegvíz, korszerű óvóhely. Érdeklődés helyszínen hétköznap 10—1 óra között.

Magyar Nemzet 1943.03. 2-i és 7-i hirdetése[14]

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. Rácz Lőrinc és neje lett.[16]

Az egykori személyliftet, amely a lépcsőház bal (déli) oldalán helyezkedett el, ismeretlen időpontban megszüntették, aknáját szintenként befödémezték 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 ÉPÍTTETŐRŐL

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

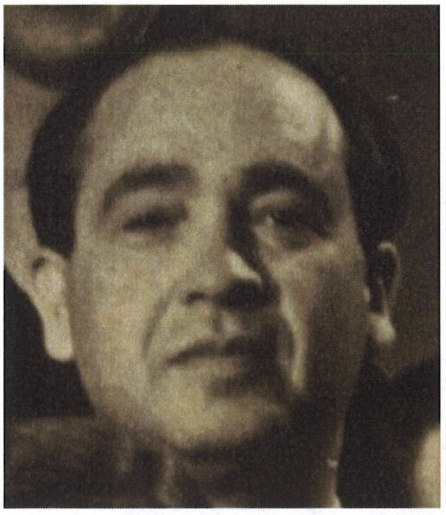
[17] Ezúton mondunk köszönetet Asbóth Margit és Szepesi Gábor lakóknak a munkánkhoz nyújtott segítségért.

található sírját is veje és építésztársa, 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 tervekből, 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 népfölkelő 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 kapubejáró. A főbejárathoz 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 emeleteken 5 tengelyes.[21] A főtengelyben elhelyezkedő kapubejárathoz egyenes karú tereplépcső vezet fel az utcaszintről. A műkő lépcső két pofafalát terméskő burkolat, tetejét műkőlap borítja. A bal (déli) oldali műkő fedkövön csőkorlát húzódik.

A homlokzati középtengelyt és a bejárati 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 műkőből készült elő-lépcsőn helyezkedik el. A földszinti homlokzat 4. középtengelyében elhelyezkedő bejárati kapu egyenes záródású, kétszárnyú fém-üveg szerkezetű nyílászáró. Az ajtószárnyakat törtvonalú fémpálcás rács díszíti, amely a két fogódzót is alkotja. A bejárati kapu bal (déli) és jobb (északi) oldalán három-három egyenes záradékú ablak helyezkedik el: a bal oldalon az 1. és 2.

[21] A homlokzati tengelyeket mindig a homlokzattal szemben állva balról számítjuk.

tengelyben két háromosztatú ablak, a 3. tengelyben egy középen felnyíló ablak, a jobb oldalon az 5. tengelyben egy középen 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, kétosztatú 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 erkélylemezek homlokfalát műkő borítja, alsó síkjuk vakolt. Az erkélyek melletti falsávban szintenként kör alakú bevilágító ablakok találhatók. A homlokzati megjelenés különösen attraktív részlete a bal (déli) sarkon a dél-keleti homlokzat felőli erkélyek ívesen befordúló 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 bejárati 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 oldalhomlokzat 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 tengely-szakaszok 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 pálcarácsos erkélyek találhatók. Az erkélyekre egyenes záradékú, kétszárnyú ajtók nyílnak.

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



A Levendula utcai oldalhomlokzat nézete

A szimmetrikus elrendezésű kertre néző hátsó homlokzat 7 tengelyes, földszint + kétemeletes. Rusztikus terméskőből kialakított lábazatában 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 kaputelőtető 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 műkő 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.



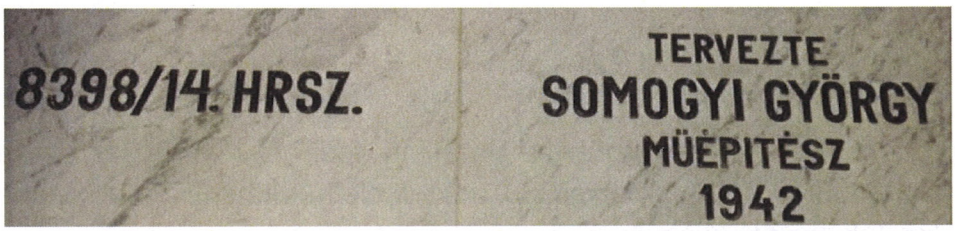

A tető nézete madártávlatból és a tetőfelépítmény épülete

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 fedi, az oldalfalakat szürke márványburkolat borítja, a lábazat fekete márvány. A födémben 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 folyosókról 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 födémben 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, középen katedrál üvegbetétes faajtók, a lábazat rézlemezzel burkolt. Az építéskori kilincs réz fogógomb volt, ezt több helyen már réz vagy alumínium kilincsre cserélték.

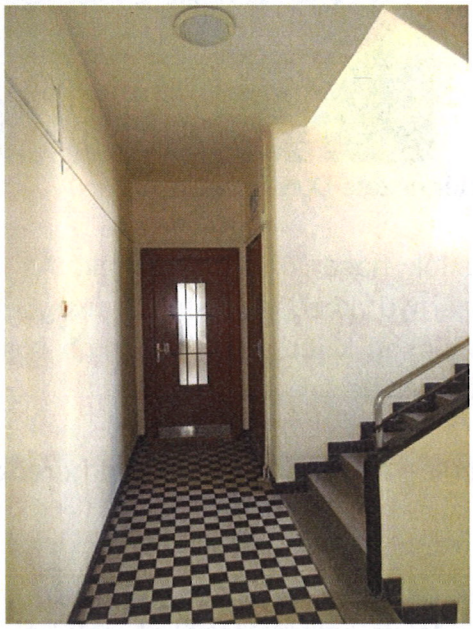
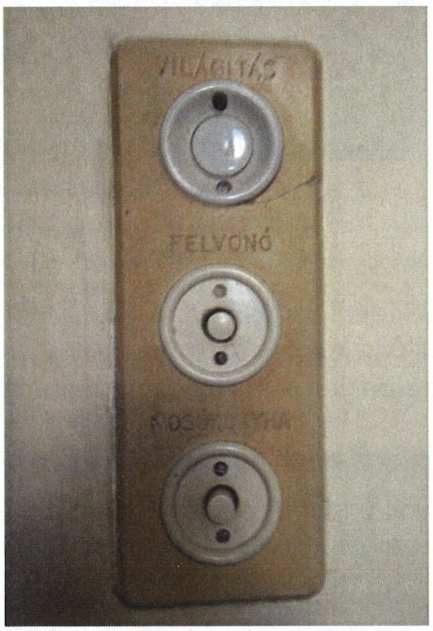
A lépcsőtől balra (délre) elhelyezkedő ajtó jelenleg egy tárolóba nyílik, de eredetileg itt volt a lakóház személyfelvonója.

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 mennyzeti 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 hármas kapcsoló, 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



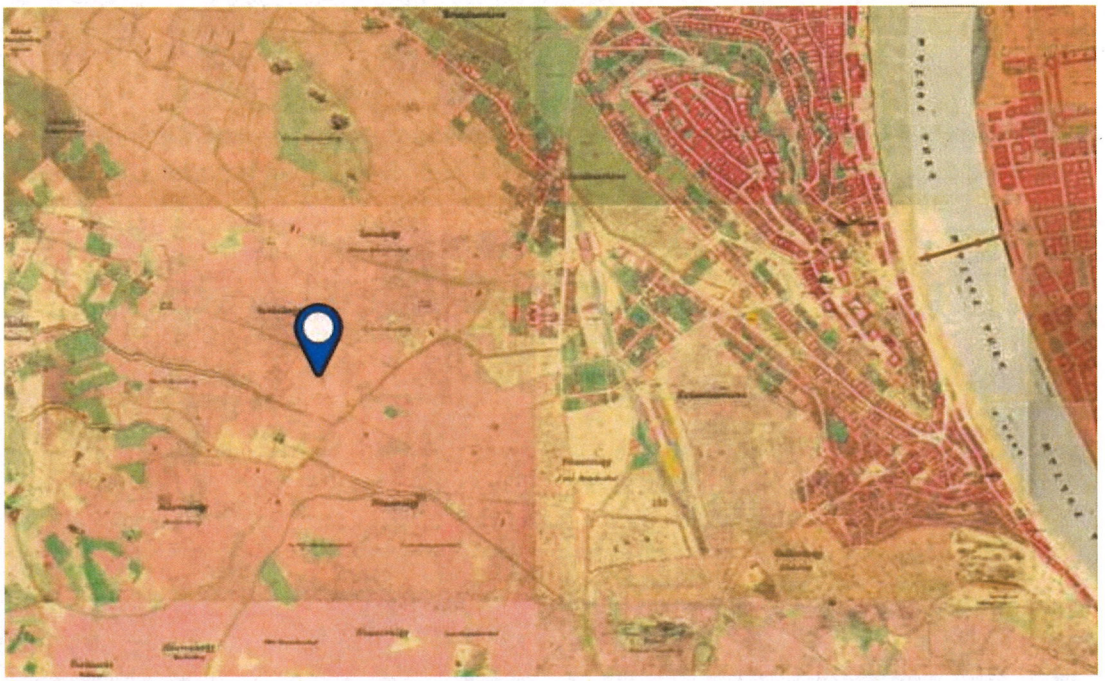
1. **1810-20** Pest-Buda és környékének katonai célú várostérképe – *az Orbánhegy területén és a későbbi Stromfeld út 18. sz. telek helyén és környezetében a budai szőlőskertek terülnek el*



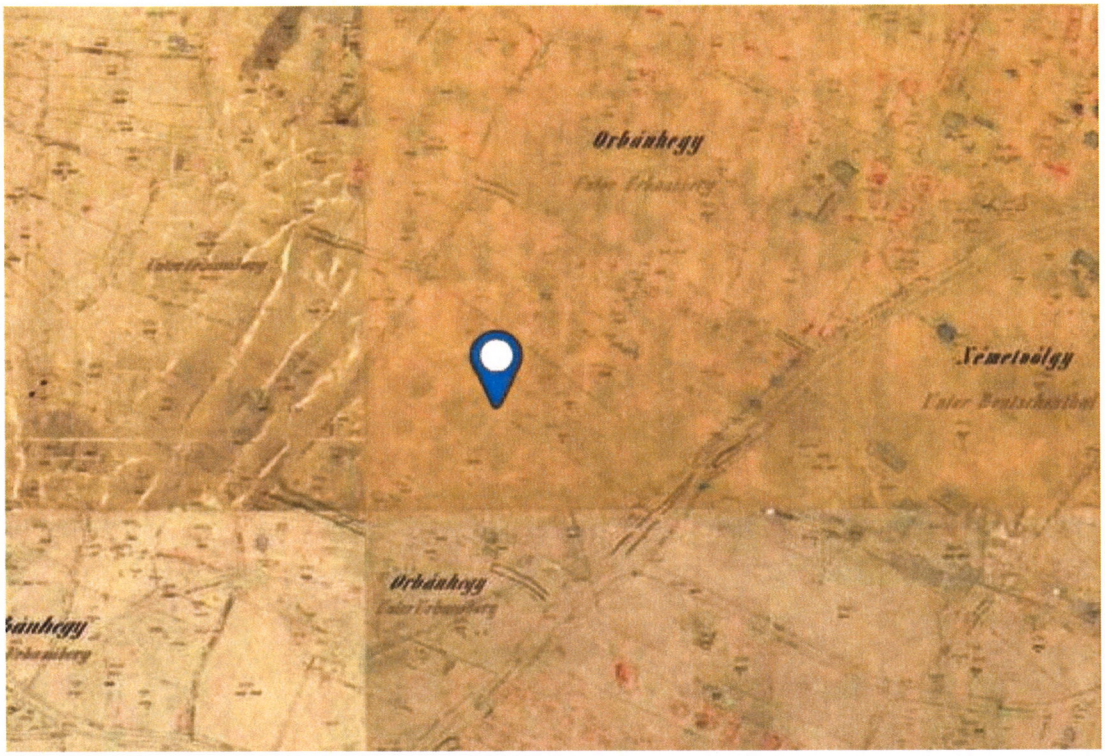
2. **1823** Pest-Buda–Óbuda áttekintő katonai célú várostérképe – *a területen továbbra is szőlőskertek találhatók, beépítés nincs*

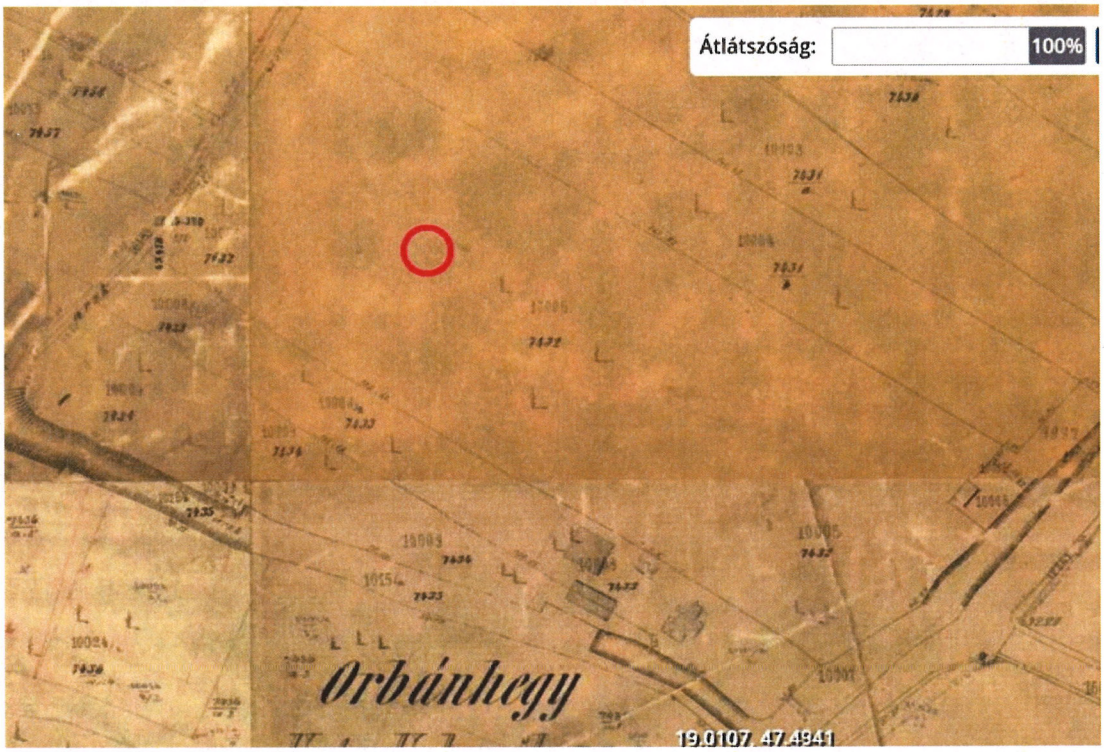


3. **1852** Pest-Buda–Óbuda és tágabb környékének topográfiai térképe - *a területen továbbra is szőlőskertek találhatók, beépítés nincs*

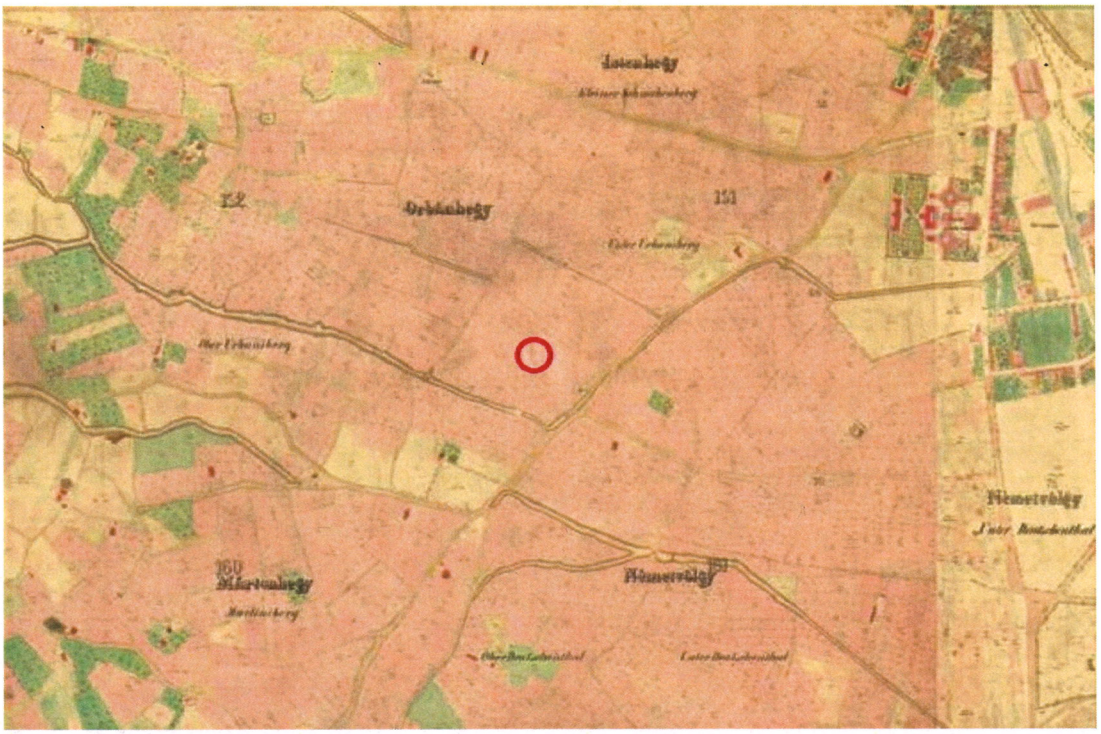


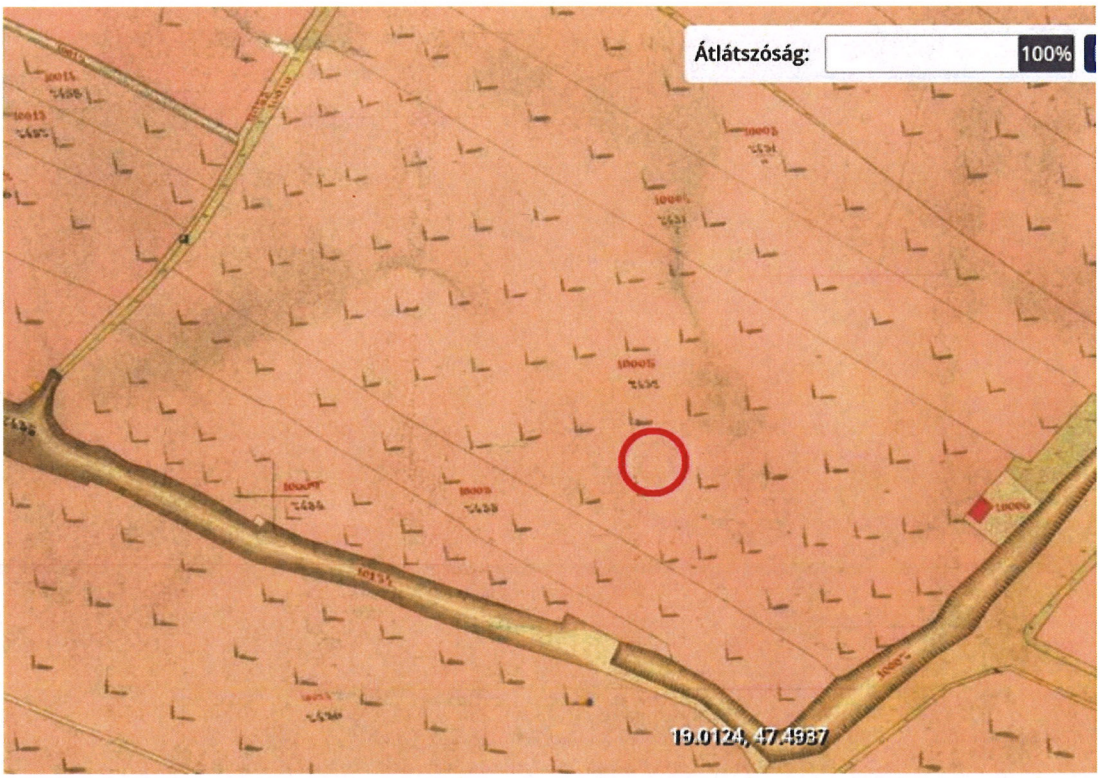
4. **1867-73** Pest és Buda kataszteri térképsorozata az 1872–1920 közötti változások utólagos jelölésével – *a szituáció azonos az előző térképeken ábrázolt állapotokkal*





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*

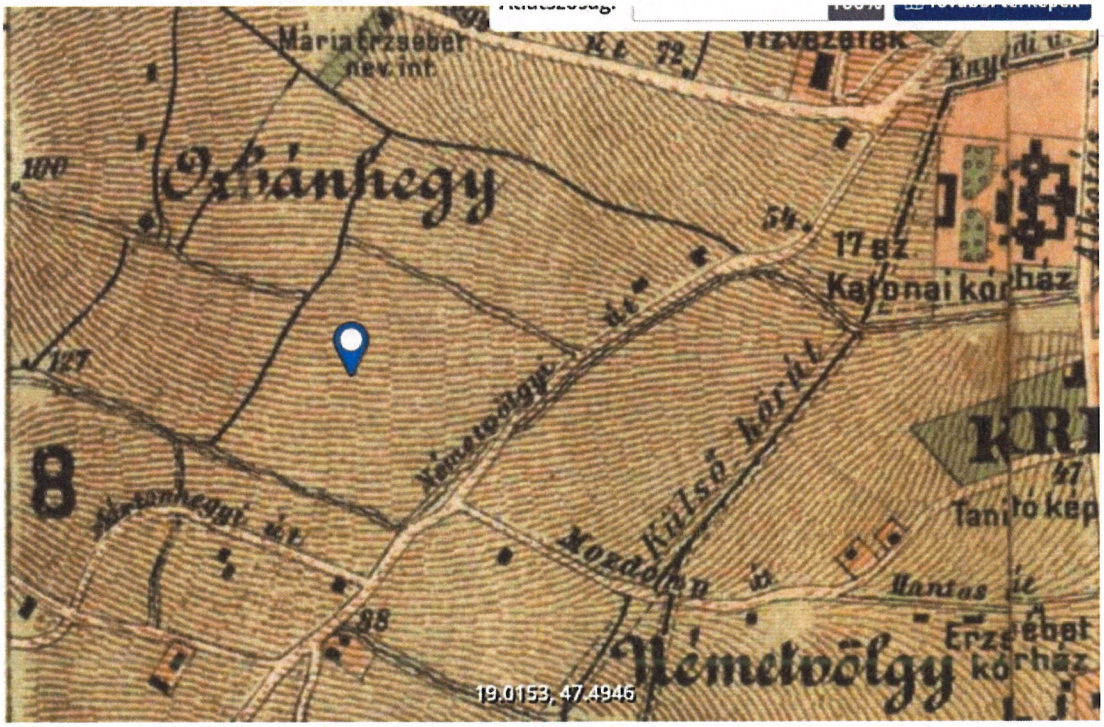




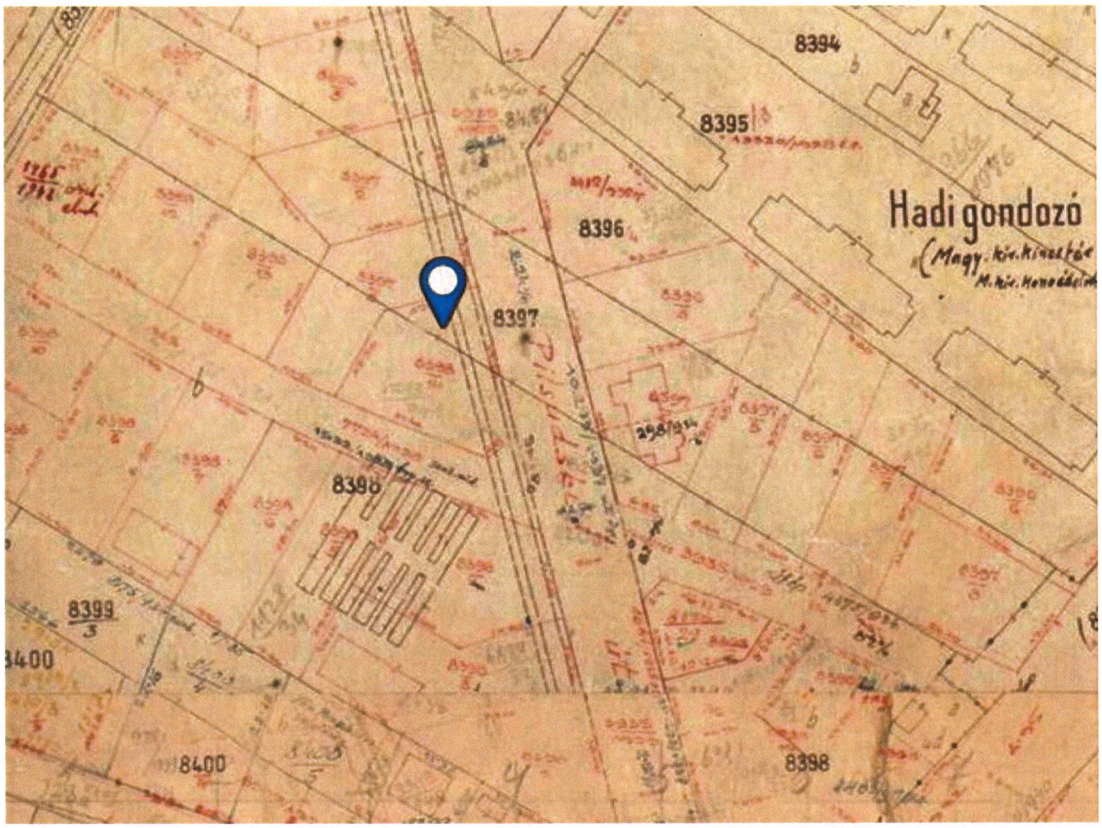
7.,8. **1873** Buda nagyméretű kataszteri térképsorozata - *az általunk vizsgált ingatlan a mai Németvölgyi út és a mai Levendula utca által közrefogott nagyméretű 7432-es ingatlan középtáján helyezkedett el*



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

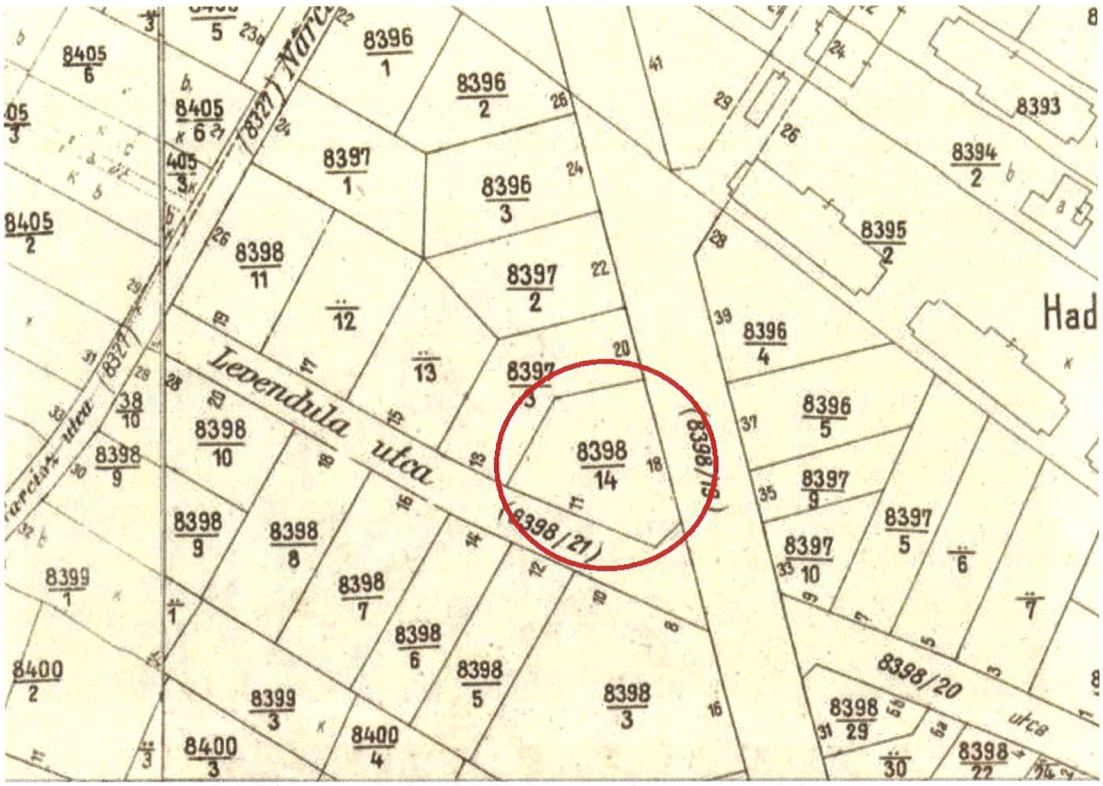


10. **1903** Budapest belterületének és a külterület egy részének várostérképe – *a térkép a mai Németvölgyi út és Levendula utca által közrefogott nagyméretű telket ábrázolja, a későbbi Pilsudski (Stromfeld) utca még nem létezik*

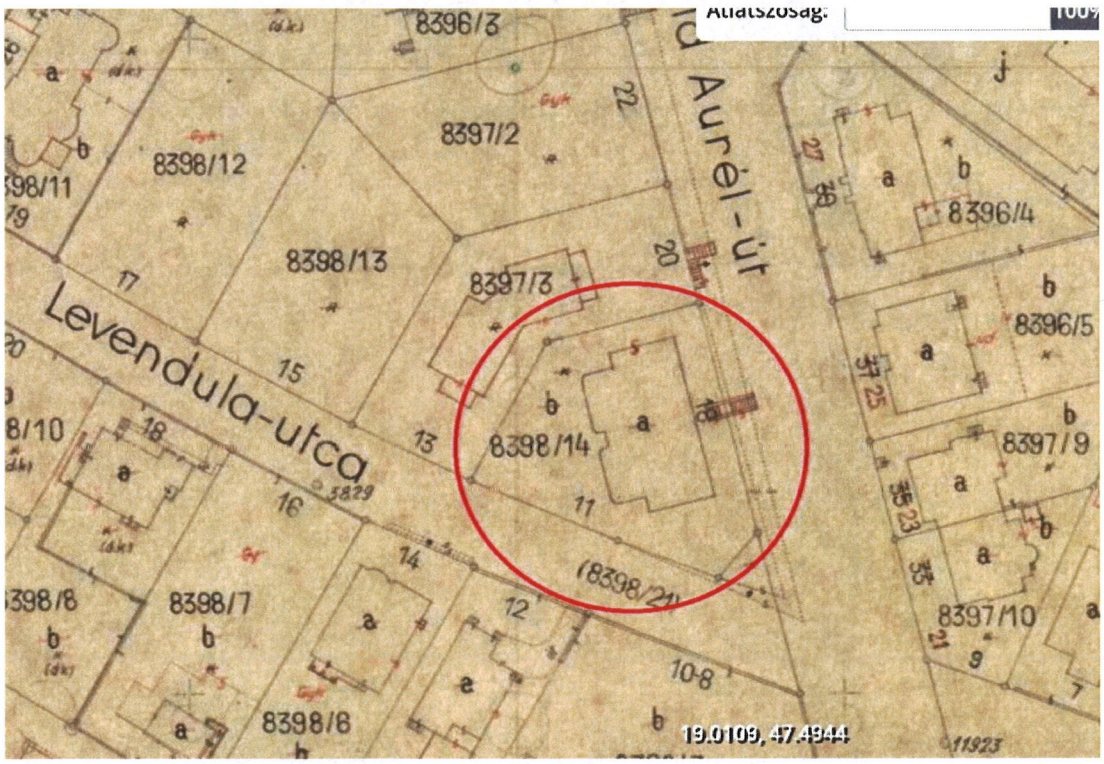




11.,12. **1912** Budapest kataszteri térképsorozata utólagos bejegyzésekkel és a térkép részlete - *térkép a mai Stromfeld utca (az Ince utca folytatása, majd Pilsudsky utca) és a mai Levendula (akkor még névtelen, egy vízmosás) utca kiszabályozását ábrázolja a lejtős területen. A nagyméretű telket is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



13. 1918-46 Budapest kataszteri térképsorozata az 1918 és 1946 közötti időszakból – *telkünkön 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*

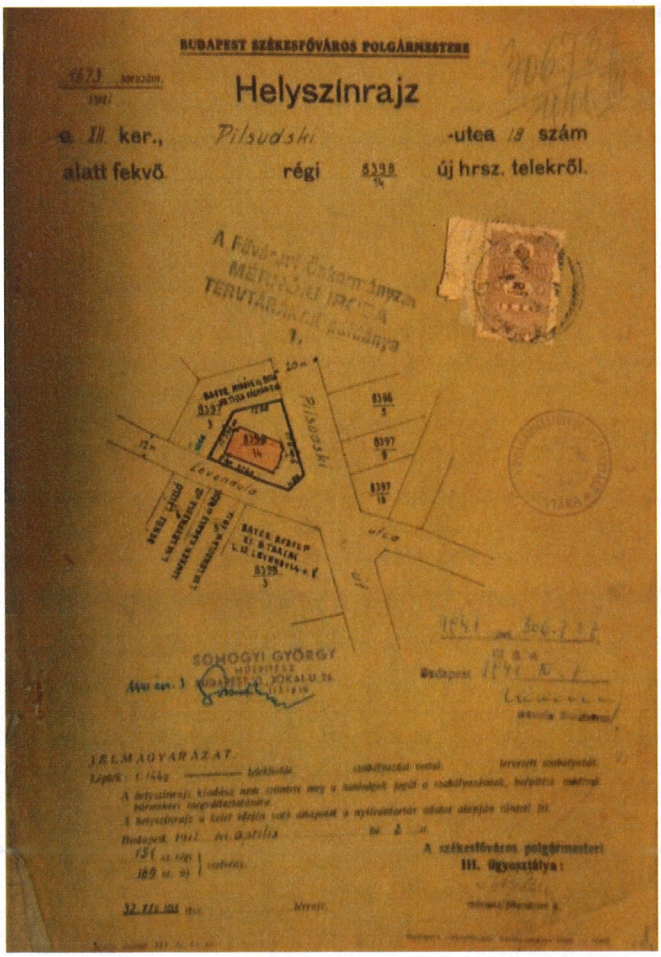


14. **1944-1986 (1948 után)** Budapest nagyméretarányú kerületi térképsorozata - *térképén már a mai, 1941-43-ban épült lakóépület alaprajzi vetülete fel van tüntetve. A főhomlokzat előtti utca neveként már Stromfeld Aurél út van feltüntetve*

