

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, valamint egy kerületi helyi egyedi védelem alatt álló ingatlan esetében a védelem törlése.

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 településképi 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. b.) valamint a 106/2021. (XI. 10.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. határozata (a továbbiakban: 106/2021. TVB. b.) 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.

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.

1. Kerületi helyi egyedi védelemre javasolt ingatlanok:

a) A Fodor utca 13/a szám alatti, 8425/8 hrsz.-ú ingatlanra készült értékvizsgálati dokumentáció helyi egyedi védelemre javasolja az épületet, a Tervtanács a javaslattal egyetértett.

b) A Tamási Áron utca 10./Nárcisz utca 50. szám alatti, 8557/8 hrsz.-ú ingatlan alatti ingatlanra készült értékvizsgálati dokumentáció az épületet helyi egyedi védelemre javasolja, a Tervtanács a javaslattal egyetértett.

c) Az Orbánhegyi út 15-17. szám alatti, 8329 hrsz.-ú ingatlanra készült értékvizsgálati dokumentáció alapján az épület helyi egyedi védelemre javasolt, a Tervtanács a javaslattal egyetértett. A részletes

javaslatokat az előterjesztés 1. számú melléklete tartalmazza. A Tervtanácsi ülés jegyzőkönyvi kivonata az előterjesztés 2. számú melléklete.

2. Értékvizsgálati folyamat megszüntetésére javasolt ingatlan

A Budapest XII. kerület, Istenhegyi út 78/b szám alatti, 9691/1 helyrajzi számú ingatlanra a 100/2021.(IX.29.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB határozata alapján értékvizsgálati folyamat indult, melynek tárgya a meglévő támfal és a kerítés kőpilléres kovácsoltvas kertkapuja is. Ennek következtében az ingatlant érintő építési tevékenységek esetén be kell tartani a kerületi helyi védett értékekre vonatkozó településképi követelményeket.

2022 júniusában az ingatlanra értékvizsgálati dokumentáció készült, mely megállapította, hogy a vizsgált ingatlanon valaha állott historizáló stílusú nyaraló sajnálatos módon a 2000-es évek elején megsemmisült. A beépítésből mára a vizsgált telken csupán az egykori kerítés támfala és gyalogkapuja maradt meg. A védelmi javaslat alapján a kerítés terméskő támfala és a gyalogkapu helyi építészeti értéket képvisel, annak helyi egyedi védelme javasolt.

Az ingatlanra vonatkozó, az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI.30.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) 1. számú térképi melléklete (Szabályozási Terv) a védelemre javasolt kerítést bontandó közterületi kerítésként jelöli.

Az értékvizsgálat során védelemre javasolt elemként nevesített kerítéskapu áthelyezése és annak az új kerítés részeként történő felhasználása ebben az esetben is javasolt, amely megoldás a tulajdonos részéről is elfogadható.

Az Önkormányzat kiemelt célnak tekinti az Istenhegyi út szabályozási terv szerinti kiszélesítését, ennek érdekében szükségesnek tartja a KÉSZ-ben jelölt „bontandó közterületen lévő kerítés” megnevezésű kötelező szabályozási elem végrehajtását. Az útszélesítés, mint településrendezési cél megvalósítását a helyi védelem alá helyezés akadályozná, ezért az értékvizsgálati folyamat megszüntetése indokolt.

Az ingatlannal kapcsolatos adatlapot, szakmai konzultációs emlékeztetőt és értékvizsgálati dokumentációt az előterjesztés 3-5. számú melléklete tartalmazza.

3. Értékvizsgálati folyamat megindítására javasolt ingatlan

A Németvölgyi út 28/a szám alatti, 8262/33 hrsz.-ú ingatlan jelenleg nem áll kerületi helyi egyedi vagy területi védelem alatt és az ingatlant érintő értékvizsgálati folyamat sem indult korábban. Az ingatlan hátsó szomszédjában találhatóak a Hollósy Simon utca kerületi helyi területi védelem alatt álló épületei, zárt sorúan csatlakozó oldalsó szomszédja, a Németvölgyi út 28/b-34. számig található épületek értékvizsgálati folyamat alatt álló ingatlanok. Javasolt a Németvölgyi út ezen szakaszán egységesen megvizsgálni, hogy az érintett telektömbben található ingatlanok a kerületi helyi területi védelembe bevonásra kerüljenek. Ennek érdekében javasoljuk a Németvölgyi út 28/a szám alatti ingatlan esetében az értékvizsgálati folyamat megindítását.

A részletes javaslatokat az előterjesztés 6. számú melléklete tartalmazza.

4. Kerületi helyi egyedi védelem törlésére javasolt ingatlan

A Budapest XII. kerület, Óra út 14. szám alatti, 9701/1 hrsz.-ú ingatlan megosztása telekalakítási eljárásban engedélyt kapott 2022. február 28-án. A telekalakítás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése megtörtént, a két telek a 9701/3 hrsz. és 9701/4 hrsz. alatt szerepel. A telekmegosztást követően a nagyobb, délkeleti oldalon álló telekrészre (hrsz.: 9701/3) került a védendő villaépület, míg az északnyugati, kisebb telekre (hrsz.: 9701/4) a két melléképület.

A 9701/4 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa 2023. október 17-én a helyi egyedi védelem törlését kezdeményezte. A telekmegosztással létrejött ingatlanról 2023 októberében értékvizsgálati dokumentáció készült, mely alapján a két melléképület védendő építészeti értéket nem képvisel. „A teljes területre kiterjesztett helyi védettség fenntartása, az új telekrész esetében az építészeti értékek hiánya miatt nem indokolt.”

Az értékvizsgálati dokumentáció felülvizsgálata megtörtént, melyben megerősítésre került, hogy a nagyobb telekingatlanról leválasztott, 9701/4 hrsz. alatti, északnyugati telekingatlanon álló két melléképület nem képvisel olyan helyi építészeti értéket, mely a szomszédos villaépületből származtatott helyi egyedi védelem fenntartását indokolná, és a telken nem található olyan kertépítészeti elem, mely a helyi védelem fenntartását indokolná.

Az ingatlanra készült értékvizsgálati dokumentáció és annak felülvizsgálata az előterjesztés 7-8. számú melléklete.

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 településképvédelméről szóló 25/2021. (IX. 28.) Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete önkormányzati rendeletét és az 1. számú mellékletben szereplő ingatlanokat helyezze kerületi helyi védelem alá.

(A döntéshozatal módja: egyszerű többség)

2. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság a településképvédelméről 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 Budapest XII. kerület, Istenhegyi út 78/b. szám alatti 9691/1 hrsz.-ú ingatlan esetében az értékvizsgálati folyamatot megszünteti.

(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 Budapest XII. kerület, Németvölgyi út 28/a. szám alatti 8262/33 hrsz.-ú ingatlan esetében az értékvizsgálati folyamatot megindítja.

(A döntéshozatal módja: egyszerű többség)

4. 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 rendeletének 1/a számú mellékletét oly módon, hogy az I. 191. számú soron szereplő Óra út 14., 9701/1 hrsz-ú ingatlan helyébe Óra út 14/b, 9701/3 hrsz.-ú ingatlan lép.


(A döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2023. november 17.



Pokorni Zoltán
polgármester

Láttam:



dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

Melléletek:

1. számú melléklet: Helyi egyedi védelemre javasolt ingatlanok adatlapja
2. számú melléklet: Tervtanácsai jegyzőkönyv kivonat
3. számú melléklet: Értékvizsgálati folyamat megszüntetésére javasolt ingatlan adatlapja_Istenhegyi út 78/b (hrsz.: 9691/1)
4. számú melléklet: Szakmai konzultációs emlékeztető 2023.10.02._ Istenhegyi út 78/b (hrsz.: 9691/1)
5. számú melléklet: Értékvizsgálati dokumentáció 2022.06.15_ Istenhegyi út 78/b (hrsz.: 9691/1)
6. számú melléklet: értékvizsgálati folyamat megindítására javasolt ingatlan adatlapja_Németvölgyi út 28/a (hrsz.: 8262/33)
7. számú melléklet: Óra út 14. értékvizsgálati dokumentáció /Máté Zsuzsanna_2023. október/
8. számú melléklet: Óra út 14. értékvizsgálati dokumentáció felülvizsgálata/Rozmann Viktor_2023. november 7./

1. számú melléklet

***Helyi egyedi védelemre javasolt ingatlanok
adatlapja***

1. JAVASLATI ADATLAP

Cím:	Fodor utca 13/a		
Helyrajzi szám:	8425/8		
Előzmények (tervtanács, bejelentés)	-	-	-
Védelem jellege:	értékvizsgálati folyamat		
Védelmi javaslat:	helyi egyedi védelem		
Tulajdonviszony	Önkormányzati tulajdon: nincs		
	Magántulajdon: 2 tulajdonos		

Értékvizsgálati dokumentáció

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

Összefoglalásul fentiek miatt az épületet helyi egyedi védelemre javaslom.”

/Rozmann Viktor – 2023.01.31./



Udvari homlokzat



Utcai homlokzat

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

Cím:	Tamási Áron utca 10./Nárcisz utca 50.		
Helyrajzi szám:	8557/8		
Előzmények (tervtanács, bejelentés)	-	-	-
Védelem jellege:	értékvizsgálati folyamat		
Védelmi javaslat:	helyi egyedi védelem		
Tulajdonviszony	Önkormányzati tulajdon: nincs		
	Magántulajdon: 2 tulajdonos		

Értékvizsgálati dokumentáció

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

Összefoglalásul fentiek miatt az épületet helyi egyedi védelemre javaslom.”

/Rozmann Viktor – 2023.04.04./



3 . JAVASLATI ADATLAP

Cím:	Orbánhegyi út 15-17.		
Helyrajzi szám:	8329		
Előzmények (tervtanács, bejelentés)	2023.09.07	Tervtanács konzultáció	emeleti lakás teljeskörű felújítása, homlokzati nyílászárók cseréje, teraszok, lépcsők, korlátok felújítása
Védelem jellege:	értékvizsgálati folyamat		
Védelmi javaslat:	helyi egyedi védelem		
Tulajdonviszony	Önkormányzati tulajdon: nincs		
	Magántulajdon: Társasház – 14 albetét		

Értékvizsgálati dokumentáció

Az épület a Hegyvidék historikus villaépítészetének egy jelentős emléke, mely építés korabeli kialakítását több vonatkozásban is megőrizte. Így az épület megőrizte építés-korabeli karakterét, alaprajzi kontúrját, tömeg- és tetőformáját, homlokzati architektúráját, homlokzati nyílásrendszerét. Az épület építészeti szempontból jelentős értéket képvisel. Az épület körüli növényállomány és a kerítés-személybejárati kapu is értéket képvisel.

Az épület helyi érték (műemléki) szempontból értéket képvisel.

Összefoglalásul a fentiek miatt az épületet helyi egyedi védelemre javaslom.

