



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

ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: A településképi védelméről szóló 25/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

Az előterjesztés a településképi rendelet módosítására irányul.

A településképi védelméről szóló 25/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: településképi rendelet) 2021. szeptember 29. napja óta van hatályban. Célja a településképi védelmére irányuló helyi szabályok meghatározása, a településképi megőrzésének és formálásának igényes alakítása, a kerület történelme szempontjából meghatározó építészeti, településképi és természeti értékek megóvása.

Változtatási szándékok

A módosítás igénye a jelenleg hatályos településképi rendelet alkalmazása során szerzett tapasztalatok, a kapott visszajelzések, valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) hatályba lépésével kialakult új jogszabályi környezetnek való megfelelés miatt merül fel. A Méptv. rendelkezéseinek értelmében a reklámokkal, reklámhordozókkal kapcsolatosan az önkormányzatoknak megszűnik a hatásköre, nem írhatnak elő rájuk településképi követelményeket, nem folytathatnak le hatósági eljárást. A Méptv. rendelkezései alapján továbbá a kerületi önkormányzatok nem folytathatnak le településképi eljárást a fővárosi védett épületekre vonatkozóan.

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

A településképi rendelet utolsó módosítása óta eltelt időben felülvizsgálatra került a védett épületek listája. Tekintettel arra, hogy újabb értékes építészeti örökség védelem alá helyezése indokolt, szükséges a védett épületek körének bővítése, ezáltal a településképi rendelet módosítása.

A településképi rendelet módosításának tervezetét és indokolását az előterjesztés 1. számú melléklete, a módosítás-tervezet és a hatályos településképi rendelet összehasonlító táblázatát az előterjesztés 2. melléklete, az előzetes hatásvizsgálatot az előterjesztés 3. melléklete, a főépítési szakmai összefoglalót az előterjesztés 4. melléklete, a településképi rendelet 1. mellékletének módosítása alapjául szolgáló értékvizsgálati dokumentációkat az előterjesztés 5. melléklete tartalmazza.

Egyeztetési eljárás

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

A kerületi polgárok, az érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetek 2025. május 27. napján az Önkormányzat honlapján ismerhették meg a településképi rendelet módosításának tervezetét (<https://hegyvidek.hu/onkormanyzat/koncepcioik-strategiak/keszulo-telepulestervek>), valamint a főépítész az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerben (a továbbiakban: E-TÉR) is megindította a véleményezési eljárást. Az észrevételek, javaslatok benyújtásának határideje a 419/2021. Korm. rendelet előírásainak megfelelően 2025. június 11. napja volt.



A 419/2021. Korm. rendelet 66. § (7) bekezdésében, valamint a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 4. melléklet 4.2.3. pontjában foglaltaknak megfelelően a beérkezett vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról – a szakmai indokolás figyelembevételével – az Önkormányzat Képviselő-testületének Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága dönt a 2025. július 15-i ülésén.

A településképi rendelet módosításának tervezete az elfogadásra javasolt vélemények alapján került kidolgozásra.

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

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

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

Rendeletalkotási javaslat:

A Képviselő-testület az előterjesztés 1. melléklete szerint megalkotja a településképi védelméről szóló 25/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendeletét.

(A döntéshozatal módja: minősített többség)

Budapest Hegyvidék, 2025. július 10.

Kovács Gergely
polgármester

Láttam:

dr. Bitskey Botond
jegyző

Mellékletek:

1. melléklet – A településképi rendelet módosításának tervezete és indokolása
2. melléklet – A településképi rendelet módosítása – összehasonlító táblázat
3. melléklet – Előzetes hatásvizsgálat
4. melléklet – Főépítési szakmai összefoglaló
5. melléklet – Településképi rendelet 1. számú mellékletének módosítása alapjául szolgáló értékvizsgálati dokumentációk

Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

a településkép védelméről szóló 25/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete annak érdekében, hogy a településképi követelményekre, a településkép-értékesítési eszközökre, valamint a helyi védelemre vonatkozó előírásokat szakmai szempontok, a helyi közösség érdekei és a fenntarthatóság figyelembevételével – a kerület folyamatos fejlődése érdekében – felülvizsgálja, a megváltozott jogszabályi környezethez és az aktuális igényekhez igazítsa, a következő önkormányzati rendeletet alkotja.

[2] Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában, valamint a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározott államigazgatási és egyéb szervek véleményének kikérésével és figyelembe vételével, illetve a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el.

1. §

A településkép védelméről szóló 25/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 2. alcím címe helyébe a következő rendelkezés lép:

„2. A rendelet hatálya”

2. §

(1) A településkép védelméről szóló 25/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(E rendelet személyi hatálya kiterjed minden természetes és jogi személyre, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre, aki vagy amely a Hegyvidék területén)

„b) cégjelzést vagy egyéb műszaki berendezést helyez el, tart fenn,”

(2) A településkép védelméről szóló 25/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 2. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) E rendelet előírásai nem vonatkoznak a fővárosi védelem alatt álló épületekre, épületegyüttesekre.”

3. §

(1) A településkép védelméről szóló 25/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 4. § 9. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(E rendelet alkalmazásában:)

„9. Építészeti örökség: a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvényben (a továbbiakban: Méptv.) meghatározott építészeti örökség.”

(2) A településkép védelméről szóló 25/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 4. § 15. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(E rendelet alkalmazásában:)

„15. Információs vagy más célú berendezés (összhangban a Méptv. 16. § 65. pontjában foglaltakkal):

- a) CityLight reklámeszköz,
 - b) parkolójegy-automata,
 - c) jegyautomata,
 - d) köztéri óra,
 - e) gazdasági társaság útbaigazító táblája,
 - f) közterületen létesített installáció,
 - g) idegenforgalmi eligazítás,
 - h) egyéb közérdekű tájékoztatás,
- mely reklám elhelyezésére is szolgál.”

(3) A településkép védelméről szóló 25/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 4. §-a a következő 16a. ponttal egészül ki:

(E rendelet alkalmazásában:)

„16a. Kapcsolódó közforgalom által használt terület: az ingatlannal határos, a település közigazgatási területéhez tartozó minden olyan közterületi ingatlan vagy közhasználat céljára átadott terület, amelyet emberi tartózkodás vagy közlekedés céljára használnak.”

(4) A településkép védelméről szóló 25/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 4. §-a a következő 20. ponttal egészül ki:

(E rendelet alkalmazásában:)

„20. Utcai berendezési tárgy: közterületre kihelyezett, rögzített, reklámot nem tartalmazó eszköz, amely az utcát használókat segíti. Ide tartozik többek között a hulladékgyűjtő, pad, növénytartó, kerékpártároló, poller, automata, óra, információs tábla, installáció, közérdekű molinó, valamint az utasváró.”

4. §

(1) A településkép védelméről szóló 25/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 10. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A helyi védelem indokoltságának értékvédelmi dokumentáció alapján történő vizsgálata (a továbbiakban: értékvizsgálati folyamat) megindításáról a Képviselő-testület Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága dönt.”