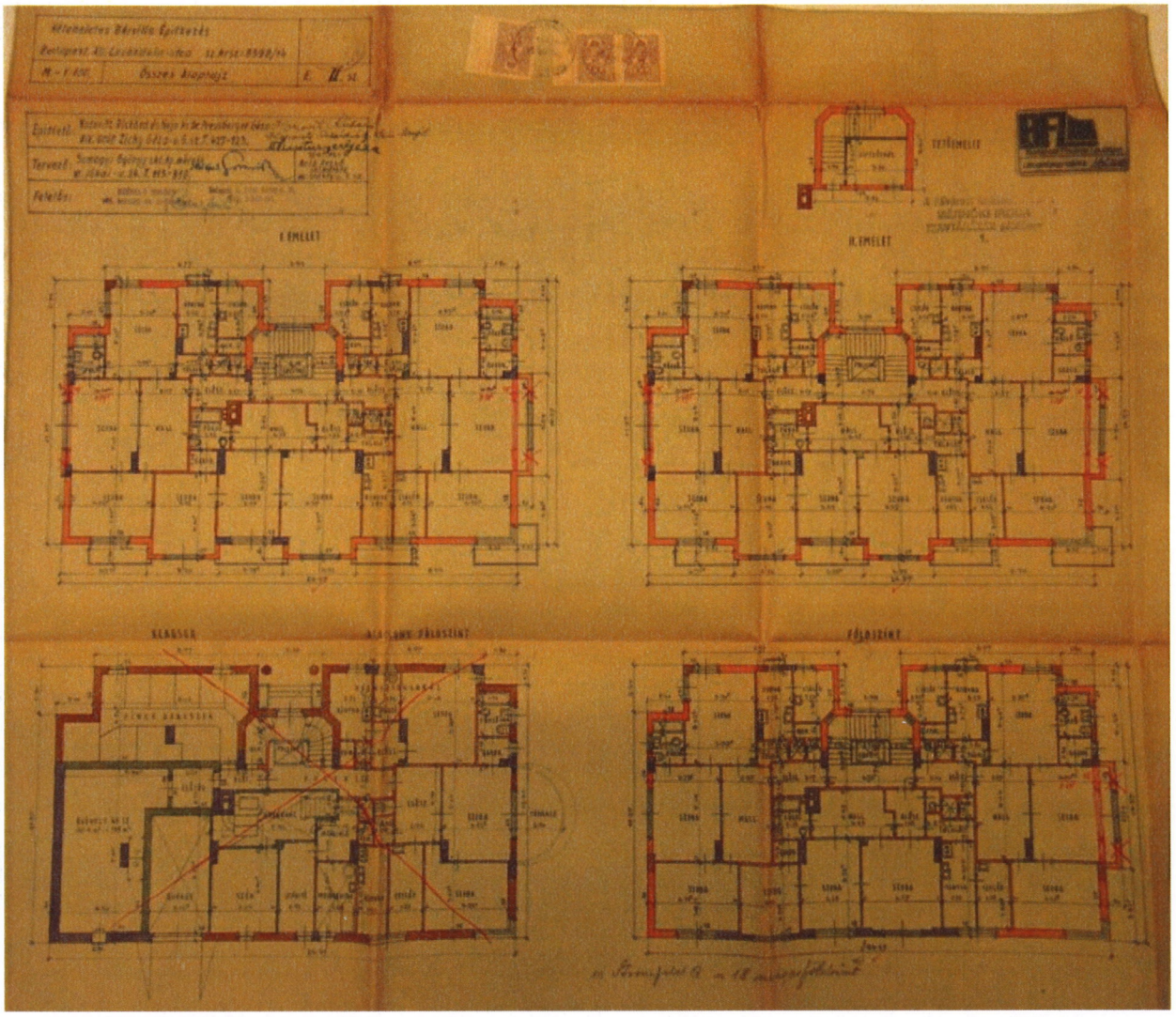
TERVEK

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

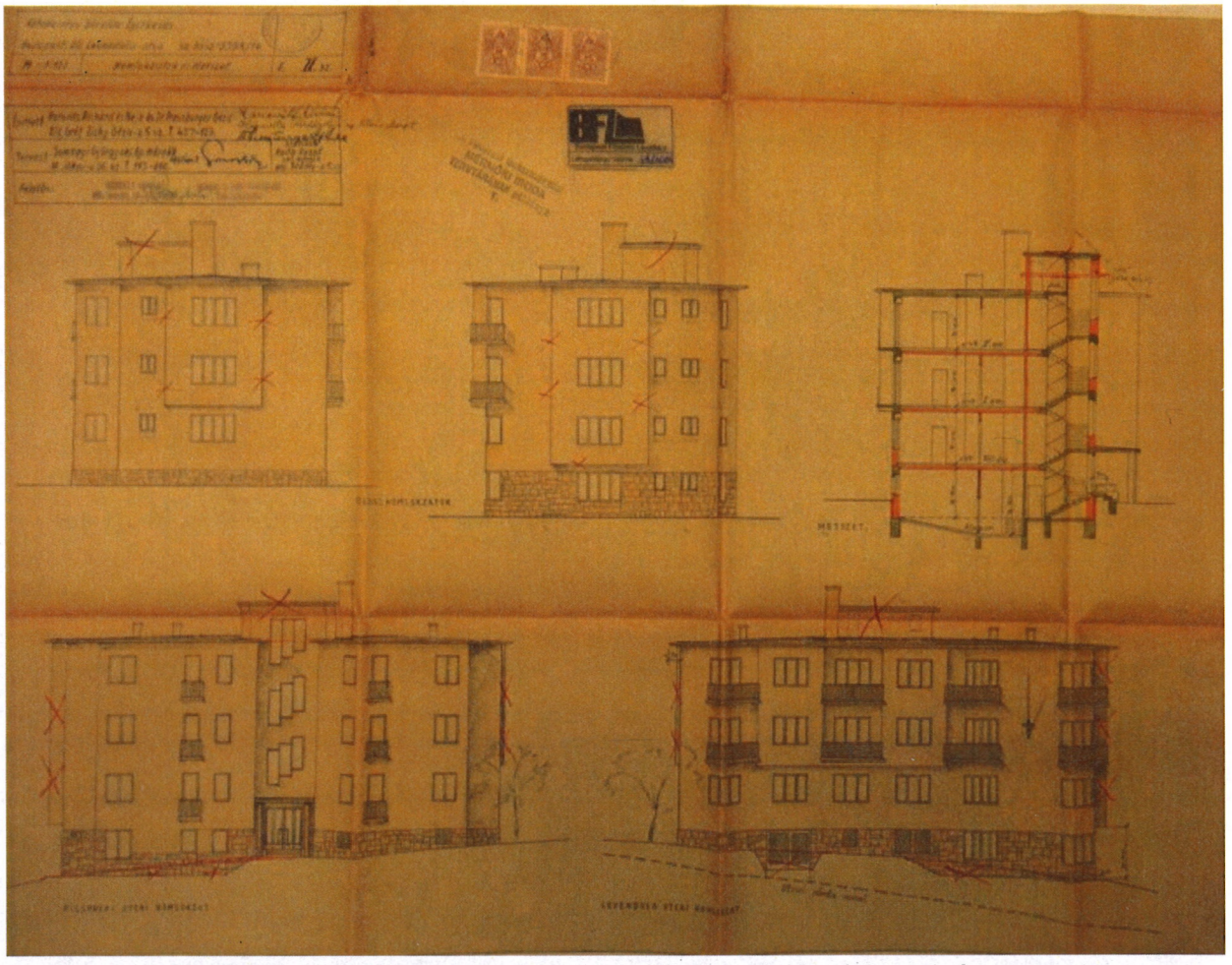




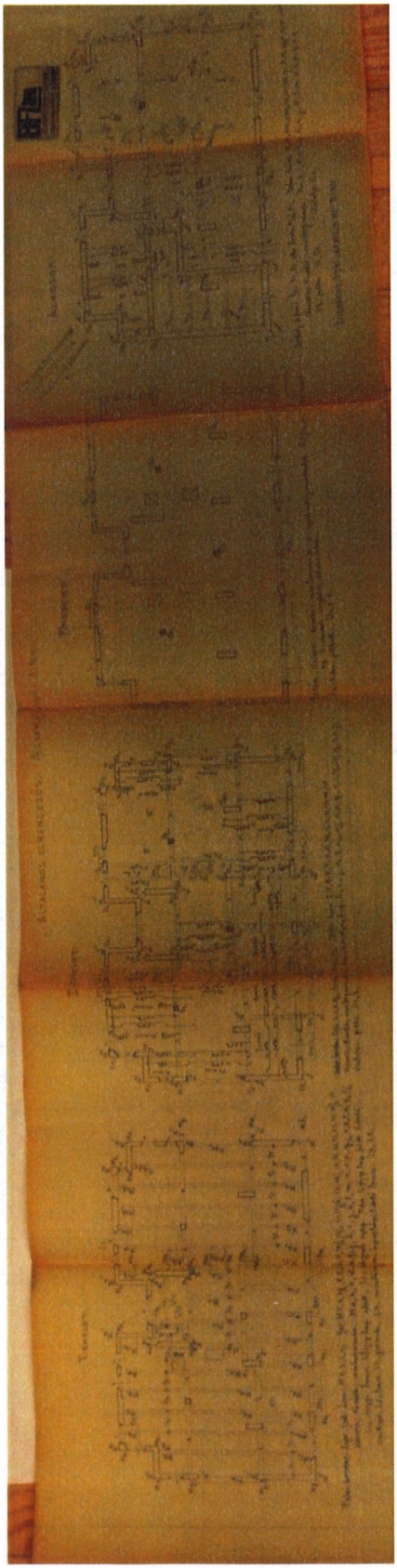
15. **1941. VII. 29.** Kétemeletes bérvilla építési tervei. Helyszínrajz. (BFL XV. 17. d. 329 8398 0014)



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)

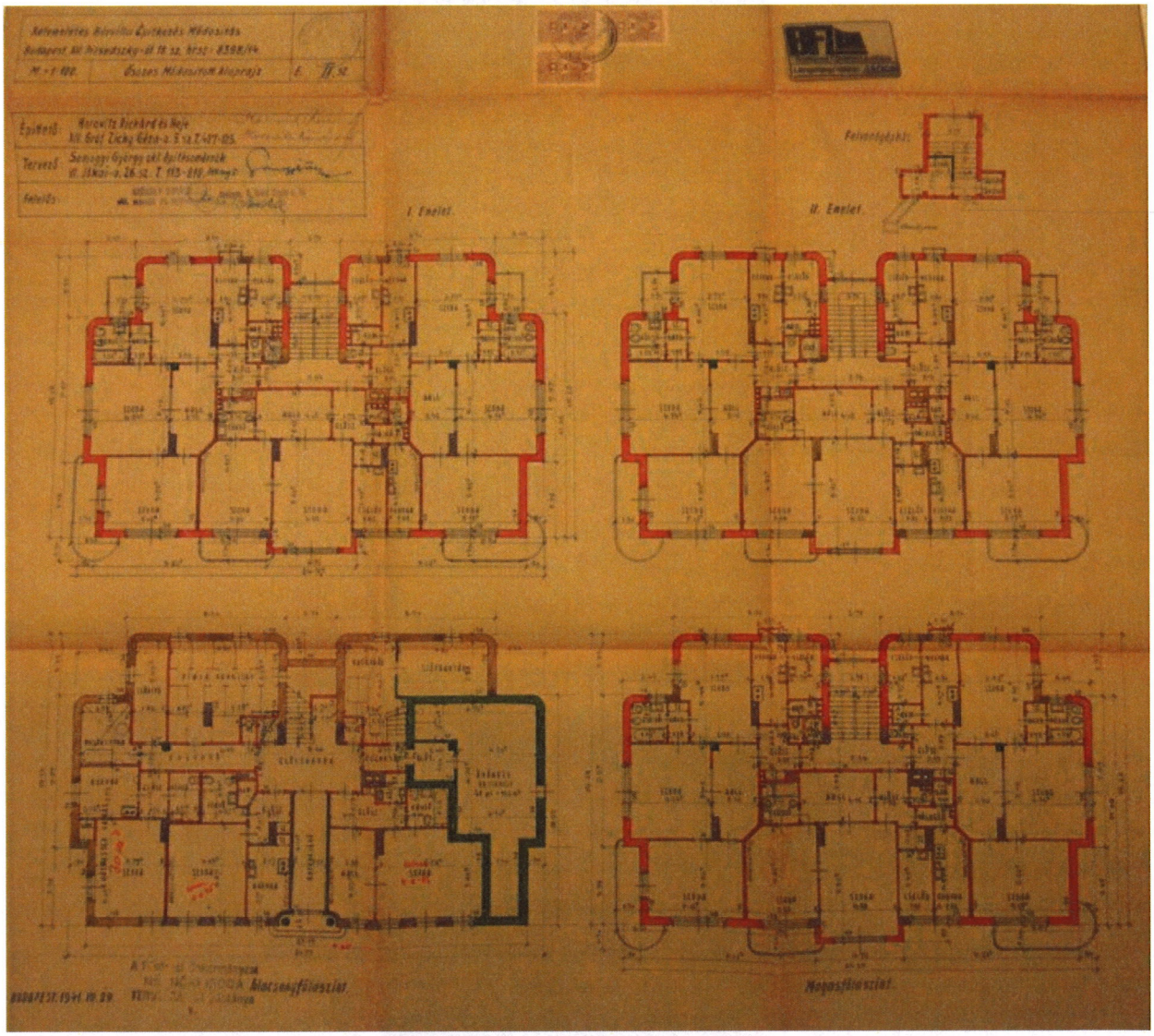


17. **1941. VII. 29.** Kétemeletes bérvilla építési tervei. Homlokzatok és metszet.
(BFL XV. 17. d. 329 8398 0014)

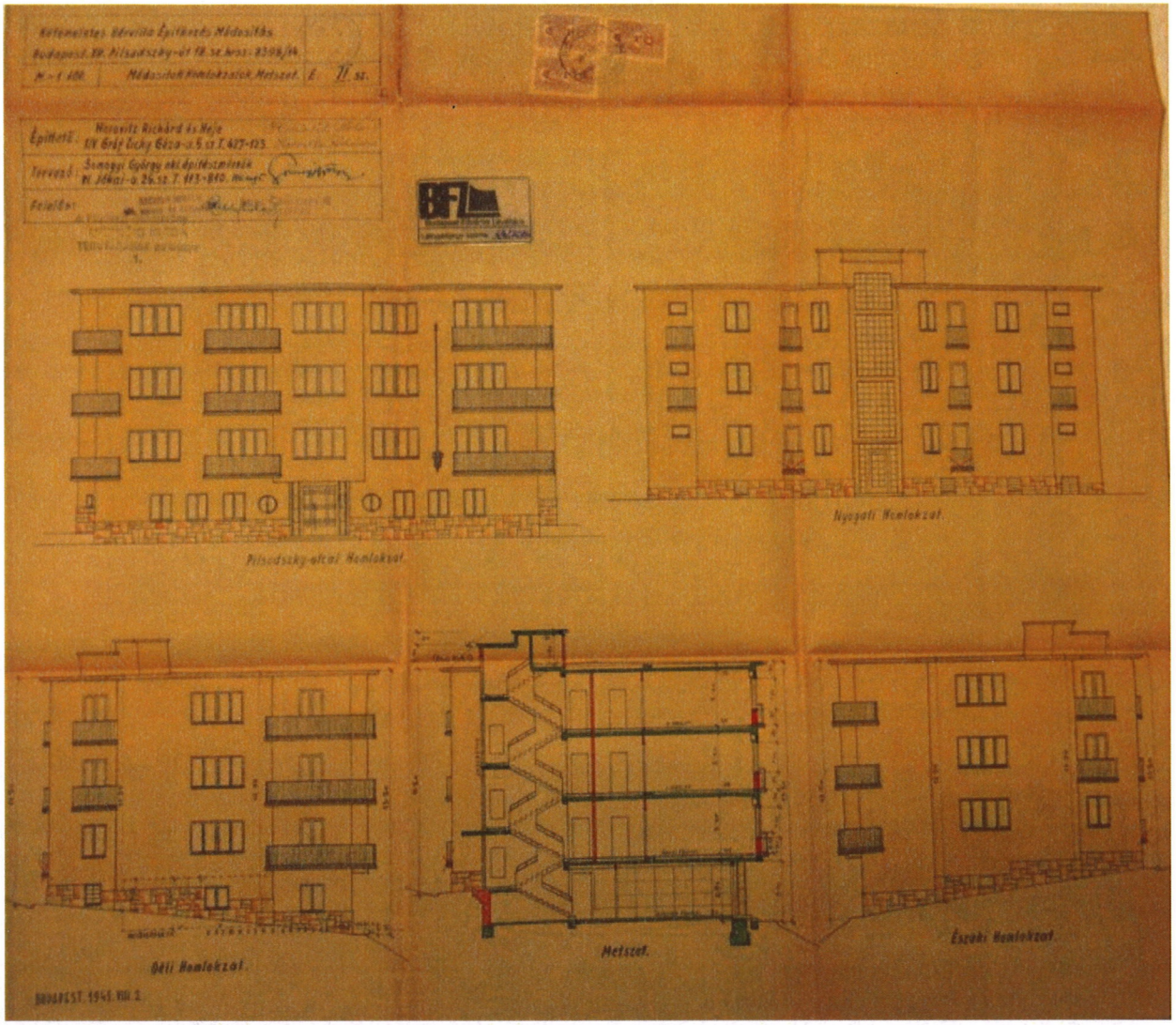


18. **1941. VII. 29**. Kétemeletes bérvilla építési tervei. Vasbeton szerkezetek, általános elrendezési alaprajz.
(BFL XV. 17. d. 329 8398 0014)

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

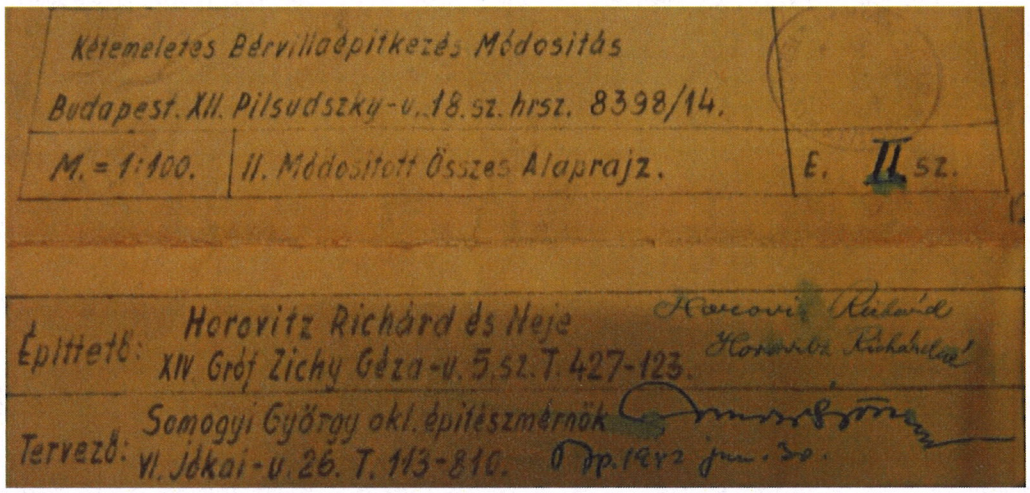


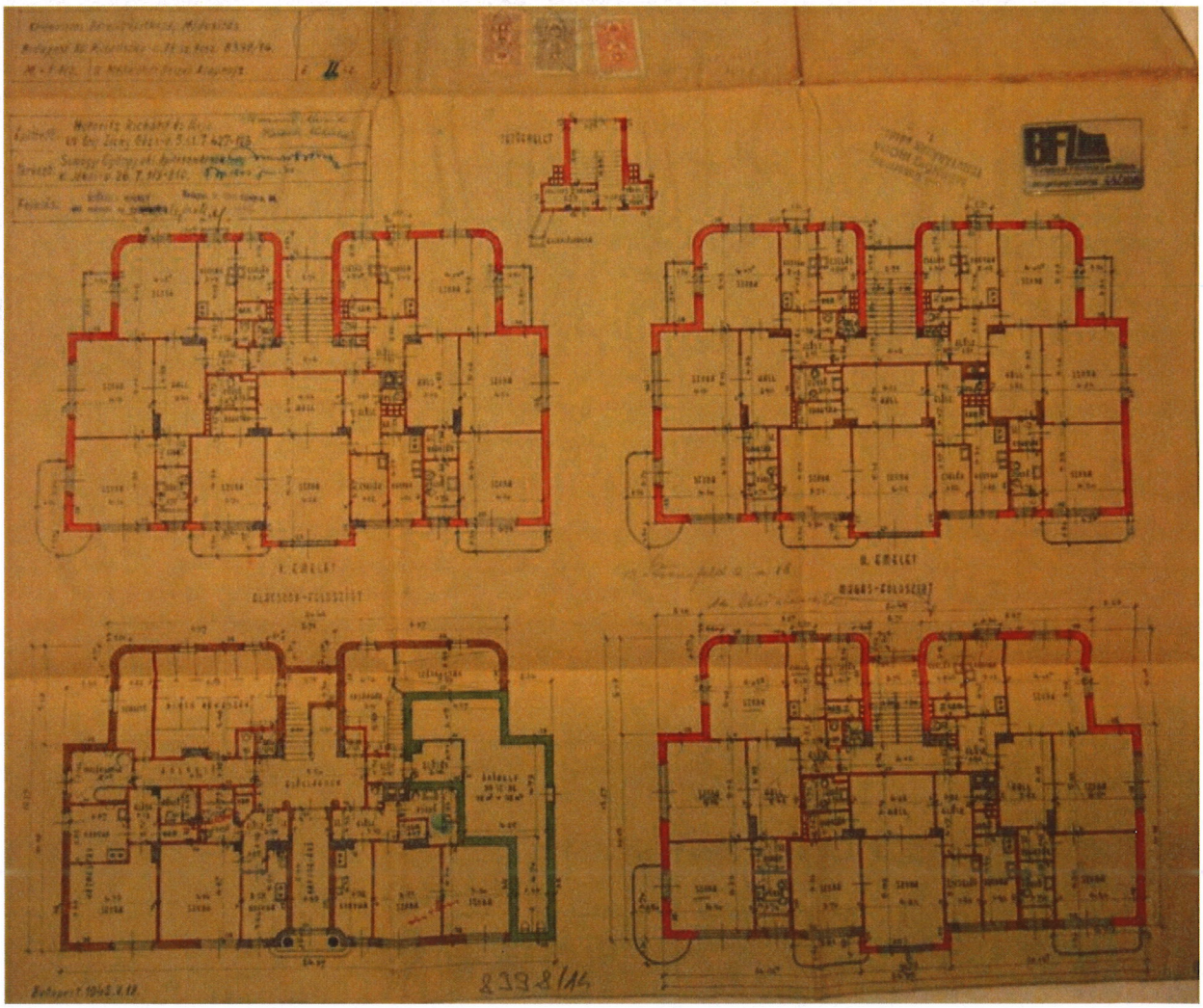
19. **1941. IX. hó** Kétemeletes bérvilla 1. módosított építési tervei. Alaprajzok: Alacsony földszint, magasföldszint, I. és II. emeleti alaprajz.
(BFL XV. 17. d. 329 8398 0014)



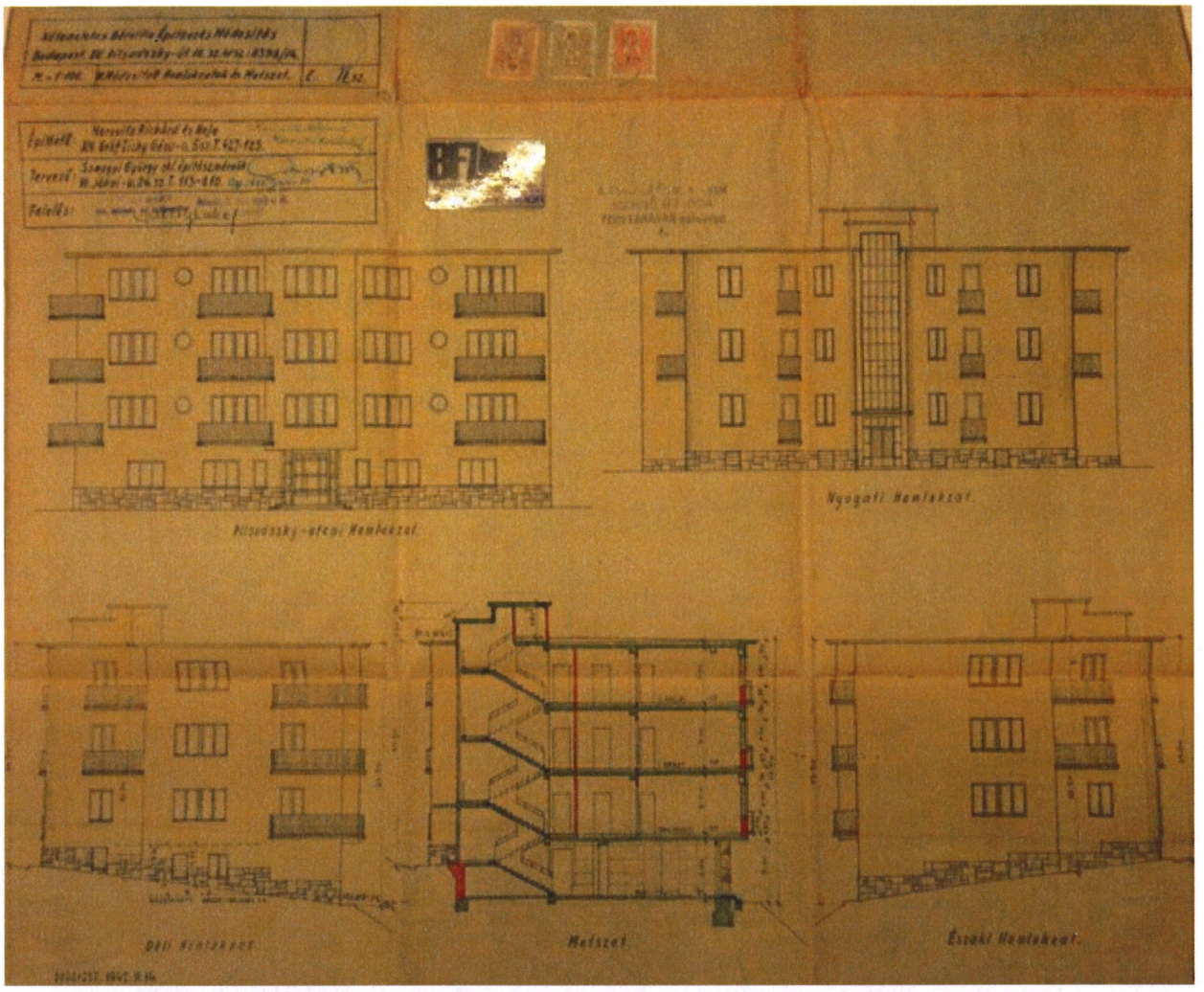
20. **1941. IX. hó** Kétemeletes bérvilla 1. módosított építési tervei. Homlokzatok és metszet. (BFL XV. 17. d. 329 8398 0014)

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

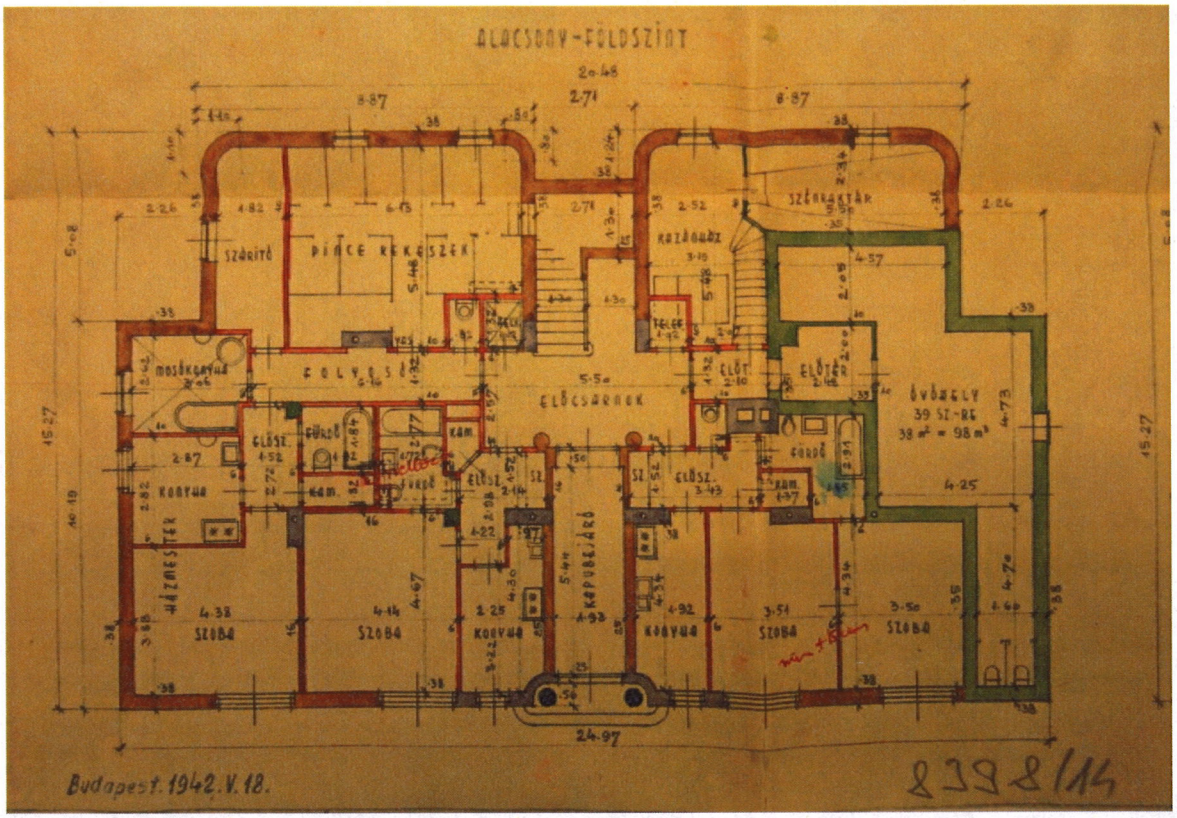


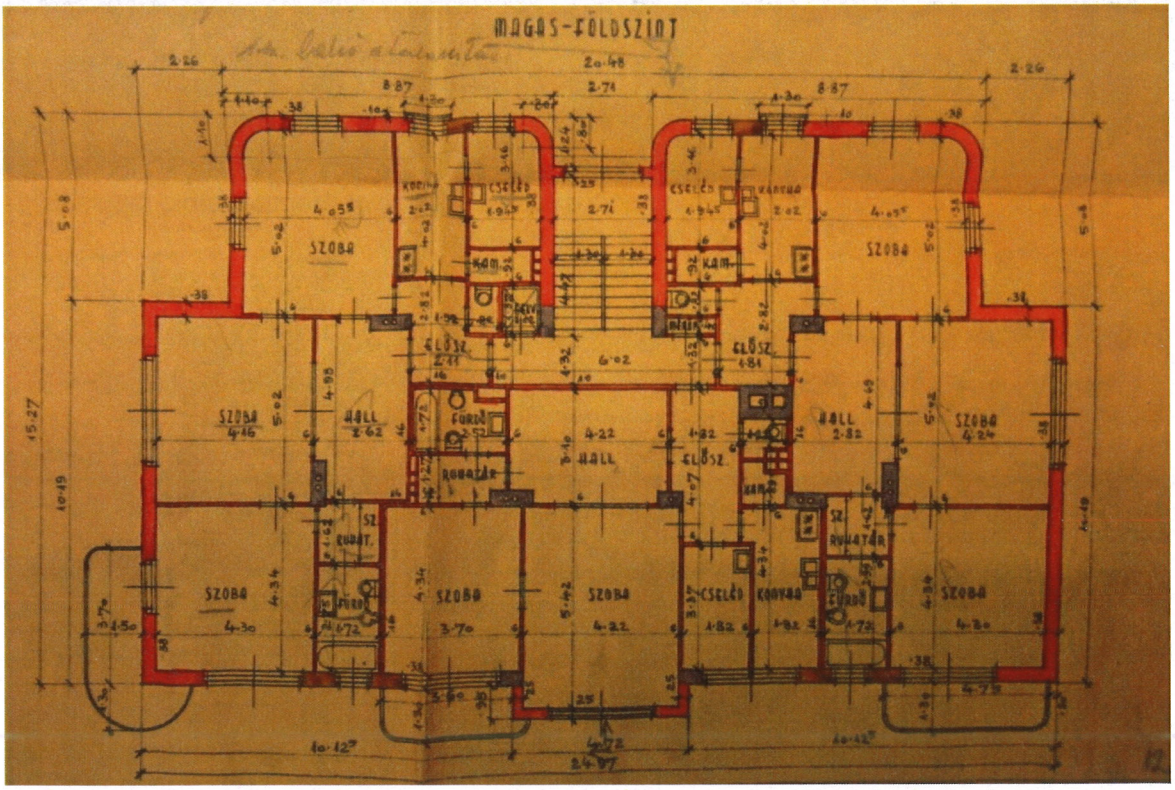


21. **1942. V. 18** Kétemeletes bérvilla 2. módosított építési tervei. Alaprajzok: Alacsony földszint, magasföldszint, I. és II. emeleti alaprajz. (BFL XV. 17. d. 329 8398 0014)

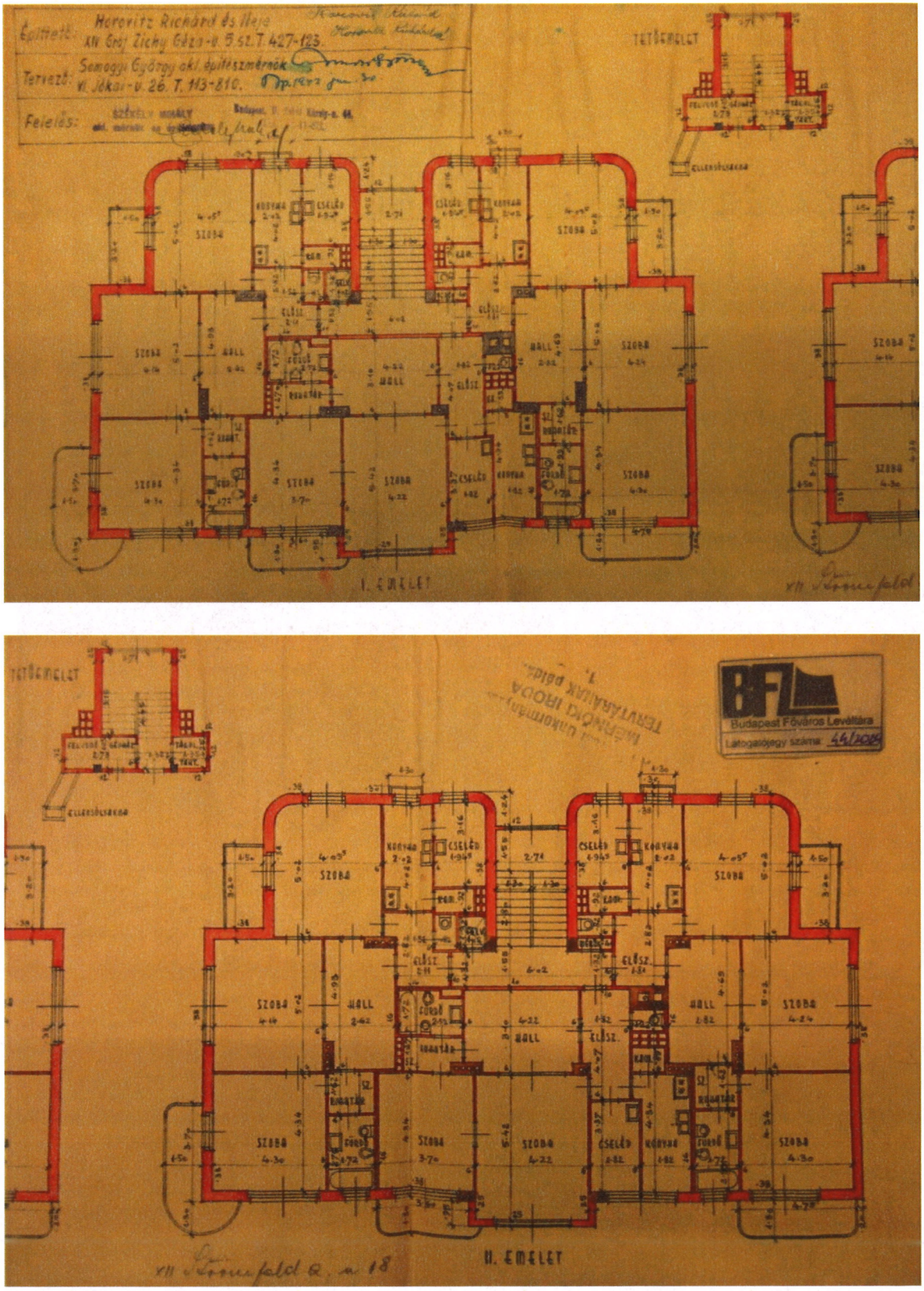


22. **1942. IV. 14** Kétemeletes bérvilla 2. módosított építési tervei. Homlokzatok, metszet. (BFL XV. 17. d. 329 8398 0014)

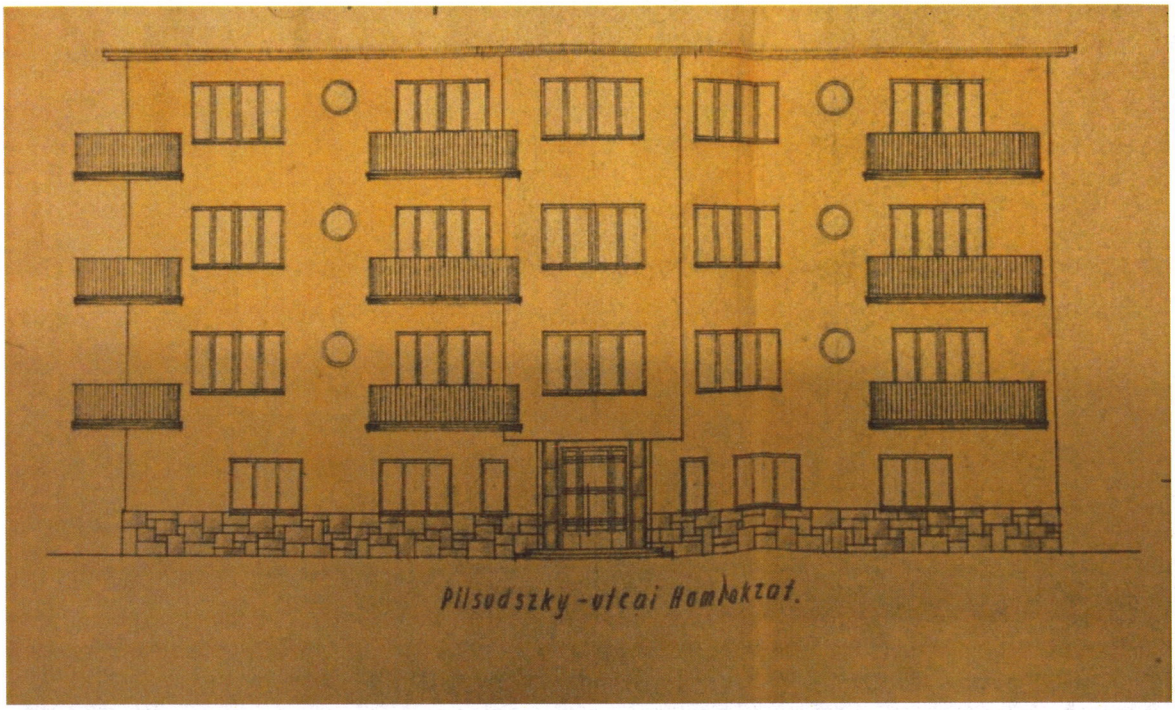


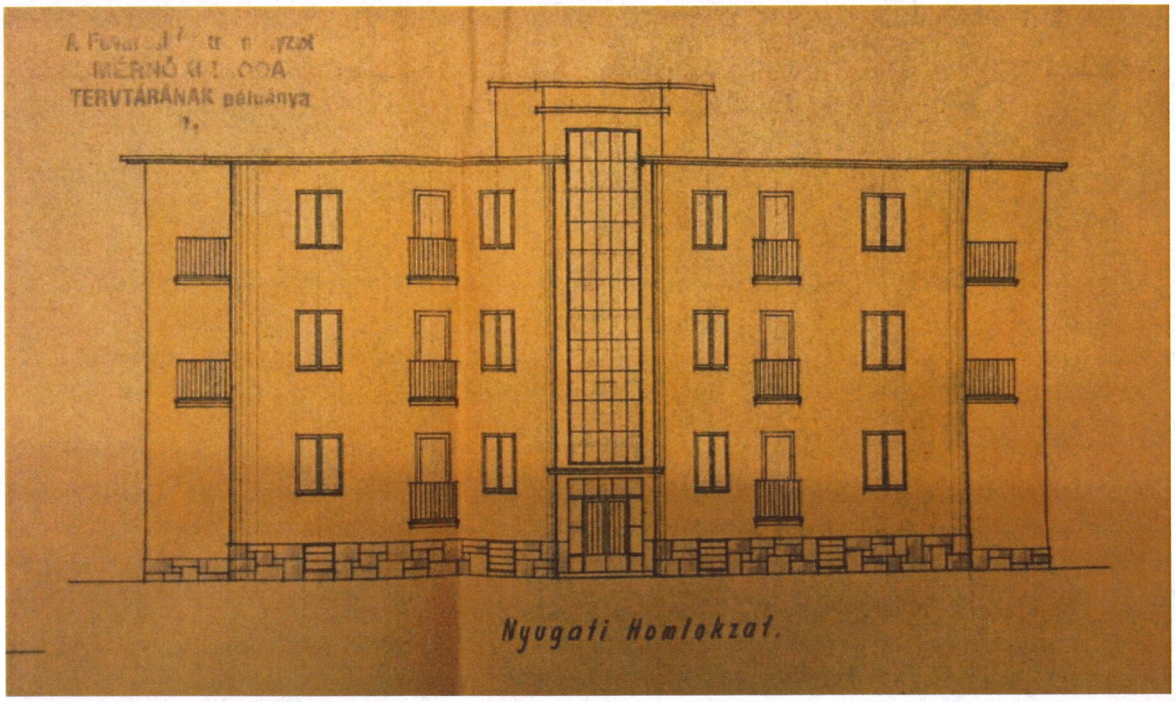


23.,24. **1942. V. 18** Kétemeletes bérvilla 2. módosított építési tervei, részlet.
Alacsony földszint és magasföldszinti alaprajz.
(BFL XV. 17. d. 329 8398 0014)