/Szenczi Zsófia – 2022.09.03./



2. számú melléklet
Tervtanács jegyzőkönyv kivonat



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

Iktatási szám: XIII/82-15/2023.
Ügyintéző: Tölgyesi-Morvai Krisztina

JEGYZŐKÖNYV KIVONAT

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Tervtanácsának
2023. szeptember 27. napján 8:30 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



**A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Tervtanácsának
2023. szeptember 27. napján 8:30 órai kezdettel megtartott rendes ülésének jegyzőkönyve.**

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

Jelen voltak (a mellékelt jelenléti ív szerint):

Hapszné Tarcsafalvi Eszter	Budapest Főváros XII. ker. Hegyvidéki Önkormányzat főépítésze, a tervtanács elnöke
Balázs Mihály DLA	Ybl Miklós és Kossuth-díjas építész, tervtanácsi tag
Bodonyi Csaba DLA	Széchenyi- és Ybl Miklós-díjas építész, akadémikus, tervtanácsi tag
Eltér István	építész, Magyar Építész Kamara Elnökségi Tag, tervtanácsi tag

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

Tanácskozási joggal részt vettek:

Tölgyesi-Morvai Krisztina	Városrendezési és Főépítészeti Iroda, tervtanácsi titkár
Szóts Barbara	Városrendezési és Főépítészeti Iroda, településképi ügyintéző

Meghívott résztvevők:

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

Mellékletek:

- Előzetes vélemények
- Jelenléti ívek



Napirendi pontok:

tervtanácsi állásfoglalás sorszáma	Á/K	Á	K	bejövő iktatószám	cím	hrsz.	előzmény	véleményező
-		A 4/4		-	Fürj utca 14/b	8044/1	-	Eltér István
-		A 4/4		-	Margaréta utca 15.	8258/6	-	Eltér István
-		A 4/4		-	Kiss János altábornagy utca 66.	8248/12	-	Balázs Mihály
9/2023.	A(+) 4/4	-	A(+)	12/2023.	Lidérc utca 7/b	8974/1	2023.08.02 TT KONZ (+,+)	Bodonyi Csaba
-		B 4/4		-	Alsó Svábhegyi út 7.	10175/2	2023.08.03. TT KONZ (-)	Eltér István
-		A 4/4		-	Karthauzi utca 24.	9294/10	-	Balázs Mihály
-		B 2/3		-	Járőr utca 9-11	10789/2, 10789/3	2022.05.19. TT KONZ (-) 2023.08.01. TKV (-) 2023.09.14. TT KONZ (+)	Eltér István
-		A 4/4		-	Szell Kálmán tér 16.	6817	2023.04.04. TT KONZ (-)	Bodonyi Csaba
-		C 4/4		-	Csíz utca 2-8.	9240/7	-	-

Értékvizsgálati folyamattal érintett ingatlanok:

cím	hrsz.	tárgy	védettség	véleményező
Tamási Áron utca 10. Nárcisz utca 50.	8557/8	helyi védelemre javasolt épület	értékvizsgálati folyamattal érintett	Bodonyi Csaba
Fodor utca 13/a	8425/8	helyi védelemre javasolt épület	értékvizsgálati folyamattal érintett	Bodonyi Csaba
Orbánhegyi út 15-17.	8329	helyi védelemre javasolt épület	értékvizsgálati folyamattal érintett	Bodonyi Csaba

A tervtanács elnöke a rendes 8:30 órakor megnyitotta, üdvözölte a megjelenteket, megállapította, hogy a tervtanács tagjai határozatképes létszámban megjelentek az ülésen. A Tervtanács szervezeti joggal rendelkező tagjai összeférhetetlenséget nem jelentettek be a napirendi pontokra vonatkozóan.

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

TKV településképi vélemény
TT KONZ tervtanácsi konzultáció
SZK szakmai konzultáció



Értékvizsgálati folyamattal érintett ingatlanok:

BUDAPEST XII. KERÜLET, TAMÁSI ÁRON UTCA 10. – NÁRCISZ UTCA 50., 8557/8

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 főépítésének 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) 2022. november 23-án 9:00 órai kezdettel megtartott online ülésén a benyújtott dokumentációt konzultatív jelleggel megvizsgálta:

„A Budapest XII. kerület, Tamási Áron utca 10. – Nárcisz utca 50. szám alatti, 8557/8 helyrajzi számú ingatlan értékvizsgálati folyamattal érintett.

Az ingatlanra készített értékvédelmi dokumentációban megállapításra került, hogy az épület az 1940-es évek elején a Hegyvidék modern stílusú, magastetőű családi ház/villaépület-építés egyik magas építészeti színvonalú emléke. Az épület tömegformája, homlokzati nyílaskiosztása, főbb építészeti karakterjegyei a mai napig megmaradtak. A családi házat a Magyar Építőművészetben publikálták, ami kiemelkedő színvonalát mutatja (Magyar Építőművészet 1943. 42. évfolyam, 11. sz. 260. oldal). A házban élt és alkotott haláláig építetője, első tulajdonosa Kertész Gyula (1900-1967) zeneszerző, karnagy, zenetanár. Az épület helyi egyedi védelemre javasolt.

A Zsűri kiemelte, hogy a Hegyvidéken védelemre érdemes modern stílusú épület kevesebb van. A meglévő épület állapota lehetővé teszi a korabeli állapotnak megfelelő helyreállítást, erre tekintettel is javasolt tárgyi épületet kiemelten kezelni.

A Tervtanács az utólagos beépítések és hozzáépítések megszüntetését és eredeti állapotra történő visszaállítását javasolja. Előbbivel összhangban az épület esetleges felújítása során a télikert üvegezése és annak osztása vizsgálandó.

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

BUDAPEST XII. KERÜLET, FODOR UTCA 13/A, 8425/8 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) 2022. november 23-án 9:00 órai kezdettel megtartott online ülésén a benyújtott dokumentációt konzultatív jelleggel megvizsgálta:

„A Budapest XII. kerület, Fodor utca 13/a szám alatti, 8425/8 helyrajzi számú ingatlan értékvizsgálati folyamattal érintett.

Az ingatlanra készített értékvédelmi dokumentációban megállapításra került, hogy az épület a Hegyvidék 1940-es évek elejére jellemző, historizáló stílusú családiház-villaépület építésének szép példája, mely számos tekintetben megőrizte eredeti kialakítását és részleteit. Az épület megőrizte eredeti beépítését, tömeg- és tetőformáját, homlokzati nyílásrendszerét és homlokzati részleteit (terméskő burkolat, kovácsoltvas korlát, földszinti ablakok vasrácsai, emeleti ablakok zsalugátereit, kerítés pillérek, terméskő támfalak, kerti lépcsők). Az épület helyi érték szempontból értéket képvisel.

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

BUDAPEST XII. KERÜLET, ORBÁNHEGYI ÚT 15-17., 8329 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) 2022. november 23-án 9:00 órai kezdettel megtartott online ülésén a benyújtott dokumentációt konzultatív jelleggel megvizsgálta:

„A Budapest XII. kerület, Orbánhegyi út 15-17, szám alatti, 8329 helyrajzi számú ingatlan értékvizsgálati folyamattal érintett.

Az ingatlanra készített értékvédelmi dokumentációban megállapításra került, hogy az épület a Hegyvidék historikus villaépítészetének egy jelentős emléke, mely építés korabeli kialakítását több vonatkozásban is megőrizte. Az épület megőrizte építés-korabeli karakterét, alaprajzi kontúrját, tömeg- és tetőformáját, homlokzati architektúráját, homlokzati nyílásrendszerét. Az épület és a kerítés-személybejárati kapu építészeti szempontból értéket képvisel.

A tervtanácsi tagok egyetértettek abban, hogy az épület főhomlokzata karakteres, ugyanakkor a villa tömegaránya, léptéke nem képvisel kiemelkedő értéket. A homlokzatok építészeti szempontból nem



tekinthető egyenértékűnek. A hátsó homlokzat nyílásképe nem villaszerű. Összességében a lakóház tömegképzése nem tekinthető példaértékűnek. A Tervtanács előbbieket mellett azonban megállapította, hogy az épület részletképzése és egyes építészeti elemei megőrzésre érdemesek.

Fenti megállapítást figyelembe véve a Zsűri álláspontja nem volt egységes az épület védelmi javaslatával kapcsolatban. A Tervtanács szavazással döntött. Három tag a villaépületet helyi védelemre javasolta, egy tag a villaépületet helyi védelemre nem javasolta.

Összességében a Tervtanács a villaépület részletképzésére tekintettel tárgyi ingatlant helyi egyedi védelemre javasolja.”

Tekintettel arra, hogy a Tervtanács az utolsó napirendi pontot is megtárgyalta a jegyzőkönyvet 12:30 órakor lezárom.

Budapest Hegyvidék, 2023. szeptember 27.

Tölgyesi-Morvai Krisztina
tervtanácsi titkár

Hapszné Tarcsafalvi Eszter
főépítész

3. számú melléklet

**Értékvizsgálati folyamat megszüntetésére
javasolt ingatlan adatlapja_Istenhegyi út
78/b (hatsz.: 9691/1)**

JAVASLATI ADATLAP

Cím:	Istenhegyi út 78/b	
Helyrajzi szám:	9691/1	
Előzmények (tervtanács, bejelentés)	2023.04.11	Szakmai konzultáció
	2023.10.20.	
Védelem jellege:	értékvizsgálati folyamat	
Védelmi javaslat:	értékvizsgálati folyamat megszüntetése	
Tulajdonviszony	Önkormányzati tulajdon: nincs	
	Magántulajdon: 1 tulajdonos	
Értékvizsgálati dokumentáció		
<p>„A vizsgált telekingatlanon valaha állott nyaralóépület a Hegyvidéki századfordulós historizáló stílusú nyaralóépítés egy reprezentatív emléke volt. A beépítésből mára a vizsgált telken csupán gyalogkapuja és kerítése támfala maradt meg. Az egykori telek leválasztott részén, mely ma a szomszédos Istenhegyi út 78/A hrsz.: 9691/2 telek, ma is látható az egykori melléképület. A kerítés támfala és a gyalogkapu helyi építészeti értéket képvisel.</p> <p>A telek autós forgalom számára való megnyitása a kerítéstámfal részleges elbontásával valósítható meg, ennek helyi érték szempontból nincs akadálya.</p> <p>Összefoglalásul fentiek miatt a telekingatlan gyalogkapujának és terméskő támfalának helyi egyedi védelemét javaslom. „</p> <p>/Rozmann Viktor – 2023.06.15./</p>		



4. számú melléklet

***Szakmai konzultációs emlékeztető 2023.10.02._
Istenhegyi út 78/b (hrsz.: 9691/1)***



Iktatási szám: XIII-541-7/2023
Ügyintéző: Bárány-Horváth Laura
1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.
Telefon: +36 1 224 5900 / 5305
+36 70 938 2832
Fax: +36 1 224 5905
e-mail: barany-horvath.laura@hegyvidek.hu
www.hegyvidek.hu

Tárgy: Szakmai konzultáció a Budapest XII. kerület,
Istenhegyi út 78/B szám alatti és 9691/1 helyrajzi számú
ingatlanra vonatkozóan

S Z A K M A I K O N Z U L T Á C I Ó S E M L É K E Z T E T Ő

Emlékeztető a 2023. október 2. napján, 15 órai kezdettel megtartott szakmai konzultációról (Helyszín: 1126 Budapest, Böszörményi út 23-25. sz., XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat).

Helyszín: Budapest XII. kerület, **Istenhegyi út 78/B** szám alatti, **9691/1** helyrajzi számú ingatlan

Építető: [REDACTED]

Tervező: [REDACTED]

Történeti városrész: Istenhegy

Meghatározó karakter: Svábhegyi villák

Övezeti besorolás: Lke-3/EK-2

Hatályos szabályozási terv: Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI.30.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ)

Szabályozási tervi kötöttségek: Megtartandó fás növényállomány, bontandó közterületen lévő kerítés

Védettség: Műemléki jelentőségű terület, régészeti lelőhely területe, régészeti érdekű terület, értékvizsgálati folyamat megindítása

Kötöttségek: Hegyvidéki zóna, tájvédelmi körzet területe, tájképvédelmi övezet

Rendeltetés meghatározása: Lakóépület

A tervezett építési tevékenység rövid leírása: **gépkocsibehajtó, kerítés építése**

A 2023. október 2. napján megtartott szakmai konzultáción az Építető a kerítés szabályos megvalósítása érdekében kérte ki a Főépítész szakmai álláspontját.

„A Budapest XII. kerület, **Istenhegyi út 78/B** szám alatti, **9691/1** helyrajzi számú ingatlanon háromlakásos társasház építését és az ehhez szükséges **gépjárműbehajtó létesítését tervezik**. A tervezett társasház építésének tervét a területi tervtanács a 2022.07.14-i ülésén megvalósításra ajánlotta.

A közterület tulajdonosa, a Fővárosi Önkormányzat az új gépjárműbehajtó létesítéséhez szükséges tulajdonosi hozzájárulását megtagadta, tekintettel arra, hogy a KÉSZ ingatlan előtt „*bontandó közterületen lévő kerítést*” jelöl.