(2) A településkép védelméről szóló 25/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 10. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az értékvizsgálati folyamat megszüntetéséről a Képviselő-testület Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága dönt, a Tervtanács szakmai véleményének figyelembevételével.”

(3) A településkép védelméről szóló 25/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 10. § (13) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(13) A kerületi helyi védett értékekre vonatkozó településképi követelményeket kell alkalmazni és a vonatkozó eljárásokat kell lefolytatni azon ingatlanok esetén, ahol az Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi és Városfejlesztési vagy Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága döntött arról, hogy a kerületi helyi védelem indokoltságának vizsgálatát megindítja.”

5. §

A településkép védelméről szóló 25/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 13. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az életet, egészséget, köz- és vagyonbiztonságot közvetlenül veszélyeztető esetek elhárítását követően haladéktalanul alátámasztó szakértői vizsgálatot kell készíttetni arra jogosult szakértővel. A vizsgálat eredményét legkésőbb 30 napon belül be kell nyújtani az Önkormányzatnak.”

6. §

A településkép védelméről szóló 25/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 19. § (14) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(14) Országos vagy kerületi helyi védelemmel érintett épületen elektronikus hírközlési és egyéb műszaki berendezés, cégjelzés, valamint épületfelirat kizárólag olyan méretben, megjelenési formában helyezhető el, illetve tehető közzé, ami illeszkedik az épület architektúrájához, továbbá nem takarhatja el a védettségre okot adó építészeti jellegzetességet vagy látványelemet.”

7. §

(1) A településkép védelméről szóló 25/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 22. § (1) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Új építmény létesítése, valamint meglévő építmény bővítése, átalakítása, felújítása:)

„c) az építmény karakteréhez, funkciójához illeszkedő, a környezetére jellemző kialakítással és anyaghasználattal lehetséges, valamint”

(2) A településkép védelméről szóló 25/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 22. § (2) és (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(2) Meglévő épületek esetén a rendezettséget, a szimmetriát, az ismétlődést megbontó, az épület arányrendszerét károsan befolyásoló egyedi átalakítások nem megengedettek.

(3) Az épületek homlokzata annak eredeti struktúrájától eltérően nem változtatható meg, kivéve az épület arányrendszerét károsan nem befolyásoló vagy teljes homlokzati átalakítás során.”

(3) A településkép védelméről szóló 25/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 22. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A homlokzat részleges felújítása, átalakítása, korszerűsítése és részleges átszínezése kizárólag a meglévő, vagy a felújítással egyidejűleg megvalósuló tervezett építészeti tagolás figyelembevételével lehetséges.”

8. §

(1) A településkép védelméről szóló 25/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 24. § (1)–(3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Tömör kerítés a telek utcai telekhatárán nem építhető, kivéve

a) a 3. mellékleten jelölt ingatlanok esetében,

b) közösségi közlekedés járművei által használt közterületekhez kapcsolódó ingatlanok esetében

- ba) jelzőlámpás csomópontok környezetében a stopvonalától számított 30 méteres távolságon belül,
- bb) buszmegállók utasperonjai végeitől mért 15 méteres távolságon belül,
- c) közparkkal közvetlenül határos ingatlanok esetében,
- d) a folyamatban lévő, jogszerűen végzett építési tevékenység időszakában az építési-szerelési vagy bontási munka során az e munka folyamatait legalább részben elfedő ideiglenes mobil kerítést és annak takarását.

(2) Utcai tömör kerítésen legalább a kerítés felületének 50%-án vertikális zöldfelületet kell kialakítani és fenntartani.

(3) Az (1) bekezdésben nem szabályozott területen az utcai kerítés (melynek része a kapu)

- a) a járda felső szintjétől mért 0,8 m magasságig lehet tömör,
- b) pilléreinek kialakítása legfeljebb 0,8 m szélességgel és legalább 1,5 m szélességű mezőközökkel valósítható meg,
- c) kerítésmezői legalább 60 %-os áttörtséggel alakíthatóak ki. Az áttörtség a kerítés síkjára merőleges nézőpontból értendő. Az áttört mezőkben üveg vagy üvegszerű táblák használata nem megengedett,
- d) felületén nád- vagy egyéb szövet takarás alkalmazása, vagy napelem elhelyezése nem megengedett.”

(2) A településképi védelméről szóló 25/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 24. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Az utcai kerítés lábazatának és pilléreinek, valamint az építési telek utcai telekhatárán és az építési telek ettől mért 5,0 méteres teleksávjában építendő támfal és támfalgarázs külső falainak anyaghasználatára

- a) kő, műkő,
 - b) tégl.
 - c) fa,
 - d) látszóbeton (ide nem értve az előregyártott nagyeleemes kerítést),
 - e) vakolat (kivéve műgyantás lábazati vakolat)
- megengedett.”

(3) A településképi védelméről szóló 25/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 24. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) Az építési telek utcai telekhatárán álló támfalkerítés a telek kerítéshez/támfalhoz csatlakozó terepszintjének magasságától mért 0,8 m magasságig lehet tömör, a (3)–(6) bekezdésben foglaltak figyelembevételével.”

9. §

A településképi védelméről szóló 25/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 27. § (1) és (1a) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Ikres beépítés esetén meglévő épületet átalakítani, bővíteni, felújítani, korszerűsíteni vagy új épületet építeni úgy lehet, ha

- a) az ikresen csatlakozó épületek tervezett gerincvonala, párkányvonala, tetőhajlásszöge megegyezik,
- b) a csatlakozó közterület felőli homlokzatok csatlakozási pontjai megegyeznek,
- c) a homlokzaton összhangban van a színezés,
- d) a tetőzeten összhangban van az alkalmazott anyagok megjelenése,
- e) a közterületre néző homlokzaton a nyílászárók, korlátok megjelenése egymással összhangban van.

(1a) Az (1) bekezdés a) és b) pontjában foglaltakat nem kell alkalmazni, ha a meglévő épület adottságai, a beépítési paraméterek vagy az épületenergetikai követelmények az illeszkedésre vonatkozó előírások betartását nem teszik lehetővé.”

10. §

A településkép védelméről szóló 25/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 28. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az épületek bővítése, átalakítása, homlokzatfelújítása, színezésének vagy tetőzetének megváltoztatása során alkalmazkodni kell az épület környezetében álló, eredetileg egységes terv alapján megvalósult épületek megjelenéséhez.”

11. §

A településkép védelméről szóló 25/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 30. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A fenntartás során a hangsúlyos útvonalak megtartandók, a meglévő fasorok megtartásával, szükség szerinti pótlásával.

(2) Egy közparkon belül különböző arculatú, megjelenésű utcai berendezési tárgyak nem helyezhetők el.”