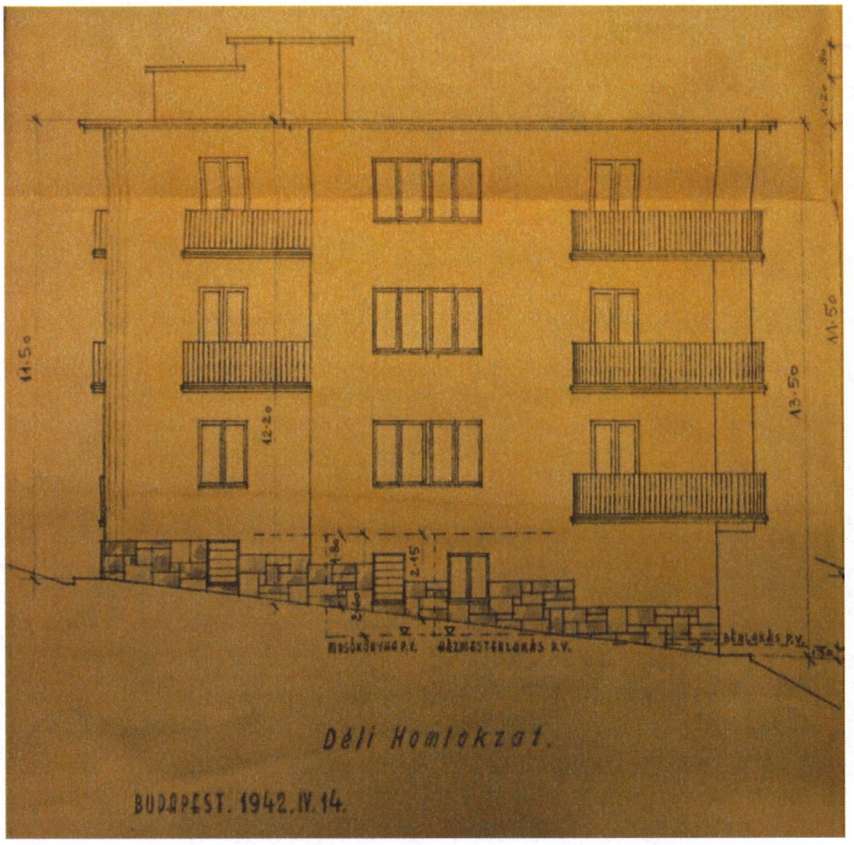


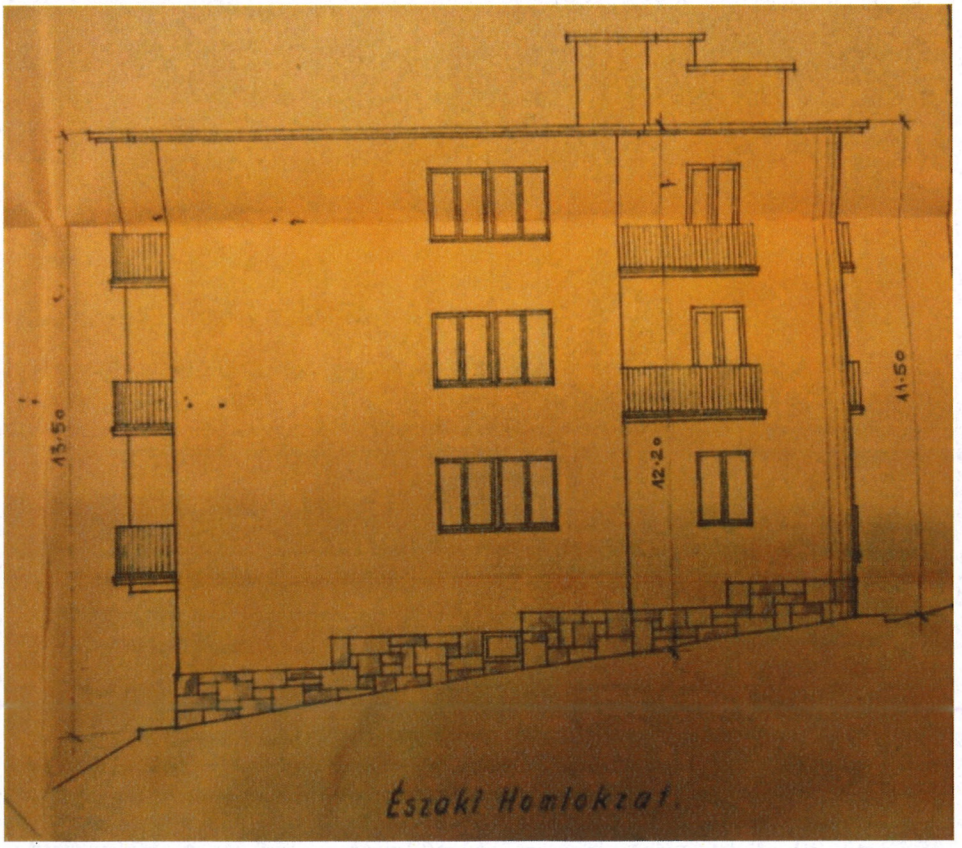
25.,26. **1942. V. 18** Kétemeletes bérvilla 2. módosított építési terve, részlet.
I. és II. emeleti alaprajz
(BFL XV. 17. d. 329 8398 0014)



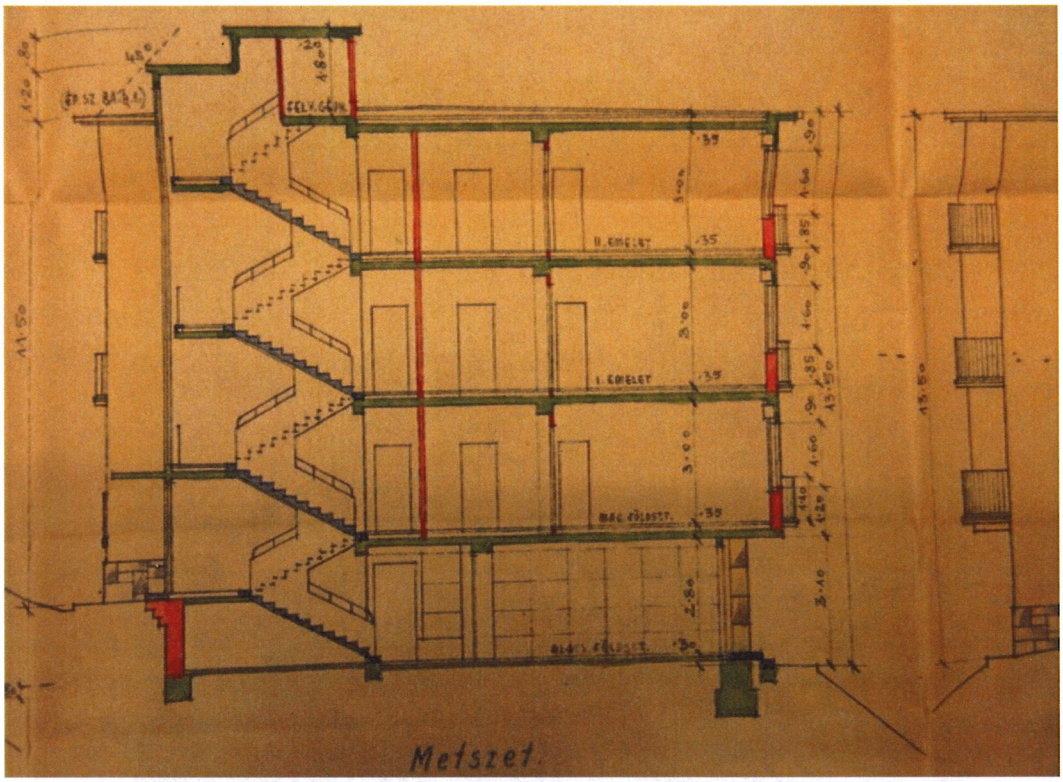


27.,28. **1942. V. 18** Kétemeletes bérvilla 2. módosított építési tervei, részlet.
Utcai és hátsó (kerti) homlokzat
(BFL XV. 17. d. 329 8398 0014)

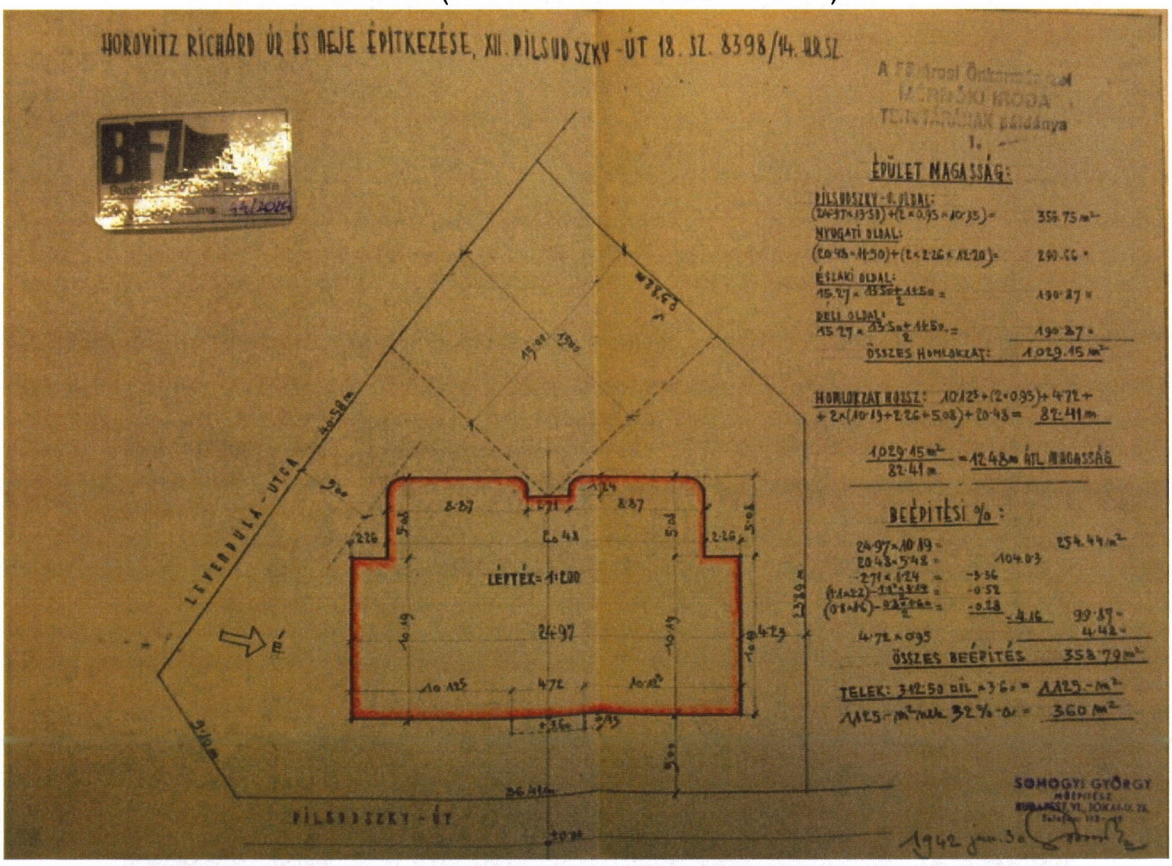




29.,30. **1942. V. 14** Kétemeletes bérvilla 2. módosított építési tervei, részlet. Oldal homlokzatok. (BFL XV. 17. d. 329 8398 0014)

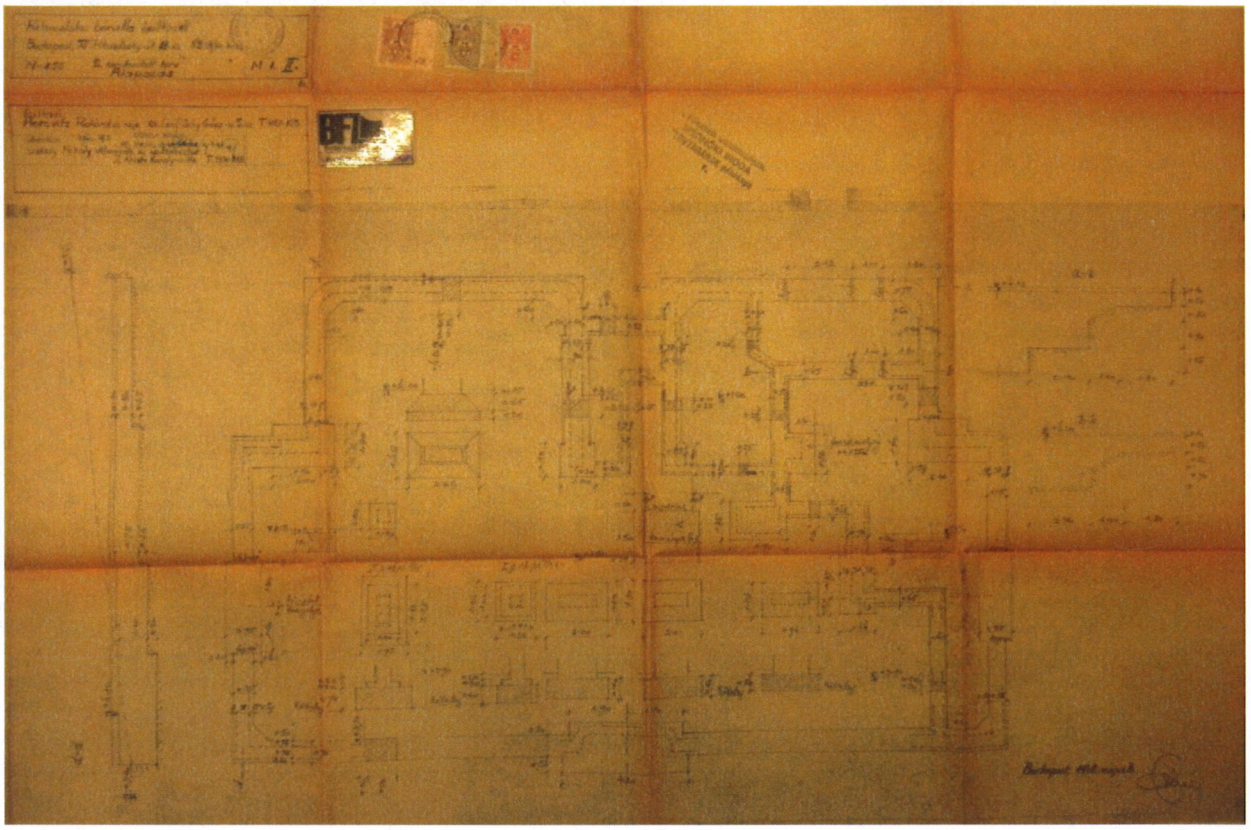


31. **1942. V. 14** Kétemeletes bérvilla 2. módosított építési tervei, részlet. Metszet. (BFL XV. 17. d. 329 8398 0014)

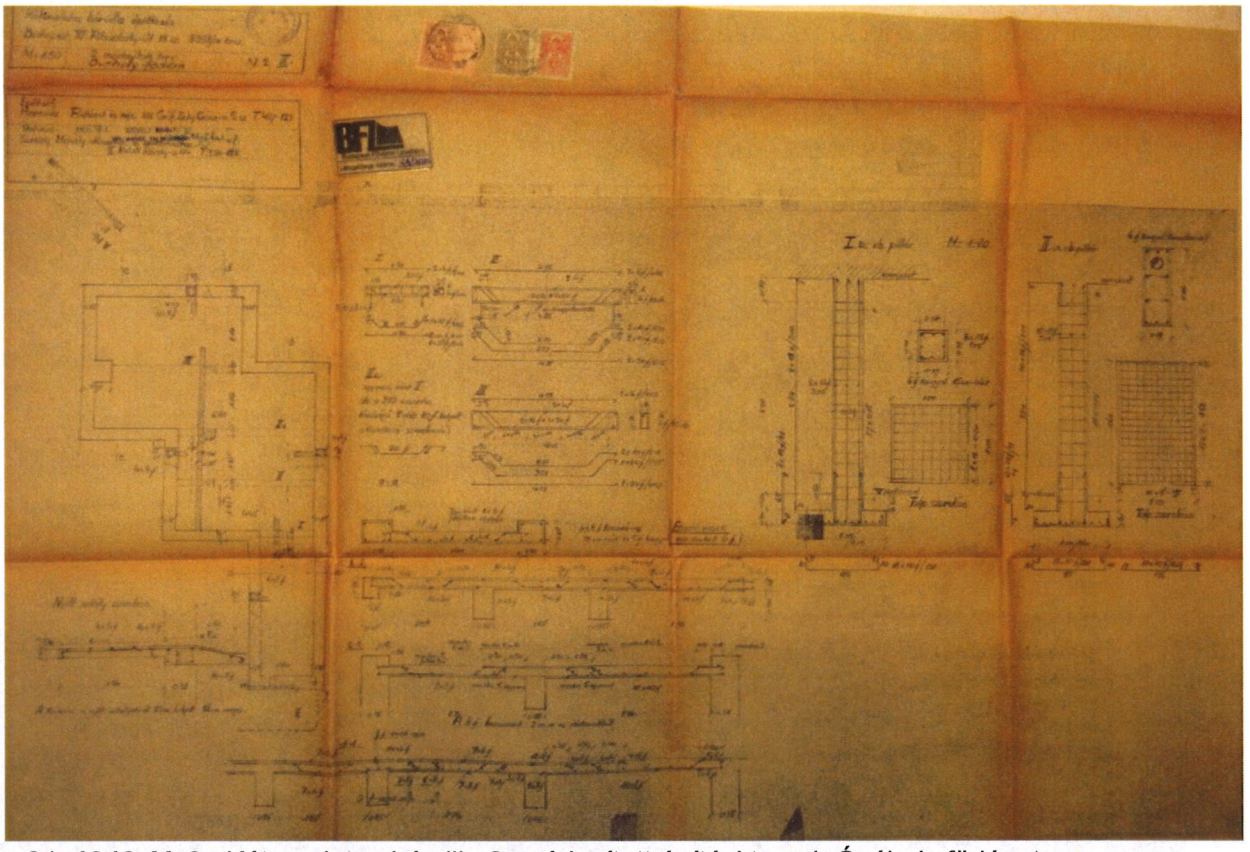


32. **1942. VI. 30**. Kétemeletes bérvilla 2. módosított építési tervei. Helyszínrajz. (BFL XV. 17. d. 329 8398 0014)

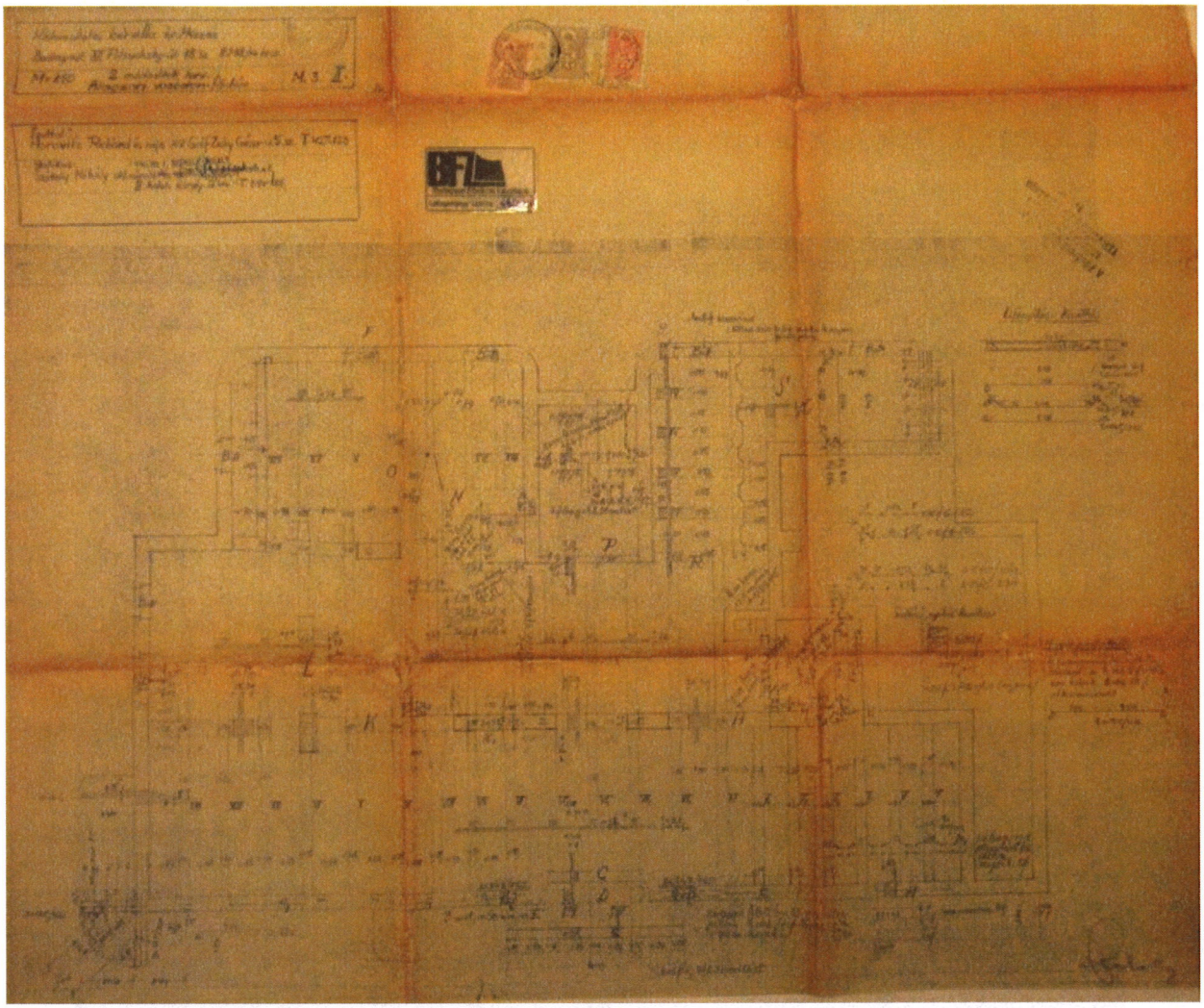
Kétemeletes Bérvilla 2. sz. módosított statikus tervei, 1942. V. hó. Építtető Horovitz Richard és Neje. Tervező Somogyi György okl. építészmérnök, statikus Székely Mihály okl. mérnök és építőmester.
(BFL XV. 17. d. 329 8398 0014)



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

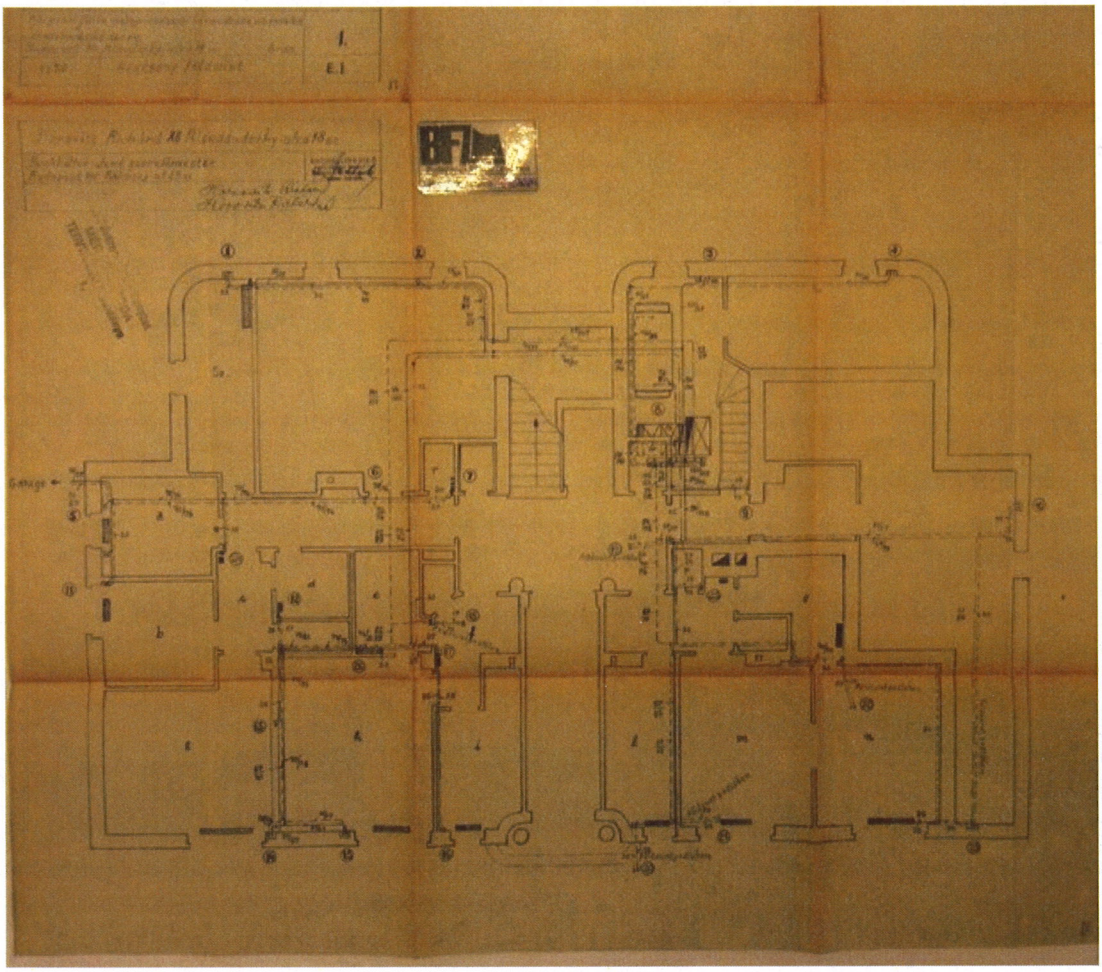


34. **1942. V. 8.** Kétemeletes bérvilla 2. módosított építési tervei. Óvóhely födém terve.
(BFL XV. 17. d. 329 8398 0014)

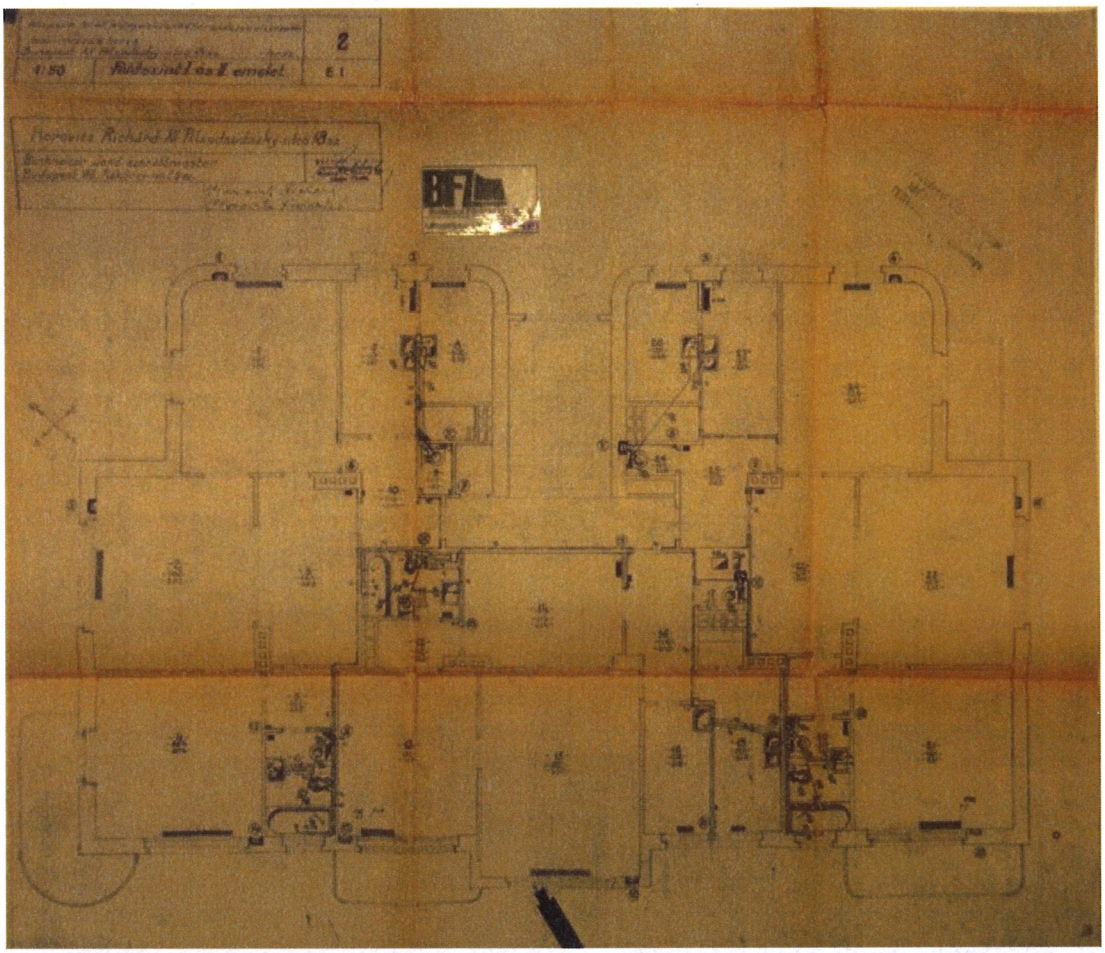


35. **1942. V. 8.** Kétemeletes bérvilla 2. módosított építési tervei. Alagsori vasbeton födém terve. (BFL XV. 17. d. 329 8398 0014)

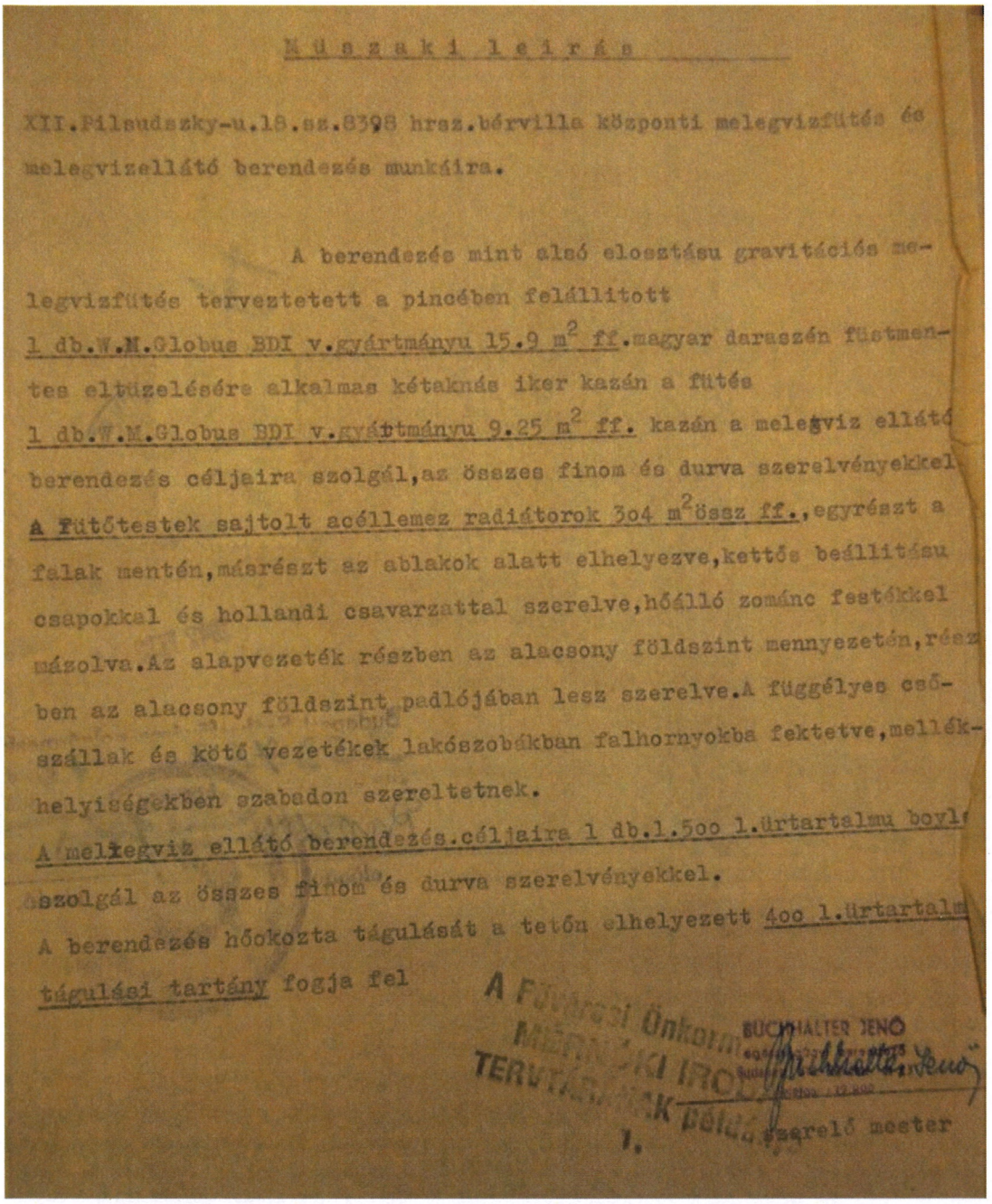
Kétemeletes Bérvilla központi fűtés, melegvíz-készítő berendezés, vízvezeték, csatornázási terve, 1942. II. hó. (jóváhagyva 1942. II. 26.) Építtető Horovitz Richard és Neje. Tervező-kivitelező Buchhalter Jenő szerelőmester.
(BFL XV. 17. d. 329 8398 0014)



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)



Müszaki leirás

XII.Pilsudszky-u.18.sz.8398 hrsz.bérvilla központi melegvizfütés és melegvizellátó berendezés munkáira.

A berendezés mint alsó elosztásu gravitációs melegvizfütés terveztetett a pincében felállitott 1 db.W.M.Globus BDI v.gyártmányu 15.9 m^2 ff.magyar daraszén füstmentes eltüzelésére alkalmas kétaknás iker kazán a fütés 1 db.W.M.Globus BDI v.gyártmányu 9.25 m^2 ff. kazán a melegviz ellátó berendezés céljaira szolgál,az összes finom és durva szerelvényekkel. A fütőtestek sajtolt acéllemez radiátorok 3o4 m^2össz ff.,egyrészt a falak mentén,másrészt az ablakok alatt elhelyezve,kettős beállitásu csapokkal és hollandi csavarzattal szerelve,hőálló zománc festékkel mázolva.Az alapvezeték részben az alacsony földszint mennyezetén,részben az alacsony földszint padlójában lesz szerelve.A függélyes csőszállak és kötő vezetékek lakószobákban falhornyokba fektetve,mellékhelyiségekben szabadon szereltetnek.

A melegviz ellátó berendezés.céljaira 1 db.1.5oo l.ürtartalmu boyler szolgál az összes finom és durva szerelvényekkel.

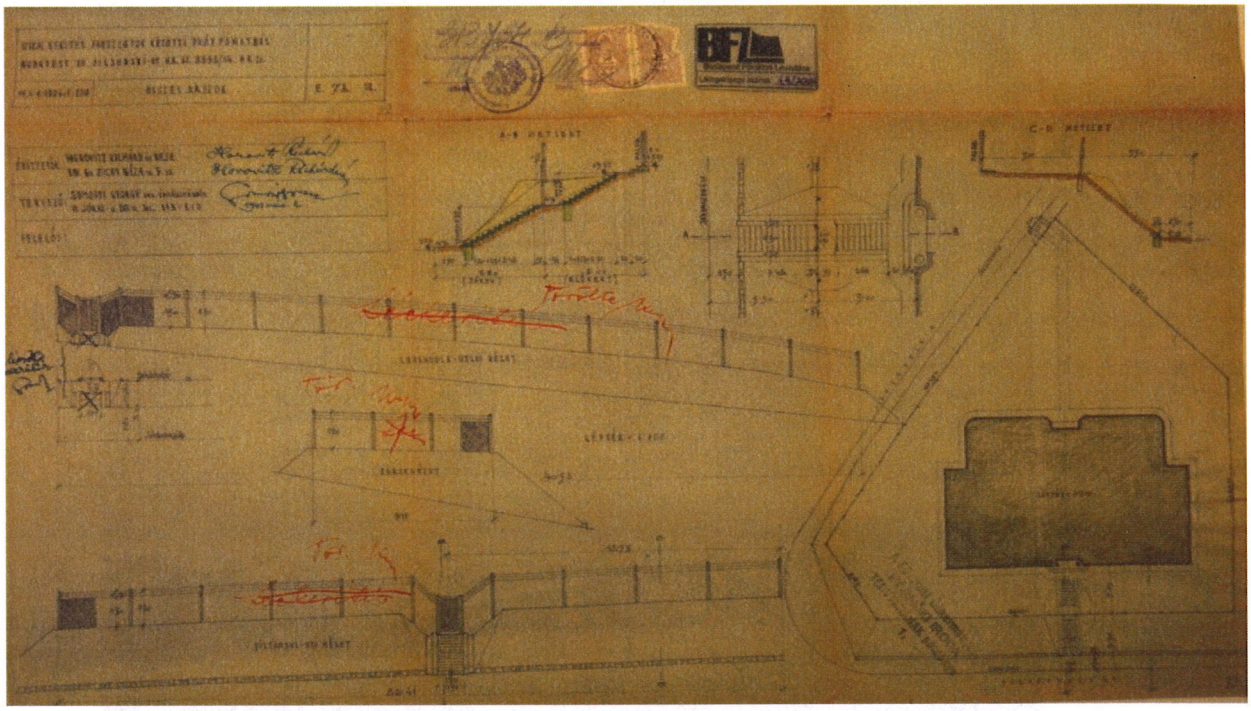
A berendezés hőokozta tágulását a tetőn elhelyezett 4oo l.ürtartalmu tágulási tartány fogja fel

A Fővárosi Önkorm... MÉRNÖKI IRODA TERVTÁRÁNAK Példány 1.