A Főépítész korábbi 2023. március 8. napján megtartott konzultáció alkalmával a kerítés vonatkozásában egy olyan tervváltozat készítését javasolta, mely a meglévő támfal bontására részletes műszaki megoldást mutat be, valamint ezzel összefüggésben foglalkozik a megtartandó fás növényállomány kérdésével.

Tervező az elkészített tervezői javaslatot megküldte részünkre, mely tervváltozat a támfal és a kapu telekhatárra történő áthelyezését tartalmazza.



Főépítész Asszony arról tájékoztatja az egyeztetésen résztvevőket, hogy az Önkormányzat kiemelt célnak tekinti az Istenhegyi út szabályozási terv szerinti kiszélesítését, ennek érdekében továbbra is szükségesnek tartja a KÉSZ-ben jelölt „bontandó közterületen lévő kerítés” megnevezésű kötelező szabályozási elem végrehajtását.

A 100/2021. (IX. 29.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. határozat alapján a tárgyi ingatlanon értékvizsgálati folyamat indult, az értékvizsgálat tárgya a meglévő támfal és a kerítés kőpilléres kovácsoltvas kertkapuja. A fenti ellentmondásos jogi helyzet kezelése érdekében az Önkormányzat szándéka, hogy vizsgálja az értékvizsgálati folyamat indokoltságát, ezért a kérdést a soron következő Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság elé terjeszti.

Az ingatlanra készült értékvizsgálati dokumentációt a Főépítész Iroda előzetesen átnézte. Az értékvizsgálati dokumentáció alapján a kovácsoltvas kapu megtartása abban az esetben is kívánatos lenne, ha a folyamat az értékvizsgálat megszüntetésével zárul. Az Építető a konzultáció keretében nyilatkozta, hogy a kerítés jogi telekhatárra történő áthelyezésével egyidejűleg a kapu megtartását és a tervezett kerítés vonalába történő áthelyezését vállalja.

Főépítész Asszony egy olyan tervváltozat készítését javasolja, mely a telekhatára áthelyezett kapu, kerítés és behajtó kialakítására részletes műszaki megoldást mutat be a KÉSZ 10. § terepalakításról szóló előírásainak figyelembevételével. Továbbá a tervdokumentáció igazolja a megtartandó fás növényállománnyal kapcsolatban a KÉSZ vonatkozó 13. §-ának vonatkozó előírásainak való megfelelést, valamint a Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Osztálya által írtaknak megfelelően tartalmazza a 9691/1 hrsz-ú ingatlanhoz kerített területének közterületi rendezését is.

Városképi szempontból a jogi telekhatáron álló kerítés előtt a közterületen részűs földmegtámasztás alkalmazását javasoljuk.

Felhívjuk a figyelmét a KÉSZ megtartandó fás növényállományra vonatkozó előírásaitól való eltérés az ingatlan területére készült kertészeti szakvélemény alapján főépítész szakmai konzultáció során történő jóváhagyás esetén lehetséges.

Összességében az új tervváltozat szakmai konzultáció keretében történő bemutatását javasoljuk. Azt követően a településképi szempontból támogatható tervváltozattal a közterület tulajdonosával, a Fővárosi Önkormányzattal és a közútkezelővel egyeztetés javasolt a közterület rendezése és az új behajtó kialakításának kérdésében.

Kiegészítő tájékoztatás

Felhívjuk a figyelmet, hogy a szakmai konzultáció nem mentesít egyéb jogszabályi előírások betartása, valamint az építési tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek, nyilatkozatok vagy egyéb hozzájárulások megszerzésének kötelezettsége alól, építési tevékenységre nem jogosít.

Budapest Hegyvidék, 2023. október 20.

Hapszné Tarcsafalvi Eszter
főépítész

5. számú melléklet

**Értékvizsgálati dokumentáció 2022.06.15_
Istenhegyi út 78/b (hrsz.: 9691/1)**

Helyi értékre vonatkozó értékvizsgálati dokumentáció



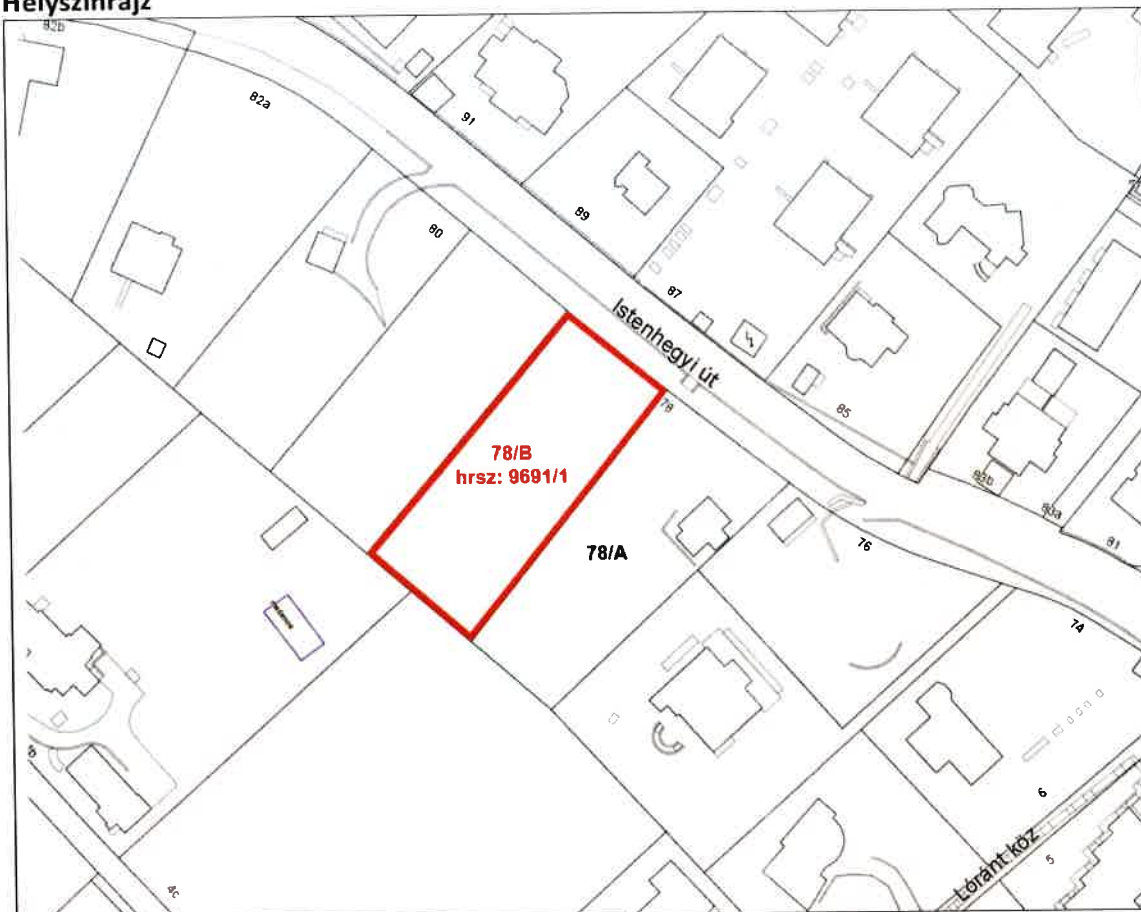
1. Kép Összkép az északkeleti irányból

Objektum neve

Földrajzi azonosítók

<i>Cím (irányító számmal):</i>	1125 Budapest, Istenhegyi út 78/B
<i>Helyrajzi szám(ok):</i>	9691/1

Helyszínrajz



A helyi érték meghatározása

<i>Megnevezése:</i>	Üres telek, volt nyaraló
<i>Fajtája:</i>	Üres telek, volt lakóház
<i>Típusa:</i>	Üres telek, szabadonálló épület volt
<i>Stílusa:</i>	Üres telek, historizáló, neobarokk stílusú volt
<i>Jellemző datálása:</i>	1894. (Az adat forrása: BFL tervek)
<i>Tervezője:</i>	Höffler József műépítész

Funkció

<i>Egykori funkció(k):</i>	Nyaraló
<i>Jelenlegi funkció:</i>	Üres telek

Előzmények

A vizsgált ingatlan tulajdonosa az Istenhegyi út 78/B hrsz: 9691/1 alatti, jelenleg már üres telekre tervez építkezni. Vonnák Kata, a leendő épület terveit készítő építész értékvédelmi dokumentáció készítését kérte a Hegyvidéki Önkormányzat Városrendezési és Főépítész Irodájától. Jelen értékvizsgálati dokumentáció célja a telekingatlan helyi érték szempontú vizsgálata; annak a kérdésnek a megválaszolása, hogy az ingatlanon milyen helyi (műemléki) értékek maradtak meg.

A vizsgált telekingatlanon egyetlenként található helyi (műemléki) érték az Istenhegyi út felőli kovácsoltvas gyalogkapu és a kerítés támfala.

A helyszíni szemlére 2022.06.10-én került sor. A helyszíni bejárással kapcsolatban a telekingatlan tulajdonosával, Hollik Jánossal egyeztettem. A szemle során az üres telket bejártam. A szemle során 40-nél több fénykép készült, melyeket a dokumentációval együtt digitális formában átadtam.

A vizsgált telek korábban egy nagy közös telket alkotott a szomszédos, jelenleg különálló, Istenhegyi út 78/A hrsz.: 9691/2 alatti telekkel. A telek a későbbiekben megosztásra került, így a századfordulón épült nyaraló melléképülete az Istenhegyi út 78/A telekre került, míg maga a nyaraló a 78/B telken maradt. Ez a melléképület a mai napig áll, míg a nyaralót magát később lebontották; az Istenhegyi út 78/B telek üres.

A két ingatlan, tehát az Istenhegyi út 78/A és 78/B közös lapon szerepelnek Bognár Gábor 2017-ben írott kerületi építészeti értékvizsgálatában. Bognár az ingatlanokat elővédelemre javasolta. Amint leírásában fogalmaz: „A telken álló villa már régebben elpusztult, de a kertje értékes, védendő, a kertkapuval együtt. Javasolt a lehetséges építési helyet az egykori villa helyén kijelölni, a telek többi részét pedig kertként védeni. A növényállomány állapotának mielőbbi felmérése javasolt. Veszélyeztetett kert!”

A 100/2021. (IX. 29.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h. határozata alapján értékvizsgálati folyamat indult az ingatlanokra.

A Főépítészeti Iroda adatbázisában a korábban egy közös telket alkotó ingatlanokon emelt épületekről a következő tervanyag található:

- Tschögl Gusztáv nyaraló épülete, pince alaprajz, földszinti alaprajz, Höffler József műépítész, Sturm Károly építőmester, 1894. szeptember 4.
- Tschögl Gusztáv nyaraló épülete, emeleti alaprajz, padlás alaprajz
- Tschögl Gusztáv nyaraló épülete, metszet, é.n.
- Tschögl Gusztáv nyaraló épülete, homlokzat, é.n.
- Tschögl Gusztáv nyaraló épülete, másik homlokzat, é.n.

- Melléképület, metszet, Sturm Károly építőmester, 1894. november 10.
- Melléképület, oldalnézet, é.n.
- Melléképület előlnézet, é.n.
- Melléképület alaprajz, é.n.
- Helyszínrajz az újonnan felépítendő melléképület elhelyezésével, é.n.

- Tschögl Gusztáv nyaralója, ruhatár létesítése a padláson, metszet, oldalnézet, tetőtéri alaprajz, helyszínrajz, Sturm Károly építőmester, 1904. december 4.

- Helyszínrajz, beazonosíthatatlan kerti építmény elhelyezésének rajzával, 1933. augusztus 31.

- Dorsteher Pálné lakóházában létesítendő kisebb lakás terve, földszinti alaprajz, emeleti alaprajz, homlokzat, Lundwurm György építőmester, 1940. április 18.

A fenti tervanyag alapján tehát elmondható, hogy a vizsgált telekingatlanon az 1894-ben készült tervek szerint, feltehetően abban, vagy a következő évben épült fel Tschögl Gusztáv nyaralója. A terveket Höffler József készítette, a kivitelezést Sturm Károly vállalta. A nyaraló pince + földszint + emelet + padlás szinteket tartalmazott. A tervek szerint a nyaraló bővített négyzet alaprajzú, additív tömegű, kontyolt nyeregtető-szakaszokkal fedett, reprezentatív megjelenésű épület volt. Az épület északkeleti sarkán mind a földszinten, mind az emeleten ácsolt, nyitott, fűrészelt díszű deszkamellvédes fa veranda állott. Az épület sarkain a tervek sarokarmírozást jelölnek, a homlokzati nyílásokat keretezés veszi körbe, a tetőn díszműbádogos csúcsdíszek láthatók.