12. §

A településkép védelméről szóló 25/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelet VII. Fejezet címe helyébe a következő rendelkezés lép:

*„VII. Fejezet
Utcai berendezési tárgyakra vonatkozó településképi követelmények”*

13. §

A településkép védelméről szóló 25/2021. (IX.28.) önkormányzati rendelet 35. § (1)–(4a) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Utcai berendezési tárgy kizárólag olyan méretben, megjelenési formában helyezhető el, illetve tehető közzé, hogy az a Hegyvidék településrészeinek jellegzetes, értékes, illetve hagyományt őrző építészeti arculatát és karakterét – az építészeti, táji és örökségvédelmi érték figyelembevételével – károsan ne befolyásolja.

(2) Utcai berendezési tárgy nem zavarhatja a közterület használatának kialakult rendjét.

(3) Utcai berendezési tárgy nem takarhatja el a környező épületek homlokzatának jellegzetes építészeti elemeit, nyílászáróit.

(4) Rikító színű utcai berendezési tárgy elhelyezése nem megengedett.

(4a) Utcai berendezési tárgy nem járhat zavaró, villogó vagy káprázást okozó fényhatással.”

14. §

A településkép védelméről szóló 25/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 42. § (3a) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3a) Amennyiben az épület homlokzati kialakításából adódóan a 2,5 méternél magasabb elhelyezés nem valósítható meg, abban az esetben céger csak a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TEKA) szabályainak megfelelően helyezhető el.”

15. §

(1) A településképi védelméről szóló 25/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 44. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A főépítész szakmai konzultáció legalább egyszer kötelező

- a) meglévő épület átalakítása esetén, ha az településképi bejelentési eljáráshoz kötött és közforgalom által használt területről látható módon megváltoztatja
 - aa) a beépítés módját,
 - ab) az építmény tömegformálását,
- b) kerületi helyi védelemmel érintett ingatlanon álló építményt érintő építési tevékenység esetén, ha
 - ba) az építmény felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése vagy állagmegóvása során befolyásolja annak megjelenését,
 - bb) a védelem tárgyát képező elem változik,
 - bc) az ingatlanon új építmény kerül elhelyezésre,
- c) kerületi helyi védelemmel érintett ingatlanon álló építmény településképi megjelenését érintő elektronikus hírközlési és egyéb műszaki berendezés elhelyezése esetén,
- d) kerületi helyi védett ingatlant érintő telekalakítás esetén,
- e) elektronikus hírközlési építmény elhelyezése esetén, ha annak bármely irányú mérete az antennatartó szerkezettel együtt meghaladja a 4 métert,
- f) épületfelirat kihelyezése esetén,
- g) Böszörményi úton utcai berendezési tárgyak és épülettől független árnyékoló és esővédő berendezések elhelyezése esetén,
- h) közforgalom által használt területről látható vendéglátó terasz létesítése esetén, amennyiben annak alapterülete meghaladja a 20 m²-t,
- i) meglévő épület közforgalom által használt területről látható homlokzatán képző- vagy iparművészeti alkotás, falfestmény létesítése esetén,
- j) reklámot nem tartalmazó közterületi installáció elhelyezése esetén,
- k) reklámot nem tartalmazó utasváró építése, felújítása, átalakítása esetén,
- l) cégjelzések vonatkozásában az alábbi esetekben:
 - la) a 4 m² felületet meghaladó méretű cégjelzés elhelyezése,
 - lb) az egyéb jogszabály, vagy ágazati előírás érvényesítése,
 - lc) cégfelirat, címfelirat és felírotábla kerítésen történő elhelyezése, amennyiben felületi mérete meghaladja a 0,5 m²-t,
 - ld) cégfelirat, címfelirat és felírotábla telken belül önálló szerkezetként történő elhelyezése, amennyiben a magassága meghaladja a 2,0 métert,
 - le) az épület földszinttől eltérő szintjein található rendeltetési egységek esetén az A4-es méretet meghaladó méretű cégfeliratok, címfeliratok elhelyezése,
- m) új épület elhelyezése esetén, ha az településképi bejelentési eljáráshoz kötött,
- n) játszótér építése esetén,
- o) közpark átépítése esetén,
- p) vakolt vagy látszóbeton felületű kerítés, támfal, támfalgarázs építése esetén,
- q) meglévő, legalább 4 lakást tartalmazó, vagy 400 m² szintterületet meghaladó épület legalább egy teljes homlokzatát érintő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése vagy állagmegóvása esetén,
- r) építésügyi hatósági engedélyhez kötött, de az épület megjelenését befolyásoló módon a végleges engedélytől eltérően megvalósuló és az eltérést illetően építésügyi hatóság engedélyéhez nem kötött

építési tevékenység (kivéve, ha az építési tevékenységet jogszabály egyéb tervtanács véleményezési feladatkörébe sorolja) esetén.”

(2) A településkép védelméről szóló 25/2021. (IX.28.) önkormányzati rendelet 44. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A főépítész a szakmai konzultációs emlékeztetőt a tervtanács konzultációs véleményre alapozva adja ki az (1) bekezdés q) pontjában felsorolt építési tevékenységek esetén.”

16. §

(1) A településkép védelméről szóló 25/2021. (IX.28.) önkormányzati rendelet 45. § (2) és (2a) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(2) A benyújtandó dokumentációt a kérelem tárgyának megfelelően, véleményalkotásra alkalmas tartalommal kell összeállítani.

(2a) A kerületi helyi védelemmel érintett ingatlanok esetén a műszaki leírást és építészeti műszaki tervdokumentációt olyan tartalommal kell benyújtani, hogy a tervezett építési tevékenység védett értékre gyakorolt hatása és a településképi követelményeknek, továbbá a rendezési tervben és a közterület-alakítási tervben foglalt előírásoknak való megfelelése megítélhető legyen.”

(2) A településkép védelméről szóló 25/2021. (IX.28.) önkormányzati rendelet 45. §-a a következő (2b) bekezdéssel egészül ki:

„(2b) A telepszerű, csoportos jellegű beépítésű területen található épületeken tervezett építési munka esetén be kell mutatni az épület környezetét.”

17. §

A településkép védelméről szóló 25/2021. (IX.28.) önkormányzati rendelet 46. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A polgármester településképi véleményezési eljárást folytat le minden építmény engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez kötött építésére, bővítésére, településképet érintő átalakítására, felújítására irányuló építési engedélyezési eljárásokhoz készített építészeti-műszaki tervvel kapcsolatban, az engedélyezési eljárást megelőzően.”

18. §

A településkép védelméről szóló 25/2021. (IX.28.) önkormányzati rendelet 49. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A településképi vélemény tartalmazza a tervtanács állásfoglalást a vélemény részletes indoklásával.”