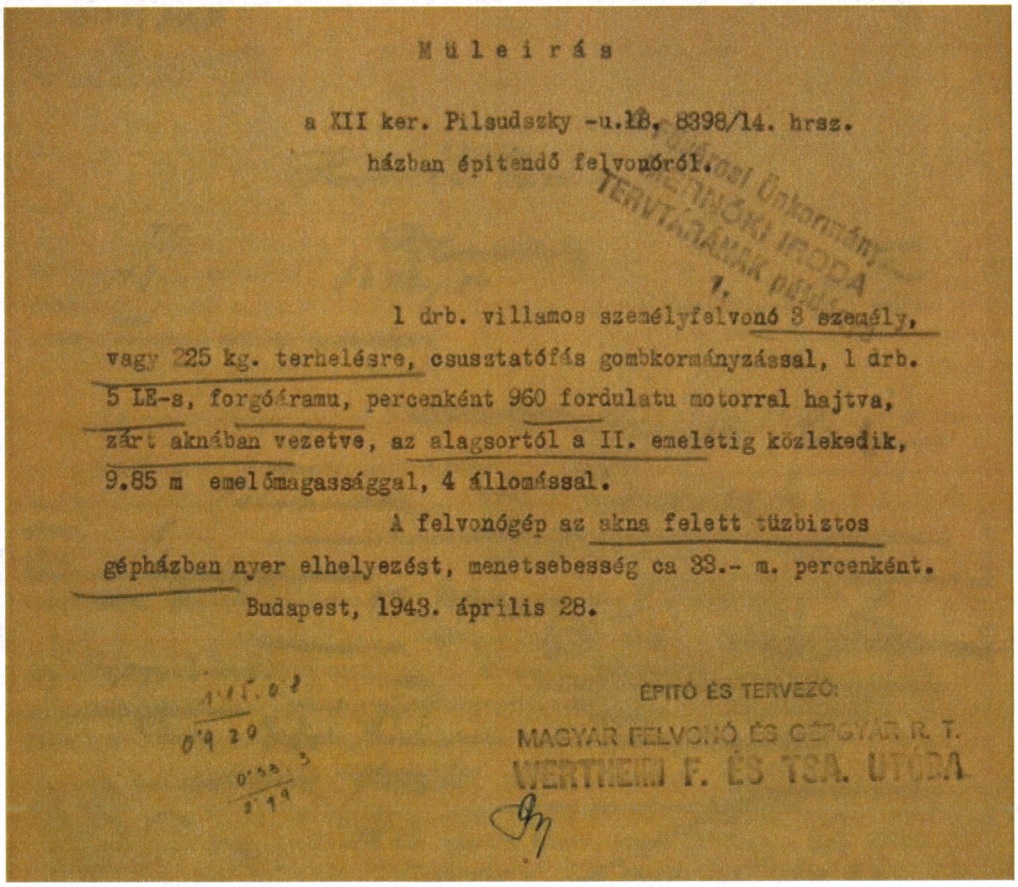
BUCHHALTER JENŐ

szerelő mester

38. **1942** Gépészeti műszaki leírás (BFL XV. 17. d. 329 8398 0014)



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



Müleirás

a XII ker. Pilsudszky -u.18, 8398/14. hrsz.
házban épitendő felvonóról.

1.

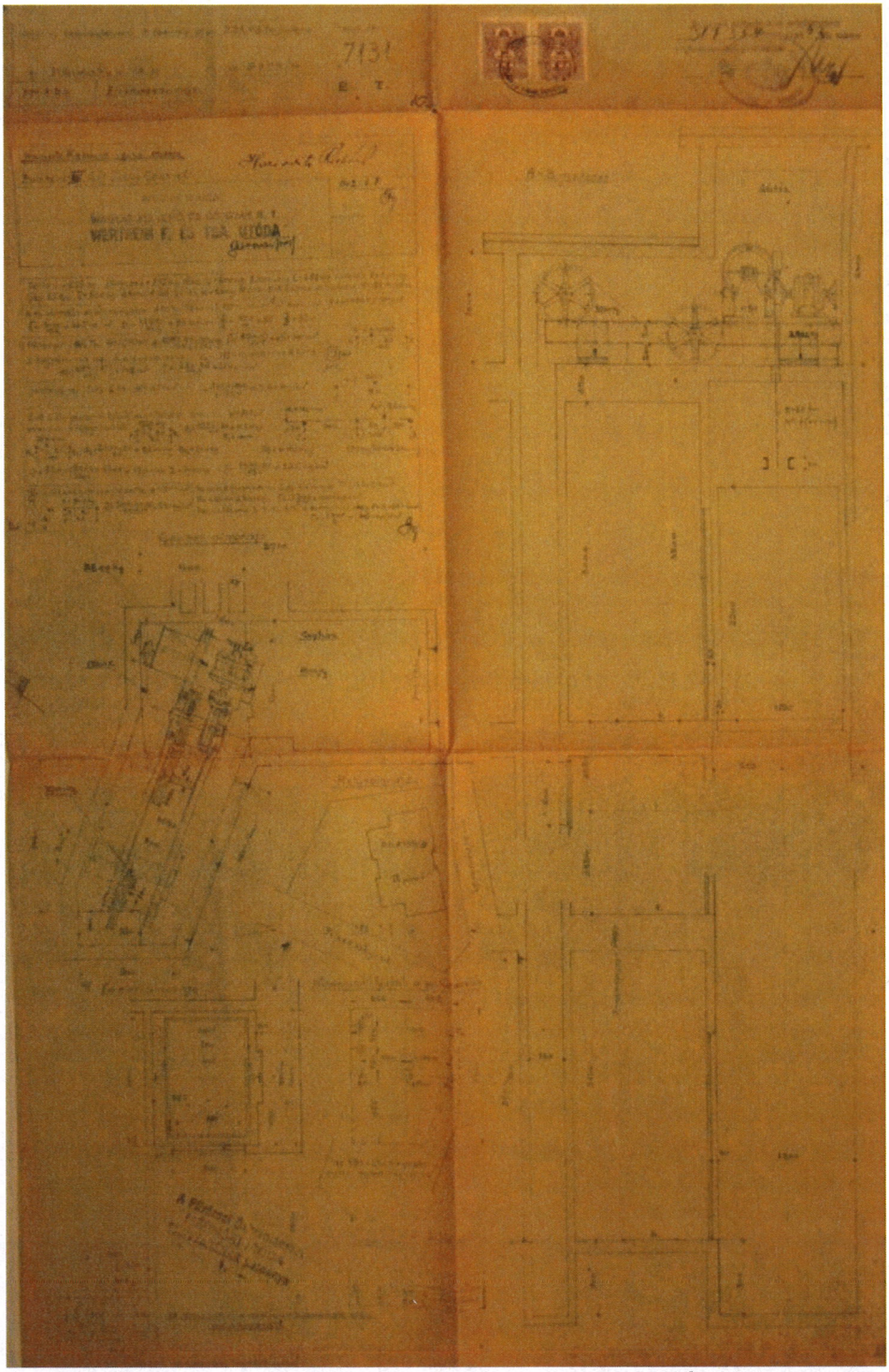
1 drb. villamos személyfelvonó 8 személy, vagy 225 kg. terhelésre, csusztatófás gombkormányzással, 1 drb. 5 LE-s, forgóáramu, percenként 960 fordulatu motorral hajtva, zárt aknában vezetve, az alagsortól a II. emeletig közlekedik, 9.85 m emelőmagassággal, 4 állomással.

A felvonógép az akna felett tüzbiztos gépházban nyer elhelyezést, menetsebesség ca 38.- m. percenként.

Budapest, 1943. április 28.

ÉPITŐ ÉS TERVEZŐ:
MAGYAR FELVONÓ ÉS GÉPGYÁR R. T.
WERTHEIM F. ÉS TSA. UTÓDA

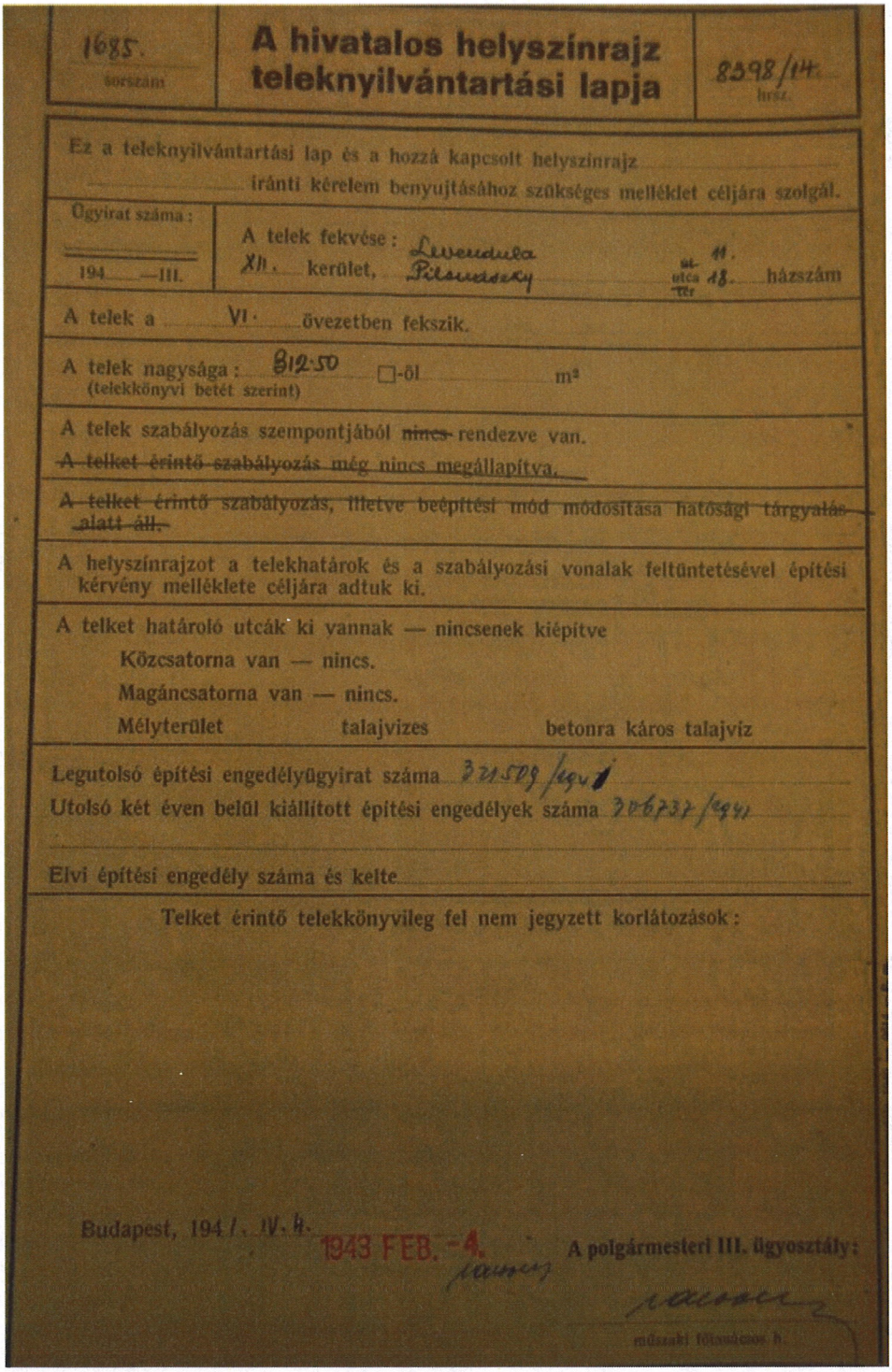
40. **1942. V. 1.** Villamos személyfelvonó műleírása
(BFL XV. 17. d. 329 8398 0014)



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 melléklete: 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 benyujtásához szükséges melléklet céljára szolgál.

Ügyirat száma: ..... 194 —III.

A telek fekvése: Levendula XII. kerület, Pilisvörösvári út/tér 11. utca 18. házszám

A telek a VI. övezetben fekszik.

A telek nagysága: 812·50 (telekkönyvi betét szerint) □-öl ..... m²

A telek szabályozás szempontjából ~~nincs~~ rendezve van.

~~A telket érintő szabályozás még nincs megállapítva.~~

~~A telket érintő szabályozás, illetve beépítési mód módosítása hatósági tárgyalás alatt áll.~~

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 321509/1941

Utolsó két éven belül kiállított építési engedélyek száma 306737/1941

Elvi építési engedély száma és kelte .....

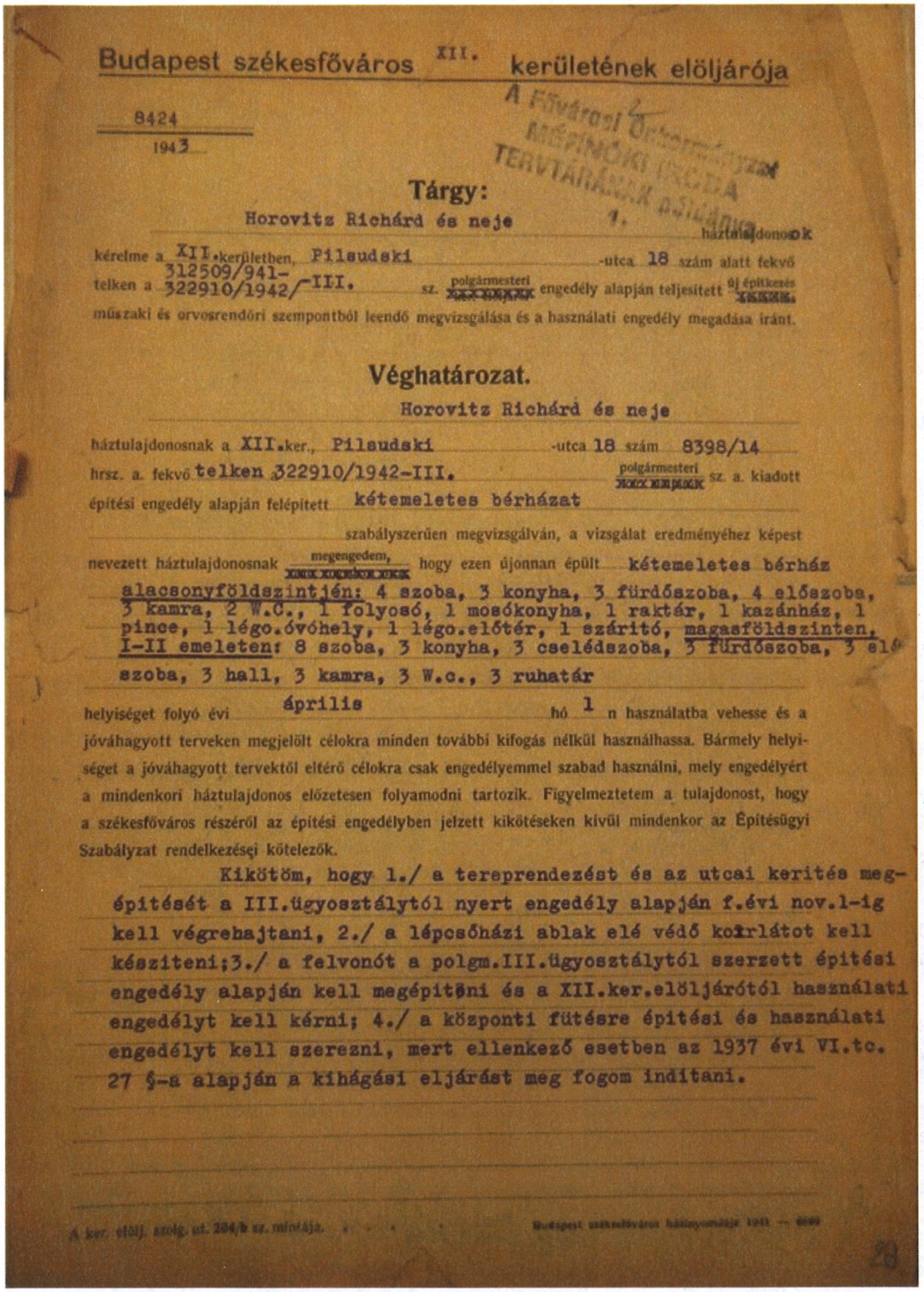
Telket érintő telekkönyvileg fel nem jegyzett korlátozások:

Budapest, 194 I. IV. h. 1943 FEB. -4.

A polgármesteri III. ügyosztály:

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 elöljárója

8424
1943

A Fővárosi Önkormányzat MÉRNÖKI HIVATALA TERVTÁRÁNAK példánya

Tárgy:

Horovitz Richárd és neje 1. háztulajdonosok

kérelme a XII.kerületben, Pilsudski -utca 18 szám alatt fekvő telken a 312509/941-322910/1942/-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. 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 lég.óvóhely, 1 lég.előtér, 1 szárító, magasföldszinten, I-II emeleten: 8 szoba, 3 konyha, 3 cselédszoba, 3 fürdőszoba, 3 előszoba, 3 hall, 3 kamra, 3 W.c., 3 ruhatár

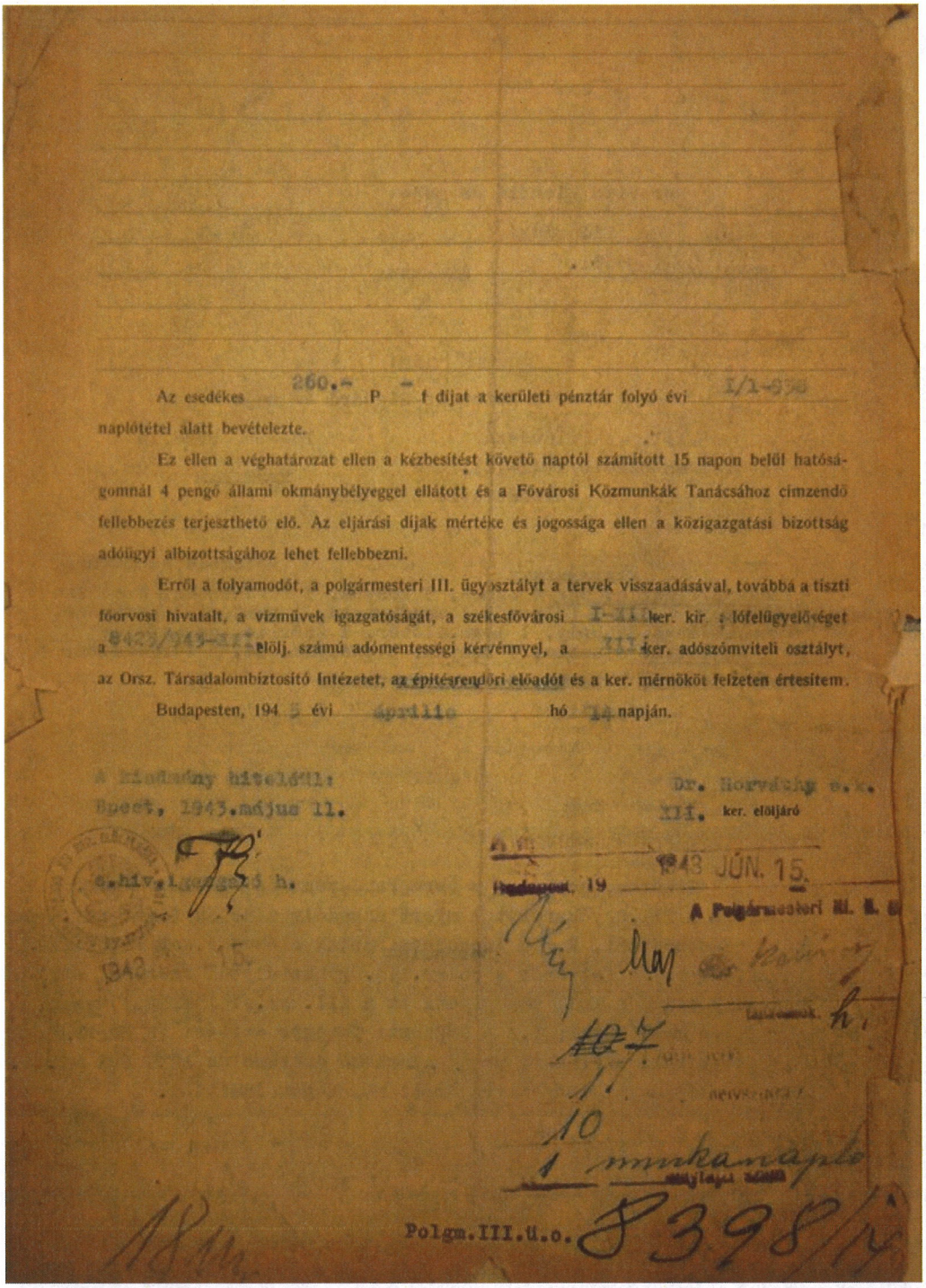
helyiséget folyó évi április hó 1 n használatba vehesse és a jóváhagyott terveken megjelölt célokra minden további kifogás nélkül használhassa. Bármely helyiséget a jóváhagyott tervektől eltérő célokra csak engedélyemmel szabad használni, mely engedélyért a mindenkori háztulajdonos előzetesen folyamodni 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 kerités megépitését a III.ügyosztálytól nyert engedély alapján f.évi nov.1-ig kell végrehajtani, 2./ a lépcsőházi ablak elé védő korlátot kell készitenì;3./ a felvonót a polgm.III.ügyosztálytól szerzett építési engedély alapján kell megépitèni és a XII.ker.elöljárótól használati engedélyt kell kérni; 4./ a központi fütésre építési és használati engedélyt kell szerezni, mert ellenkező esetben az 1937 évi VI.tc. 27 §-a alapján a kihágási eljárást meg fogom inditani.

A ker. elölj. szolg. ut. 284/b sz. mintája. Budapest székesfőváros házinyomdája 1941 — 6000

28

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



Az esedékes 260.- P - f díjat a kerületi pénztár folyó évi I/1-938 naplótétel alatt bevételezte.

Ez ellen a véghatározat ellen a kézbesítést követő naptól számított 15 napon belül hatóságomnál 4 pengő állami okmánybélyeggel ellátott és a Fővárosi Közmunkák Tanácsához címzendő fellebbezés terjeszthető elő. Az eljárási díjak mértéke és jogossága ellen a közigazgatási bizottság adóügyi albizottságához lehet fellebbezni.

Erről a folyamodót, a polgármesteri III. ügyosztályt a tervek visszaadásával, továbbá a tiszti főorvosi hivatalt, a vízművek igazgatóságát, a székesfővárosi I-XII ker. kir. alófelügyelőséget a 8423/943-XII elölj. számú adómentességi kérvénnyel, a XII ker. adószómviteli osztályt, az Orsz. Társadalombiztosító Intézetet, az építésrendőri előadót és a ker. mérnököt felzeten értesítem.

Budapesten, 1945 évi április hó 14 napján.

A kiadmány hiteléül:
Bpest, 1943.május 11.

Dr. Horváthy s.k.
XII. ker. elöljáró

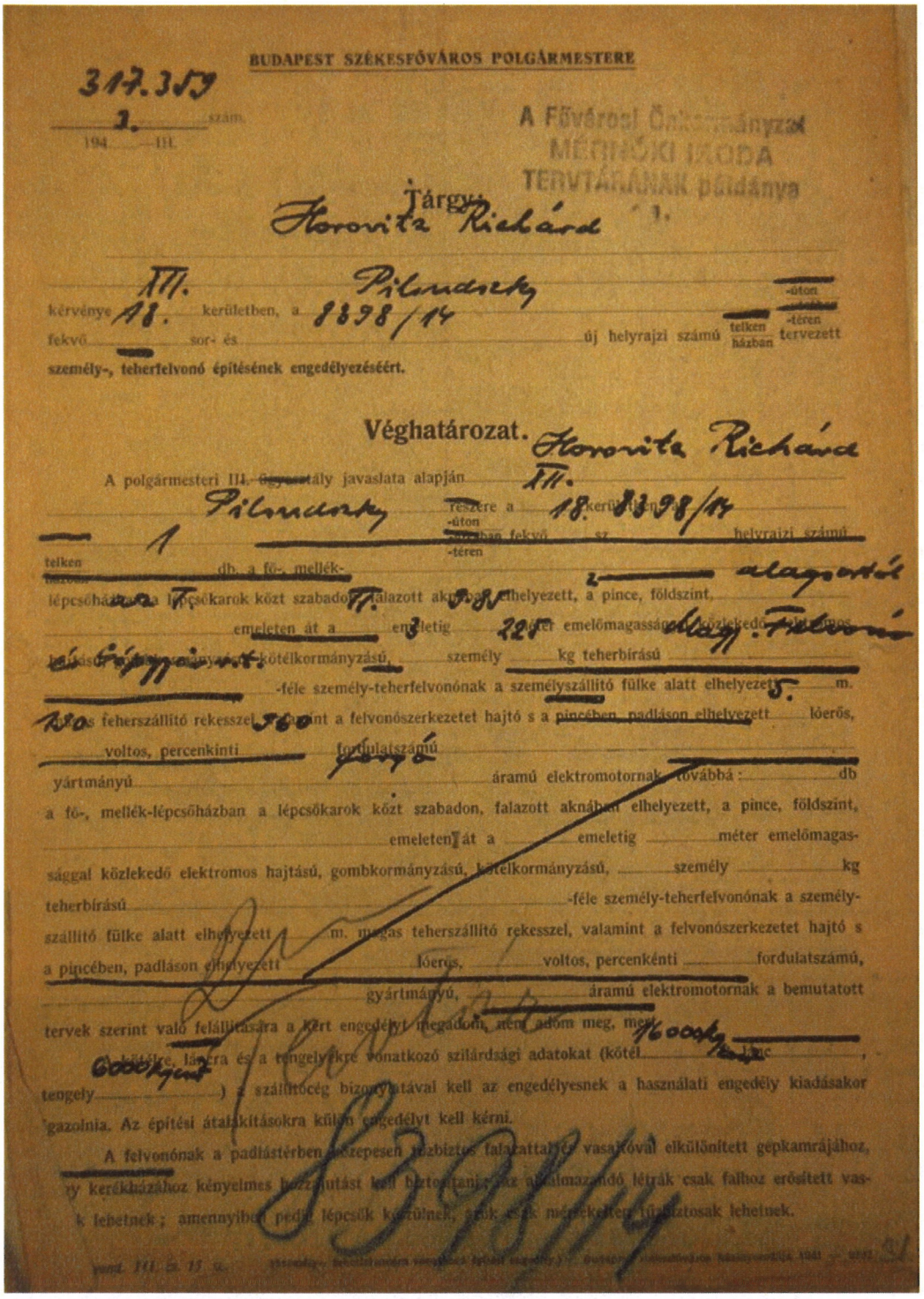
s.hiv.igazgató h.

Budapest, 19 1943 JÚN. 15.

A Polgármesteri III. ü. o.

Polgm.III.ü.o. 8398/14

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



BUDAPEST SZÉKESFŐVÁROS POLGÁRMESTERE

317.353

1. szám.

194 —III.

A Fővárosi Önkormányzat MÉRNÖKI IRODA TERVTÁRÁNAK példánya 1.

Tárgy: Horovitz Richárd

III. Pilvaszky

kérvénye 18. kerületben, a 8398/14 új helyrajzi számú telken -úton házban -téren tervezett fekvő sor- és

személy-, teherfelvonó építésének engedélyezéséért.

Véghatározat. Horovitz Richárd

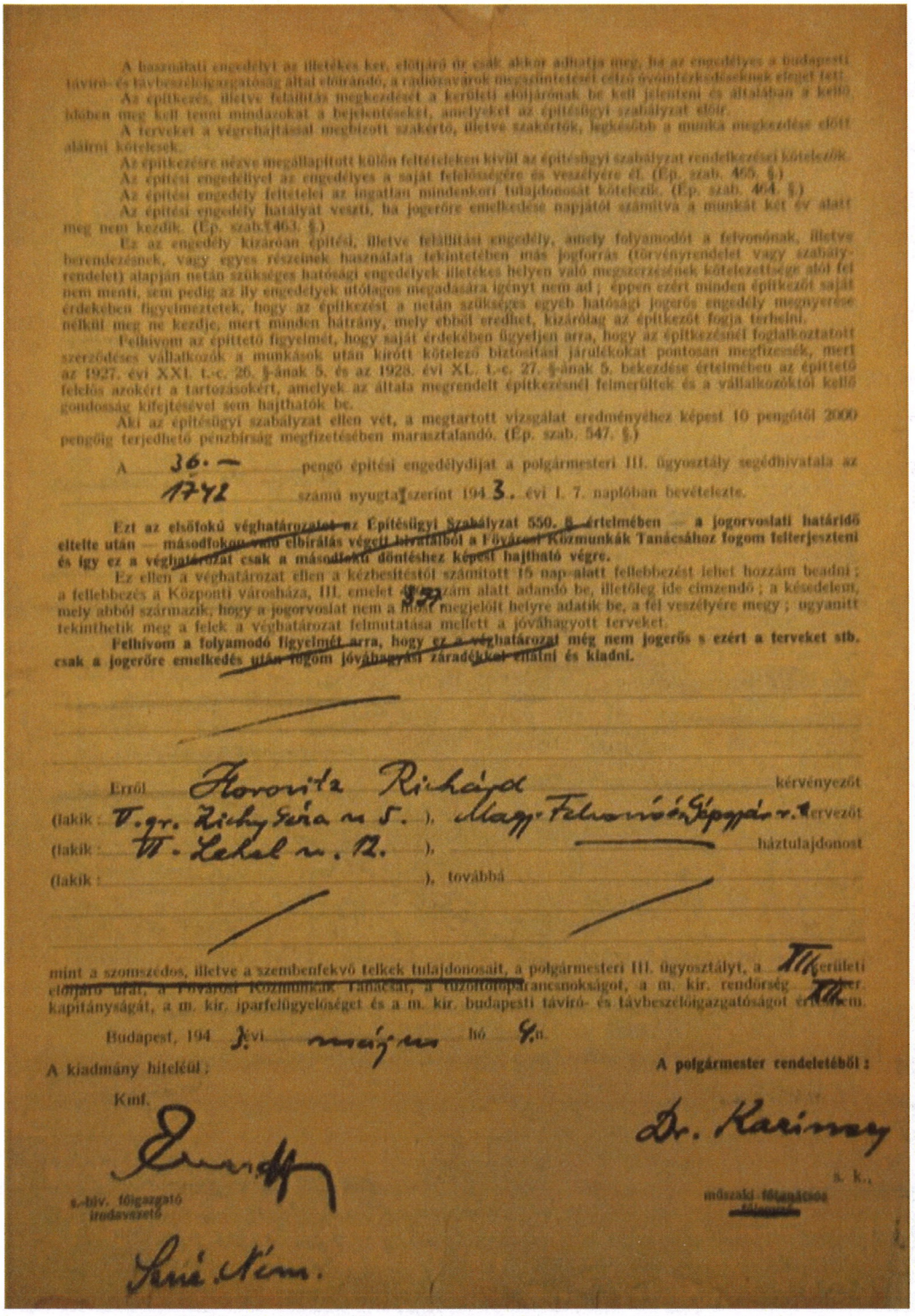
A polgármesteri III. Ügyosztály javaslata alapján III. részére a 18. kerületben a Pilvaszky -útonban fekvő 8398/14 helyrajzi számú 1 telken db. a fő-, mellék-

lépcsőházban a lépcsőkarok közt szabadon, falazott aknában elhelyezett, a pince, földszint, 2 alagsortól emeleten át a emeletig 22 m. emelőmagasságban közlekedő elektromos kötélkormányzású, személy kg teherbírású -féle személy-teherfelvonónak a személyszállító fülke alatt elhelyezett 5. m. magas feherszállító rekesszel, valamint a felvonószerkezetet hajtó s a pincében, padláson elhelyezett loerős, voltos, percenkinti 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 emelőmagasságban közlekedő elektromos hajtású, gombkormányzású, kötélkormányzású, személy kg teherbírású -féle személy-teherfelvonónak a személyszállító fülke alatt elhelyezett m. magas teherszállító rekesszel, valamint a felvonószerkezetet hajtó s a pincében, padláson elhelyezett loerős, voltos, percenkénti fordulatszámú, gyártmányú, áramú elektromotornak a bemutatott tervek szerint való felállítására a kért engedélyt megadom, azt adom meg, hogy 16000kg Gobbi Agost

tengely) a szállítócég bizonyítványával kell az engedélyesnek a használati engedély kiadásakor igazolnia. Az építési átalakításokra külön engedélyt kell kérni.

A felvonónak a padlástérben szilárdan, tűzbiztos falazattal és vasajtóval elkülönített gépkamrájához, a kerékházához kényelmes hozzájutást kell biztosítani. Az alkalmazandó létrák csak falhoz erősített vaslehetnek; amennyiben pedig lépcsők készülnek, azok csak nem éghetően burkolatosak lehetnek.

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



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

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

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

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

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

Az építési engedély feltételei az ingatlan mindenkori 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 építkező 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 építtető 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 építtető felelős azokért a tartozásokért, amelyek az általa megrendelt építkezésnél felmerültek és a vállalkozóktól kellő gondosság kifejtésével sem hajthatók be.

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

A 36.— pengő építési engedélydíjat a polgármesteri III. ügyosztály segédhivatala az 1742 számú nyugta szerint 1943. évi I. 7. naplóban bevételezte.

Ezt az elsőfokú véghatározatot az Építésügyi Szabályzat 550. § értelmében — a jogorvoslati határidő eltelte után — másodfokon való elbírálás végett leiratával 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 327. szám alatt adandó be, illetőleg ide címzendő; a késedelem, mely abból származik, hogy a jogorvoslat nem a fent 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 ellátni és kiadni.

Erről Horovitz Richárd kérvényezőt
(lakik: V. gr. Zichy Géza u. 5.), Magy. Felvonó és Gépgyár r.-t. tervezőt
(lakik: VI. Lehel u. 12.), háztulajdonost
(lakik:), továbbá

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

Budapest, 1943. évi május hó 4-én.