Az egykori épület telken belüli pozíciója a helyszínrajz alapján pontosan beazonosítható: a telek nyugati sarkához közel állt.

Ezt az épületet maradéktalanul elbontották. A bontás ideje nem ismert. A Főépítési Iroda adatbázisában található két színes, papír alapú (digitalizált), dátum nélküli fénykép az épületről.

Az egykori beépítésből ezen a telken az Istenhegyi útra nyíló, díszes, kovácsoltvas gyalogkapu és a kerítése támfala maradt meg.

A nyaralóépülettel egyidőben emelték a telek keleti sarkában a melléképületet, mely ma a szomszédos telken (Istenhegyi út 78/A) a mai napig áll. A fellelhető archív tervek alapján az épületben mosókonyha és szobakonyhás lakás, minden bizonnyal cselédlak kapott elhelyezést.

Az épület építtetőjéről és első tulajdonosáról online forrásban a következők találhatóak.

„A Budapesti Lakcímbjegyzék szerint 1916-tól nagyjából a harmincas évek végéig a Tschögl család birtokolta. Német eredetű család, kereskedők, Pesten jókora bérházuk állt az országház közelében a Báthory utca 8-ban, benne üzlettel persze, a ház megvan ma is. Ott, és a Városmajor utca 50-ben lakott a család, amikor épp nem itt, a hegyen. Ővük volt a fél domboldal, a szomszédos Istenhegyi út 76 és 80 is, továbbá a hátsó szomszéd Lóránt utca 6, ami eséllyel ugyanez a telek, egy másik bejárattal. Siklósi Tschögl Henrik és Gusztáv tehetséges gabona, gyarmatáru, déli gyümölcs és dohány nagykereskedőként voltak ismertek a huszadik század első felének Budapestjén. Tschögl Gusztáv kormányfőtanácsos 1853-1935-ig élt, testvére, Henrik a Védjegy Tanács tagja volt és a Budapesti Áru és Értéktőzsde miniszteri biztosa többek között. Tschögl Gusztáv Lilla nevű lánya Tormay Cecile testvérének volt a felesége.”

A Lechner Tudásközpont Facebook oldalán a Báthory utca 8. sz. alatti épülettel kapcsolatban többek között a következőt olvashatjuk.

„A telek tulajdonosai és így az építtetők ekkor Tschögl Gusztáv kormányfőtanácsos, gyarmatáru nagykereskedő, valamint két testvére voltak, akik közül Henrik fűszernagykereskedéssel foglalkozott, Vilmos pedig ügyvéd volt.”

A helyi érték eszmei értékei és jelentősége

A vizsgált telekingatlanon valaha állott nyaralóépület a Hegyvidéki századfordulós historizáló stílusú nyaralóépítés egy reprezentatív emléke volt. A beépítésből mára a vizsgált telken csupán gyalogkapuja és kerítése támfala maradt meg. Az egykori telek leválasztott részén, mely ma az Istenhegyi út 78/A hrsz.: 9691/2 ma is látható az egykori melléképület.

Források és irodalom

Az Önkormányzat adatbázisa (A-Z-ig mappa)

Szuhai Barbara: Kapu, ház nélkül. in: Mesélő házak. Blog. 2020. jan. 21.

<https://www.meselohazak.hu/kapu-haz-nelkul/>

Lechner Tudásközpont, „És apjával akkor hazasétált Vackor” / Híres emberek Budapestje, Báthory utca 8.

<https://www.facebook.com/lechnertudaskozpont/photos/pcb.2636667573229768/2636667119896480/>

Homlokzatképzés és díszítmények

A vizsgált telekingatlanon 1894-ben emelt nyaralóépületet maradéktalanul elbontották. Az egykori beépítésből a 9691/1 helyrajzi számú telken csak egykori gyalogkapuja és a kerítés támfala maradt meg.

Belső téralakítás és térelhatárolás

A nyaralóépületet maradéktalanul elbontották.

Értékes szerkezetek, burkolatok, stb.

Az egykori telek megosztása után a vizsgált telken maradt kovácsoltvas gyalogkapu és a kerítés támfala képviselnek helyi építészeti értéket.

A **kapu** az Istenhegyi úthoz képest hat lépcsőfok magasan áll. A lépcső mellett a kerítés terméskő támfala ívesen érkezik a kapuhoz. A kapu kétszárnyú, kétoldalt egy-egy téglából falazott, vakolt pillér áll. A pillérek mészkő lábazon állnak, mészkőből faragott, párkányszerű kialakítást mutató fedkövekkel vannak lezárva, a pillérek testét három-három, mészkőből faragott kváderkő elem tagolja. A kapuszárnyakat a szegecselt lemez lábazon felett függőleges vaspálcák alkotják, ezeket vízszintes szegecselt elemek fogják össze. A felső végükön csigavolnalban végződő függőleges pálcákat bilincsel rögzített kovácsoltvas elemek díszítik. A két szárny közötti hézagtakaró-vasat felül kovácsolt akantuszlevél díszíti. A kapuszárnyak a szélső keretelemeken bogyós végű diópántokon fordulnak el. A kapuszárnyak szegmensíves záródásúak, felettük gazdagon díszített kovácsoltvas szemöldökpárkány és növényi ornamentikával díszített rátét látható.

A kapu az egykori épülettel egykorú, 1894-ben készülhetett, helyi építészeti értéket képvisel.

A kerítés támfala terméskőből épült, szintén az egykori épülettel egykorú lehet, 1894-ben épült, helyi építészeti értéket képvisel. A pálcás vaskerítés minden bizonnyal későbbi, a támfalat lezáró beton fedkővel egykorú lehet. Minden bizonnyal maga a támfal is többszöri javításon esett át, a kövek közötti fugázás új.

Helyi érték állapota

A kapu és a kerítés támfala jó műszaki állapotban van.

Rövid indoklással egybekötött javaslat

A vizsgált telekingatlanon valaha állott nyaralóépület a Hegyvidéki századfordulós historizáló stílusú nyaralóépítés egy reprezentatív emléke volt. A beépítésből mára a vizsgált telken csupán gyalogkapuja és kerítése támfala maradt meg. Az egykori telek leválasztott részén, mely ma a szomszédos Istenhegyi út 78/A hrsz.: 9691/2 telek, ma is látható az egykori melléképület.

A kerítés támfala és a gyalogkapu helyi építészeti értéket képvisel. A telek autós forgalom számára való megnyitása a kerítéstámfal részleges elbontásával valósítható meg, ennek helyi érték szempontból nincs akadálya.

Összefoglalásul fentiek miatt a telekingatlan gyalogkapujának és terméskő támfalának helyi egyedi védelemét javaslom.

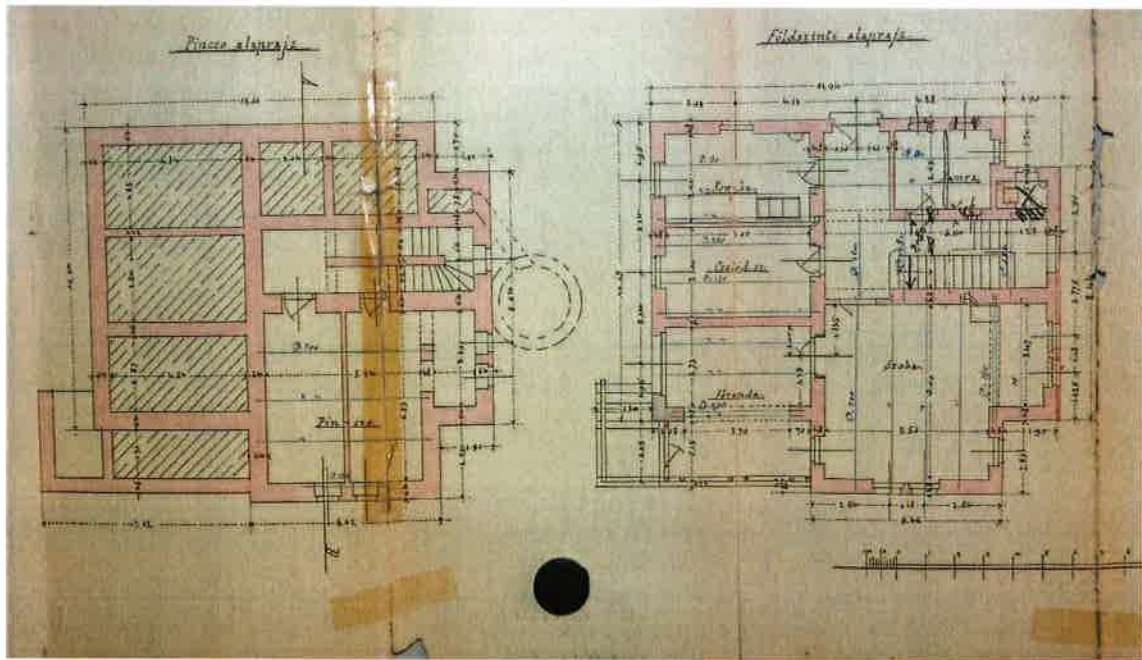
Budapest, 2022. 06. 15.



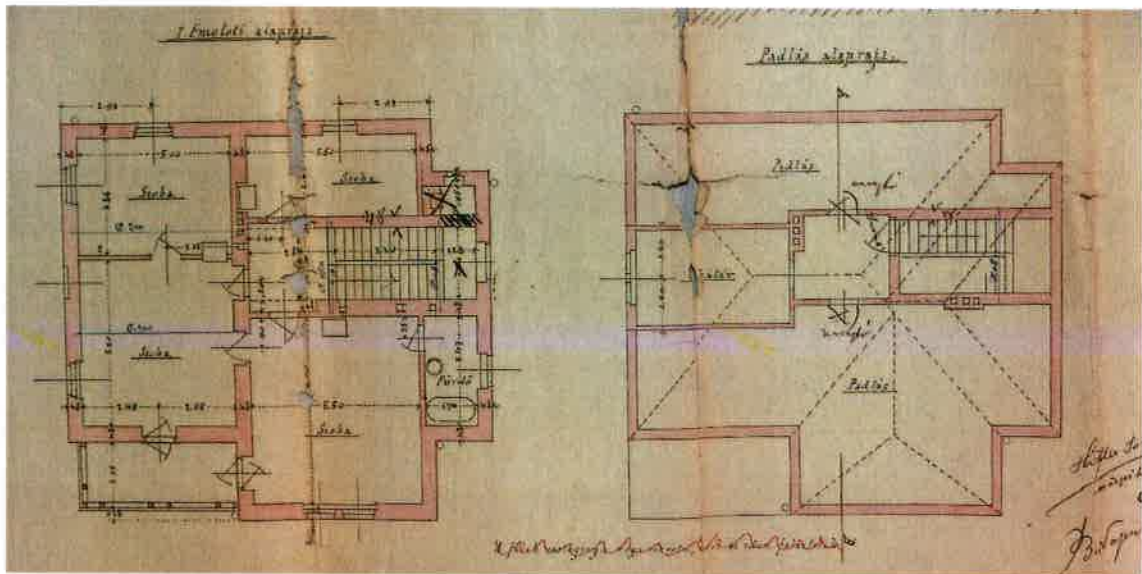
készítette: Rozmann Viktor
ellenőrizte:

MELLÉKLETEK

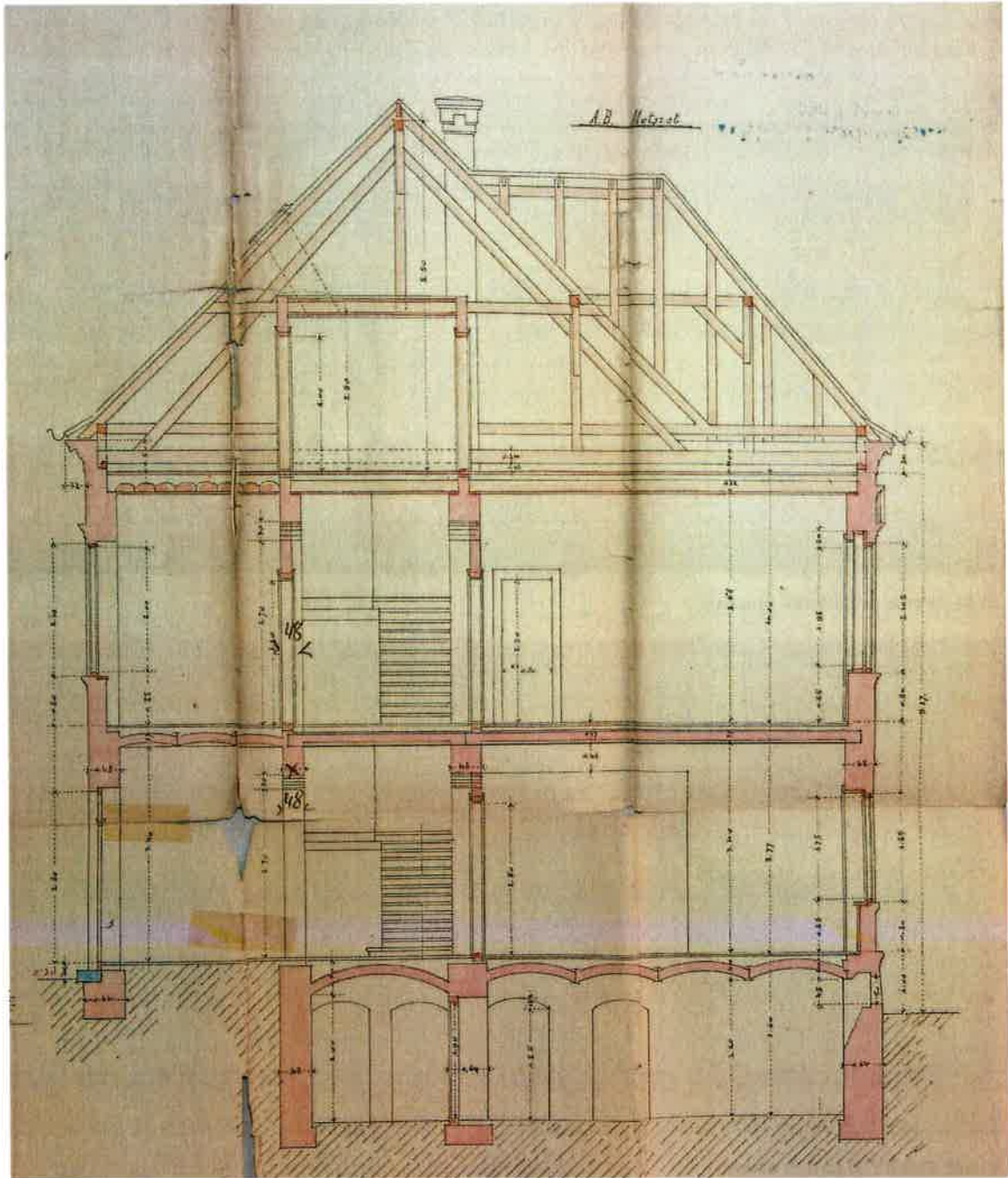
Archív tervek
Fényképek
Terv új -



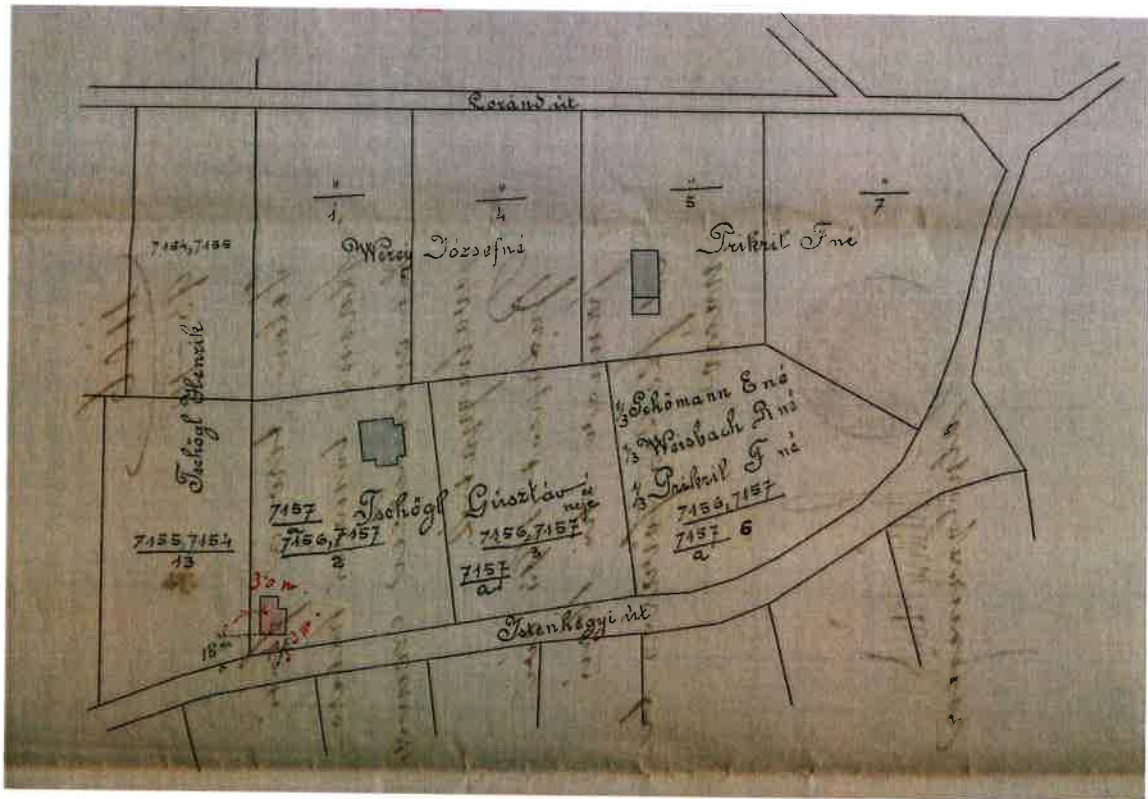
6. kép Pince és földszint alaprajz



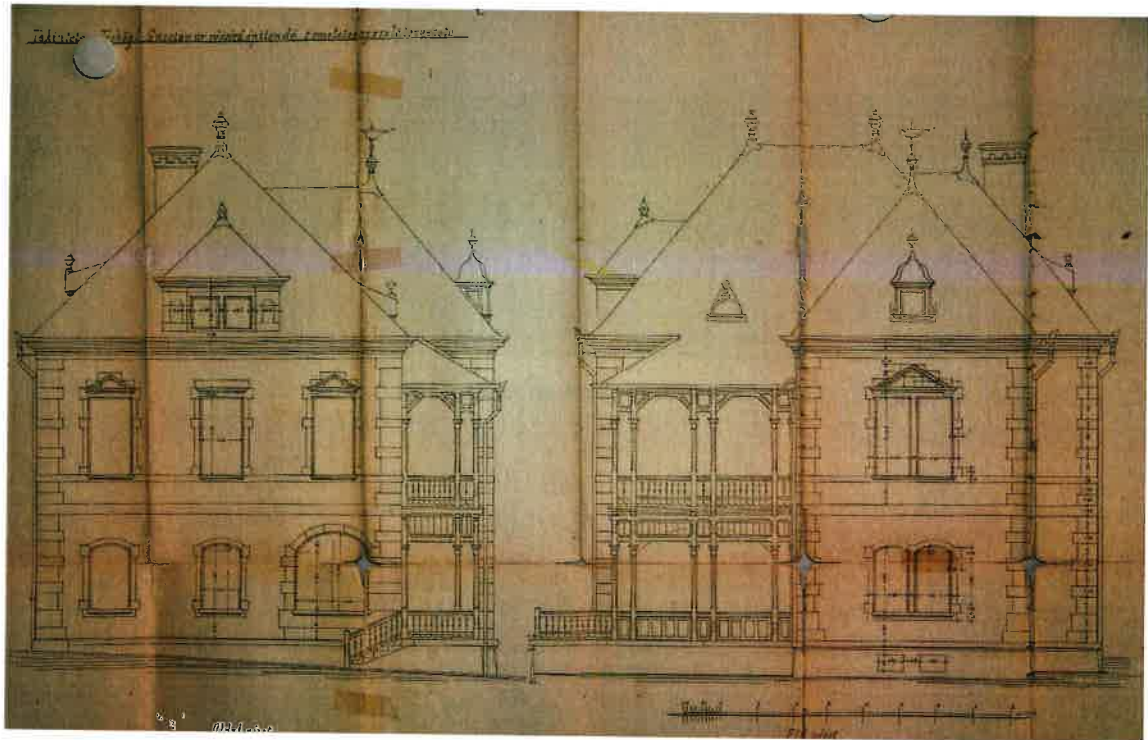
7. kép Emelet és padlás alaprajz



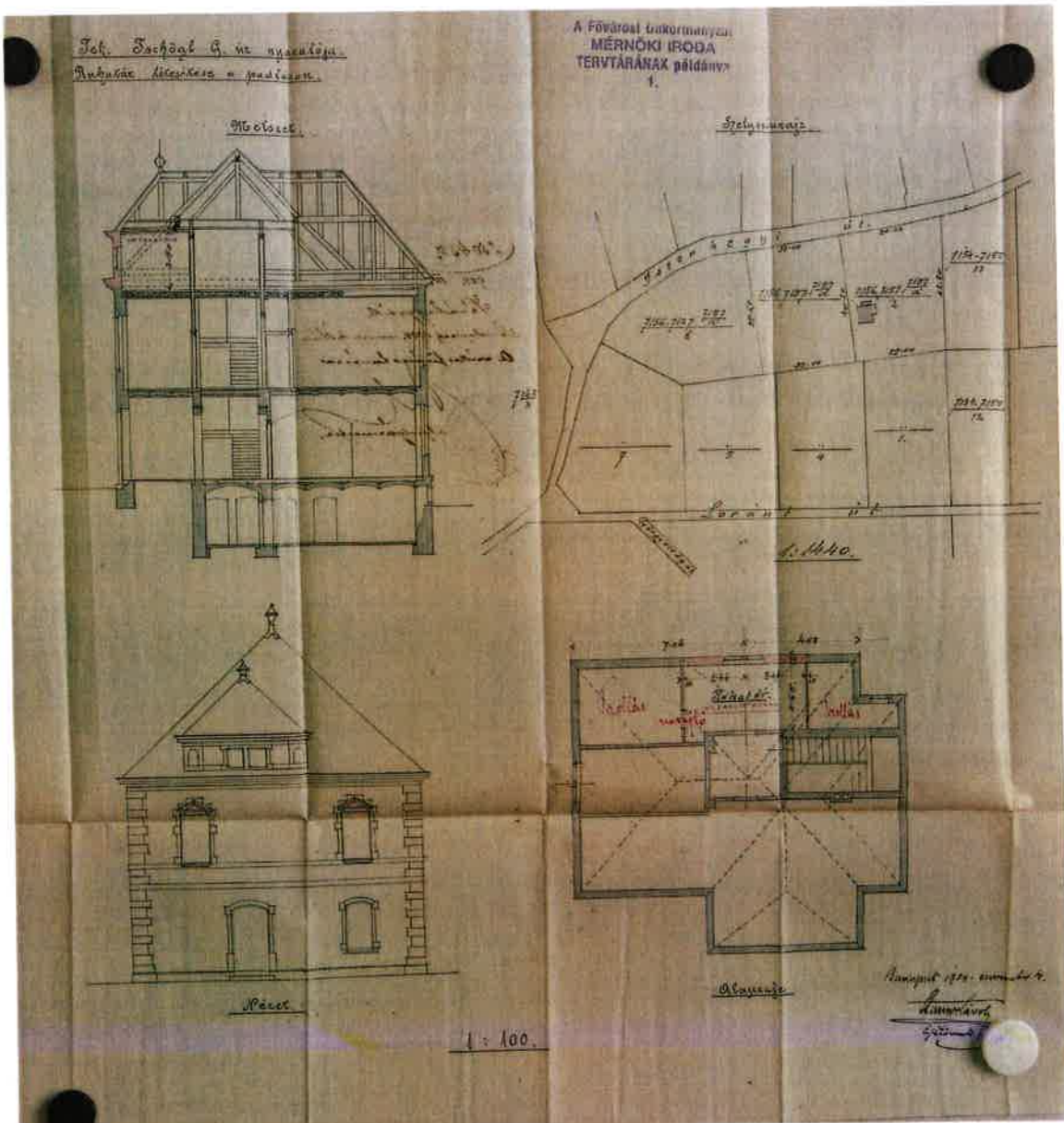
5. kép Keresztmetszet



2. kép Helyszínrajz 1894. k.