19. §

(1) A településkép védelméről szóló 25/2021. (IX.28.) önkormányzati rendelet 51. § a)–d) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni)

- „a) a jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez, egyszerű bejelentéshez, örökségvédelmi engedélyhez vagy bejelentéshez nem kötött építési tevékenységek közül a kapcsolódó közforgalom által használt területről – abban az esetben is, ha növényzet által takartan – látható alábbi esetekben:
- aa) épület építése, elhelyezése, bővítése, ha az építési tevékenység elvégzése után annak mérete a 35 m² összes hasznos alapterületet és a 4,5 méteres gerincmagasságot, lapostetős épület esetén a 3,5 méteres párkánymagasságot nem haladja meg – kivéve felvonulási építmények, őrbódék, valamint rendezvények (kulturális, sportesemény) idejére ideiglenesen, legfeljebb tíz nap időtartamra (adventi vásár esetén az adventi időszaktól kezdődően január 6. 24 óráig tartó időszakra, melyet a főépítész kérelemre egy alkalommal három hónappal meghosszabbíthat) legfeljebb 50 légméter nagyságú pavilonok elhelyezése,
 - ab) az épület megjelenését befolyásoló felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése (így különösen utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró felújítása és cseréje, a homlokzatfelület átszínezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása, homlokzathoz rögzített előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, a hasznos alapterületet nem növelő bővítése),
 - ac) meglévő épület kizárólag külső alaprajzi méretet érintő, hasznos alapterületet nem növelő bővítése,
 - ad) napelem, napkollektor, napelem inverter, hőszivattyú, egyéb gépészeti berendezés épületen való elhelyezése - kivéve klímaberendezés, parabolaantenna,
 - ae) zászlótartó oszlop (zászlórúd) elhelyezése,
 - af) támfal építése, bővítése, amelynek mérete az építési tevékenységgel nem haladja meg a rendezett alsó terepszinttől számított 1,5 m magasságot,
- b) kerületi helyi védelemmel érintett ingatlanon álló építmény településképi megjelenését érintő építési tevékenység esetén, ha
- ba) az építmény felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése vagy állagmegóvása során befolyásolja annak megjelenését,
 - bb) a védelem tárgyát képező elem változik,
 - bc) az ingatlanon új építmény kerül elhelyezésre,
- c) kerületi helyi védelemmel érintett ingatlanon álló építmény településképi megjelenését érintő napelem, napkollektor, napelem inverter, hőszivattyú, szellőző-, klíma-, riasztóberendezés, villámhárító-berendezés, egyéb gépészeti berendezés épületen való elhelyezése esetén,
- d) 0,5 m²-nél nagyobb befoglaló méretű vagy 1,5 m-nél hosszabb cégjelzés épületen való elhelyezése esetén,”

(2) A településképi védelméről szóló 25/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 51. § g) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni)

- „g) közforgalom által használt területről látható önállóan álló szobor, emlékmű, kereszt, emlékfal, emlékjel létesítése esetén,”

(3) A településképi védelméről szóló 25/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 51. § j) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni)

- „j) megfelelőség-igazolással vagy teljesítménynyilatkozáttal rendelkező, legfeljebb 180 napig fennálló és a piacfelügyeleti hatóság hatáskörébe nem tartozó épület építése esetén, ideértve a sátorszerkezetet is,”

(4) A településképi védelméről szóló 25/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 51. § m) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni)

„m) a meglévő önálló rendeltetési egységek rendeltetésének megváltoztatása esetén,”

(5) A településképi védelméről szóló 25/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 51. § r) és s) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni)

„r) közterületen építménynek minősülő hulladéktartály-tároló elhelyezése, bővítése, átalakítása esetén,

s) kilátó építése, bővítése esetén, amennyiben annak járófelülete a terepcsatlakozástól mért 6,0 métert nem haladja meg.”

20. §

A településképi védelméről szóló 25/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 52. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az 51. § ad), ae), c), d), e), f), j), és r) pontjaiban meghatározott esetekben, valamint az ab) pont esetén nyílászáró felújítása vagy cseréje során, illetve a ba) pont esetén állagmegóvás során, ha a kérelem műszaki tartalma nem indokolja, a kérelem mellékletét képező tervek elkészítéséhez tervezői jogosultság nem szükséges.”

21. §

(1) A településképi védelméről szóló 25/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 53. § b) pont ba) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A településképi bejelentési eljárás során vizsgálni kell a településképi követelményeknek való megfelelést, a tartalmi követelményeket, valamint, hogy a bejelentés tárgya építmények rendeltetésének részben vagy egészben történő megváltoztatása, illetve a rendeltetési egységek számának megváltoztatása esetén)

„ba) megfelelően figyelembe veszi-e az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet és a rendezési terv előírásait, különös tekintettel a kialakításra kerülő rendeltetésre és az ahhoz kapcsolódó gépjármű elhelyezési kötelezettségre,”

(2) A településképi védelméről szóló 25/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 53. § c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A településképi bejelentési eljárás során vizsgálni kell a településképi követelményeknek való megfelelést, a tartalmi követelményeket, valamint, hogy a bejelentés tárgya)

„c) utcai berendezési tárgyak, cégjelzések, épületfeliratok elhelyezése esetén

ca) alkalmazkodik-e a környezet léptékéhez, anyaghasználatához, színvilágához, formanyelvéhez,

cb) amennyiben a létesítés helyszínére közterület alakítási terv készült, illeszkedik-e annak előírásaihoz.”

22. §

A településképi védelméről szóló 25/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 56. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A polgármester az (1) bekezdésben foglalt követelmények teljesítése érdekében az Ákr. szabályai alapján kötelezési eljárást folytat le, és szükség esetén kötelezést bocsát ki a Méptv. szerint.”

23. §

A településkép védelméről szóló 25/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 57. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A településkép-védelmi bírság legkisebb összege 200.000 forint, legnagyobb összege 2.000.000 forint lehet.”

24. §

A településkép védelméről szóló 25/2021. (IX.28.) önkormányzati rendelet 59. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A településképi díj odaítéléséről a Hegyvidéki Tervtanács szakmai javaslata alapján a Képviselő-testület Városfejlesztési és Környezetvédelmi bizottsága dönt.”

25. §

(1) A településkép védelméről szóló 25/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 1. melléklete a 3. melléklet szerint módosul.

(2) A településkép védelméről szóló 25/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 5. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(3) A településkép védelméről szóló 25/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 11. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

26. §

Hatályát veszti a településkép védelméről szóló 25/2021. (IX.28.) önkormányzati rendelet

- a) 2. § (4) bekezdése,
- b) 3. §-a,
- c) 4. § 5. és 6. pontja,
- d) 12. § c) pont ca) alpontja,
- e) 35. § (6)–(9) bekezdése,
- f) 22/A. alcíme,
- g) 23. alcíme,
- h) 24. alcíme,
- i) 45. § (1a) bekezdése,
- j) 45. § (2a) bekezdésében az „és fővárosi” szövegrész,
- k) 46. § (2) bekezdés a) pontja,
- l) 47. § (2) bekezdése,
- m) 51. § h) és i) pontja,
- n) 51. § l) pontja,
- o) 51. § o)–q) pontja,
- p) 57. § (2) bekezdése,
- q) 1. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat 154. sora,
- r) 10. melléklete,
- s) 11. mellékletében foglalt táblázat „társasházi törvény szerinti hozzájárulás (társasházak és lakásszövetkezetek esetén)” sora, „tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozat, vagy használati megállapodás (amennyiben a kérelmet nem a tulajdonos terjeszti elő, vagy az ingatlanak több tulajdonosa van)” sora, „képviselőre jogosult személy aláírási címpéldányának másolata

(amennyiben a bejelentő nem természetes személy)” sora és „a társasházi törvény szerinti képviseleti jog igazolása (társasházak és lakásszövetkezetek esetén)” sora.

27. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

1. A településképi védelméről szóló 25/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 11. mellékletében foglalt táblázat „dokumentum típus” sora helyébe a következő rendelkezés lép:

”

dokumentum típus	építési tevékenységek (a Tkr. 51. § ad), ae), c), d), e), f), j), és r) pontjaiban meghatározott esetekben, valamint az ab) pont esetén nyílászáró felújítása vagy cseréje során, illetve a ba) pont esetén állagmegóvás során, ha a kérelem műszaki tartalma nem indokolja, a kérelem mellékletét képező tervek elkészítéséhez tervezői jogosultság nem szükséges)	cégjelzések, épületfeliratok	rendeltetésmód vagy rendeltetési egységek számának megváltoztatása (megfelelő jogosultsággal rendelkező tervező által készített dokumentáció.)
-------------------------	--	---	--

”

2. A településképi védelméről szóló 25/2021. (IX.28.) önkormányzati rendelet 11. mellékletében foglalt táblázat „műszaki leírás (helyszín bemutatása, építészeti koncepció meghatározása, technológiai leírás, meglévő-tervezett szerkezet és anyaghasználat bemutatása, színezés és RAL színek meghatározása, egyedi részletek bemutatása, reklámok és reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések, reklámot nem tartalmazó információk vagy más célú berendezések, cégjelzések, épületfeliratok esetén a településképi követelményeknek, valamint a reklám-elhelyezési rendeletben foglalt követelmények teljesülésének igazolása, rendeltetésmód és rendeltetési egységszám változás esetén a rendeltetésnek megfelelő (terület) használat technológia jellemzőinek, és a szükségessé váló járulékos beavatkozásoknak a leírása, valamint nyilatkozat a tervezett rendeltetés jogszabályi és műszaki megfeleléséről, továbbá a szomszédos és a környező ingatlanokat érintő változásokról, hatásokról, stb.)” sora helyébe a következő rendelkezés lép:

”

műszaki leírás (helyszín bemutatása, építészeti koncepció meghatározása, technológiai leírás, meglévő-tervezett szerkezet és anyaghasználat bemutatása, színezés és RAL színek meghatározása, egyedi részletek bemutatása, cégjelzések, épületfeliratok esetén a településképi követelmények teljesülésének igazolása, rendeltetésmód és rendeltetési egységszám változás esetén a rendeltetésnek megfelelő (terület) használat technológia jellemzőinek, és a szükségessé váló járulékos beavatkozásoknak a	X	X	X
---	----------	----------	----------

leírása, valamint nyilatkozat a tervezett rendeltetés jogszabályi és műszaki megfeleléséről, továbbá a szomszédos és a környező ingatlanokat érintő változásokról, hatásokról, stb.)			
--	--	--	--

”

3. A településképi védelméről szóló 25/2021. (IX.28.) önkormányzati rendelet 11. mellékletében foglalt táblázat „reklámok és reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések, reklámot nem tartalmazó információs vagy más célú berendezések, cégjelzések, épületfeliratok esetén méretezett nézetrajz a tervezett berendezésről M=1:100, M=1:50, M=1:10, M=1:5 (melyen a berendezés formája, mennyisége, mérete, technológiája, anyaga, megvilágítás módja és tervezett színei RAL számmal egyértelműen jelölve vannak.)” sora helyébe a következő rendelkezés lép:

”

cégjelzések, épületfeliratok esetén méretezett nézetrajz a tervezett berendezésről M=1:100, M=1:50, M=1:10, M=1:5 (melyen a berendezés formája, mennyisége, mérete, technológiája, anyaga, megvilágítás módja és tervezett színei RAL számmal egyértelműen jelölve vannak.)		X	
---	--	----------	--

”

4. A településképi védelméről szóló 25/2021. (IX.28.) önkormányzati rendelet 11. mellékletében foglalt táblázat „főépítészeti szakmai konzultációs emlékeztető (a Tkr. 49. § (1) bekezdése szerinti esetekben)” sora helyébe a következő rendelkezés lép:

”

főépítészeti szakmai konzultációs emlékeztető (a Tkr. 44. § (1) bekezdése szerinti esetekben)	X	X	
---	----------	----------	--

”

„5. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 5. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

A nyomtatványt nyomtatott nagybetűkkel kell kitölteni!

Vonalkód: Értéktétel		Értéktétel	
Vonalkód		Értéktétel	

SZAKMAI KONZULTÁCIÓS KÉRELEM

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat főépítésze szakmai konzultációs eljárásához

KÉRELMEZŐ (ÉPÍTETŐ) ADATAI

név:	
értesítési cím: (irányítószámmal együtt)	
telefonszáma:	
e-mail címe:	

FELELŐS TERVEZŐ ADATAI (Felelős tervező, vagy társtervező az a személy lehet, aki a kérelmezett (tárgyban megjelölt) építési tevékenységre vonatkozóan tervezési jogosultsággal bír.)

név:	
jogosultságának száma:	
értesítési cím: (irányítószámmal együtt)	
telefonszáma:	
e-mail címe:	
mnakatársak neve:	

A SZAKMAI KONZULTÁCIÓ TÁRGYA

kapcsolódó eljárás: *	Építési engedélyezési eljárás	281/2024. (IX. 30.) Korm. r. szerinti egyszerű bejelentés	Településképi bejelentési eljárás
helye: (utca, házszám, házsz.)			
rövid leírása: (pl.: a tervezett építési tevékenység bemutatása, településképi követelmény, helyi építési szabályzat előírása)			
rendeltetés, rendeltetési egységek száma:			
összes hasznos alapterület, amennyiben az épület rendeltetése lakóépület:	 m ²		

ELŐZMÉNYEK

tervvel kapcsolatos előzmények: (pl.: tervtanácsai vélemények, hatósági engedélyek, stb.)	
---	--

SZERZŐI JOG *

ha érinti, korábbi tervező neve:	Érinti	Nem érinti
----------------------------------	--------	------------

kelt:

KÉRELMEZŐ ALÁÍRASA

A konzultációs kérelmet a kérelem tárgyának megfelelően összeállított dokumentációval kiegészítve kell benyújtani.*