A kiadmány hiteléül:
Kmf.
s.-hiv. főigazgató irodavezető

A polgármester rendeletéből:
Dr. Karinszy s. k.,
műszaki főtanácsos

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 nézetei 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 pálcarácsos 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 – *építéskori, történeti értékű kialakítás*







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





17.,18. A főhomlokzat középtengelye a főbejárattal és a fölötte lévő zártorkély sorral - *építéskori, történeti értékű kialakítás*









19.-23. A bejárati kapuzat nézetei és az elő-lépcső részlete - *a kapu két oldalát szegélyező hengeres kőoszlopok, a terméskő lábazat és a műkő elő-lépcső építéskori, történeti 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*

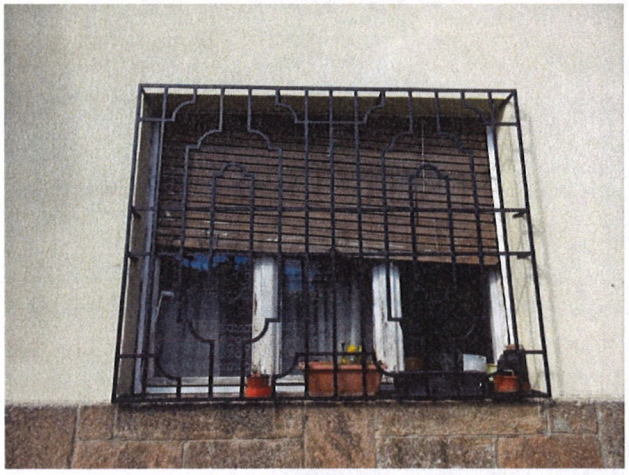



27.,28. A főhomlokzat bal (D-i) és jobb (É-i) homlokzati részének lábazati szakasza – *a kőoszlopok és a rusztikus teméskő lábazati burkolat eredeti építéskori, történeti értékű kialakítás és szerkezet*



29. A homlokzaton elhelyezett emléktábla



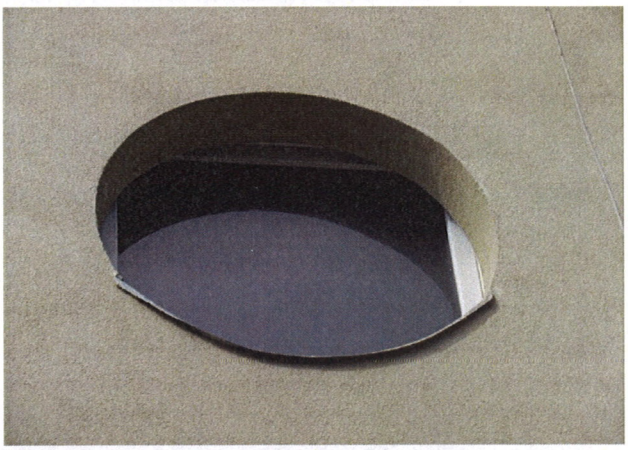




30.-32. A földszinti bal (D-i) homlokzati szakasz nézete és a földszinti ablakok részletei – *a nyíláskiosztások és tokkeretek építéskoriak. Az 1. tengelyben álló háromosztatú ablak eredeti építéskori fa nyílászáró. A 2. és 3. tengelyben álló három- és egyosztatú ablak tokkerete építéskori, de a bennük 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*



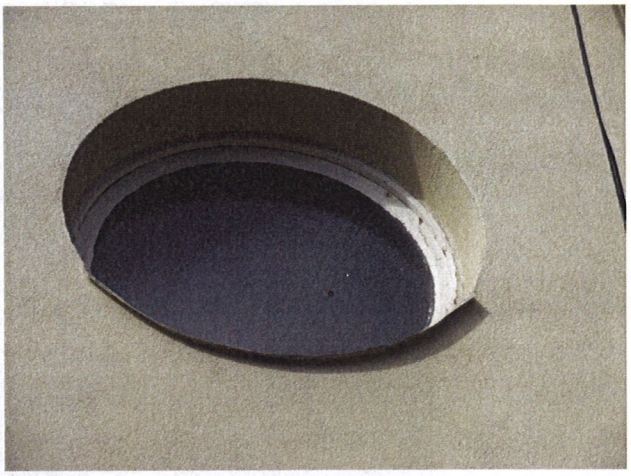




40.-42. A földszinti jobb (É-i) homlokzati szakasz nézete és a földszinti ablakok részletei – *a nyíláskiosztások és tokkeretek építéskoriak. Az 5. és 6. tengelyben álló egy- és háromosztatú ablak tokkerete eredeti, de a bennük lévő nyílászárók új szerkezetek. A 7. tengelyben álló háromosztatú ablak 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 pálcarácsos 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 lábazatának részletei – *a terméskő lábazat 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 építéskori*



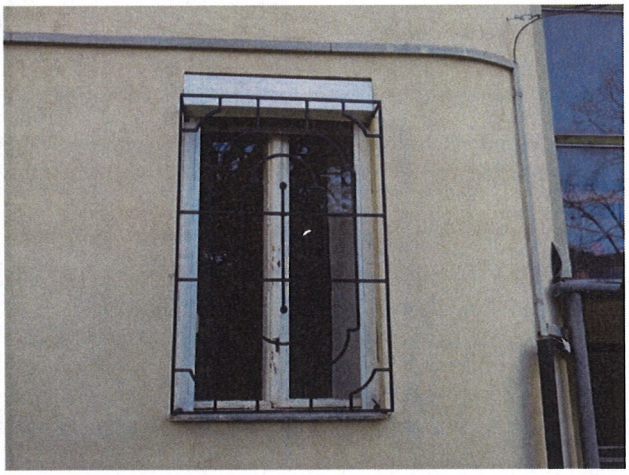




68.-70. A hátsó homlokzat földszinti szakaszának részletei – *építéskori, történeti értékű kialakítás*

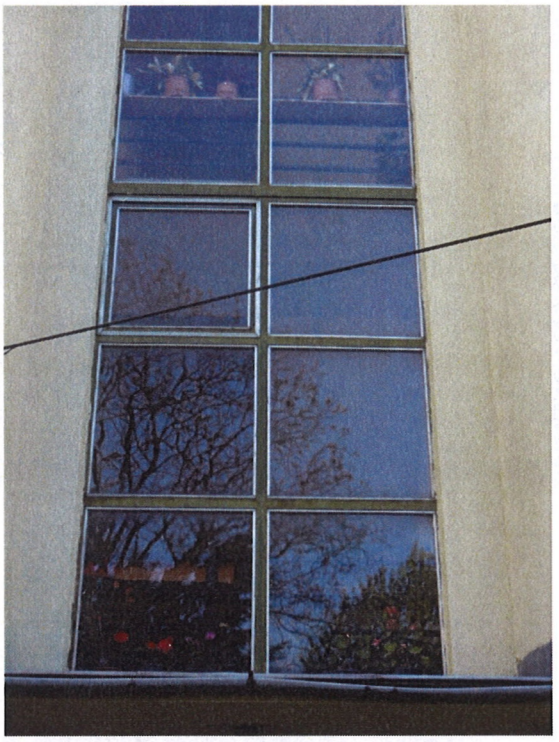



71.,72. A hátsó homlokzat ívesen kialakított terméskő lábazatának részletei - *történeti értékű kialakítás*



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 felülvilágítós, 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 – *építéskori, történeti 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 építéskori kialakítását és megjelenését. A homlokzati kialakítás és megjelenés, a nyíláskiosztások rendszere, a pálcarácsos korlátokkal határolt téglalap és félköríves záródású alaprajzú erkélyek, a rusztikus terméskő lábazat építéskori (1943), történeti 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 nyílászárókhoz*





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



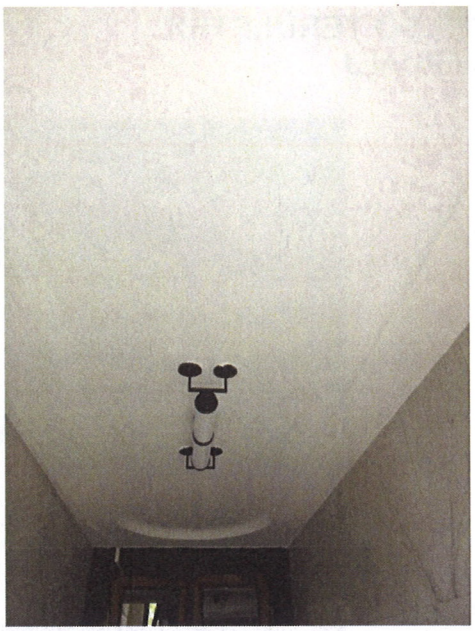








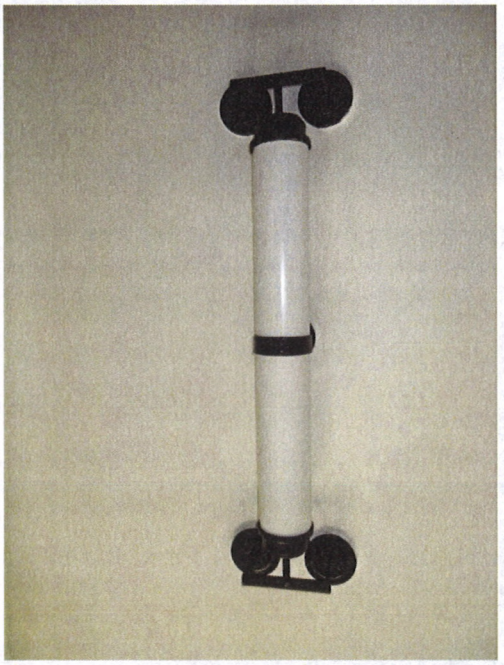
101.-105. A főbejárati kapu külső és belső nézete, és a kapualj nézetei az utca és a lépcsőház felé, valamint a lengőajtó nézete – *a fém-üveg bejárati ajtó és a fa-üveg szerkezetű lengőajtó építéskori, történeti értékű nyílászárók. A kapualj kialakítása és szerkezete, márvány falburkolata és márványmozaik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



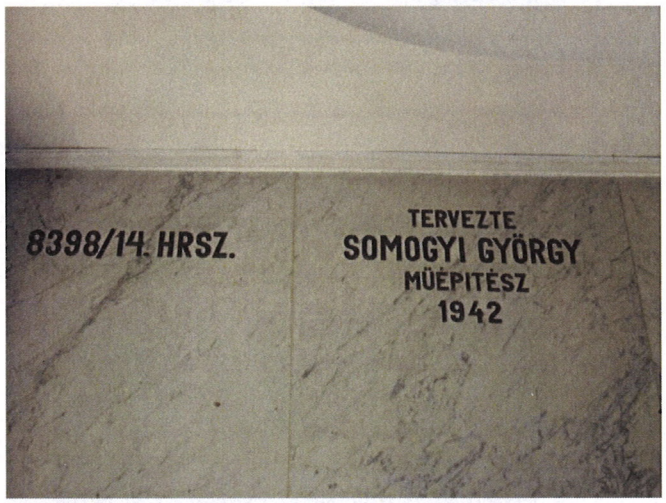
106.-109. A kapualj padlóburkolatának és födémének nézetei a lépcsőház és az utca felé – *a tükörbe rakott geometrikus mintázatú fekete-fehér márványmozaik (mettlachi) padlóburkolat és az ovális tükörrel díszített síkmennyzet a lámpával eredeti építéskori, történeti értékű elemek*





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*





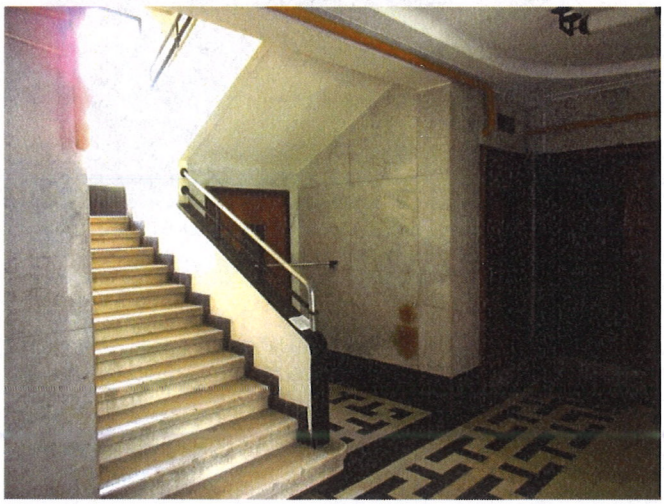


112.-114. A kapualj bal (D-i) oldalfala az épület építési évével és a tervező nevével, helyrajzi számával és a jobb (É-i) oldalfala - *a kapualj szürke márvány falburkolata és a felirat építéskori, történeti értékű elemek*

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*









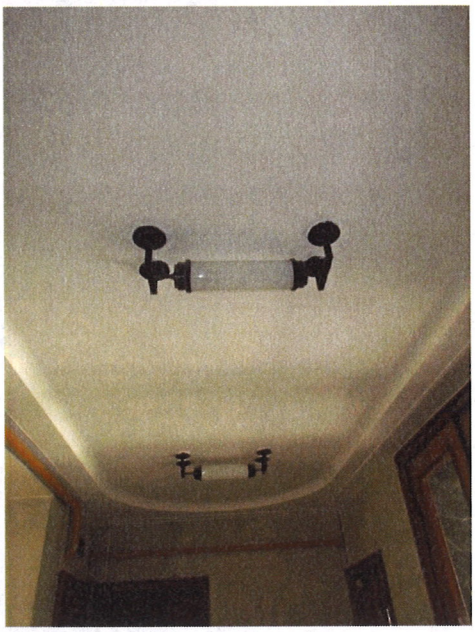
121.-124. A földszinti pihenő ÉK-i bejárati oldalfalának nézete, és a kapualji lengőajtó és a két lakásbejárati ajtó részlete – *eredeti építéskori, történeti értékű nyílászárók*






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*

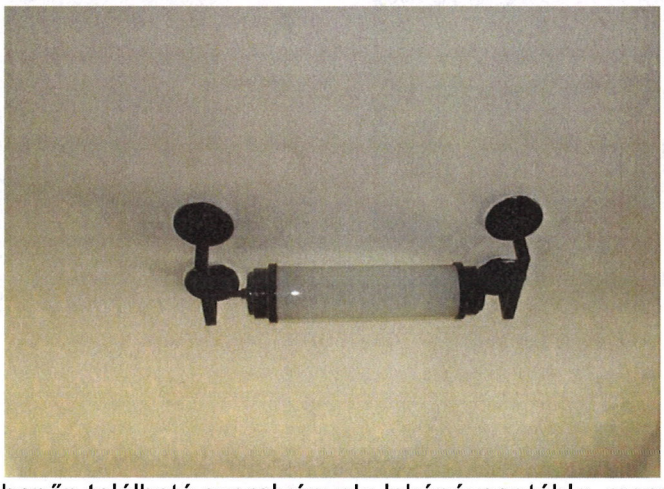


129.-132. A földszinti pihenő padlójának és mennyezetének a nézetei DK és ÉNy felé – *eredeti építéskori, történeti értékű kialakítás és burkolatok, lámpák*







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, műkő 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*







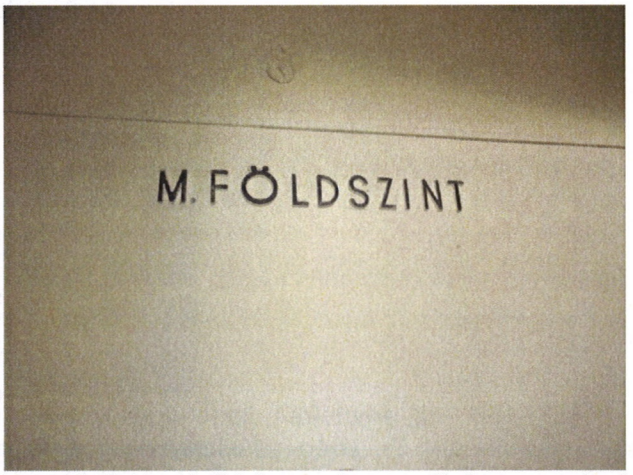
151.-153. Az ÉNy-i oldalfalon lévő tároló-ajtók, valamint az ÉK-i oldalfalon nyíló lakásbejárati ajtó – *eredeti építéskori, történeti értékű nyílászárók*





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





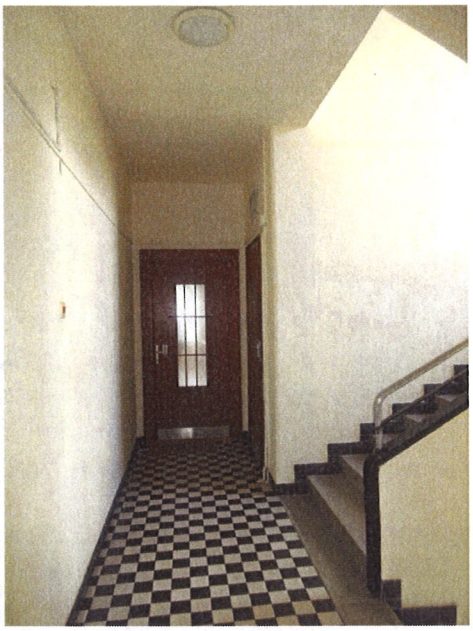
156.,157. Az I. emeleti (magasföldszinti) pihenő ÉK-i oldalfalán lévő hármas-kapcsoló és az egykori szintszám-felirat –*építéskori elemek*







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 födéme – *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 oldalfalának nézetei a lakásbejárati ajtókkal – *eredeti építéskori, történeti értékű kialakítás és burkolatok, a DK-i lakásbejárati ajtó új, az eredeti ajtókhoz nem illeszkedő nyílászáró, az ÉNy-i ajtó is új, de a régi mintájára készült nyílászáró*

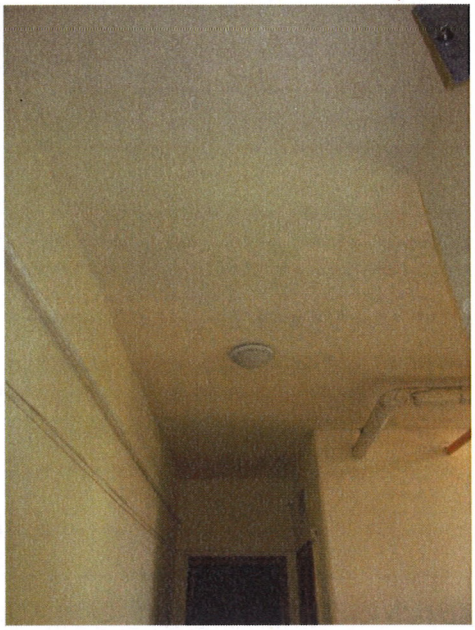


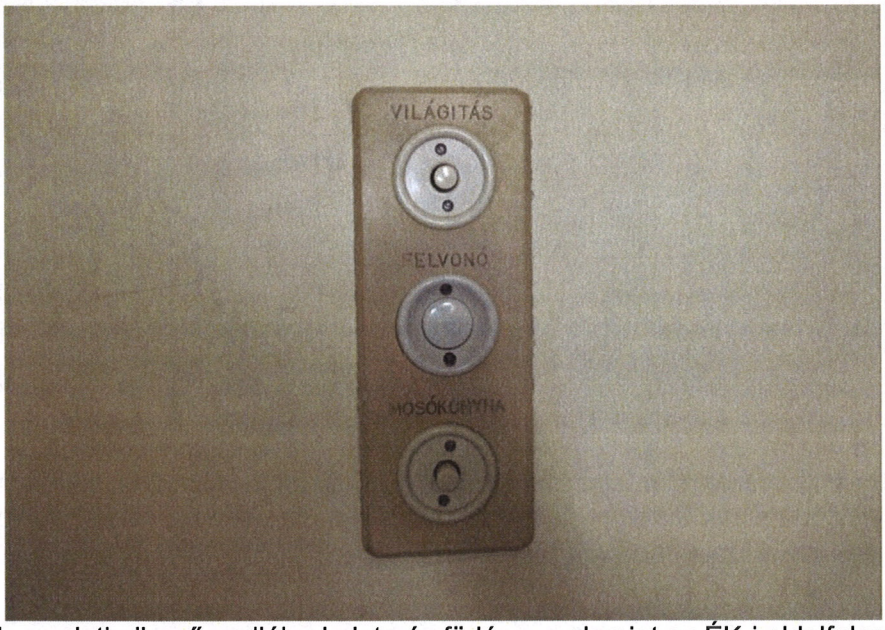




178.-180. Az ÉK-i oldalfalon nyíló lakásbejárati ajtó és az ÉNy-i oldalfalon lévő tároló-ajtók – *az ÉK-i lakásbejárati ajtó új, az eredeti ajtókhoz viszonylag igazodó nyílászáró, a két tároló ajtó eredeti építéskori, történeti értékű nyílászárók*







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

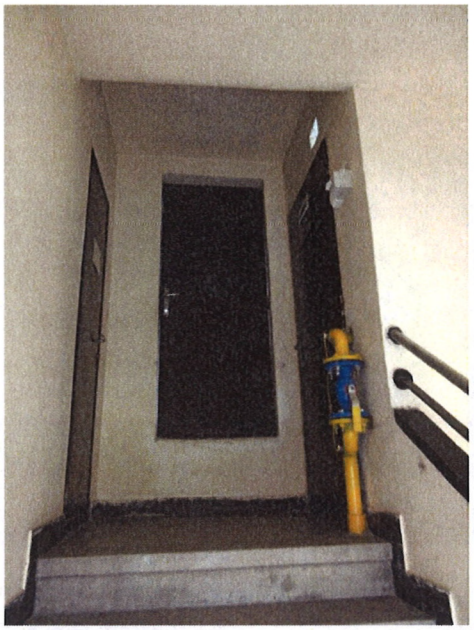


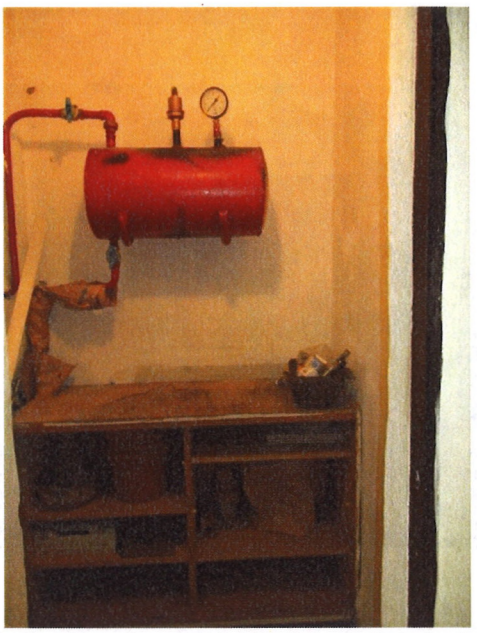




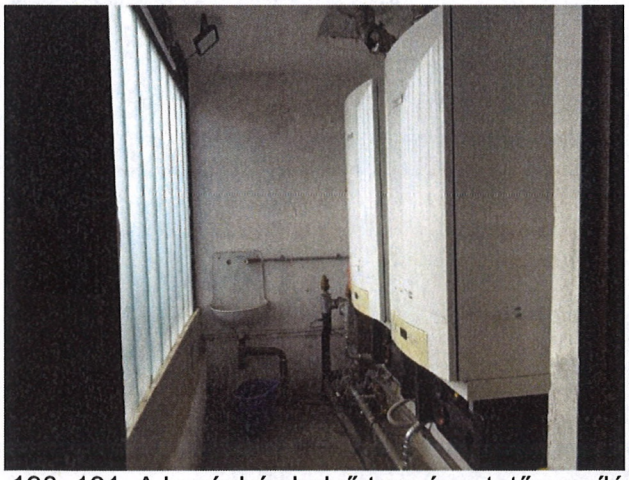


184.-187. A III. emeletről a tetőszintre induló és érkező lépcsőkar, valamint a lépcsőforduló felülnézete és korlátjának részlete - *a lépcső, az udvari fém-üveg nyílászáró és korlátja, a burkolat eredeti építéskori, történeti értékű szerkezetek*





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*

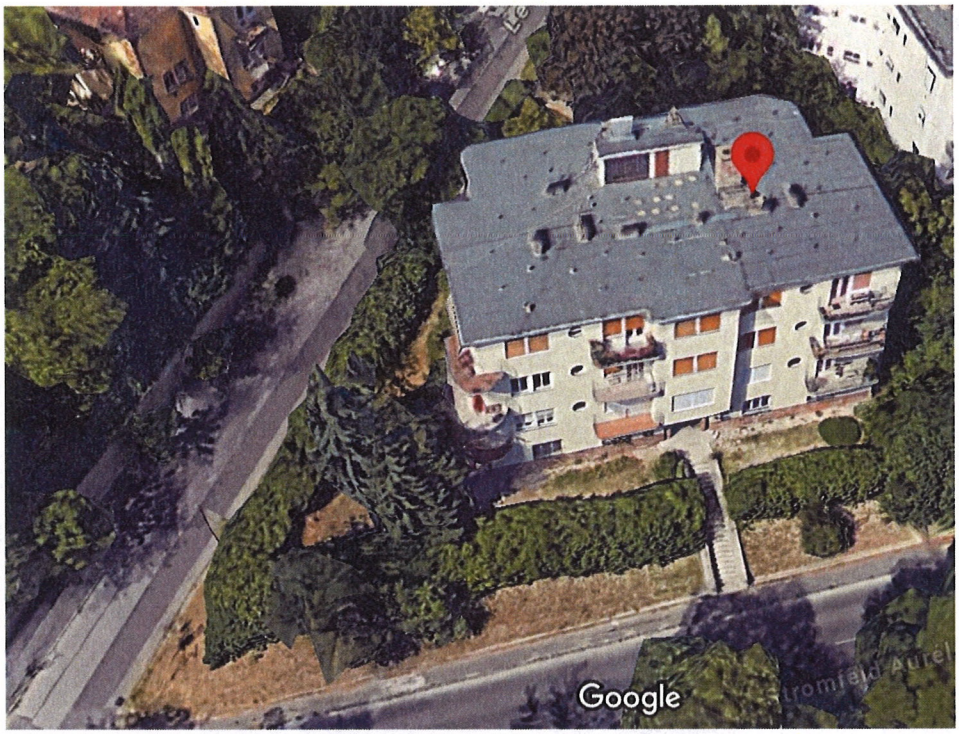
TETŐ

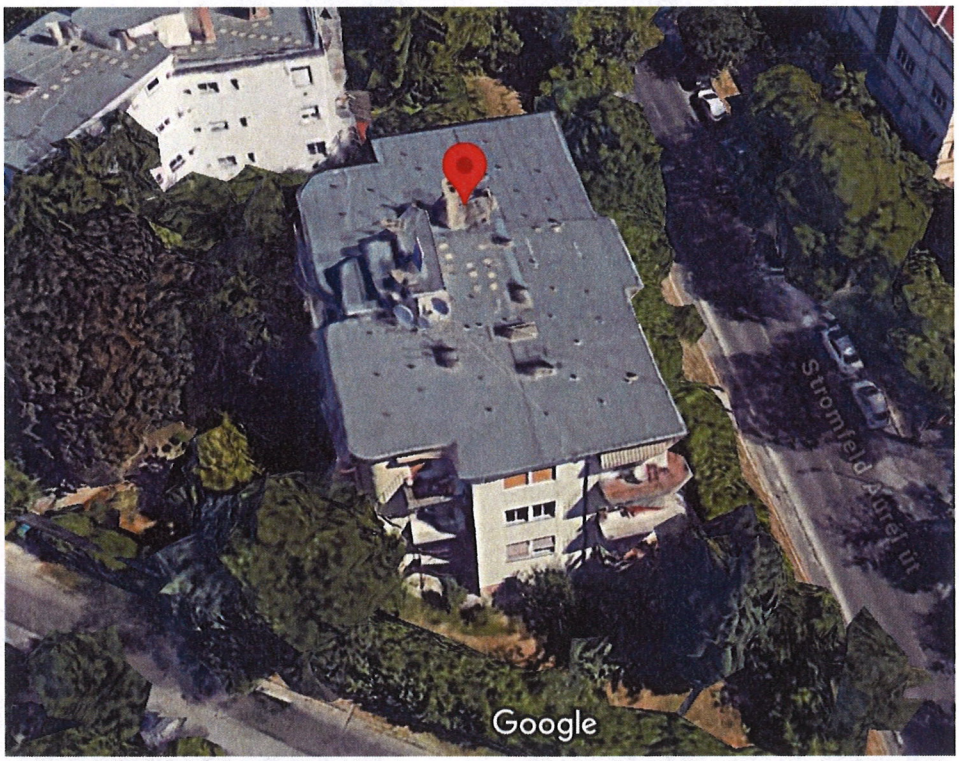






192.-196. A tetőfelépítmény és a lapostető nézetei - *az épület eredetileg is lapostetővel készült, a tetőfelépítmény épülete eredeti építéskori szerkezet. A jelenlegi tetőszigetelés 2020-ban készült*

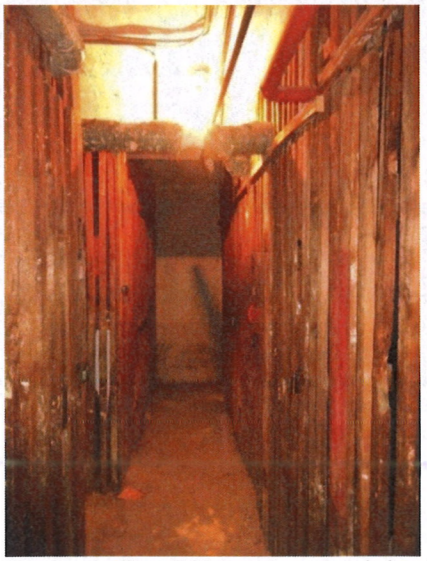




197.,198. Az épület tetőzetének a nézetei felülnézetből (Google earth fotó)

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 alulbordás 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

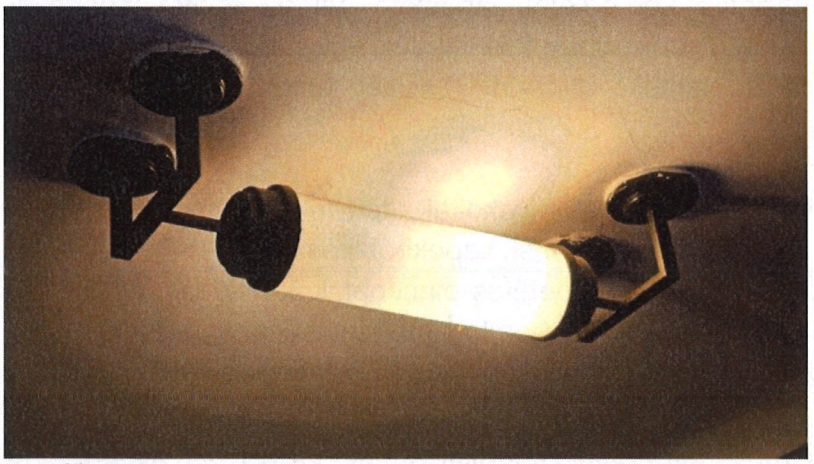
[1] Köszönettel tartozunk Dömötör László lakónak, aki ezeket a csodálatos fényképeket rendelkezésünkre bocsájtotta.



223.-227. Az épület oldalhomlokzatainak és hátsó kerti homlokzatának a nézetei 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, lapostetős, 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 találhatók. 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 befordulo 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 födémben 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, középen katedrál üvegbetétes faajtók, a lábazat rézlemezzel burkolt. Az építéskori kilincs réz fogógomb lehett, ezt több helyen már réz vagy alumínium kilincsre 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 mennyzeti 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 hármas 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 működő 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 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 építészete 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 érdemleges a kerületi helyi védettségre.

2024. április 12.

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

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 építészete a két világháború között. Művészeti Emlékek. MTA Művészettörténeti Kutató Intézet, Budapest, 1995.

Magyar Hangosfilm Lexikon

Fortepan

Wikipédia, Internet

Helyi értékre vonatkozó értékvizsgálati dokumentáció



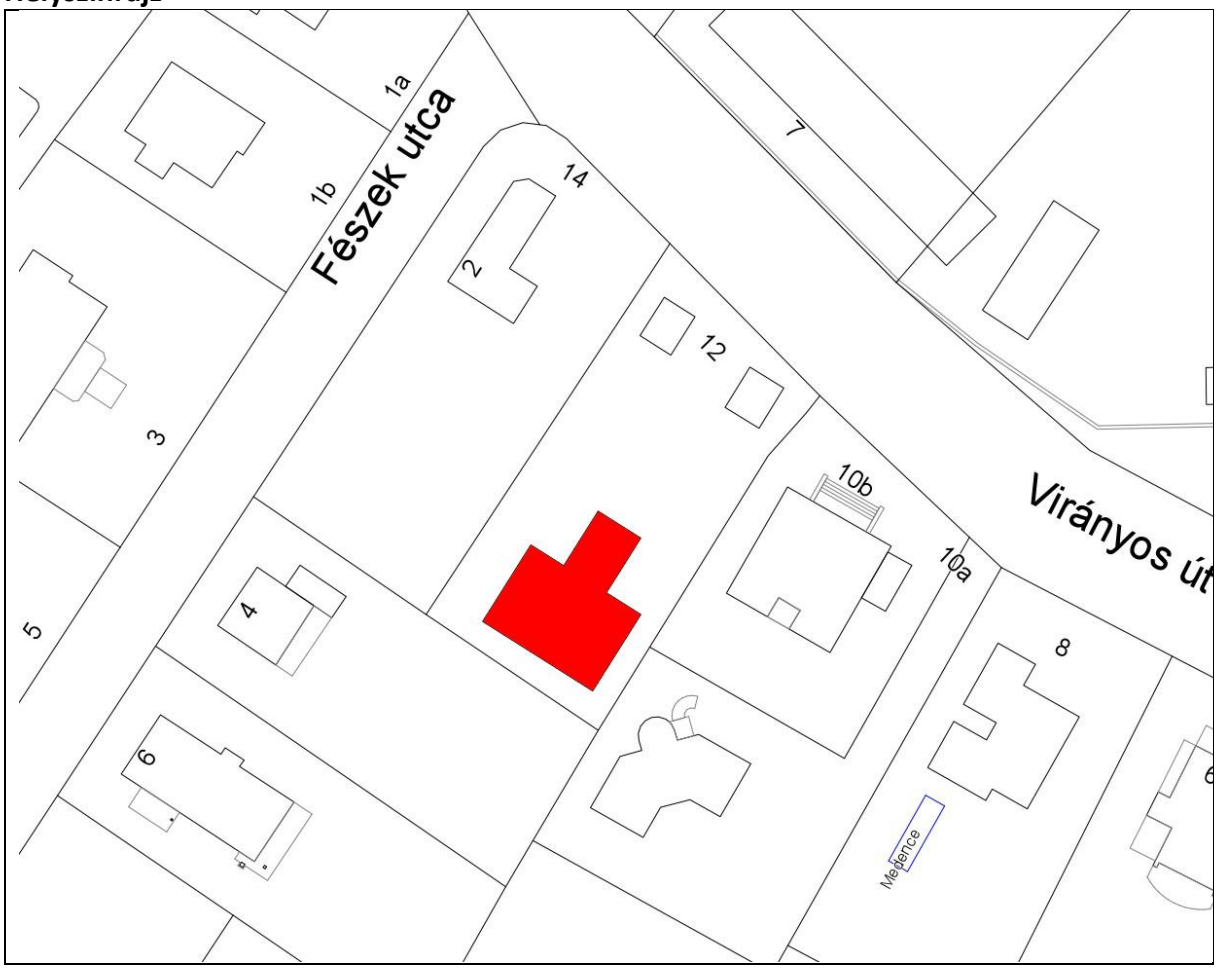
1. Kép Összkép a keleti irányból

Objektum neve

Földrajzi azonosítók

Cím (irányító számmal):	1125 Budapest, Virányos út 12.
Helyrajzi szám(ok):	10717/4

Helyszínrajz



A helyi érték meghatározása

Megnevezése:	Lakóház
Fajtája:	Villaépület
Típusa:	Szabadonálló
Stílusa:	Historizáló
Jellemző datálása:	Az első épület 1915 előtt épült fel. (Az adat forrása: BFL tervek)
Tervezője:	az első épület tervezője nem ismert

Funkció

Egykori funkció(k):	Nyaraló
Jelenlegi funkció:	Lakóház

A helyi érték eszmei értékei és jelentősége

A szokásos gyakorlattól eltérően, az épület jobb megértése végett rövid építéstörténeti áttekintést adok.
A ma látható épület több periódusban épült ki. Az első épület, mely 1915-ben már itt állt, alápincézett, három helyiségből álló, nyeregtetős ház (Balassa feltételezése szerint vincellér-ház) volt. Ennek az épületnek a bővítésére akkori tulajdonosa, Légrády Ottó Hendrich Antal műépítésszel készíttetett tervet. A terv a pinceszinten és a földszinten is egy

hátsó traktussal bővítette az épületet. A bővítés nem a terv szerint, hanem egyszerűsített formában valósult meg. 1929-ben az épület akkori tulajdonosa, Vámos Samu emeletráépítést terveztetett, az építész Poros István volt. Az emeletráépítés nem valósult meg. A II. vh. során romossá vált családi házat 1947-ben Frankfurt József építészmérnök tervei alapján állították helyre. A helyreállítás során belső átalakítások, válaszfalazások is történtek, illetve az északnyugati oldalon bővítették az épületet. Ekkor épült az északkeletre néző homlokzat elé a korábbi, kisebb terasz helyére a ma is látható, oszlopokkal körbevett, fedett terasz is.

A több építési periódus és átalakítás során kialakult architektúra historizáló és modern elemeket is tartalmaz. Az épület jelentőségét az adja, hogy a kevésszámú stíluseleme ellenére is karakterisztikus épület, mely a Hegyvidéken a 20. sz. első felében történt építkezések egy jellemző emléke. Az épület leginkább beépítésével és építéstörténetével, kisebb mértékben architektúrájával képvisel megőrzendő értéket.

Értékes szerkezetek, burkolatok, stb.

Beépítés

Helyi építészeti értéket képvisel az épület többperiódusú kiépítés és átalakítás során kialakult, szimmetrikus alaprajzi kontúrja.

Tömeg

Helyi építészeti értéket képvisel szimmetrikus, nyeregtetővel fedett épülettömege, alacsony hajlásszögű félnyeregtetővel fedett terasza.

Nyílások, nyílászárók

Az északkeleti irányba néző főhomlokzata az 1947-ben történt helyreállításkor és bővítéskor épült ki. A fedett terasz melletti homlokzatszakaszokon a déli oldalon kettő, az északi oldalon egy franciaerkély látható, félköríves nyílászáródással, a mellvédben pálcás erkélykorláttal. Az északi oldalon a nyílást befalazták, de a déli oldalon a két nyílásban még a korabeli nyílászárók és esslingeni fa gördülőredőny is megtalálható. A fedett teraszon a franciaerkélyekhez hasonló, félköríves záródású ajtó nyílik, tőle balra a teraszra nyíló, széles, egyenes záródású ajtót találunk, mely szintén az 1947. évi kialakításkor került beépítésre.

Fűrészelt szaruvégek

Az épület nyeregtetővel fedett részén, az oromfalakon fűrészelt díszű szarufavégződéseket és szelemenvégeket látunk, mely a hegyvidéki „svájci” stílusú villaépítészet jellemzője.

Fedett terasz

Az 1947-ben kiépített, a magas terméskő lábazat felett álló, lábazat és fejezet nélküli oszlopokkal övezett terasz az épület egyik legkarakterisztikusabb eleme. Annak ellenére, hogy a terasz járószintje magasan a kert járószintje felett áll, az oszlopok között eredetileg nem volt korlát, ami növeli a kialakítás eleganciáját. A terasz északi sarkán található, a kertből a teraszra felvezető, kettős, húzott fokokból álló kőlépcső szintén az 1947-es kiépítéskor készült. Az oszlopok nagyívű horonnyal kialakított párkányt tartanak.

Lábazati anyaghasználat
Az épület 1947-ben történt bővítésekor kapta az alagsori szint homlokzatszakaszát burkoló, magas, kváderkő lábazatát. A lábazatot egyszerű párkány fedi, mely egyben a fedett erkély szegélyköve is. A lábazat a főhomlokzaton és a terasz alatt fut körbe, az épület sarkain röviden befordul, majd alacsonyabbra vált, végül egy rövid szakaszt követően abbamarad.

Nem képvisel helyi építészeti értéket a telken található két garázs, az épület hátsó, vagyis délnyugati homlokzatán található nyílászárók, az oldalhomlokzatokon és a hátsó homlokzatokon található rácsok, valamint az utca felőli kerítés..

Helyi érték állapota

Az épület homlokzata lelakottság benyomását kelti, de többnyire jó műszaki állapotban van.

Rövid indoklással egybekötött javaslat

A több építési periódus és átalakítás során kialakult architektúra historizáló és modern elemeket is tartalmaz. Az épület jelentőségét az adja, hogy a kevésszámú stíluseleme ellenére is karakterisztikus épület, mely a Hegyvidéken a 20. sz. első felében történt építkezések egy jellemző emléke. Az épület leginkább beépítésével és építéstörténetével, kisebb mértékben architektúrájával képvisel megőrzendő értéket.