3. kép Nyaraló, homlokzatok



4. kép Nyaraló, helyszínrajz, metszet, homlokzat, padlás alaprajz, 1894.



8. kép Archív képek a még álló épületről



9. kép Kapu, összkép



11. kép Jobb oldali kapupillér, középső szakasz



10. kép Jobb oldali kapupillér, felső szakasz



12. kép Bal oldali kapupillér, összkép



13. kép A kapu alsó része



14. kép Mésző párkány és fedő a jobb oldali kapupilléren



15. kép A kapu felső díszítése



16. kép Kapu és kerítés összkép



17. kép A kapu a telek felől



18. kép A telek a kapu felől



19. kép A telek a szomszédos 78/A ingatlan felé fotózva



20. kép A telek belső része nyugat felé



21. kép A telek nyugati sarka, kerítések



22. kép Bontásból származó építőanyag a telken

6. számú melléklet

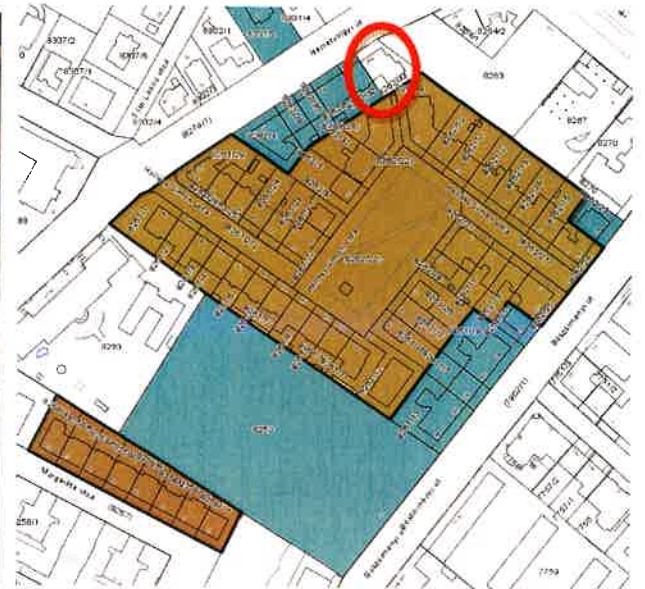
**Értékvizsgálati folyamat megindítására
javasolt ingatlan adatlapja_Németvölgyi út
28/a (hatsz.: 8262/33)**

JAVASLATI ADATLAP

Cím:	Németvölgyi út 28/a		
Helyrajzi szám:	8262/33		
Előzmények (tervtanács, bejelentés)	-	-	-
Védelem jellege:	-		
Védelmi javaslat:	értékvizsgálati folyamat megindítása, helyi területi védelem alá helyezés		
Tulajdonviszony	Önkormányzati tulajdon: nincs		
	Magántulajdon: Társasház		

Értékvizsgálati dokumentáció

Értékvizsgálati dokumentáció még nem készült az épületre. Az ingatlan hátsó szomszédjában találhatóak a Hollósy Simon utca kerületi helyi területi védelem alatt álló épületei, zárt sorúan csatlakozó oldalsó szomszédja, a Németvölgyi út 28/b-34. számig található épületek értékvizsgálati folyamat alatt álló ingatlanok. Javasolt a Németvölgyi út ezen szakaszán egységesen megvizsgálni, hogy az érintett telektömbben található ingatlanok a kerületi helyi területi védelembe bevonásra kerüljenek. Ennek érdekében javasoljuk a Németvölgyi út 28/a szám alatti ingatlan esetében az értékvizsgálati folyamat megindítását.



7. számú melléklet

**Óra út 14. értékvizsgálati dokumentáció
/Máté Zsuzsanna_2023. október/**



ÉRTÉKVIZSGÁLATI DOKUMNETÁCIÓ

ÓRA ÚT 14

MELLÉKÉPÜLETEK

2023.10. HÓ

A helyszín:

Budapest, 12. kerület Istenhegy
1125. Budapest Óra út 14
hrsz:9701/4, 9701/3
régészeti védetség azonosító szám: 69999
GPS: 646436,239759



A budai hegyvidék beépítésének rövid története:

Az ókorban a rómaiak jelenléte a XII. kerület területét is érintette: gazdaságok és villák épültek itt, melyek Aquincum polgárváros tehetősebb tagjainak kényelmét szolgálták.

Az erdő azonban visszahódította a területet a középkorra, ezért válhatott a terület a magyar királyok vadaskertjévé. A király emberei, és a kereskedők is szívesen frissítették fel magukat a Svábhegy oldalában fakadó forrásoknál, melyek vizét Mátyás király megbízásából a Várba, a mai Szentháromság térre vezették.

A török megjelenésével és 150 éves itt tartózkodásával mindez a feledésbe merült.

Régen teljesen erdő borította, a hegy gerincéig Budakeszihez tartozott. Buda felszabadulása után a város felőli oldal nagyrészen szőlőt telepítettek. A filoxérajárvány után a szőlőművelést gyümölcsösök váltották fel.

A 18. században viszont már megépültek az első olyan épületek, melyek közül máig fennmaradtak egyesek, ilyen például a Zugligetben található Laszlovszky-major, mely a

Zugligeti út 58-60. szám alatt áll, és igaz, mára már átépítették, de az eredeti épületek már egy 1795-ös térképen is megtalálhatóak. Ugyanebben az időben vertek itt gyökeret a svábok is. A városrészek a 19. század második felében, különösen a szőlők pusztulása után kezdtek beépülni. Az itteni szántóföldek és szőlőskertek helyén a 19. század második felétől lett egyre kedveltebb nyaralóhely. Eleinte hétvégi telkekkel üdülőterületként népesült be. A 20. század elején a korabeli elit, jómódú vállalkozók, kereskedők, gyártulajdonosok építettek maguknak impozáns, tágas villákat. A néhány évtizeddel később beépült II. kerületi Rózsadombhoz hasonlóan itt állnak a város legelegánsabb villanegyedei. Kis-Sváb-hegy lejtője az ügyvédek és jogászok körében vált népszerűvé, amire a domboldal utcanevei is utalnak. Egyre több szanatórium épült a kiváló adottságú, erdővel borított, de könnyen elérhető vidékre. A 20. században -- az utak és közlekedési lehetőségek fejlődésével -- villák, majd lakóházak tömege települt a hegyre.

Az Istenhegy terület megnevezés, az itt található, 372 méter magas *Isten-hegyről* kapta nevét. Az Istenhegyi út és vonzaskörzete a mindenkori gazdasági és politikai elit közkedvelt lakóhelye. Az első iskola a ma is ismert Jókai Mór Általános Iskola volt 1858-ban, amely azért is kapta a nevét, mivel a „nagy magyar mesemondó” nem messze az épülettől vásárolt telket magának, a nyugodt környezet miatt. Mellette azonban Eötvös József neve is fűződik még a Hegyvidék történetéhez, akinek saját villája volt a területen, ennek egy része még ma is megtalálható. A turistaforgalom ezek után a Fogaskerekű vasútnak volt köszönhető, melyet 1874-ben indítottak útjára.

A 19. század derekán vált felkapott területté. Addig nagyrészt erdő, illetve mezőgazdasági művelési terület borította, elsősorban szőlő. Valójában az első épületeket is főleg szőlőbirtokosok építették nyaralónak, kikapcsolódási célból, de ezek hamarosan a pesti és budai értelmiségi rétegek kedvelt találkozóhelyeivé is váltak. Így egyre több városi polgár, köztük számos művész is költözött ide. Jellemzően villákat építettek, ez az épülettípus az egyszerű lakóháznál nagyobb, a kastélynál viszont kisebb. Bár több helyiséget tartalmaz, azok általában kevésbé reprezentatívak.

A mai Buda hegyvidéki területeinek nagy része a 19. században még külterületnek számított, ahová üdülni jártak az emberek, és a tehetősebbek nyaralókat is építettek.

Történeti térképek:

A térképek jól mutatják a hegyvidék fejlődését.



Forrás: Arcanum Magyarország Első katonai felmérése (1782-1785) Az Óra út környezete



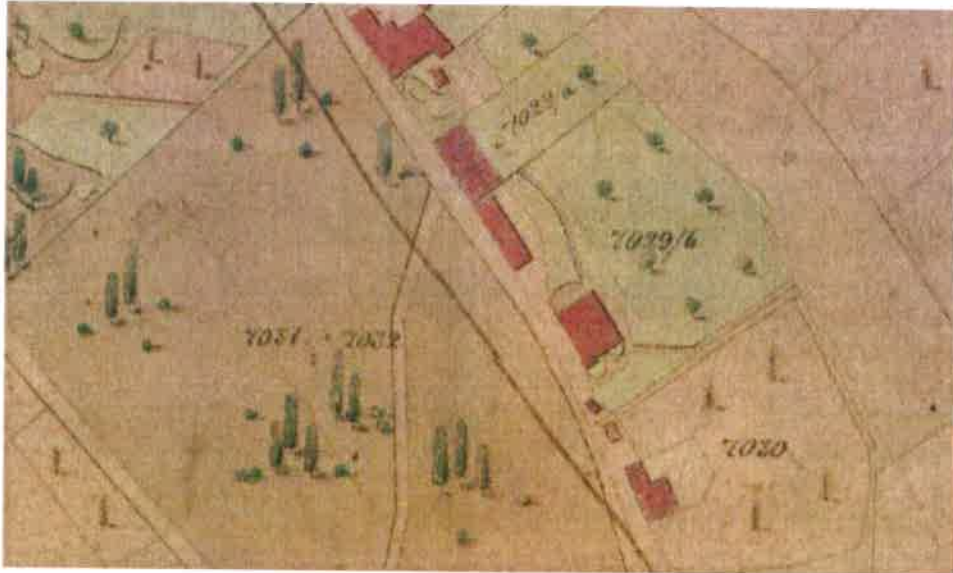
Forrás: Magyar Királyság Második katonai felmérése (1819-1869) Az Óra út környezete



Forrás: Arcanum A Habsburg birodalom Harmadik katonai felmérés (1869-1877)
Az Óra út



Forrás: Arcanum, Buda nagyméretű kataszteri térképe 1873, az Óra út



Forrás: Arcanum, Budapest kataszteri térképe 1878, az Óra út



Forrás: Arcanum, Budapest topográfiai térképe 1882, az Óra út



Forrás: Arcanum, Budapest közigazgatási térképe 1895, az Óra út



Forrás: Arcanum, Budapest közigazgatási térképe 1908, az Óra út



Forrás: Arcanum, Budapest Kataszteri térképe (1912) Az Óra út



Forrás: Arcanum, Budapest kataszteri térképe (1918-1946) Az Óra út

Az épület és a telek rövid története:

Budapest létrejöttkor vált igazán felkapottá az arisztokrácia és a gazdag polgárság körében, számos villa épült a környéken, amik máig a kerület jellegzetes látnivalói. A Sváb-hegy és a Széchenyi-hegy között több hegy is található, amik mind királyi vadászterületek voltak, A 20. századra pedig az egyik legelegánsabb villanegyeddé vált.