* A megfelelő alabuzando

1. A településkép védelméről szóló 25/2021. (IX.28.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat a következő 12a. sorral egészül ki:

”

1	Cím	Hrsz.	Objektum megnevezése vagy rendeltetése)
12a	Beethoven utca 4.	7754	Villa

”

2. A településkép védelméről szóló 25/2021. (IX.28.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat a következő 25a. sorral egészül ki:

”

1	Cím	Hrsz.	Objektum megnevezése vagy rendeltetése)
25a	Böszörményi út 31.	8252	Szeccessziós lakóház, kerítés

”

3. A településkép védelméről szóló 25/2021. (IX.28.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat a következő 82a. sorral egészül ki:

”

1	Cím	Hrsz.	Objektum megnevezése vagy rendeltetése)
82a	Gyimes utca 7.	8365/1	Családi ház

”

4. A településkép védelméről szóló 25/2021. (IX.28.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat a következő 115a. sorral egészül ki:

”

1	Cím	Hrsz.	Objektum megnevezése vagy rendeltetése)
115a	Janka út 5-9. / Szilassy út 6.	10513	Villa

”

5. A településkép védelméről szóló 25/2021. (IX.28.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat a következő 130a. sorral egészül ki:

”

1	Cím	Hrsz.	Objektum megnevezése vagy rendeltetése)
130a	Kiss Áron utca 12.	10643	Lakóház

”

6. A településkép védelméről szóló 25/2021. (IX.28.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat a következő 140a. és 140b. sorral egészül ki:

”

1	Cím	Hrsz.	Objektum megnevezése vagy rendeltetése)
140a	Költő utca 7. / Mátyás király út 2.	9576	Emeletes nyaraló és melléképülete
140b	Költő utca 9. / Diana utca 2.	9577/1	Historizáló lakóház, egykor vendéglő

”

7. A településkép védelméről szóló 25/2021. (IX.28.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat a következő 169a. sorral egészül ki:

”

1	Cím	Hrsz.	Objektum megnevezése vagy rendeltetése)
169a	Mártonhegyi út 65.	8552/3	Villa

”

8. A településkép védelméről szóló 25/2021. (IX.28.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat a következő 196a. sorral egészül ki:

”

1	Cím	Hrsz.	Objektum megnevezése vagy rendeltetése)
196a	Németvölgyi út 5.	8282	Neobarokk villa, kert, kerítés

”

9. A településkép védelméről szóló 25/2021. (IX.28.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat a következő 201a. sorral egészül ki:

”

1	Cím	Hrsz.	Objektum megnevezése vagy rendeltetése)
201a	Németvölgyi út 81.	8579/2	Társasház

”

10. A településkép védelméről szóló 25/2021. (IX.28.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat a következő 301a. sorral egészül ki:

”

1	Cím	Hrsz.	Objektum megnevezése vagy rendeltetése)
301a	Városmajor utca 73.	6835/14	Volt pénzügyőr laktanya, ma lakóház

”

Általános indokolás

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

Az utolsó módosítása óta eltelt időben hatályba lépett a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.), valamint módosult a felsőbb jogszabályi környezet, ami szükségessé tette a településképi rendelet felülvizsgálatát. Ezen kívül lezárultak egyes értékvédelmi eljárások és folyamatok, melyeket követően a településképi rendelet módosításával lehetővé válik újabb védettségek elrendelése a kerületben.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Az alcím a továbbiakban nem tartalmaz hatáskör-átruházására vonatkozó rendelkezéseket.

A 2. §-hoz

A rendelet hatálya jogszabályváltozás miatt már nem terjed ki a reklámberendezésekre.

A 3. §-hoz

A Méptv. értelmező rendelkezése alapján a fogalomba olyan berendezések tartoznak, melyeken reklám elhelyezhető, így ezek felsorolását tartalmazza a rendelkezés. Bevezetésre kerül továbbá két új fogalom és változik a törvényi hivatkozás.

A 4. §-hoz

A képviselő-testület bizottságának megváltozott megnevezését tartalmazza a módosítás.

Az 5. §-hoz

Az azonnali beavatkozást igénylő összes eset felsorolásra kerül az életveszély mellett.

A 6. §-hoz

A rendelet hatálya jogszabályváltozás miatt már nem terjed ki a reklámberendezésekre.

A 7. §-hoz

(1) bekezdéshez:

A rendelkezés kiegészítése a jobb értelmezhetőség érdekében.

(2) bekezdéshez:

Az előírás kibővül úgy, hogy az eredetileg szimmetrikus homlokzatok mellett minden homlokzatra vonatkozzon, ugyanakkor lehetővé váljon a homlokzat nagyobb mértékű átalakítása, amennyiben az az épület arányrendszerét nem befolyásolja károsan.

(3) bekezdéshez:

A módosítás lehetővé teszi a részleges homlokzatzelújítást akkor is, ha a homlokzaton nincs építészeti tagolás, de a felújítás során azt is megvalósítják. Különösen az utólagos homlokzati

szigetelések esetében fontos, hogy megfelelő színvonalon megvalósíthatóak legyenek részlegesen vagy ütemezetten is.

A 8. §-hoz

(1) bekezdéshez:

A tömör kerítés építése lehetővé válik jelzőlámpás csomópontok és buszmegállók környezetében az utca mindkét oldalán, azonban csak rövidebb szakaszon, azok közvetlen környezetében.

A tömör kerítések felületének 50%-án kötelező zöldfelületet létrehozni, és a rendelkezés kiegészül azzal, hogy fenn is kell tartani a kialakított zöldfelületet. A rendelkezés ezen kívül pontosítja, hogy a kerítés áttörtségének számításakor azt a kerítésre merőleges nézőpontból kell érteni.

Tömör kerítés építhető a telekhatáron az építkezés idejére.

(2) bekezdéshez:

Az utcai kerítés anyaghasználatára többféle anyagot is megenged a módosítás a korábbiakhoz képest. Továbbra sem megengedett a műgyantás lábazati vakolat és a ragasztott kerámia burkolat.

(3) bekezdéshez:

Az előírásokban egységes lesz az utcai telekhatárán álló kerítés fogalma.

A 9. §-hoz

A rendelkezést nem kell alkalmazni az ikres jellegű beépítésekre, tekintve, hogy ez nem egy pontos meghatározás, illetve hogy ezek az épületek a valóságban egy telken állnak, egy épületként kezelendők, melyre az általános követelmények alkalmazhatóak. Az ikres épületekre vonatkozó előírásoktól akkor is el lehet térni, ha az utólagos hőszigetelés ezt szükségessé teszi.

A 10. §-hoz

A telepszerű, csoportos beépítések esetében a továbbiakban nem lesz kötelező egységes tervet készíteni az épületek felújításakor, azonban alkalmazkodni kell a környezetben álló, egy időben épült, esetleg korábban felújított épületek megjelenéséhez.