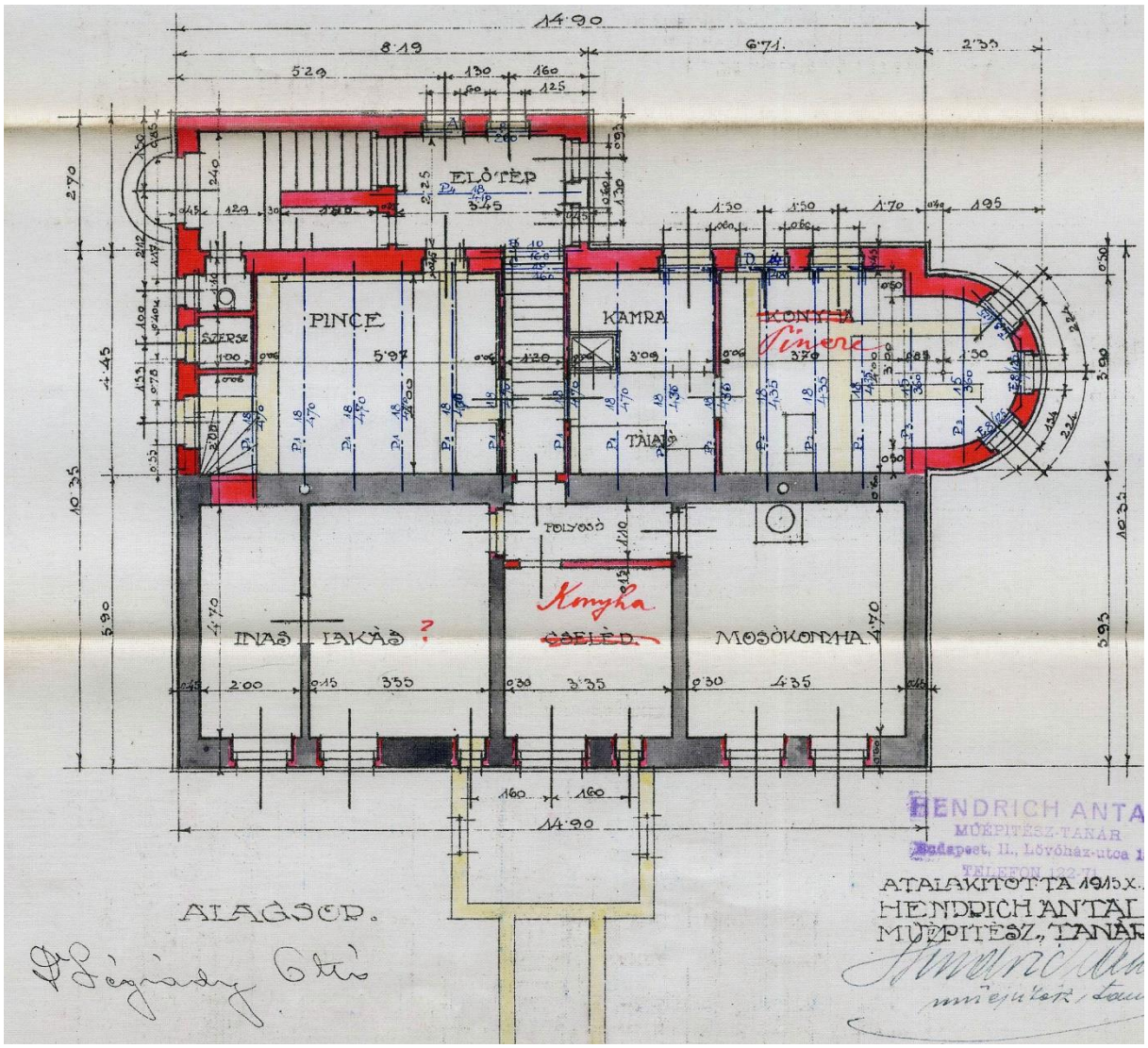
Összefoglalásul fentiek miatt az épületet helyi egyedi védelemre javaslom.

Budapest, 2023.11.19.

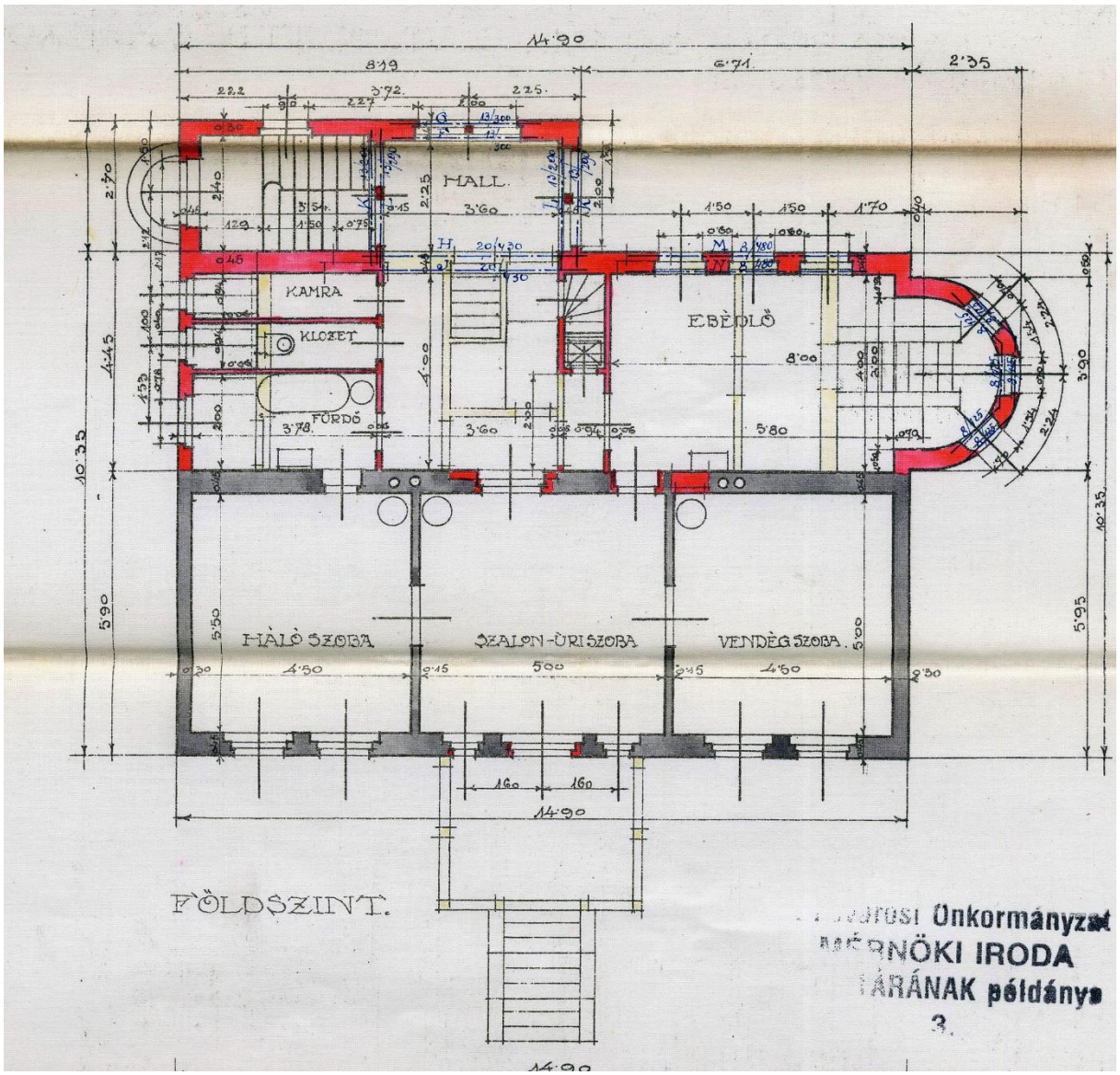
készítette: Rozmann Viktor
ellenőrizte:

MELLÉKLETEK

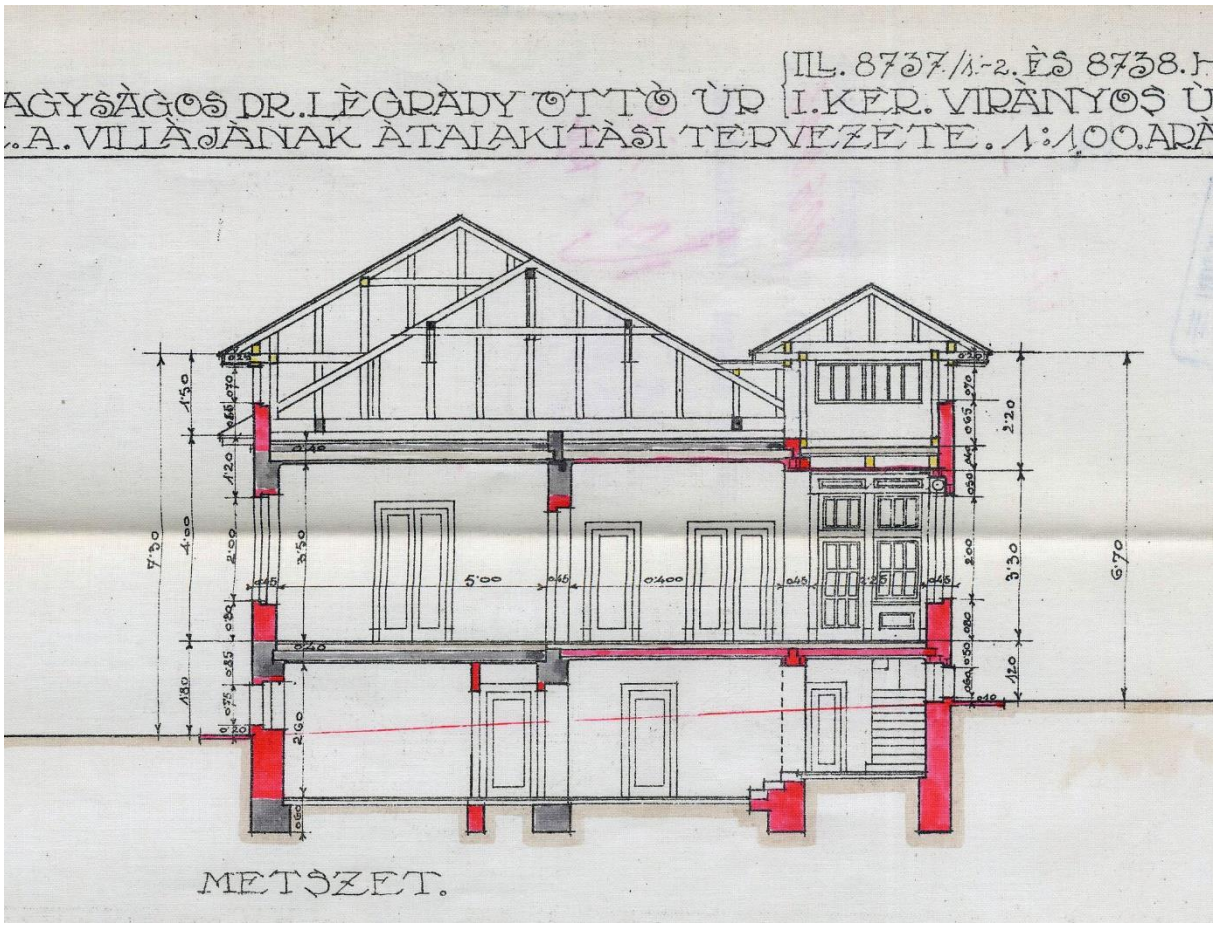
Archív tervek
Fényképek
Terv új -



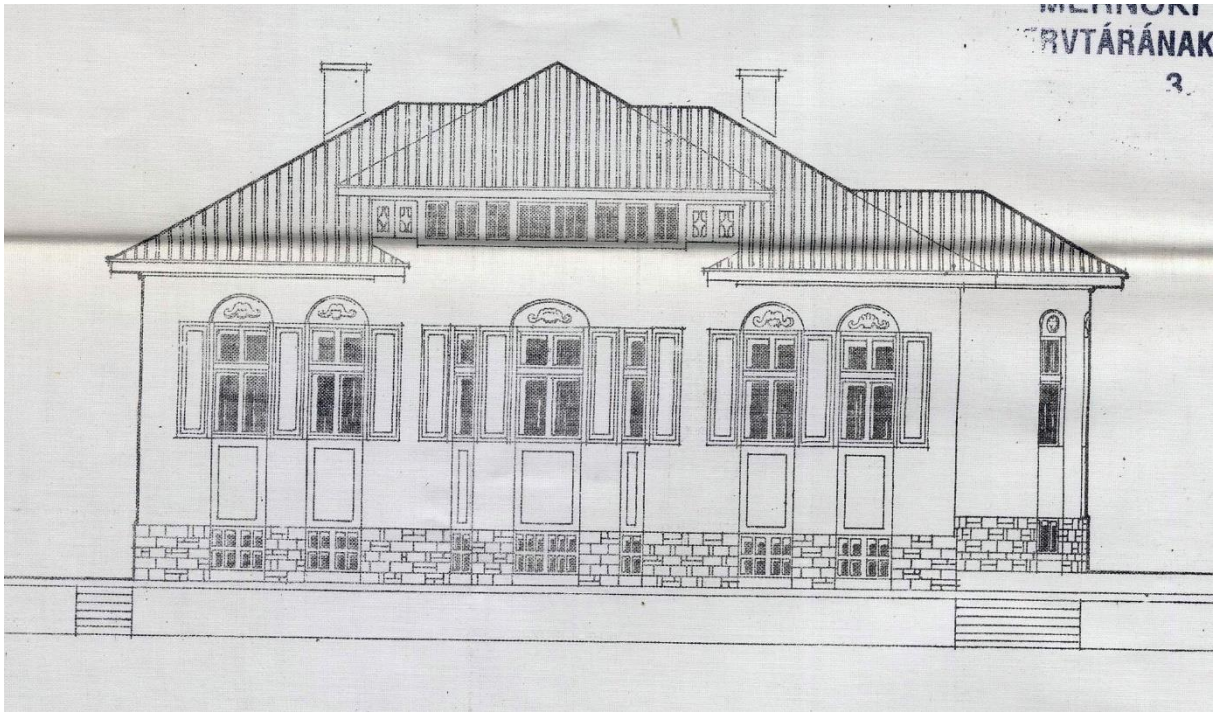
2. kép Bővítés terve, 1915. Alagsor/pince



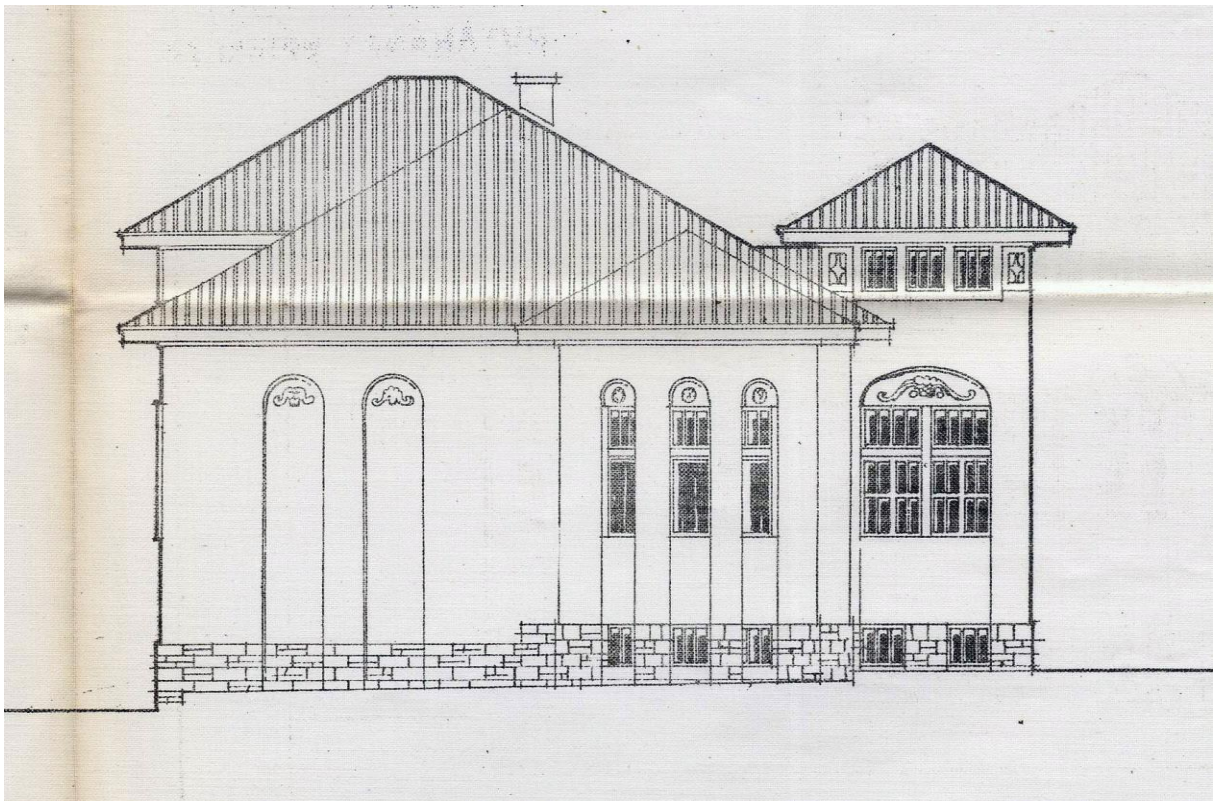
3. kép Bővítés terve, 1915. Földszint



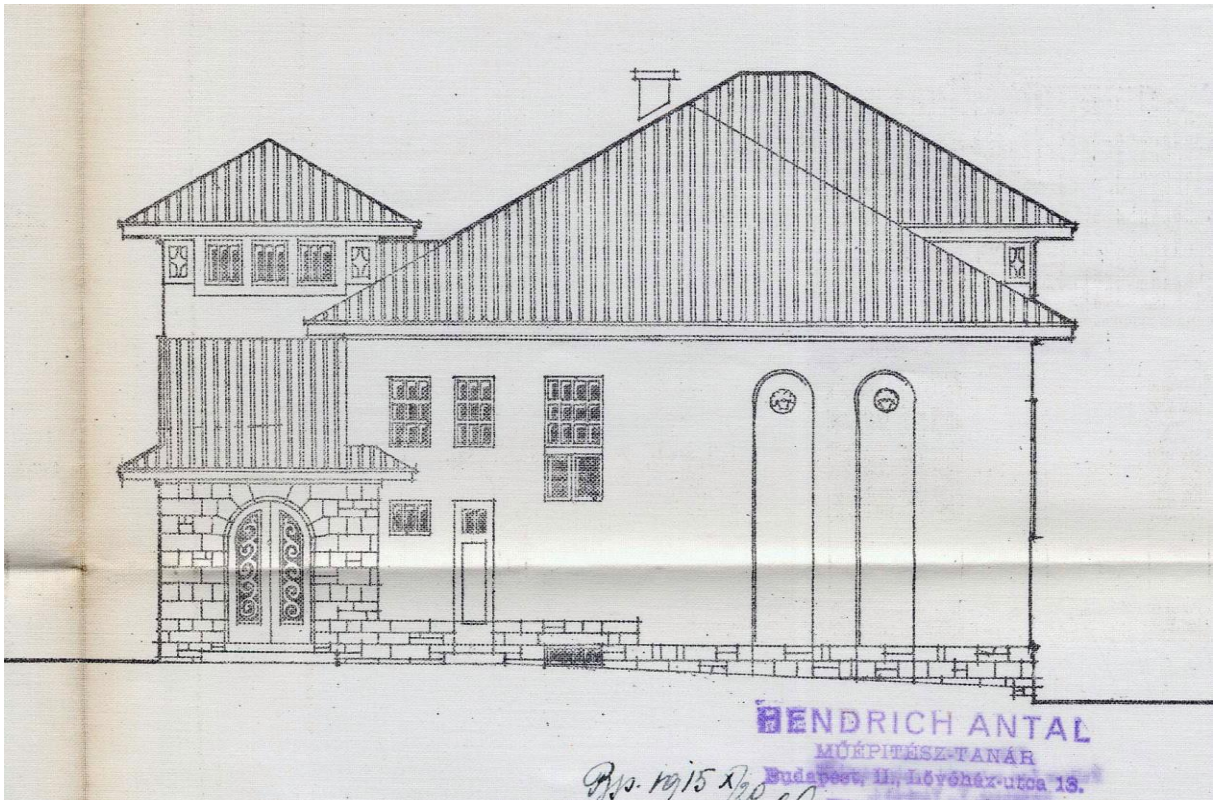
4. kép Keresztmetszet, 1915.



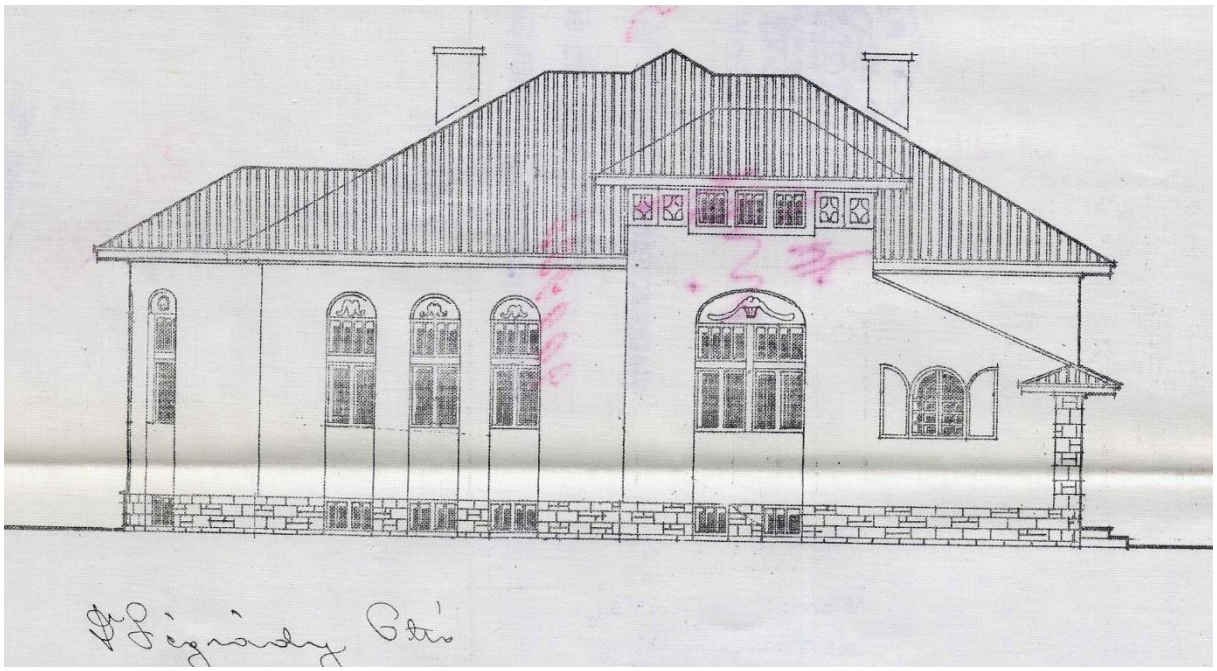
5. kép Főhomlokzat, 1915.



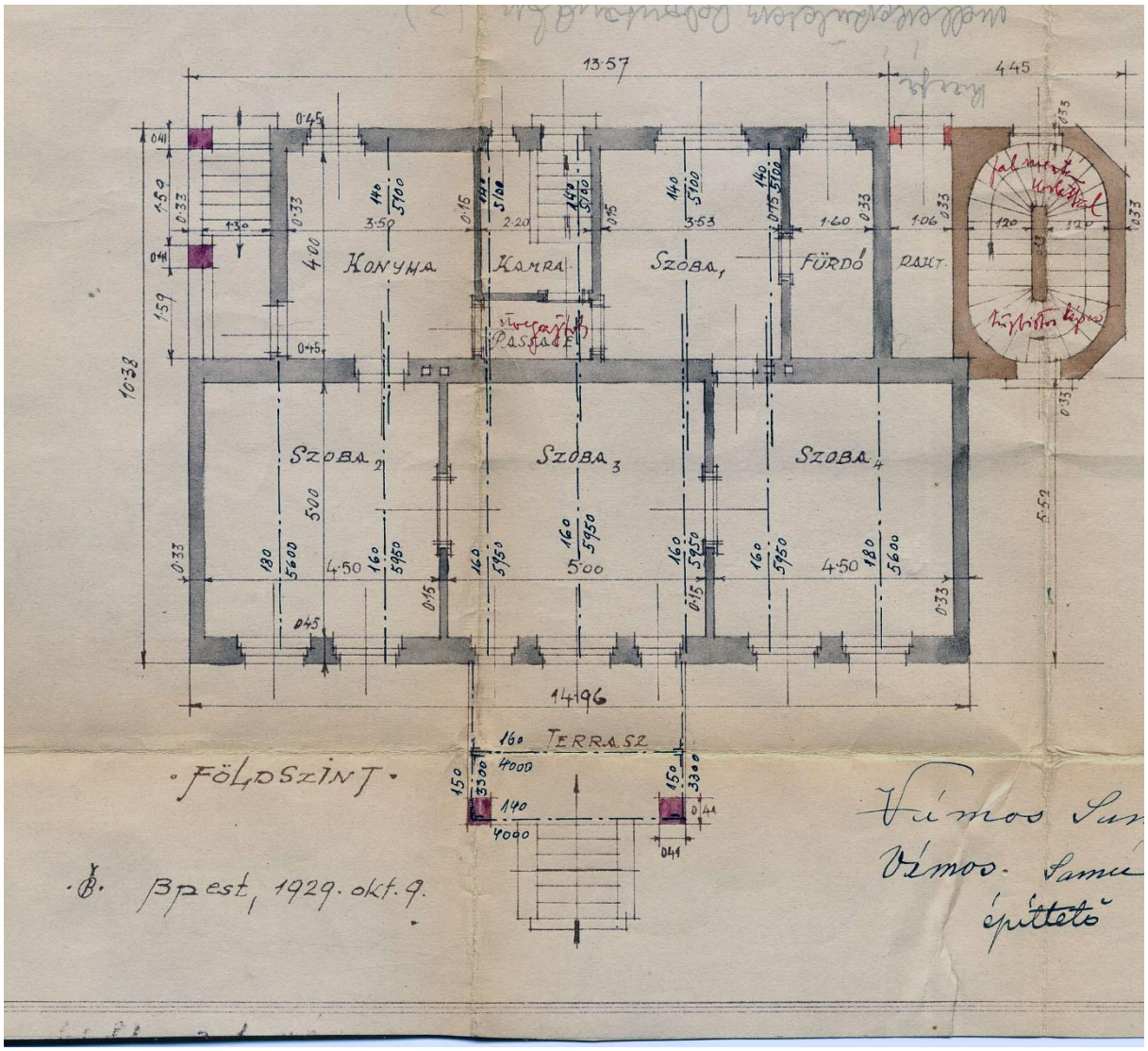
6. kép Oldalhomlokzat, 1915.



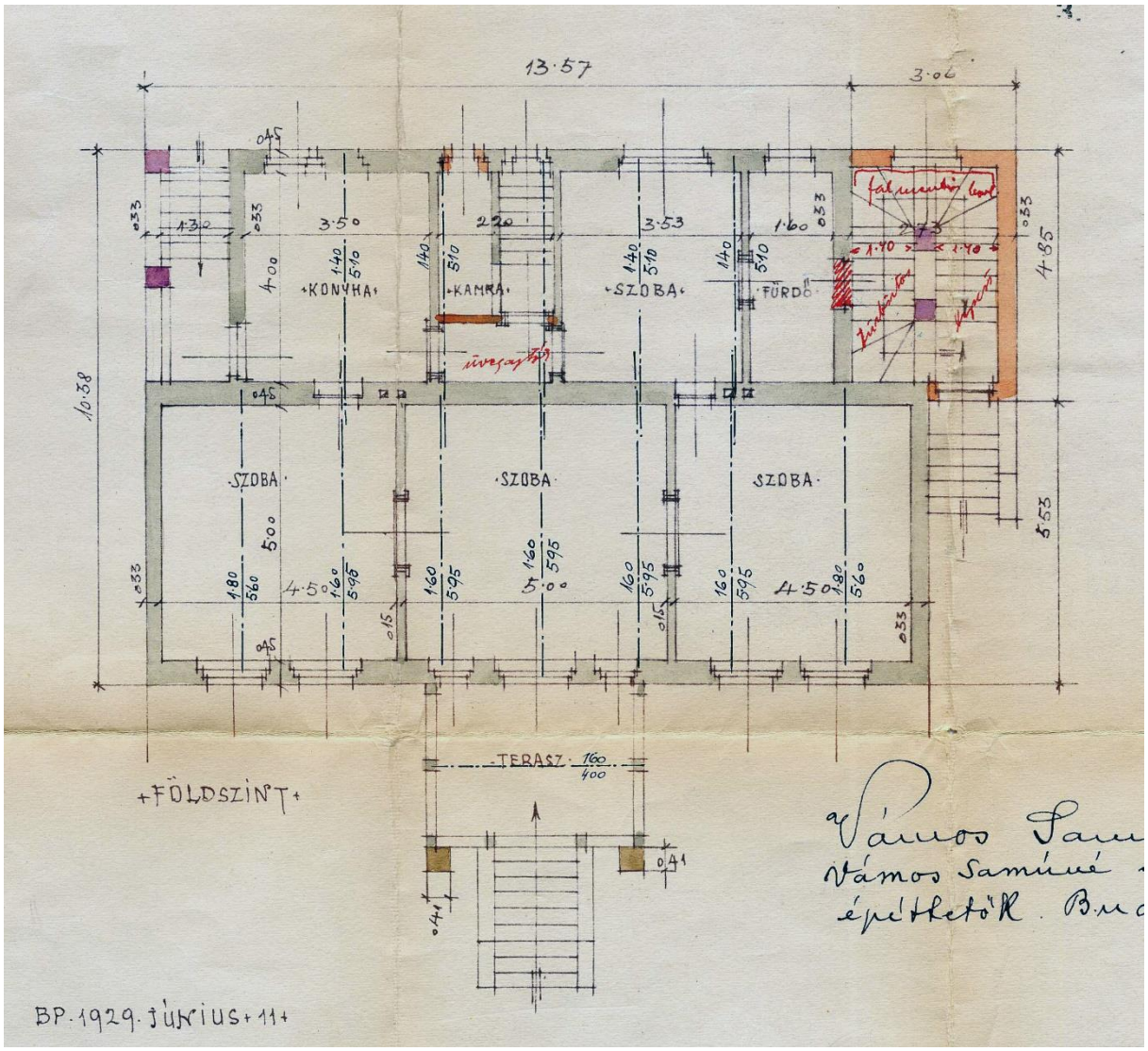
7. kép Oldalhomlokzat, 1915.



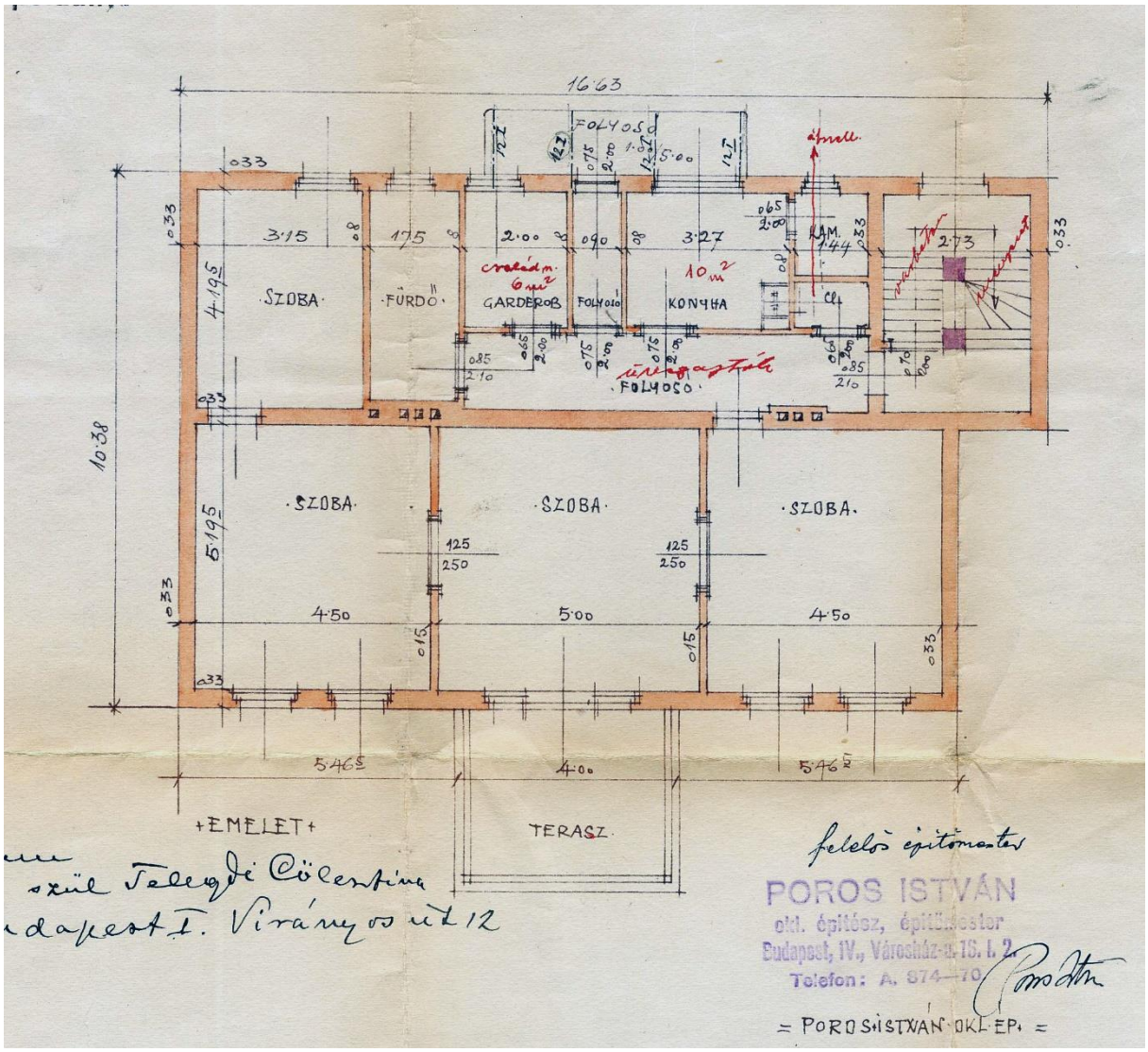
8. kép Hátsó homlokzat, 1915.