A házak a kor divatjának megfelelően a lombfűrészelt díszű svájci-ház modorában, illetve a hegyvidéki környezethez alkalmazkodva fachwerkes szerkezettel, vagy historizáló vakolat-architektúrával, de az elmaradhatatlan verandával épültek

A terület különös jellegzetességét az adja, hogy helyenként még őrzi a történelmi nagykeres telekszerkezetet, ezáltal értékes zöldfelületben gazdag városrész.

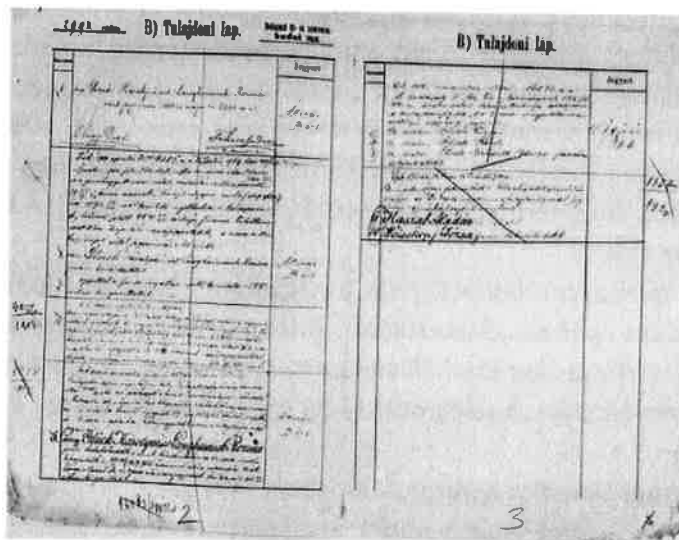
A történelmi térképek tanúsága szerint, már 1873-ban áll a fő- és a melléképület is. A telek beépítettsége a 20.század elejéig változatlan formában áll fenn. Változás csak a 20.század közepén megépült újabb melléképület megjelenésével látszik.

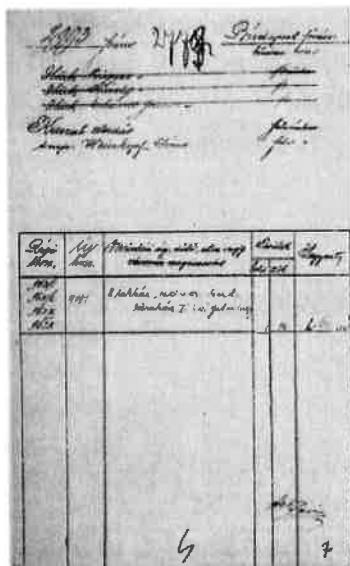
A tulajdonos rövid története:

Kaszab Aladár, gyáros, 1894-ben alapította meg gyárát, a Hirmann gyárszomszédságában, a Váci úton.

Kaszab Aladár egy kicsi faluban született a Mátra alján, Szűcsiben a messzi 1868-ban. Gyöngyösön érettségizett a ferenceseknél, majd pár év külföldi tanulmányút után Pesten megalapította a Kaszab-féle Csavar-és Vasárugár Rt-t mindössze 26 évesen 1894-ben. A Kaszab-féle gyár hamarosan külföldön is tekintélyes tényezője lett a magyar iparnak és gazdaságnak. 1911-ben Kaszab urat udvari tanácsosnak nevezték ki, 1915-ben pedig megvásárolta az akkor vadonatúj Szabadság-tér 15 számú, hatalmas bérházát, amiért a kapu fölé egy oda egy másik, a svábhegyinél barokkosabb „K.A” monogram került.

Legértékesebb befektetése, legnagyobb alkotása egészen más természetű. A Pesti Izraelita Hitközség kórháza. Az ő és felesége nevéhez fűződik az 1925-ben alapított Józsa Poliklinika is. A telekkönyvek tanúsága szerint, Kaszab Aladár vétel útján jut az Óra út 14. alatti telekhez és épülethez. Adatok híján, feltételezhető, hogy csak az épület korszerűsítése, a kert rendezése és az újkerítés megépítése fűződik nevéhez.





Forrás: Hungaricana levéltár, budai telekkönyvi betét HU BFL - XV.37.a - 2993 – 9701

helyrajzi szám 1926 9701

betétszám:2993

betétszám (1926) 2779

mai helyrajzi szám:9701

Budapest cím és lakásjegyzék Szabó Ervin könyvtár

I. kerület Óra út külterület

I. kerület óra út 14, Glück Frigyes és b. társai, hrsz:9701,

Kaszab Aladár tulajdonos Budapest cím és lakásjegyzék 1928(29.szám)

A főépület:

A historizáló, úgynevezett „svájci ház” típus faverandás, fűrészelt fadíszítéseket alkalmazva az 1840-es években jelent meg a nyaralóépítészetben. A karakterbe tartoznak a kerület sajátosságaként említhető „erdős kertek”. Ezek zöme a 20. század első felében a korabeli térképek szerint még beépítetlen erdőterület volt, azonban a terület fokozatos beépülése során a kertekben megmaradt az eredeti növénytakaró egy része. Ennek nyomai mind a mai napig felismerhetők, az ún. erdős kertek formájában. A telken álló főépület ebbe a vonulatba tartozik.

A térképeken látható, hogy a nagyméretű meredek lejtésű teleknek, csak az épületek körüli részét ápolták „díszkertként”. A főépületet tereplépcsők, virágtartós mellvédek határolják, a historizmus korában alkalmazott vázákkal és szobrokkal. A melléképület körül nem létesült ilyen kertrész. A telektöbbségi része, megőrizte fás, ligetes kialakítását.

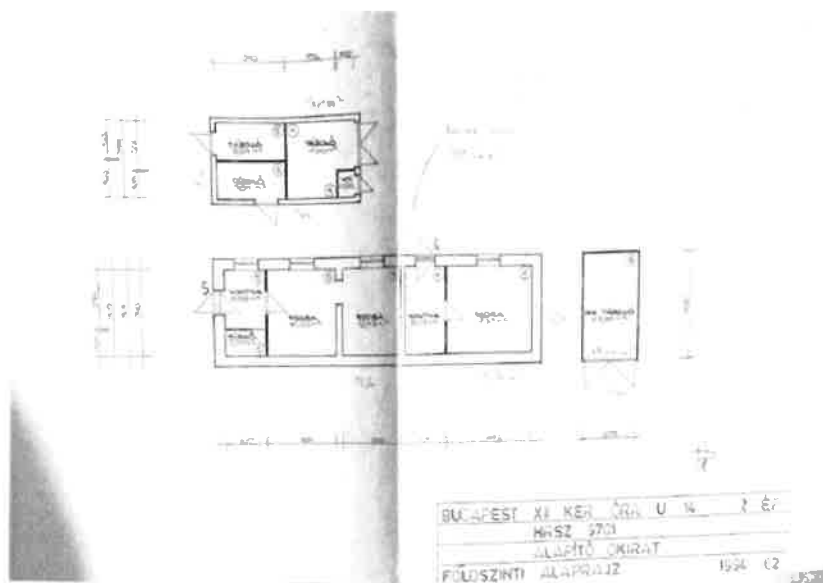
A melléképület leírása:

Az utcai telekhatárra épített, azzal párhuzamos enyhe hajlásszögű, nyeregtetővel fedett épület építésében a térképek tanúsága szerint egykorú a főépülettel, a telek felső sík részén helyezték el, megközelítését lejtős, támfallal szegélyezett rámpa biztosította. Az egytraktusos épület a telek felől egyszintes, az utca felől kerítés magasságú. Eredetileg is cselédháznak épülhetett, két kicsi komfortnélküli lakást tartalmazott. Feltételezhetően a kertész és egy belső cseléd számára. Főhomlokzatán egy bejáratot és négy ablakot alakítottak ki. A második cselédlakás

bejárata az oldalhomlokzatról nyílt. Az épület jelenlegi fedése azbeszt palafedés, a 20. században készült. Szintén a 20.századmásodik felére tehető a tetőfeljáró felépítménye. Építéskorabeli nyílászárói tükrözték a főépületét, napjainkra azonban, csak az osztásjellegű megtartó hőszigetelt üvegezésű nyílászárók láthatók az épületen. Szintén 20. század végi a főépület felé forduló oldalhomlokzat két üvegtégla sávból kialakított bevilágítóablaka is. Főbejárata szintén a 20. században készült, fillungos kialakítású. A plató szélére később épült fel a tárolókat és fürdőt tartalmazó melléképület. Még későbbi a mára már elbontott valamikori garázs épülete. A valamikor két lakást tartalmazó belső, a korábbi válaszfal részbeni bontásával, alakult ki a az együtt lakó tulajdonosok számára a jelenlegi épületbelső.

A keramit burkolatú, az épület megközelítését szolgáló rámpa korlátja, és a vasbeton támfal szintén a 20. század másodikében készült.

A melléképülethez tartozó kertrészt mára sűrű „bozót” övezi, eredeti struktúrája nem ismerhető fel.



A melléképület alaprajza az alapítóokiratban.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

0 7701/1 helyrajzi számú földrajzi megnevezéséről

T-101110

Várterület

A változati vázrajz a területtervezéssel együtt készült

Címjegyzék				
Idő	X	Y	Z	Idő
0701/1 hrsz.				
1	G/04/1/1	2387213	5412	
2	G/04/1/2	2387243	5413	
3	G/04/1/3	2387213	5411	
0701/4 hrsz.				
1	G/04/1/1	2387248	5411	
2	G/04/1/2	2387259	5412	
3	G/04/1/3	2387268	5411	



A változati vázrajz a területtervezéssel együtt készült

A vázrajz a területtervezéssel együtt készült

A vázrajz a területtervezéssel együtt készült

Budapest, 2019. június 4.

Készítette: [Signature]

Munkáját igazolta: [Signature]

Budapest, 2019. június 4. nap

P.H. [Signature]

A telekalakítás kitűzési vázrajza

Fotódokumentáció:

Külső fotók:





Belső fotók:





Értékelés:

Az 2019-es telekmegosztási vázrajznak megfelelően, a 9701/4 helyrajzi számmal rendelkező telekreszen két épület található. Az utcával párhuzamos, a telekhatáron álló, a főépülettel feltételezhetően egy időben épült valamikori cselédépület, és a 20.századmásodik felében épült újabb épület. A 19. század végi épület(cselédház) napjainkban már csak külső határolófalaiban és tömegformájában őrzi építéskorabeli állapotát. Külső nyílászárói nem eredetiek, belső térelosztása is változott. Védendő építészeti értéket nem képvisel. Az újabb melléképület jellegtelen építészeti értéket nem képvisel.

A teljes területre kiterjesztett helyi védettség fenntartása, az új telekresz esetében az építészeti értékek hiánya miatt nem indokolt.

A területre vonatkozó régészeti védettség, (69999) továbbra is fennmarad, amit új építés esetén szükséges figyelembe venni.

Budapest, 2023. október hó



.....
Máté Zsuzsanna
műemléki szakértő műemléki értékek
dokumentálása szakterület
szakértői szám: 21-0073
SZÉS 5 01-1510
1124. Budapest, Jagelló út 20/B

8. számú melléklet

**Óra út 14. értékvizsgálati dokumentáció
felülvizsgálata**

/Rozmann Viktor_2023. november 7./

Szakvélemény a
1125 Budapest, 12. ker. Óra út 14. hrsz.: 9701/4 és 9701/3 alatti volt Kaszab-Glück-villa
telekmegosztásáról írott értékvizsgálati dokumentációról

Bevezetés, előzmények

A címben nevezett ingatlanok a közelmúltban történt telekmegosztást megelőzően közös ingatlant alkottak, melyen a villaépület mellett két kisebb melléképület állt. A telekmegosztást követően a nagyobb délkeleti oldalon álló telekrészre (hrsz.: 9701/3) került a villaépület, míg az északnyugati, kisebb telekre (hrsz.: 9701/4) a két melléképület került.

A telekmegosztás kapcsán a melléképületekről Máté Zsuzsanna műemléki szakértő 2023. októberében készített értékvizsgálati dokumentációt. A kerületi Városrendezési és Főépítészeti Iroda a dokumentáció szakmai felülvizsgálatát kérte tőlem. Jelen szakvélemény a Máté Zsuzsanna-féle értékvizsgálati dokumentáció felülvizsgálata.