A 11. §-hoz

A közparkokra vonatkozó előírás egyértelműbbé válik azzal, hogy ezek fenntartáskor szükséges betartani a követelményeket. Új park tervezésekor változhatnak az útvonalak. A fák védelmét egyéb jogszabály is biztosítja.

Az utcabútor fogalmon reklám elhelyezésére szolgáló eszközt ért a felsőbb jogszabály, ezért a rendelkezés új fogalmat használ.

A 12. §-hoz

Jogszabályi változás miatt a településképi rendelet nem tartalmazhat reklámokra vonatkozó előírásokat, ennek megfelelően módosul a fejezet címe.

A 13. §-hoz

Felsőbb jogszabályi változás miatt a rendelkezések módosulnak úgy, hogy csak az új fogalomként bevezetett utcai berendezési tárgyakra vonatkozzanak.

A 14. §-hoz

A hivatkozott kormányrendelet helyett új lépett hatályba, ennek a megnevezését tartalmazza a módosítás.

A 15. §-hoz

Az egyszerű bejelentéssel építhető épületek esetében a kötelező főépítész szakmai konzultáció helyett településképi véleményezést kell lefolytatni, ezért a rendelkezésből ez törlésre kerül.

A Méptv. hatályba lépésével a kerületi önkormányzatnak a továbbiakban nincs felhatalmazása fővárosi védett épületekre eljárást lefolytatni, ezek a rendelkezések kikerülnek.

Az építésügyi hatósági engedélyhez kötött, de az épület megjelenését befolyásoló módon a végleges engedélytől eltérően megvalósuló és az eltérést illetően építésügyi hatóság engedélyéhez nem kötött építési tevékenység esetében már nem folytathat le az önkormányzat településképi bejelentési eljárást, ezért ezek a kötelező szakmai konzultáció körébe kerülnek.

A reklámok elhelyezése ügyében kormányhivatal folytathat le eljárást, azonban a reklámot nem tartalmazó berendezéseknél elő lehet írni a kötelező főépítész szakmai konzultációt.

További változás, hogy kötelező főépítész szakmai konzultációt kell lefolytatni minden, engedélyhez és egyszerű bejelentéshez nem kötött új épület építése, játszótér építése, közpark átépítése, egyes anyaghasználatú kerítés építése, illetve nagyobb volumenű átalakítások esetében. Ez utóbbiaknál a szakmai konzultációs emlékeztető tervtanács konzultációs véleményen alapul.

A 16. §-hoz

Az egyszerű bejelentéssel építhető épületek esetében főépítész szakmai konzultáció helyett településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni, ennek megfelelően módosul a szöveg. Továbbá a telepszerű, csoportos beépítésű területeken álló épületeket érintő tervekben be kell mutatni az épület környezetét is, hogy ellenőrizhető legyen, alkalmazkodik-e azokhoz. Ezen túl a Méptv. változása miatt a fővárosi védett épületekre nem tartalmaz rendelkezést a továbbiakban.

A 17. §-hoz

Az egyszerű bejelentéssel építhető épületek esetében kötelező a településképi véleményezési eljárás lefolytatása.

A 18. §-hoz

Főépítész állásfoglaláson a továbbiakban nem alapulhat a településképi vélemény, így ez kikerül a rendelkezésből.

A 19. §-hoz

A településképi bejelentéshez kötött építési munkák felsorolása igazodik a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározott lista szerkezetéhez.

A Méptv. hatályba lépésével a kerületi önkormányzat nem folytathat le eljárást fővárosi védett épületekre, ezért ezek kikerülnek a kötelező településképi bejelentés esetköréből.

A 20. §-hoz

A rendelkezés kiegészül azzal, hogy nyílászáró felújítására vonatkozó tervek készítéséhez sem szükséges tervezői jogosultság.

A 21. §-hoz

A kormányrendelet pontos megnevezését tartalmazza a módosítás, illetve az elbírálás szempontjai közül kikerülnek a reklámokra vonatkozók.

A 22. §-hoz

Az új, hatályos törvény nevét tartalmazza a rendelkezés.

A 23. §-hoz

A településkép-védelmi bírság összegét igazítja a felsőbb jogszabályi keretekhez.

A 24. §-hoz

A képviselő-testület bizottságának megváltozott megnevezését tartalmazza a módosítás.

A 25. §-hoz

(1) bekezdéshez:

A kerületi helyi egyedi védett épületek listája bővül további épületekkel.

(2) bekezdéshez:

A főépítési szakmai konzultációs kérelemben módosul a jogszabály megnevezése.

(3) bekezdéshez:

A településképi bejelentési eljárásban benyújtandó mellékletek köre módosul.

A 26. §-hoz

Törlésre kerülnek a rendelkezések az alábbiak miatt:

a) ponthoz:

A kerületi önkormányzatok már nem folytathatnak le eljárást a fővárosi védett épületekre vonatkozóan.

b) ponthoz:

A hatáskör átadására vonatkozó rendelkezés hatályát veszti, mert erről a Képviselő-testület szervezeti és működési szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet rendelkezik.

c) ponthoz:

A Citylight eszközt definiálja felsőbb jogszabály, a Cityboard eszköz fogalomra nincs szükség a továbbiakban.

d)-h) pontokhoz:

Jogszabályi változás miatt a településképi rendelet nem tartalmazhat reklámokra, reklámhordozókra vonatkozó előírásokat.

i) ponthoz:

Az egyszerű bejelentéshez kötött építési munkák esetén településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni, ezért a kötelező szakmai konzultáció esetköréből kikerül.

j) ponthoz:

A kerületi önkormányzatok már nem folytathatnak le eljárást a fővárosi védett épületekre vonatkozóan, ezért a benyújtandó mellékletek meghatározásából is kikerül az erre vonatkozó szövegrész.

k) ponthoz:

A rendelet hatálya alól kikerülnek a fővárosi védelem alatt álló épületek, így ezt a kivételt szükségtelen külön meghatározni.

l) ponthoz:

Felsőbb jogszabály rendelkezése alapján a településképi vélemény nem alapulhat főépítési állásfoglaláson.

m)-o) pontokhoz:

A településképi bejelentéshez kötött építési munkák felsorolása igazodik a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározott lista szerkezetéhez.

p) ponthoz:

A településképi bírság összegének meghatározása egyszerűsödik, igazodik a felsőbb jogszabály előírásaihoz.

q) ponthoz:

A kerületi helyi egyedi védelem alatt álló épületek listájából egy ingatlan törlésre kerül, mert a védelem alatt álló kerti pavilon több mint tíz éve megsemmisült.

r) ponthoz:

Az egyszerű bejelentéshez kötött építési munkák kikerülnek a kötelező főépítési szakmai konzultáció esetköréből, ezért a beadandó munkarészeket tartalmazó melléklet is hatályát veszti.

s) ponthoz:

A településképi bejelentési eljáráshoz benyújtandó dokumentumok körét módosítja, a továbbiakban nem lesz szükséges tulajdonosi hozzájárulást mellékelni a kérelemhez.