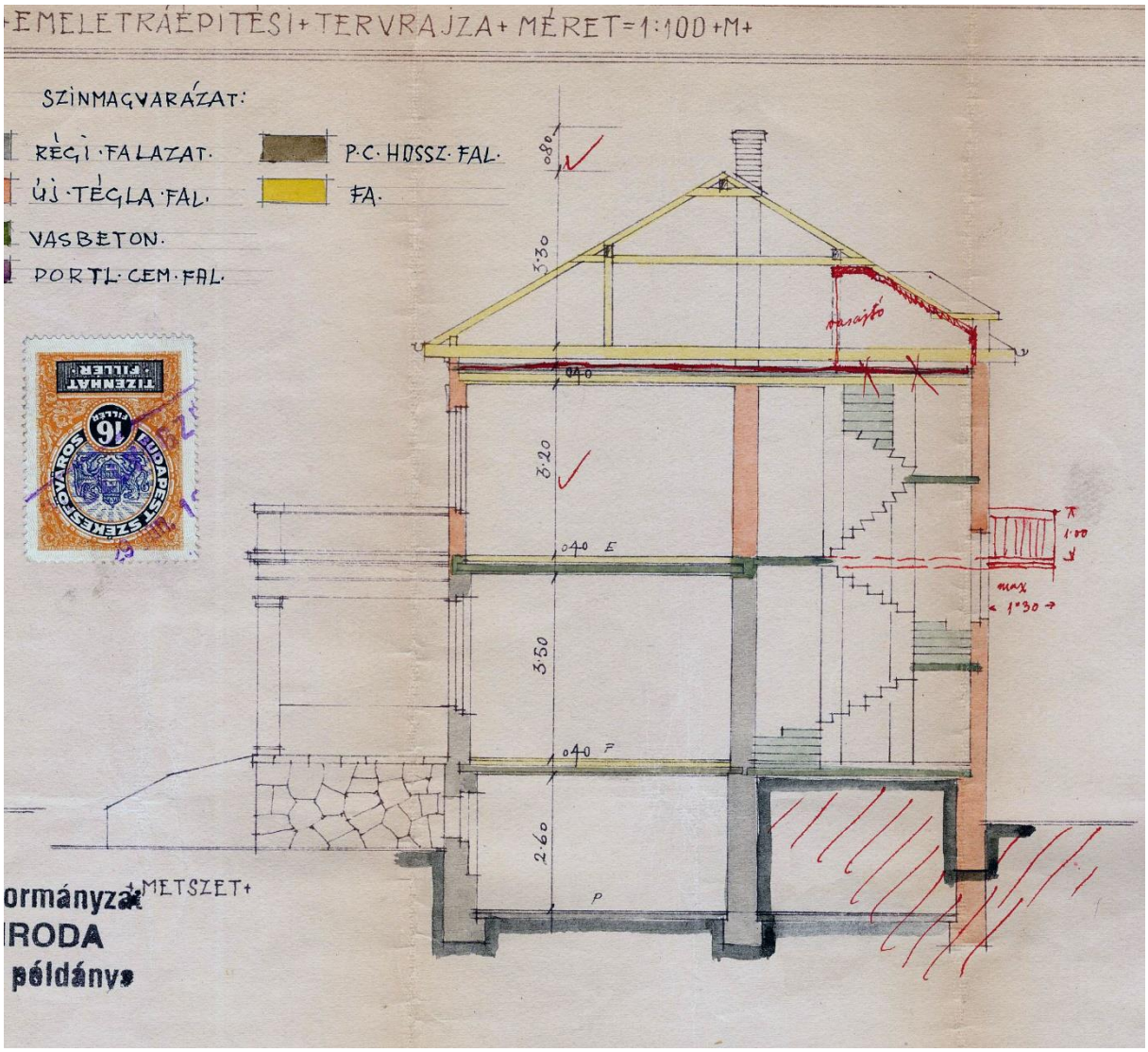
9. kép Emeletráépítés terve, 1929, Földszinti alaprajz



10. kép Emeletráépítés terve, 1929, Földszinti alaprajz, tervvariáns



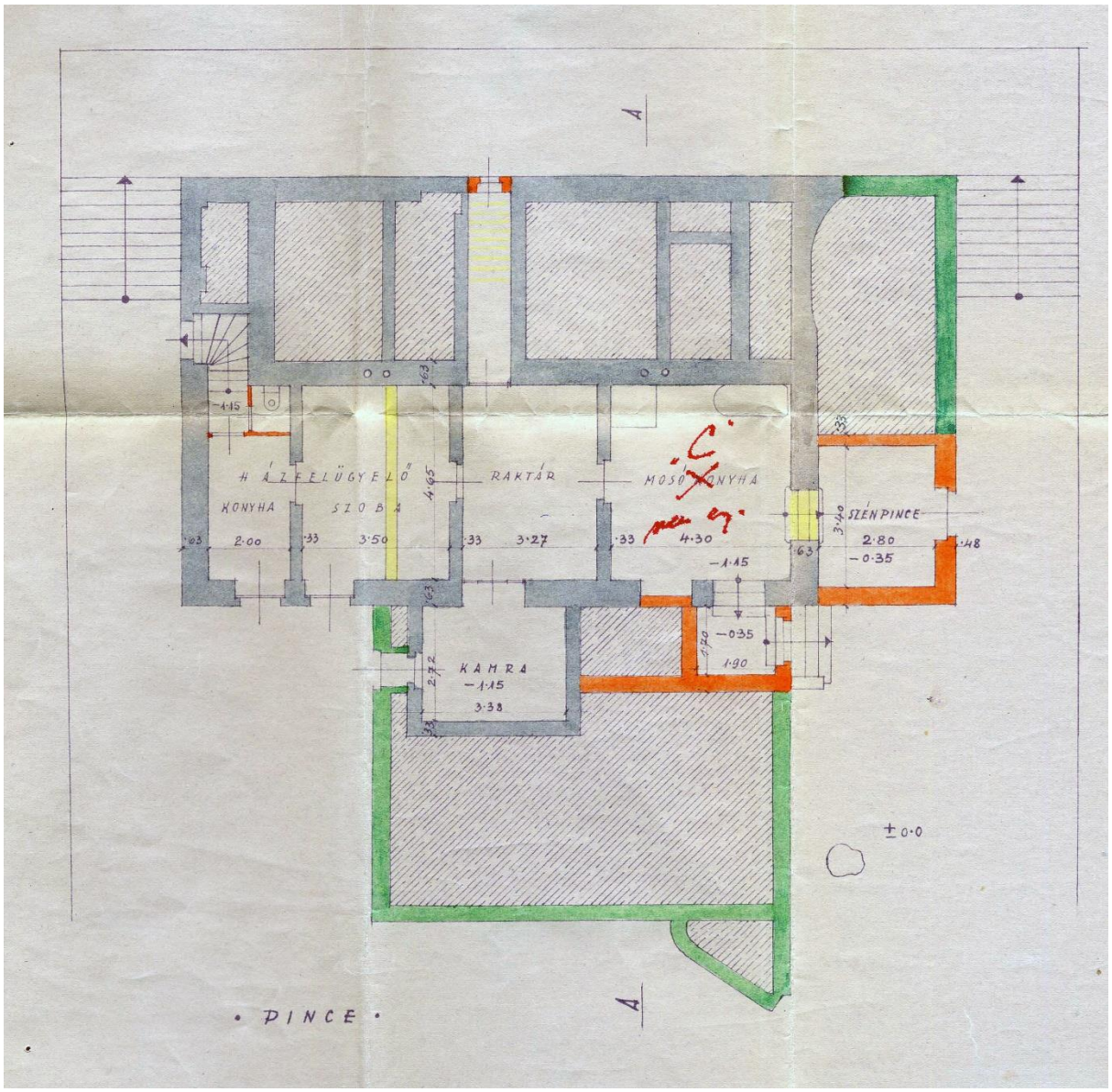
11. kép Emeletráépítés terve, 1929. Első emeleti alaprajz



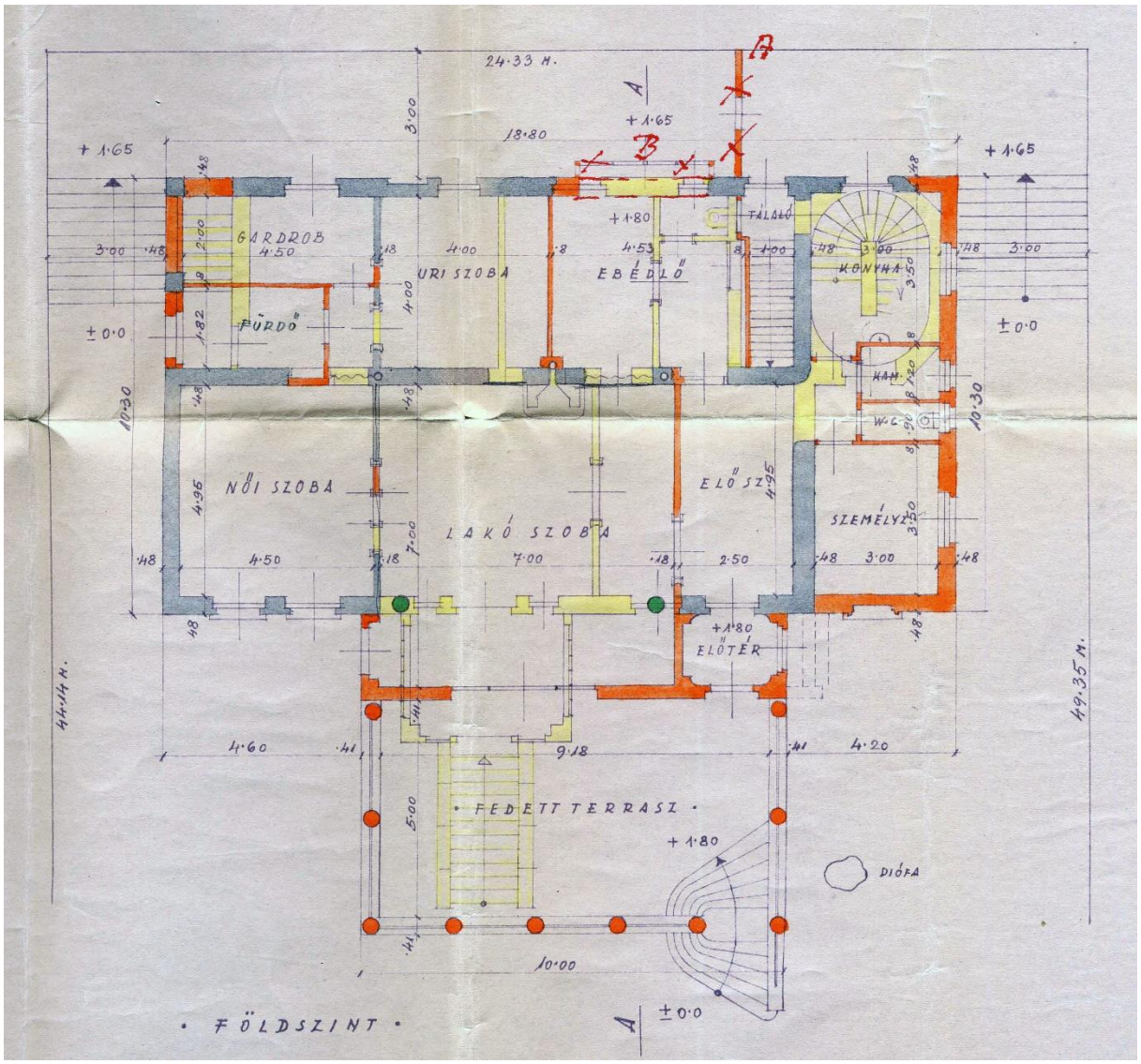
12. kép Emeletráépítés terve, 1929. Keresztmetszet



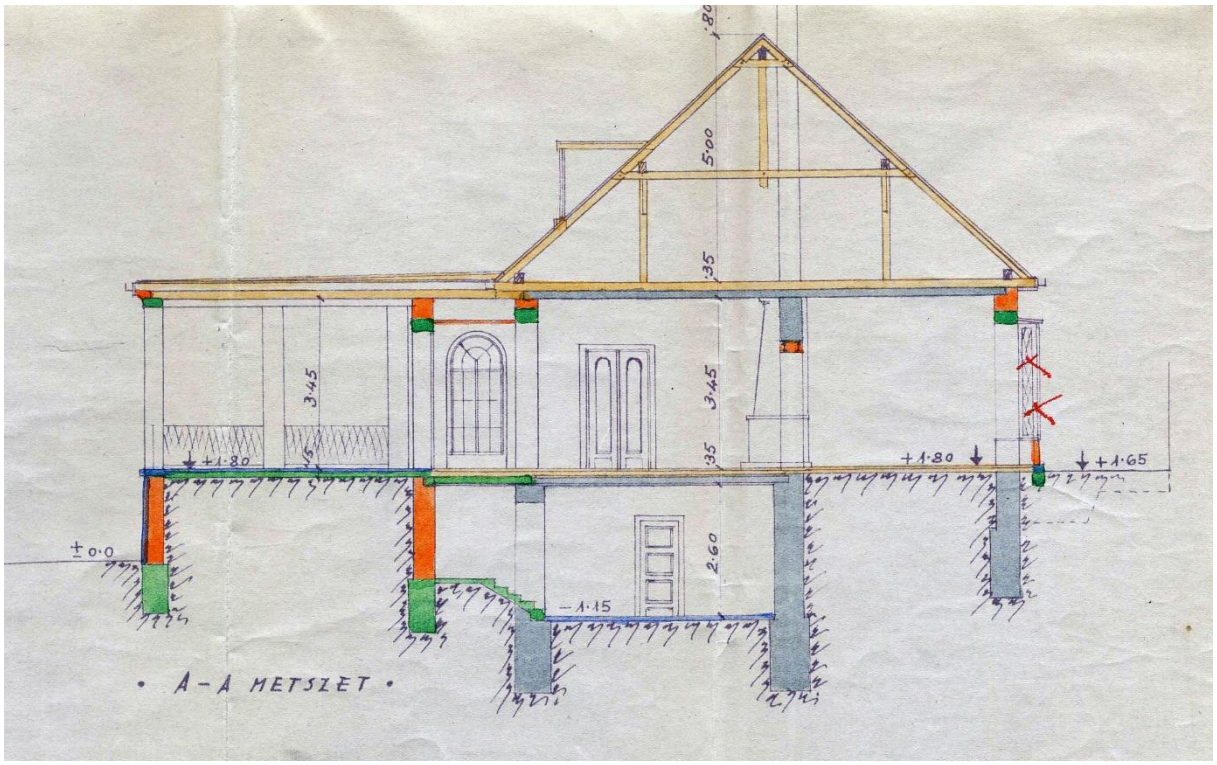
13. kép Emeletráépítés terve, 1929. Főhomlokzat



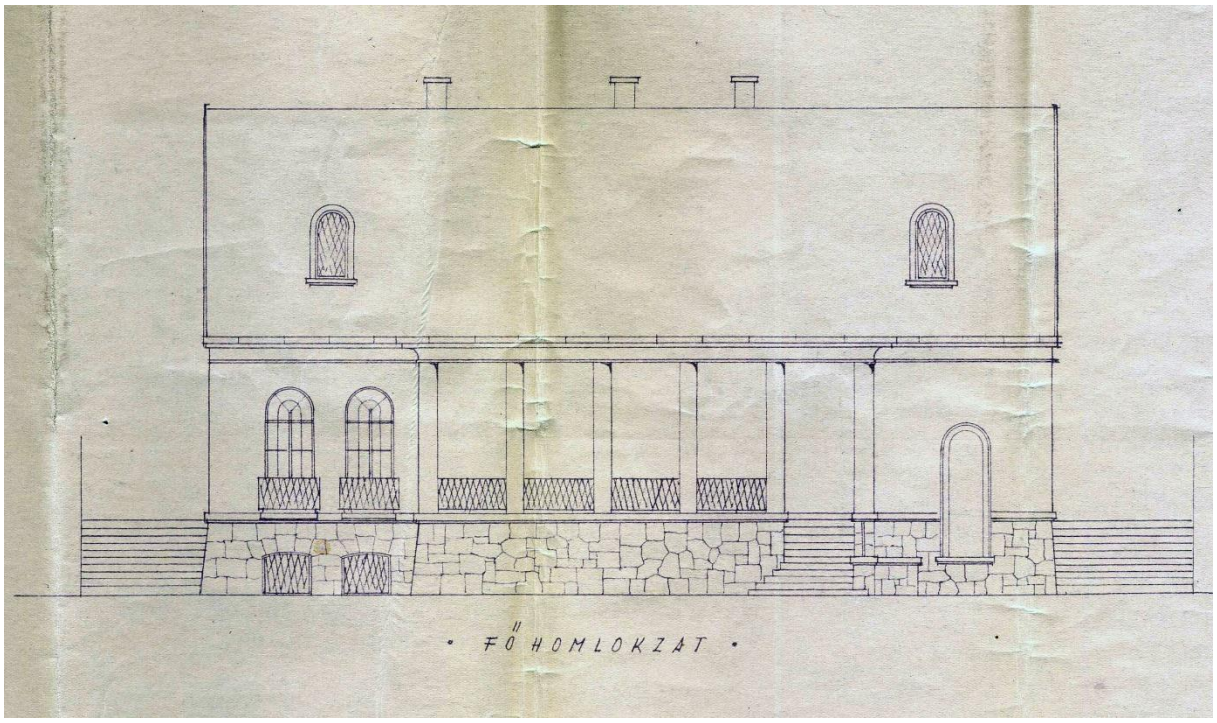
14. kép Helyreállítás, bővítés és átalakítás terve, 1947. Pince/alagsori szint



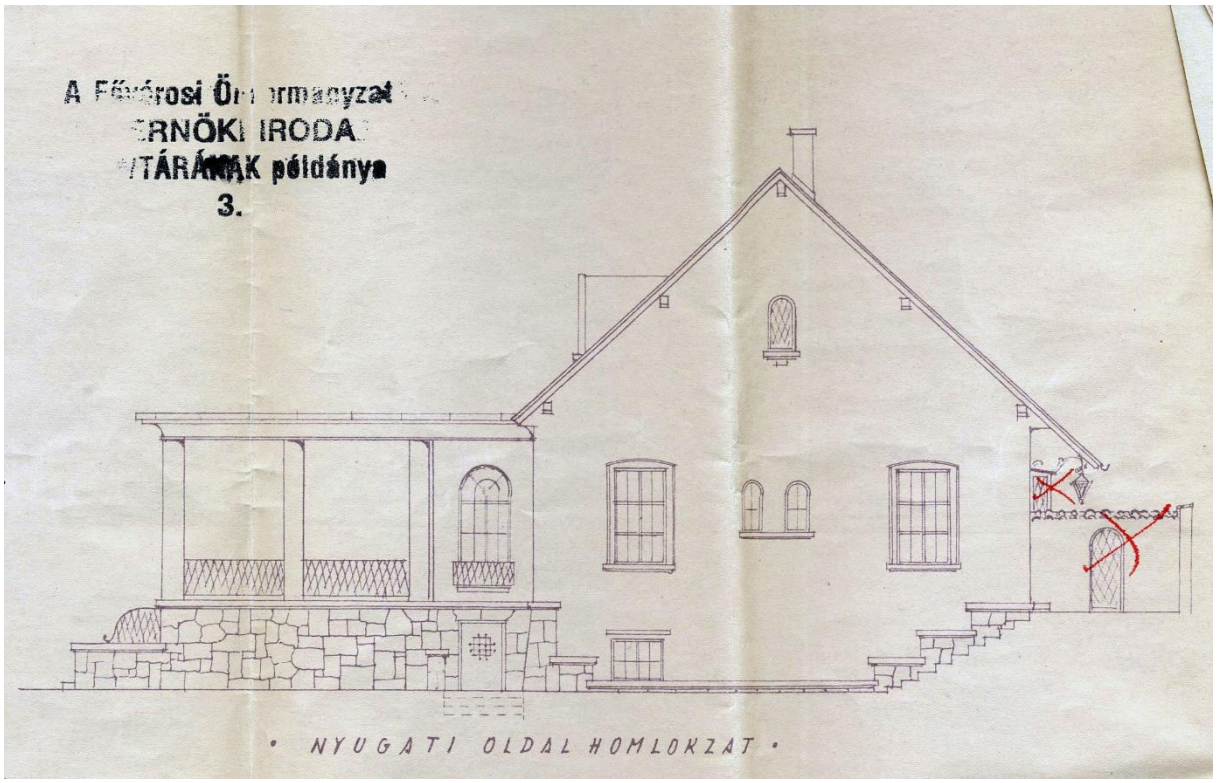
15. kép Helyreállítás, bővítés és átalakítás terve, 1947. Földszinti alaprajz



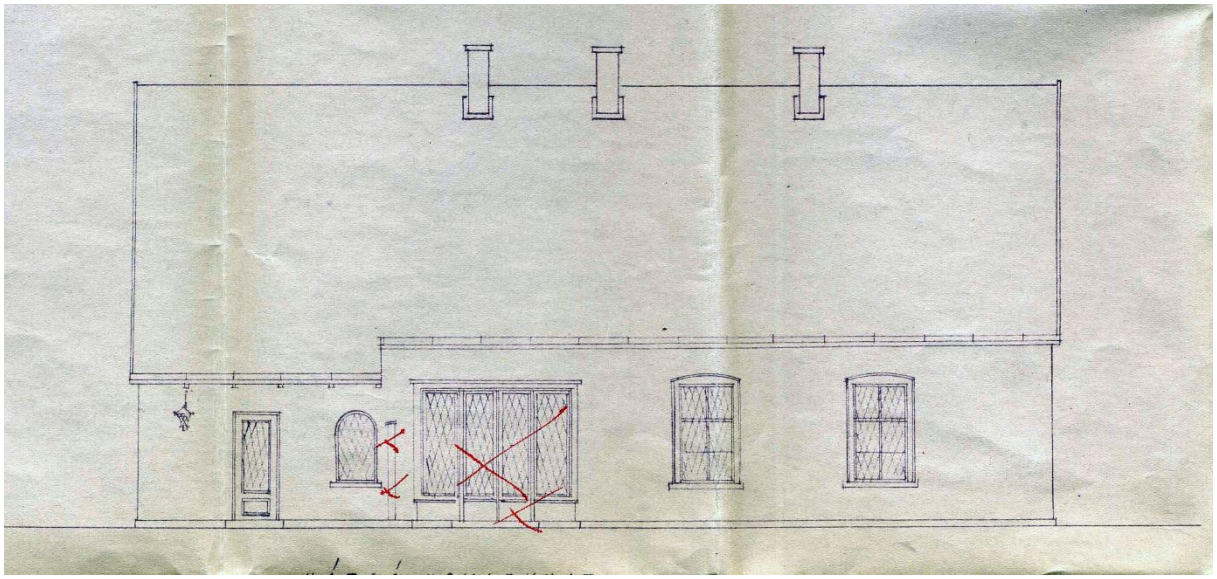
16. kép Keresztmetszet, 1947.



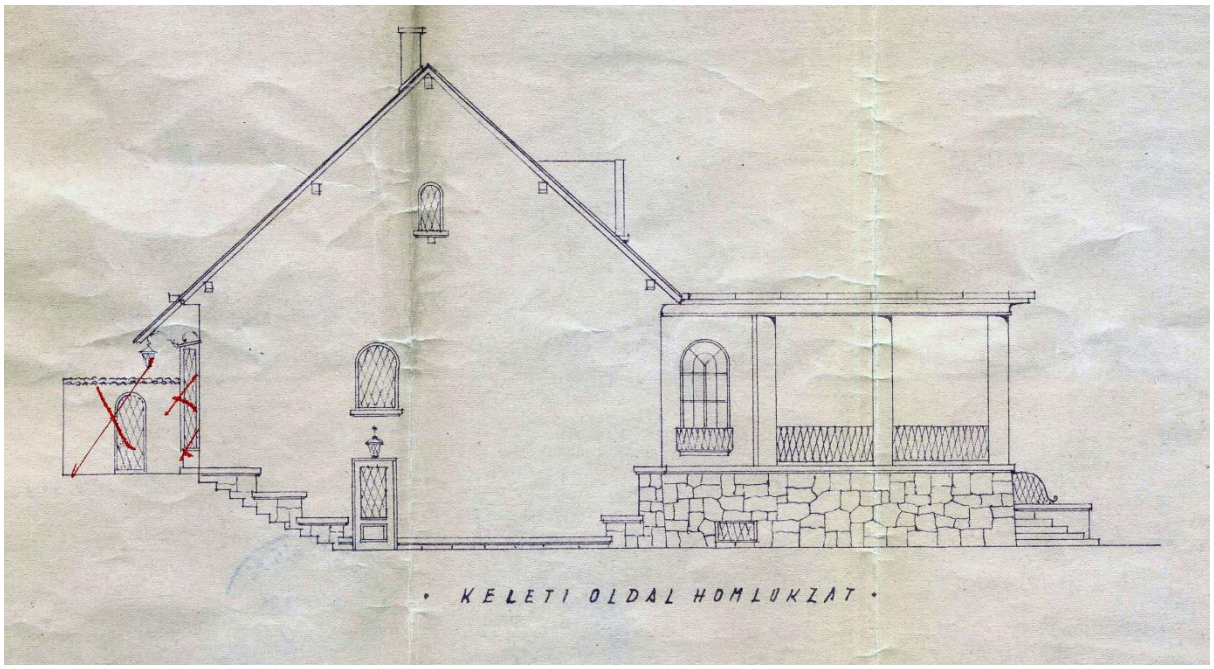
17. kép Főhomlokzat, 1947.



18. kép Északnyugati homlokzat, 1947.



19. kép Délnyugati homlokzat, 1947.



20. kép Délkeleti homlokzat 1947.



21. kép Fedett terasz szemből, oszlopsor



22. kép Fedett terasz párkánya



23. kép Az épület kelet felől



24. kép Főhomlokzat déli szakasza



25. kép Franciaerkély a főhomlokzat déli szakaszán



26. kép A teraszra vezető lépcső



27. kép Főhomlokzat északi szakasza



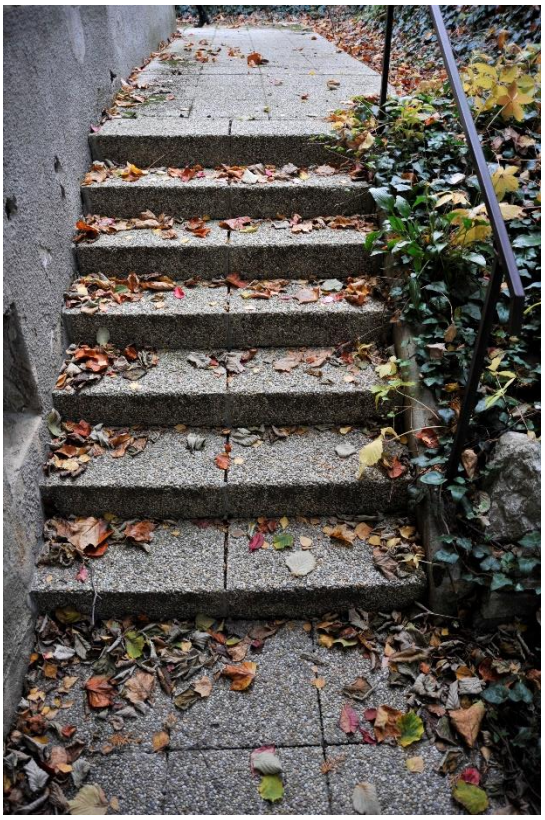
28. kép Lábazat az épület északi sarkán



29. kép Lábazat az északnyugati oldalhomlokzaton



30. kép Főhomlokzat északi szakasza



31. kép Kerti lépcső az épület mellett



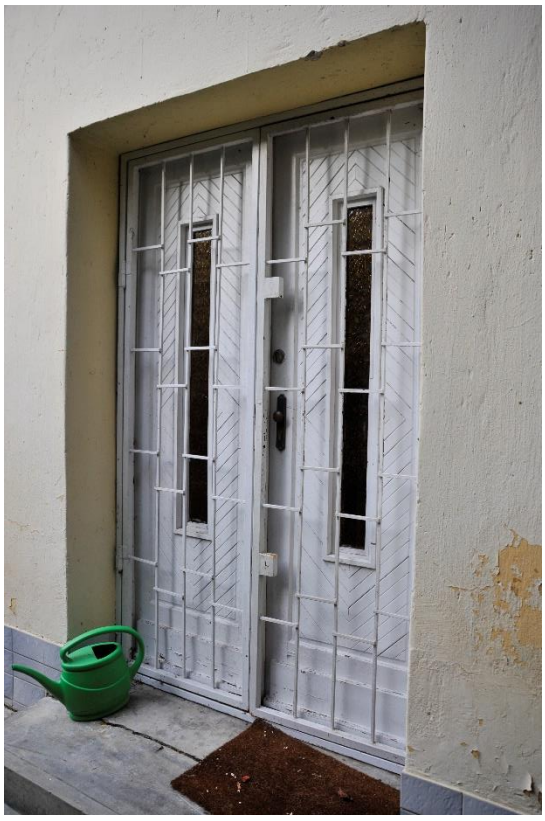
32. kép Ablakok az északnyugati homlokzaton



33. kép Ablak és rácsa az északkeleti homlokzaton



34. kép Hátsó, vagyis délnyugati homlokzat



35. kép Ajtó a délnyugati homlokzaton



36. kép Délkeleti homlokzat



37. kép Fűrészelt díszű szarufavég és szelemenvég a délkeleti homlokzaton



38. kép Garázs 1



39. kép Garázs 2

Helyi értékre vonatkozó értékvizsgálati dokumentáció



1. kép Az épület déli homlokzata

Objektum neve

Földrajzi azonosítók

Cím (irányító számmal):	1121 Budapest, Csermely út 16.- Hunyadi lejtő 6.
Helyrajzi szám(ok):	10536

Helyszínrajz



A helyi érték meghatározása

Megnevezése:	Lakóépület
Fajtája:	Villa (kertje és szobor)
Típusa:	Szabadonálló
Stílusa:	Historizáló
Jellemző datálása:	nem ismert
Tervezője:	nem ismert

Funkció

Egykori funkció(k):	Lakóház
Jelenlegi funkció:	Lakóház

A helyi érték eszmei értékei és jelentősége

Az épület a Hegyvidék historizáló stílusú építészetének egy olyan emléke, amely jelentősen átépült az évek során. Építés korabeli kialakítását nagyjából már csak a beépítésében őrzi.
A villaépület pontos építési dátumát, építtetőjét, tervező építészét nem ismerjük. Az épület építéskori tervei nincsenek meg a levéltárban. Az 1974-es átalakítás terveit (egyes falak, szerkezetek bontása és új falak építése) Bürger Nándorné építész tervezte dr. Hellai András

tulajdonos megbízásából.
Az épület kertjében található Nepomuki Szent János szobra, ami a Budapest Főváros XII. kerület hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 42/2017.(XI.17.) a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelete alapján helyi védelem alatt álló építészeti örökség. A rendelet 1. mellékletének 40. sorában található a szobor.
A jelentős növényállománnyal rendelkező kertben áll a szobor.

Értékes szerkezetek, burkolatok, stb.

Tömegforma

A hosszú, keskeny telken lévő, az utcavonaltól hátrahúzottan elhelyezkedő, szabadonálló beépítésű, összetett tömegű épület földszint + egy szintes (a lépcsőházat tartalmazó tömeg kétszintes) magastetős, historizáló stílusú nagyvilla. A megmozgatott tömegű, vakolt homlokzatú épület a sok átalakítás miatt mára már elvesztette építészeti értékeit. Értékként a déli homlokzat íves és törtvonalú, hullámíves záródású oromzatait lehet felsorolni. Az épület homlokzati nyílásrendszerét átalakították (ablakot nyitottak ott is, ahol eredetileg nem volt), a nyílászárók közül sokat kicseréltek már, a verandát beépítették, a terasz korlátja sem az eredeti szerkezet.

Kert

Az épületet szűk oldalkertek, tágas elő- és hátsókert övezi. A kertben jelentős növényállomány található.

Szobor

Az építészeti örökségként helyi védelem alatt álló Nepomuki Szent János szobor az előkertben található. Nepomuki Szent János a folyók, hidak, hajósok, vízimolnárok, halászok védőszentje. Általában utak, közterek, vizek közelében állították fel ezeket, a kertben felállított Nepomuki szobor ritka. A magyarországi szoboremlékanyagban gyakran szereplő szent, prágai érsek volt a XIV. században. A puhamészkőből faragott szobor négyszögletes talapzaton áll. A szobor hordozza a rá jellemző ikonográfiai jegyeket: álló alakként, jellegzetes papi sapkában (birétum), karingben (liturgikus miseruha), ölében pedig a feszületet tartva jeleníti meg a Szentet.

Helyi érték állapota

Az épület átlagos műszaki állapotban van. A szobor állapota folyamatosan romlik, felújítása időszerű lenne.

Rövid indoklással egybekötött javaslat

Az épület a sok átalakítás során elvesztette már az építészeti értékeit.
A villa előkertjében álló Nepomuki Szent János szobor jelenleg is helyi védelem alatt áll.
Az elővédelmi listában szereplő épület helyi érték (műemléki) szempontjából, jelenlegi

állapotában már nem képvisel értéket.

Az épület törlését javaslom a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Élővédelmi jegyzékből (176/2017.(XI.9.) Bp. Főv. XII.ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h.).

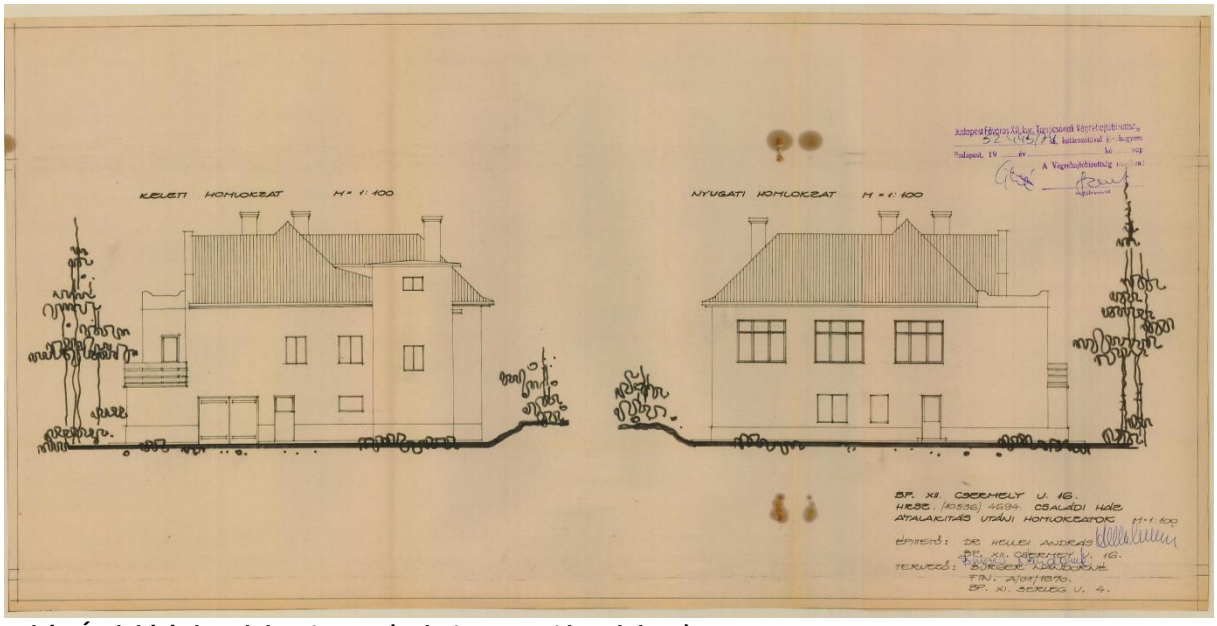
Összefoglalásul: a telekingatlanon álló épületet nem javaslom helyi egyedi védelemre, azonban a telken álló Nepomuki Szent János szobor továbbra is megérdemli a helyi védelmet.

Budapest, 2022.10.20.

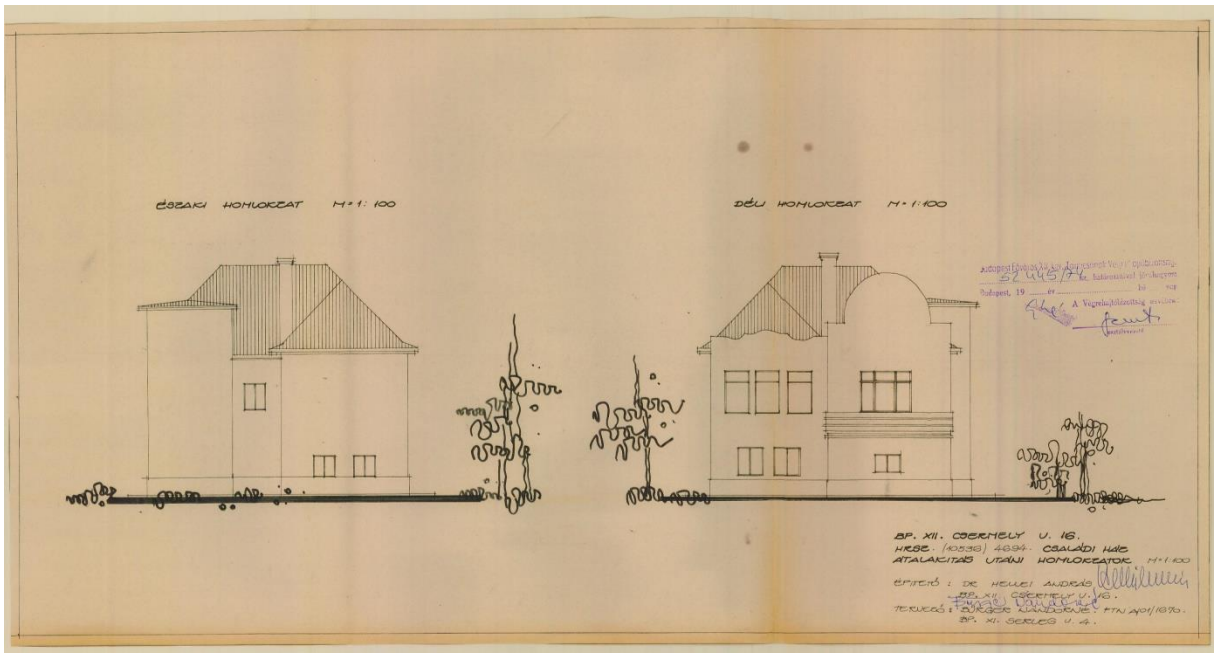
Szenczi Zsófia

készítette: Szenczi Zsófia
ellenőrizte:

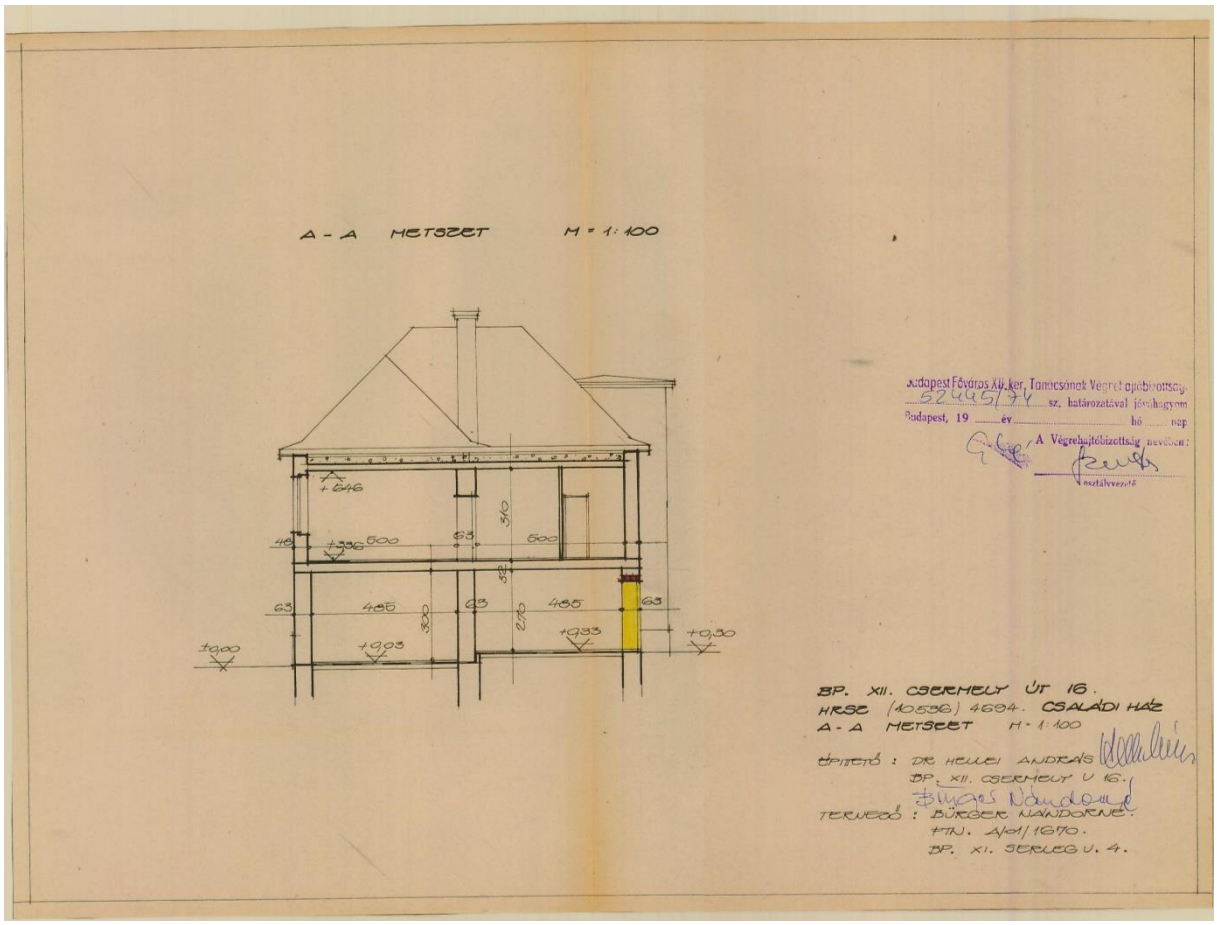
MELLÉKLETEK:
Archív tervek,
Fényképek (korábbi évek fotója, jelenlegi állapot)



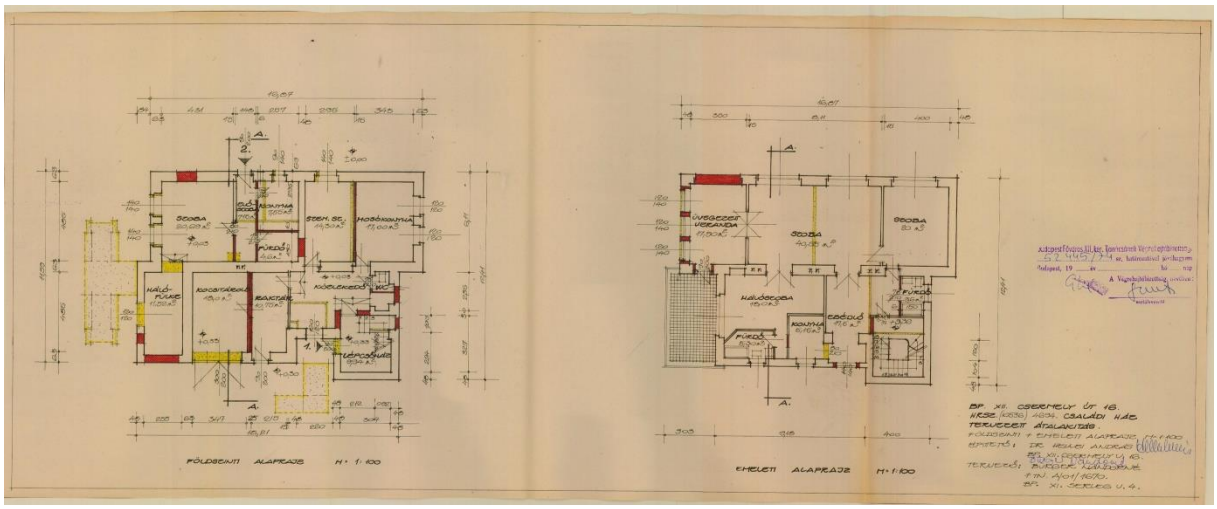
2. kép Átalakítás homlokzati terve (Keleti- Nyugati homlokzat), 1974



3. kép Átalakítás homlokzati terve (Északi – Déli homlokzat), 1974



4. kép Átalakítás terve Metszet, 1974



5. kép Átalakítás alaprajza (földszint – emelet alaprajza, 1974



6. kép 2004-es fotó az épületről



7. kép 2004-es fotó az épületről



8. kép Kert és a Nepomuki Szent János szobor 2009-ben

Az épület jelenlegi állapota (2022. október)



9. kép Déli homlokzat részlete



10. kép Déli homlokzat részlet



11. kép Keleti homlokzat



12. kép Nyugati homlokzat



13. kép Homlokzati részlet



14. kép Déli homlokzat teraszkialakítása



15. **kép Nepomuki Szent János szobra 2001-ben**



16. kép Nepomuki Szent János szobra 2001-ben



17. kép Nepomuki Szent János szobra, 2022.