A felülvizsgálat kapcsán az ingatlanokat meglátogattam, a leválasztott hrsz.: 9701/4 telket bejártam és megismertem, fényképeket készítettem.

A címben nevezett ingatlanról Balassa János 2020 februárjában készítette el az értékvizsgálati dokumentáció időszakos felülvizsgálatát. A 9701/1 hrsz. alatti telek ekkor még osztatlan volt. Balassa a felülvizsgálati dokumentációban az ingatlan adatai után a terület beépítésének vázlatát, és az ingatlan építéstörténetét adja meg. Ezt követően az ingatlanon álló épületek és a kert leírását olvashatjuk. Dokumentációját védelmi és felújítási javaslattal zárja. A dokumentációt a releváns térképi részletek mellett a fellelhető tervrajzok másolata és bőséges fotódokumentáció egészíti ki.

Balassa dokumentációjában kimutatja, hogy a villaépület és a nagyobb, a telekhatáron álló melléképület egyaránt 1852-1871 között épült. Az épület első, eredeti tervei a BFL-ben nem találhatóak meg, megtalálhatók viszont az 1890-ben, az akkori tűzesetben leégett fedélszerkezet és verandájának pótlására készült tetőszerkezeti és veranda tervei. Balassa a fellelhető adatokból levezeti az első ismert tulajdonoshoz, Glück Károlynéhoz és a következő tulajdonoshoz, Kaszab Aladárhoz köthető építési tevékenységeket.

Balassa értékítéletében kiemeli, hogy *„A volt cselédház pedig szinte érintetlen állapotában áll immár 150 éve. [...] A viszonylag jó állapotban lévő, eredeti arculatát őrző melléképület felújítása belátható időn belül nem válik szükségessé.”*

Az épületet személyesen nem látogattam meg, személyes ismeretem nincs róla, azt kizárólag a dokumentációból ismerem.

A dokumentáció Ismertetése

Máté Zsuzsanna műemléki szakértő (műemléki értékek dokumentálása szakterület szakértői szám: 21-0073, SZÉS 5 01-1510, 1124. Budapest, Jagelló út 20/B) 2023 októberében a villaépület egykori melléképületeiről írott értékvizsgálati dokumentációjában közli a telek megosztásának vázrajzát. A dokumentációban a budai hegyvidék beépítésének rövid története mellett tulajdonlástörténetet, a fő- és a melléképület leírását, valamint összegző értékelést olvashatunk. A dokumentáció szövegét számos térképkivágat és bőséges fotódokumentáció egészíti ki. A szerző nem csak a homlokzatokról, de a melléképületek belső kialakításáról és részleteiről is készített fényképeket.

Amint Máté Zsuzsanna rámutat, hogy míg a telekhatáron álló, nyújtott téglány alaprajzú melléképület valóban már 1873 előtt, a villaépülettel egy időben felépült, a tőle északkeletre álló, kisebb melléképületet a 20. sz. közepén emelték. A másodiknak épült melléképület eredeti funkciója fürdő(szoba) és tároló volt. A 2020-ban még meglévő, a Máté Zsuzsanna-féle dokumentáció készítésének idejére az utcafrontról megközelíthető fa garázs már elbontásra került.

Amint Máté Zsuzsanna értékelésében fogalmaz: *„A 19. század végi melléképület (cselédház) napjainkban már csak külső határolófalaiban és tömegformájában őrzi építéskorabeli állapotát. Külső nyílászárói nem eredetiek, belső tereosztása is megváltozott. Védendő építészeti értéket nem képvisel. Az újabb melléképület jellegtelen, építészeti értéket nem képvisel. A teljes területre kiterjesztett helyi védettség fenntartása, az új telekrész esetében az építészeti értékek hiánya miatt nem indokolt.”*

Máté Zsuzsanna ugyanakkor felhívja a figyelmet, hogy a területre vonatkozó régészeti védettség továbbra is fennmarad. A vizsgált ingatlan a kulturális örökség védelméről írott 2001. évi LXIV. törvény 7. § 35. pontja alapján, a Miniszterelnökség központi közhiteles hatósági nyilvántartásában 69999-es azonosító számon szereplő, *„Budapest 12, Orbánhegy, Istenhegy, Kissvábhegy, Krisztinaváros”* elnevezésű régészeti lelőhely.

Vélemény

A helyszínen járva tapasztaltak szerint a nagyobb melléképület sem tartalmaz építés-korabeli homlokzati nyílászárót. A homlokzatok dísztelenek, a falnyílások keretezetlenek. A villaépülettel egykorú melléképület csak homlokzati főfalaiban őrzi az egykori melléképület emlékét, helyi építészeti értéket azonban nem képvisel.

A fenti dokumentációk alapján és a helyszín megismerése után összefoglalásul kijelentem, hogy Máté Zsuzsanna műemléki szakértő véleménye megalapozott, értékítélete helyes, javaslatával egyetértek. Eszerint tehát a nagyobb telekingatlanról leválasztott, 9701/4 hrsz. alatti, északnyugati telekingatlanon álló két melléképület nem képvisel olyan helyi építészeti értéket, mely a szomszédos villaépületből származtatott helyi egyedi védelem fenntartását indokolná. Szintén nem található ezen a telken olyan kertépítészeti elem, mely a helyi védelem fenntartását indokolná.

Budapest, 2023. november 07.



Rozmann Viktor

építész, művészettörténész

nyilvántartási száma műemléki érték dokumentálása és épületkutatás szakterületen: 21-0003

címe: 1032 Budapest, Szőlő utca 74. VII/40. email: rozmannviktor@hotmail.com

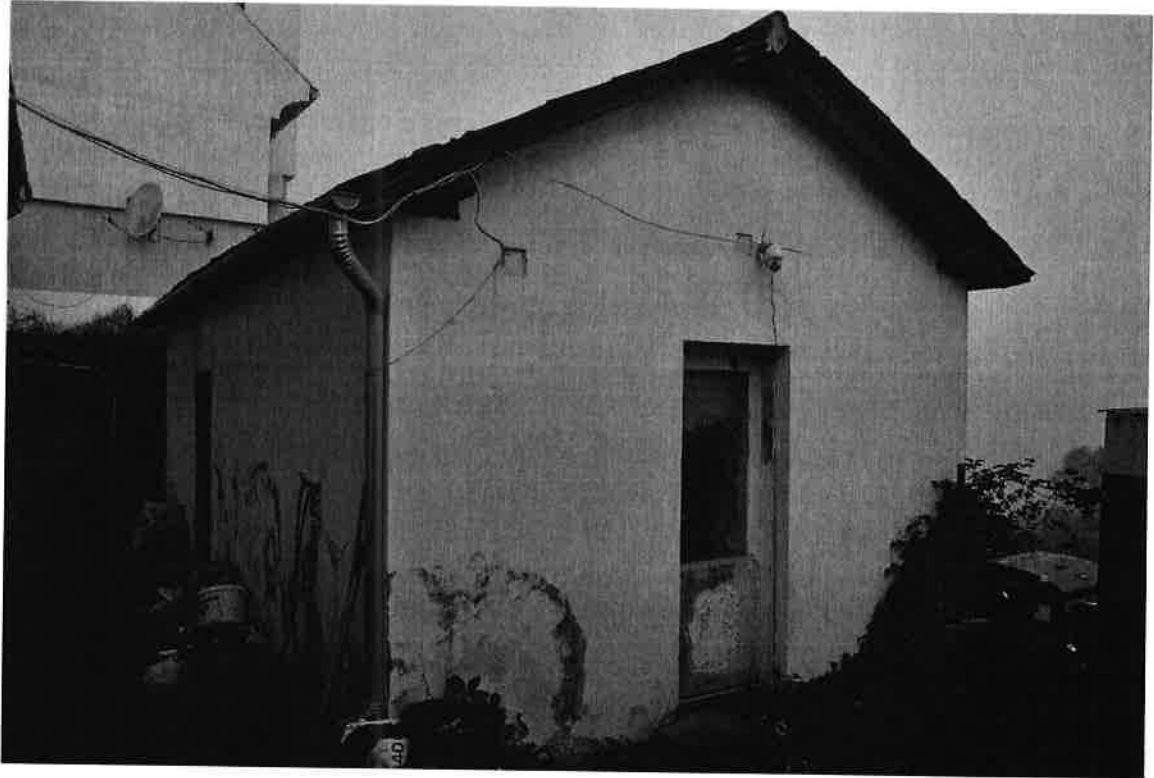
Az alábbi képmelléletek saját felvételek, a dokumentáció készítésének napján készültek.



1. kép A 9701/4 hrsz.-ú telek növényállománya



2. kép A kisebb melléképület északkeleti homlokzata



3. kép A kisebb melléképület délkeleti homlokzata



4. kép A nagyobb melléképület északkeleti homlokzata, részlet



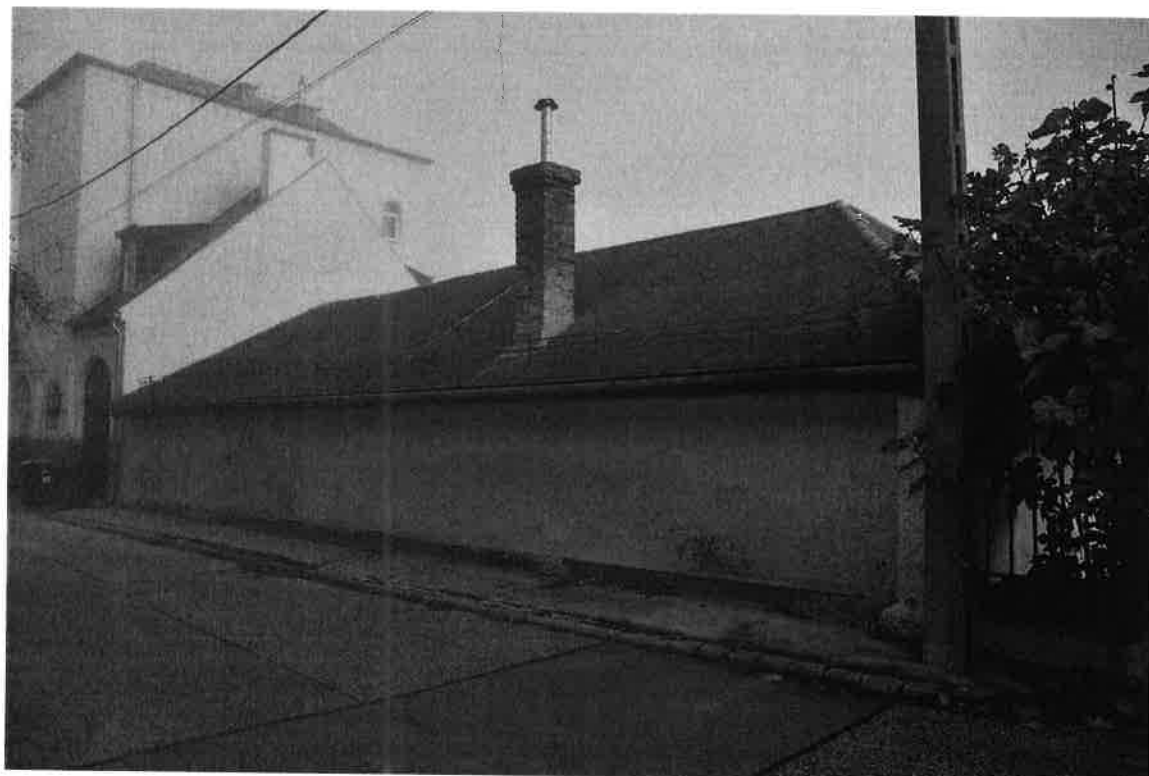
5. kép A nagyobb melléképület északkeleti homlokzata



6. kép Vascsőkorlát a mellvédfal felett, a melléképületekhez vezető rámpa mellett



7. kép Az elbontott fa garázs helye és a bejavított kerítés



8. kép A melléképület utcai homlokzata