18. kép Nepomuki Szent János szobra, 2022.



19. kép Nepomuki Szent János szobra, 2022.



20. kép Nepomuki Szent János szobra, 2022.

Helyi értékre vonatkozó értékvizsgálati dokumentáció



1. Kép Összkép az északi irányból

Objektum neve

Földrajzi azonosítók

Cím (irányító számmal):	1121 Budapest, Árnyas út 26.
Helyrajzi szám(ok):	10858

Helyszínrajz



A helyi érték meghatározása

Megnevezése:	Nyaraló
Fajtája:	Villaépület
Típusa:	Szabadonálló
Stílusa:	Historizáló
Jellemző datálása:	19. század vége és 1902. (Az adat forrása: BFL tervek)
Tervezője:	Szakál Lukács

Funkció

Egykori funkció(k):	Nyaraló
Jelenlegi funkció:	társasház, üres, lakatlan

A helyi érték eszmei értékei és jelentősége

A telken két lakóépület található; az Árnyas út felőli, tehát a telek északi oldalán álló épület a 19. sz. végén épült, míg attól délre, a telek közepén álló épület 1902-ben épült. Mindkét épület első tulajdonosa és építtetője Diamant Samu szűcsmester volt. Az épületek eredeti funkciója nyaraló volt.

A lakóépületek mellett három melléképület is áll a telken, ezek egyike feltehetően 1902-ben épülhetett, míg a másik kettő építési ideje nem állapítható meg pontosan, ezek a 20. sz. első felében épülhettek.

Értékes szerkezetek, burkolatok, stb.

Az épületekről rendelkezésre álló eredeti tervanyag alapján rekonstruálható a telken a 19-20. sz. fordulóján épült és ma is megtalálható két nyaraló villaépület és az egyik melléképület építés-korabeli kialakítása. A fellelhető, megkapott eredeti tervrajzokat a mellékletben csatoltam.

A telekingatlanról **1902**-ben készült helyszínrajzon két épület látható, az északi feketével jelölt, már meglévő, míg a telek belsejében álló épületet pirossal jelölték, ami az akkori új építést jelenti. Mindkét épület szimmetrikus alaprajzi kontúrral látható.

Dátum nélküli, **1902**. körül készülhettek azok a tervrajzok, amely a déli épületet ábrázolják. A bővített téglány alaprajzú épület keleti és nyugati oldalán szimmetrikus elrendezésben egy-egy veranda található. Az elkészült és fellelhető két tervrajz csaupán a keleti homlokzat díszítésében mutat különbséget. Az egyik tervrajz a keleti homlokzaton egyszerű, szecessziós motívumkincsű díszítést, míg a másik historizáló stílusú díszítést mutat. A két oromzat és a közöttük álló veranda nyomokban, átépítve ma is megtalálható az épületen.

Egy **1904**-ben készült és fellelhető tervrajz az északi épület verandával történő bővítésének terve. A veranda az épület keleti felére készült. A terv érdekessége, hogy az ekkor már minden bizonnyal állott déli épületet nem ábrázolja. A veranda nyomokban és romos részeiben ma is megtalálható az épületen.

1908-ban növényház épült a telek déli részén. A növényház földbe süllyesztett, földfelszín feletti része egy alacsony fal és üvegezett nyeregteteje. Az épület ma már nem található meg. A telek déli részén ma található, vakolatlan, romos, félig a földbe süllyesztett melléképület talán részleteiben tartalmazhatja az eredeti növényházat.
Az 1908-ban tervezett növényház tervlapján az északi épület mellett, a telekhatár mentén hosszú, keskeny építmény alaprajzi kontúrja látható, ez talán tekepálya lehetett, ma már nincs meg.
Ugyanezen a tervlapon a déli épület egyszerű, T alaprajzi kontúrral látható, ami nem egyezik meg az 1902-es helyszínrajzon jelölt épületkontúrral.

Az **1910**-ben készült terv a déli épület déli sarkához épített toldalék tervrajza. A bővítménnyel az épület elveszítette eredeti, szimmetrikus alaprajzi kontúrját. Az alacsony hajlásszögű tetővel fedett, kis alapterületű, egyetlen szobát magába foglaló bővítmény ma is megtalálható az épületen

1963-ban kelt a déli épület megosztásának terve.

Az északi, utca felőli épületről nem maradtak fenn eredeti tervek. A fenti és további helyszínrajzon egy kelet-nyugati tengelyre szimmetrikus alaprajzi kontúr látható, ezzel ellentétben a mai épület alaprajzi kontúrja aszimmetrikus; a déli oldalon nem találjuk meg a korábban feltételezhetően megvolt, kelet felé oromzattal forduló szárnyat. Ha a déli szárny a helyszínrajzi jelöléseknek megfelelően korábban megvolt, akkor azt elbontották.
Emiatt és ehhez hasonlóan más okok miatt kijelenthető, hogy az épület eredeti kialakítása csak nyomokban és részletekben fedezhető fel. Így például megtaláljuk a korábban a két,

oromfalas épületszárny (oldalrizalit) között a keleti oldalon álló verandát, azonban ennek eredeti fa elemei zömében elvesztek, cserélték őket. A veranda előtt megtaláljuk az eredeti lépcsőhöz tartozott kovácsoltvas korlát maradványait, de a lépcső maga már beton, a korábbi, minden bizonnyal mészkő lépcsőfokok elvesztek. A keleti homlokzat oromfalas szakaszán az eredeti, sávozott vakolat csupán egy kis folton található meg, nagy részen lehullott, itt láthatóvá vált a kő-tégla vegyes falazat. A déli és a nyugati homlokzat nem hordoz eredeti díszítést vagy architektúrát. Ezeken a homlokzatokon az eredeti nyílásrendszer nyomokban és csak helyenként maradt meg.
Az épület a terepviszonyok miatt kétszintes; az utcaszinten alagsori, a kert szintjén földszintes beépítést találunk. Az utcaszintről a kert szintjére vezető lépcső, az épület északi homlokzata mellett beton anyagú, ami szintén a korábbi, minden bizonnyal mészkő fokokból épített lépcsőt váltotta le.
Az épület északi homlokzata az egyetlen, ahol nyomokban még fellelhető az eredeti architektúra, homlokzatdíszítés, kialakítás. Itt a nagyobb részén vakolatát vesztett felületen szintén látható a kő-tégla vegyes falazat. A homlokzat osztópárkánya elveszett, eredetileg sávozott vakolatára csak kisebb felületek, tanúfoltok utalnak. Legépebben zárópárkánya maradt meg. Az épület fedélszéke feltehetően az épülettel egyidős, azonban sem faanyagában, sem ácsszerkezetében, fakötéseiben, szerkezeti megoldásaiban nem képvisel egyedi minőséget.

Az udvar közepén álló, vagyis déli épület
Az épületet legalább két periódusban bővítették, így eredeti alaprajzi kontúrja megváltozott. Homlokzati vakolata nagy felületen lehullott, így látni lehet a tégla falszövetet. A nyugati homlokzaton a falnyílások egy része feltehetően még az eredeti kialakítást őrzi, azonban a nyílászárók egy része cserélt, nem eredeti. Az eredeti homlokzati nyílászárók rossz állapotban vannak, hiányosak. A keleti homlokzaton található veranda fa elemei között még találunk eredeti elemeket, de a veranda rossz műszaki állapotban van. A veranda előtt megtalálható a kertbe vezető mészkő lépcső és kovácsoltvas korlátja, műszaki állapota szintén erősen leromlott.

A telken található három melléképület közül az egyik az épületszerkezeti részletei miatt az 1902-ben emelt villaépülettel egykorúnak tekinthető. Ez a két villaépület között álló, **1. számú melléképület**. Ilyen épületszerkezeti részlete az ajtó és a fűrészelt díszű szarufák. A téglaépület homlokzatain csak foltokban találunk vakolatot, műszaki állapota erősen leromlott.

A 2. és a 3. sz. melléképület semmiféle műértéket nem hordoz, állapotuk romos.

Helyi érték állapota

Az épületek évek óta üresen, lakatlanul állnak. Az épületek beáznak és a talaj felől is vizesednek. Néhány helyen statikai jellegű problémára utaló repedések láthatók. A kapott információ szerint az épületekben kialakított önkormányzati lakások kiürítése is többek között épületszerkezeti problémák miatt történt.

Rövid indoklással egybekötött javaslat

A telken két épület található; az Árnyas út felőli, tehát a telek északi oldalán álló épület a 19. sz. végén épült, míg attól délre, a telek közepén álló épület 1902-ben épült. Mindkét épület első tulajdonosa és építtetője Diamant Samu szűcsmester volt. Az épületek eredeti funkciója nyaraló volt.

A lakóépületek mellett három melléképület is áll a telken, ezek egyike feltehetően 1902-ben épülhetett, míg a másik kettő építési ideje nem állapítható meg pontosan, ezek a 20. sz. első felében épülhettek.

Az épületek a Hegyvidék 19. sz. végi és 20. sz. eleji villaépítészetének egy-egy jellemző emlékei, azonban építészeti értékeiket a többszöri, zavaros bővítéseknek és átalakításoknak köszönhetően mára elvesztették. Az épületekben az 1960-as években lakásokat alakítottak ki, a belső átalakítás további értékvesztéshez vezetett. Az épületekben található, megmaradt, kevésszámú eredeti nyílászáró és padlóburkolat, illetve a helyenként részleteiben még fellelhető tömegformálás, illetve homlokzati kialakítás nem éri el azt az építészeti színvonalat, ami a helyi védelmet indokolttá tenné

Az épületek elvileg nagy anyagi és műszaki ráfordítással még minden bizonnyal megmenthetők és helyreállíthatók volnának, azonban ez a lehetőség nem életszerű. A vizsgált épületek helyi építészeti értékei nem kimagaslóak, nem egyediek, sem nem ritkák. Az átlagos helyi építészeti (műemléki) értékeket az épületek leromlott műszaki állapotával egybevetve kijelenthető, hogy helyreállításuk a helyi védelem szempontjából nem indokolt, anyagi szempontból pedig nem reális.

Az általános építészeti értékvesztés mellett az épületeken szerkezeti problémák is láthatók.

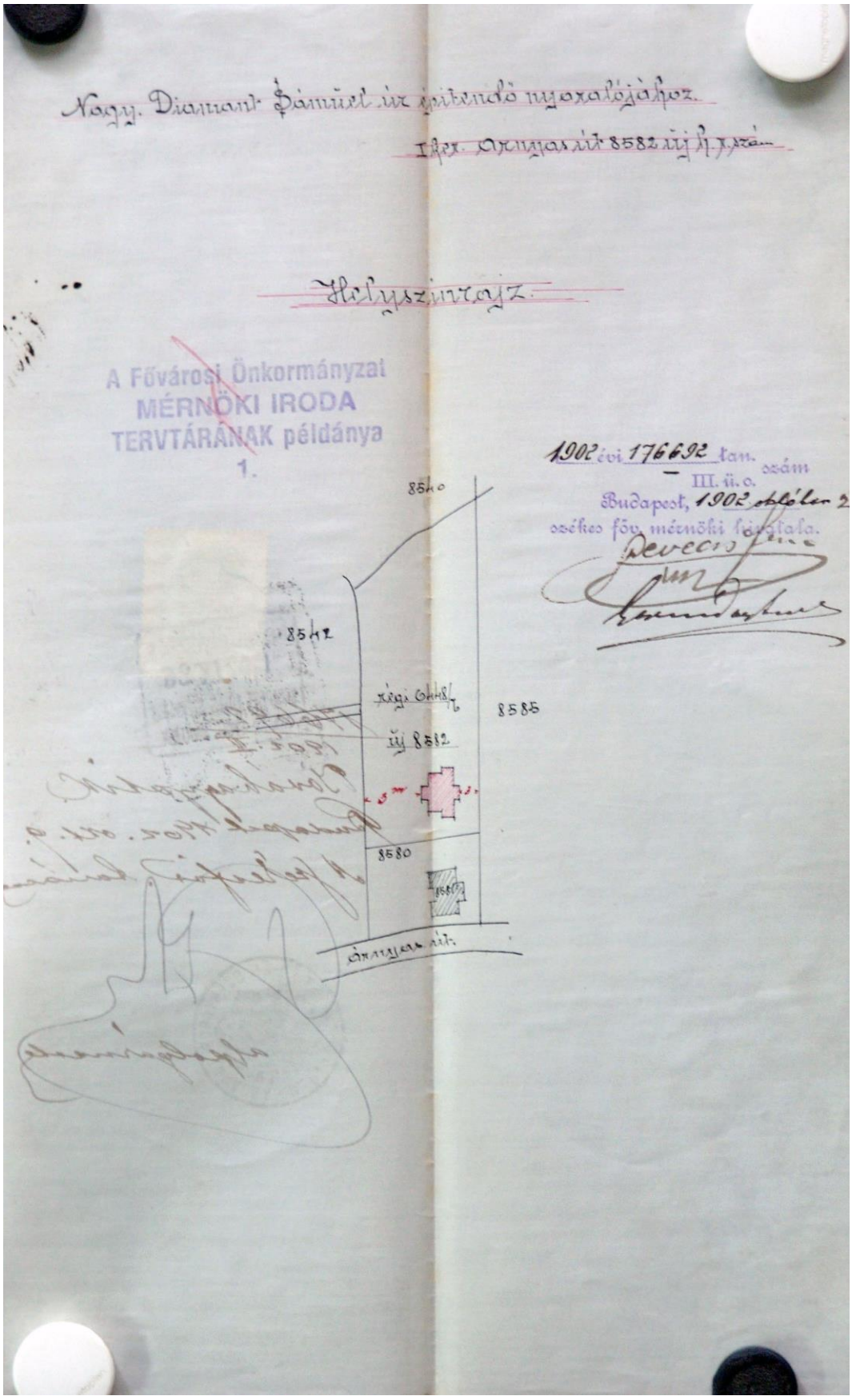
Összefoglalásul fentiek miatt az épületet helyi egyedi védelemre nem javaslom.

Budapest, 2024.01.13.

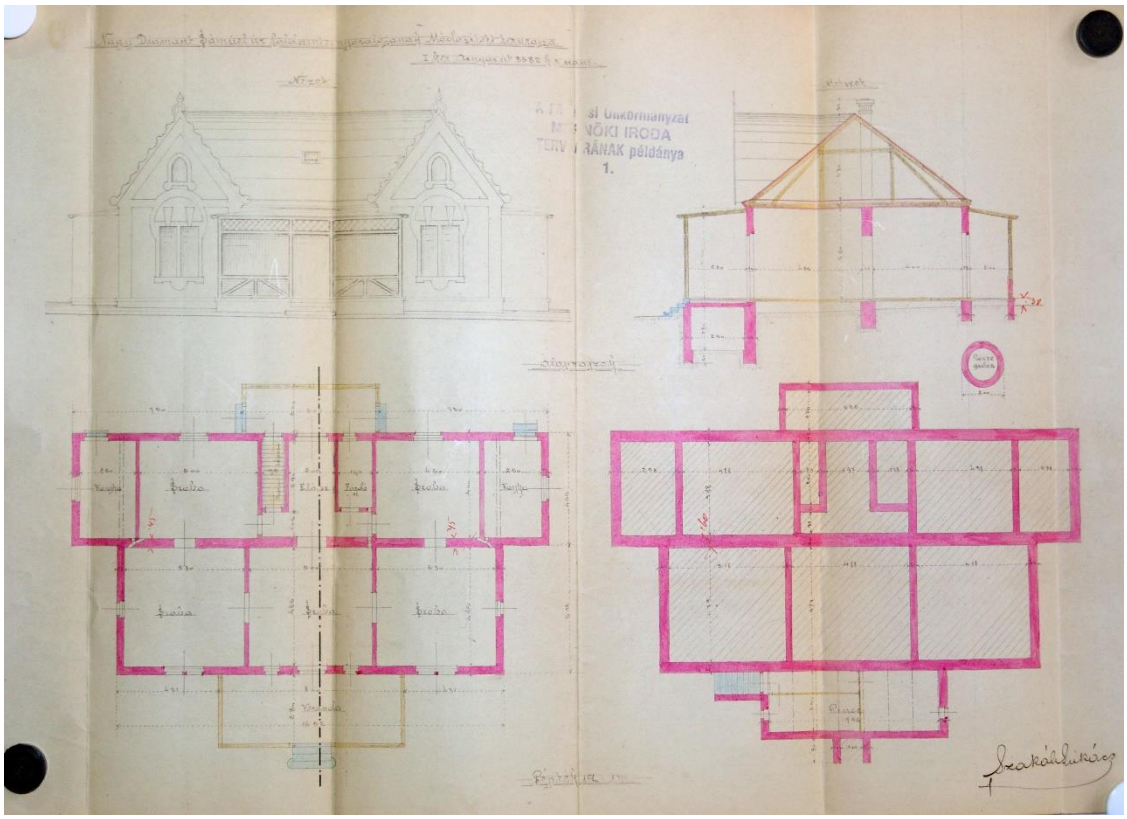
készítette: Rozmann Viktor
ellenőrizte:

MELLÉKLETEK

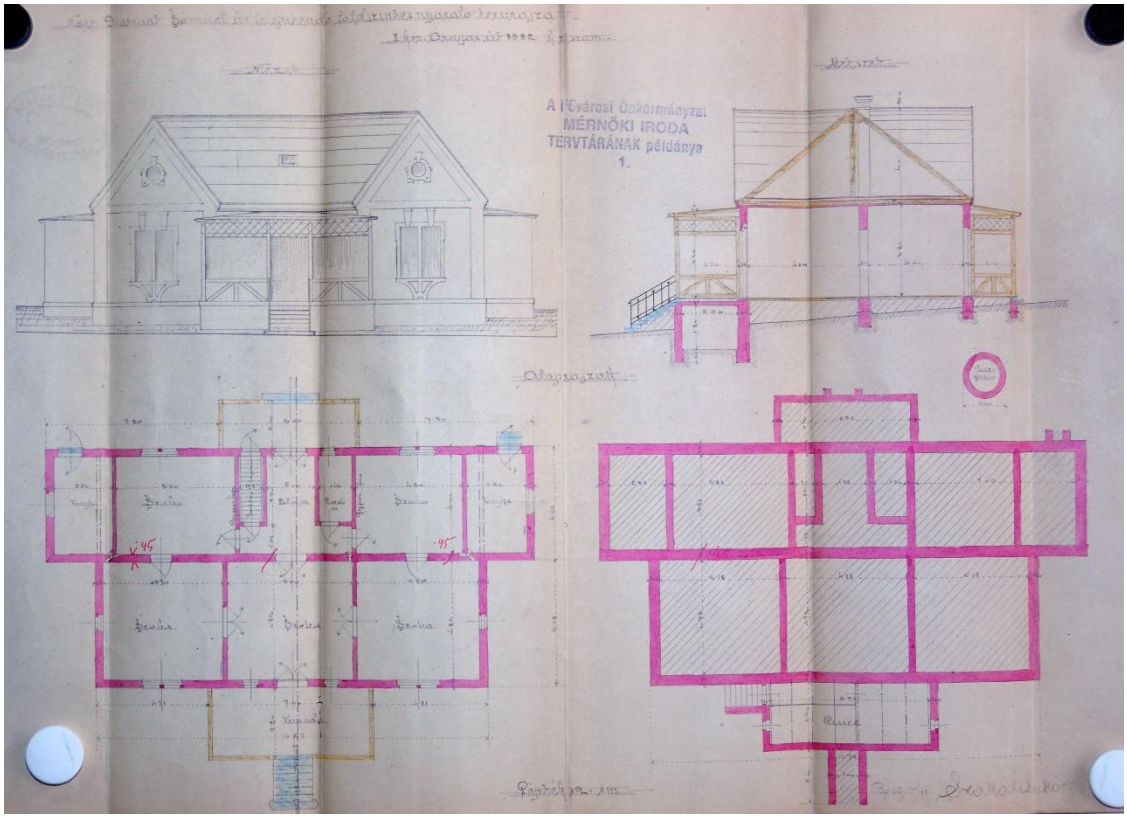
Archív tervek
Fényképek
Terv új -



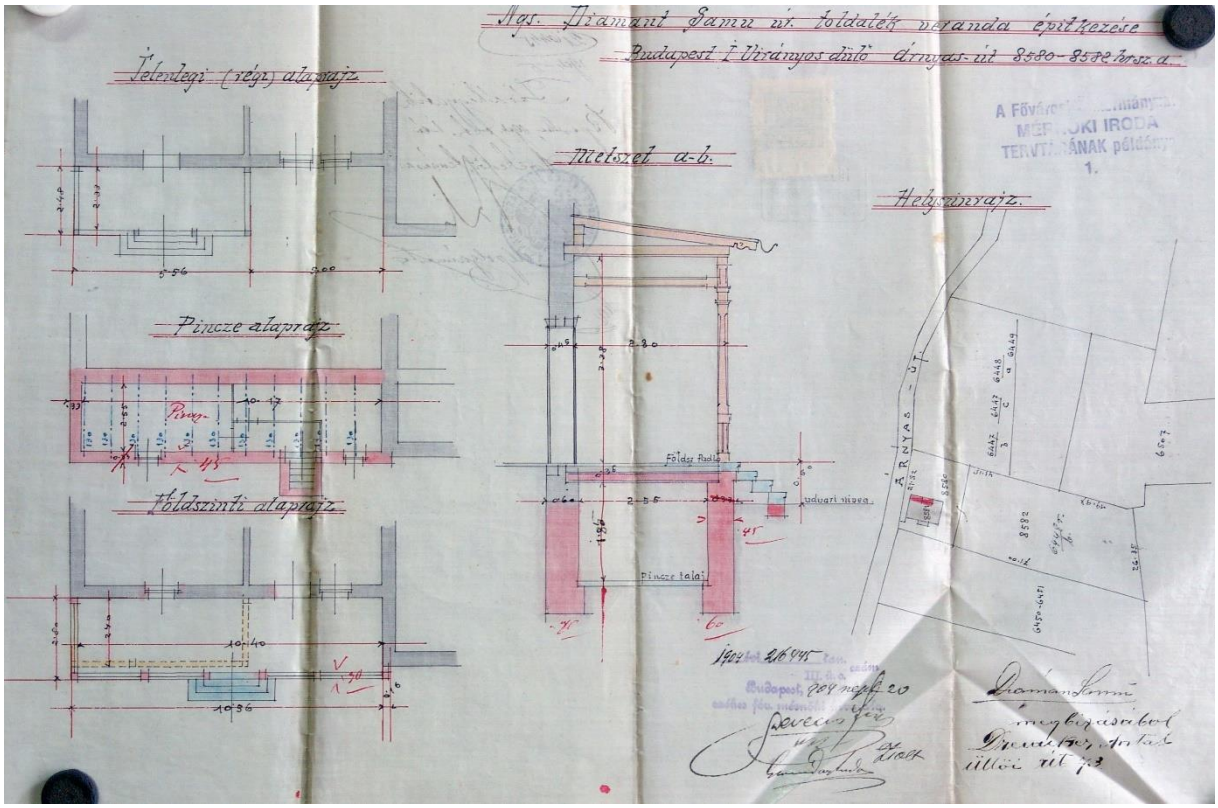
2. kép Helyszínrajz, 1902



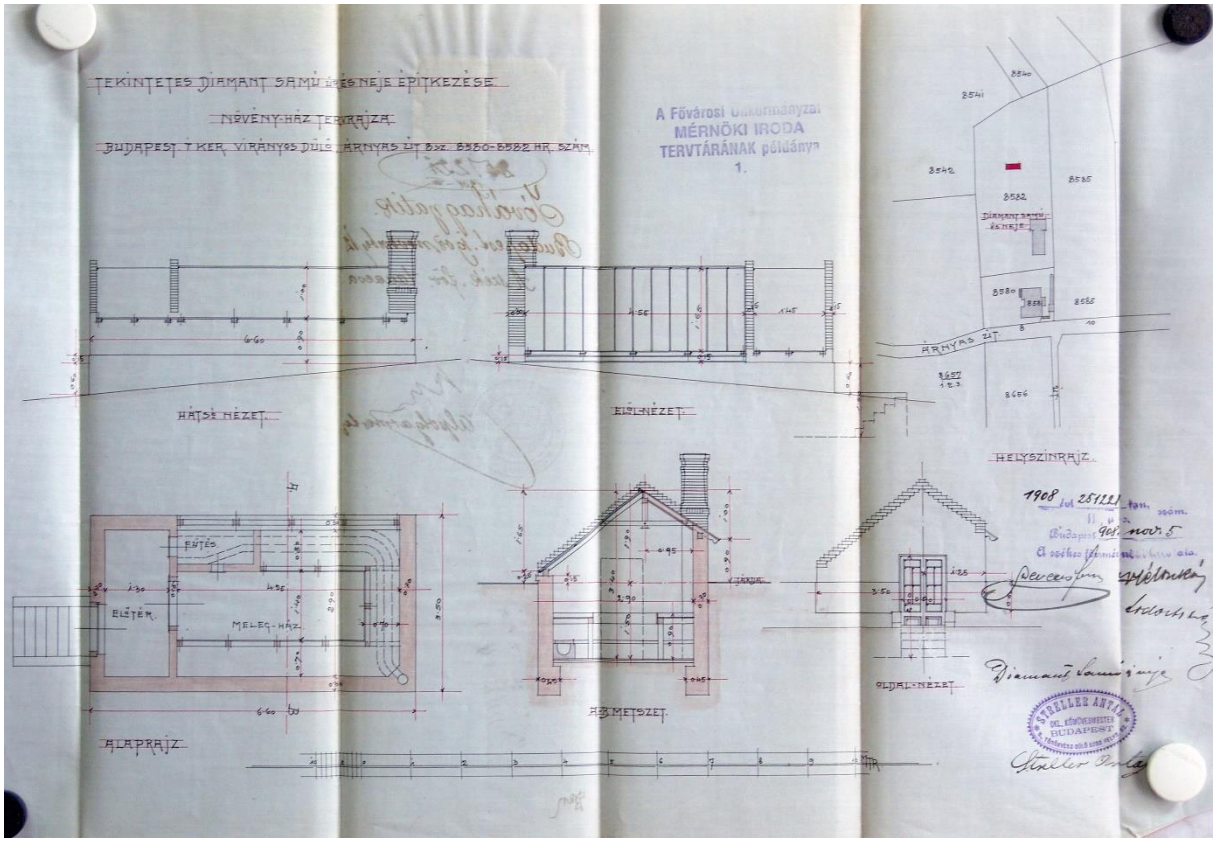
3. kép A déli villaépület terve, szecessziós homlokzatdíszítéssel, 1902. k.



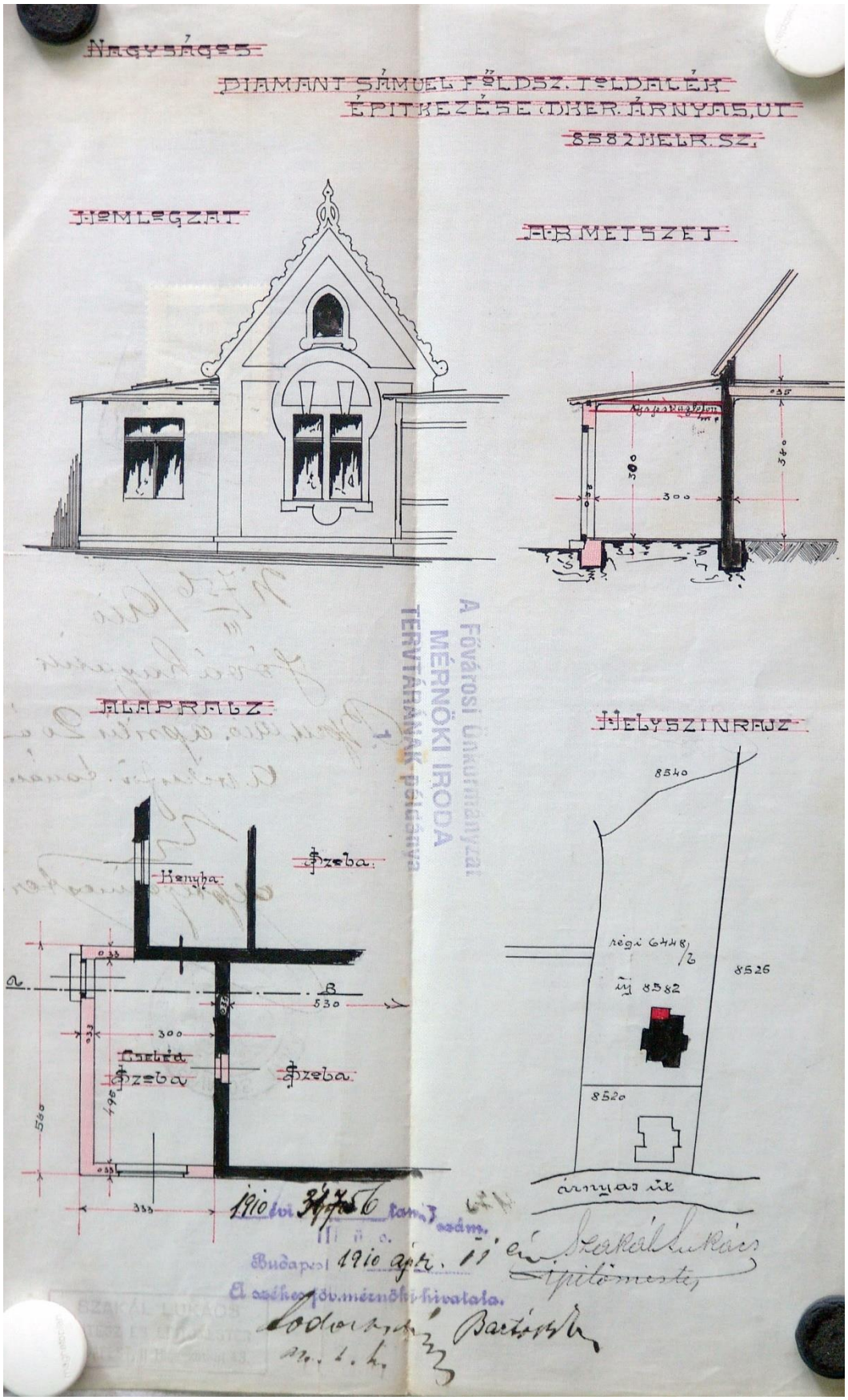
4. kép A déli villaépület terve, historizáló homlokzatdíszítéssel, 1902. k.



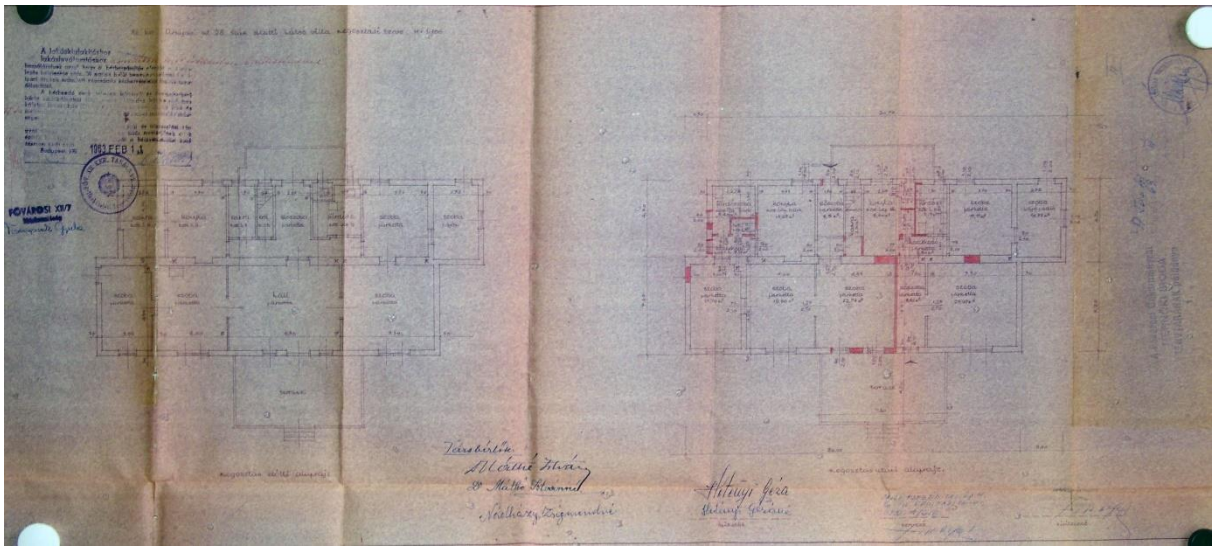
5. kép Az északi épület verandával történő bővítésének terve, 1904



6. kép Növényház terve, 1908



7. kép A déli épület bővítésének terve, 1910



8. kép A déli épület megosztásának terve, 1963.



9. kép Az északi épület verandája a keleti oldalon



10. kép Lépcső és kovácsoltvas korlát maradványa a keleti homlokzat előtt



11. kép A keleti homlokzat oromfalas szakasza



12. kép Pincelejáró a keleti homlokzat előtt, a veranda és az oromzatos homlokzatszakasz csatlakozása



13. kép Az északi épület délkelet felől



14. kép Az északi épület délnyugat felől



15. kép Az északi épület nyugati homlokzata, részlet



16. kép Az északi épület nyugati homlokzata, részlet



17. kép Pince az északi épület északkeleti sarkán



18. kép Északi épület északi homlokzata, részlet



19. kép Északi épület északi, azaz utca felőli előkertje



20. kép Lépcső az északi homlokzat előtt, az utca felőli oldalon



21. kép Északi épület fedélszéke



22. kép Északi épület északi homlokzata, párkány részlete



23. kép A déli épület északnyugat felől



24. kép A déli épület délkelet felől



25. kép A déli épület keleti homlokzata



26. kép Veranda a déli épület keleti homlokzatának közepén



27. kép Lépcső és kovácsoltvas korlátjának maradványa a keleti homlokzat előtt



28. kép A déli épület északi homlokzata



29. kép 1. sz. melléképület



30. kép 1. sz. melléképület



31. kép 1. sz. melléképület, fűrészelt díszű szelemenvég



32. kép 2. sz. melléképület



33. kép 3. sz. melléképület