A 27. §-hoz

A rendelet hatálybalépését tartalmazza.

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

a településkép védelméről szóló 25/2021. (IX. 28.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete (hatályos szöveg)	a településkép védelméről szóló 25/2021. (IX. 28.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete (módosított szöveg – dőlt betűvel a módosítás)
2. A rendelet hatálya, hatáskör átruházás 2. § (2) E rendelet személyi hatálya kiterjed minden természetes és jogi személyre, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre, aki vagy amely a Hegyvidék területén b) reklám-berendezést, cégjelzést vagy egyéb műszaki berendezést helyez el, tart fenn, (3) E rendelet V., VI., VII., VIII., X. és XIII. fejezetében foglalt előírások nem vonatkoznak a fővárosi védelem alatt álló épületekre, épületegyüttesekre. (4) E rendelet előírásait a fővárosi védelem alatt álló épületek esetében együtt kell alkalmazni Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének a településkép védelméről szóló 30/2017. (IX. 29.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: fővárosi településképi rendelet) előírásaival.	2. A rendelet hatálya, hatáskör átruházás 2. § (2) E rendelet személyi hatálya kiterjed minden természetes és jogi személyre, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre, aki vagy amely a Hegyvidék területén b) reklám-berendezést, cégjelzést vagy egyéb műszaki berendezést helyez el, tart fenn, (3) E rendelet V., VI., VII., VIII., X. és XIII. fejezetében foglalt előírások <i>előírásai</i> nem vonatkoznak a fővárosi védelem alatt álló épületekre, épületegyüttesekre. <i>(4) E rendelet előírásait a fővárosi védelem alatt álló épületek esetében együtt kell alkalmazni Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének a településkép védelméről szóló 30/2017. (IX. 29.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: fővárosi településképi rendelet) előírásaival.</i>
3. § A településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvényben meghatározott önkormányzati településkép-érvényesítési eszközök alkalmazása során Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat polgármestere jár el.	3. § <i>A településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvényben meghatározott önkormányzati településkép-érvényesítési eszközök alkalmazása során Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat polgármestere jár el.</i>
4. § 5. CityBoard formátumú eszköz: olyan 2,5-3,5 m magasságú, lábon álló berendezés, amelynek információ közzétételre alkalmas felülete legfeljebb 9 m², papír- (vagy fólia-) alapú, hátulról megvilágítás nélküli vagy hátsó fényforrás által megvilágított felülettel, vagy ilyen méretű digitális kijelzővel rendelkezik. 6. CityLight formátumú eszköz: olyan függőleges elhelyezésű berendezés, amelynek	4. § 5. CityBoard formátumú eszköz: olyan 2,5-3,5 m magasságú, lábon álló berendezés, amelynek információ közzétételre alkalmas felülete legfeljebb 9 m², papír- (vagy fólia-) alapú, hátulról megvilágítás nélküli vagy hátsó fényforrás által megvilágított felülettel, vagy ilyen méretű digitális kijelzővel rendelkezik. 6. CityLight formátumú eszköz: olyan függőleges elhelyezésű berendezés, amelynek információ közzétételre

információ közzétételre alkalmas felülete legfeljebb 2,5 m², papíralapú felülettel vagy ilyen méretű digitális kijelzővel rendelkezik. 9. Építészeti örökség: az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényben meghatározott építészeti örökség. 15. Információs vagy más célú berendezés (összhangban a településkép védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV. 28.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 104/2017. Korm. r.) 1. § 4. pontjában foglaltakkal): a) CityLight formátumú eszköz, b) CityBoard formátumú eszköz, c) parkolójegy automata, d) jegyautomata, e) köztéri óra, f) gazdasági társaság útbaigazító táblája, g) közterületen létesített installáció, h) idegenforgalmi eligazítás, i) egyéb közérdekű tájékoztatás, j) közérdekű molinó.	alkalmas felülete legfeljebb 2,5 m², papíralapú felülettel vagy ilyen méretű digitális kijelzővel rendelkezik. 9. Építészeti örökség: az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényben a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvényben (a továbbiakban: Méptn.) meghatározott építészeti örökség. 15. Információs vagy más célú berendezés (összhangban a településkép védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV. 28.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 104/2017. Korm. r.) 1. § 4. pontjában foglaltakkal a Méptn. 16. § 65. pontjában foglaltakkal): a) CityLight formátumú reklámeszköz, b) CityBoard formátumú eszköz, b) parkolójegy-automata, c) jegyautomata, d) köztéri óra, e) gazdasági társaság útbaigazító táblája, f) közterületen létesített installáció, g) idegenforgalmi eligazítás, h) egyéb közérdekű tájékoztatás, i) közérdekű molinó, mely reklám elhelyezésére is szolgál. 16a. Kapcsolódó közforgalom által használt terület: az ingatlanlannal batáros, a település közigazgatási területéhez tartozó minden olyan közterületi ingatlan vagy közhasználat céljára átadott terület, amelyet emberi tartózkodás vagy közlekedés céljára használnak. 20. Utcai berendezési tárgy: közterületre kihelyezett, rögzített, reklámot nem tartalmazó eszköz, amely az utcát használókat segíti. Ide tartozik többek között a hulladékgyűjtő, pad, növénytartó, kerékpártároló, poller, automata, óra, információs tábla, installáció, közérdekű molinó, valamint az utasváró.
10. § (2) Az értékvédelmi dokumentáció alapján történő helyi védelem indokoltságának vizsgálata (a továbbiakban: értékvizsgálati folyamat) megindításáról a Képviselő-testület Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottsága dönt. (4) Az értékvizsgálati folyamat megszüntetéséről a Képviselő-testület Tulajdonosi és Városfejlesztési bizottsága dönt, a Tervtanács szakmai véleményének figyelembevételével. (13) A kerületi helyi védett értékekre vonatkozó településképi követelményeket kell alkalmazni és a	10. § (2) Az helyi védelem indokoltságának értékvédelmi dokumentáció alapján történő helyi védelem indokoltságának vizsgálata (a továbbiakban: értékvizsgálati folyamat) megindításáról a Képviselő-testület Tulajdonosi és Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága dönt. (4) Az értékvizsgálati folyamat megszüntetéséről a Képviselő-testület Tulajdonosi és Városfejlesztési és Környezetvédelmi bizottsága dönt, a Tervtanács szakmai véleményének figyelembevételével. (13) A kerületi helyi védett értékekre vonatkozó településképi követelményeket kell alkalmazni és a vonatkozó eljárásokat kell lefolytatni azon

vonatkozó eljárásokat kell lefolytatni azon ingatlanok esetén, ahol az Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottsága döntött arról, hogy a kerületi helyi védelem indokoltságának vizsgálatát megindítja.	ingatlanok esetén, ahol az Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi és Városfejlesztési vagy <i>Városfejlesztési és Környezetvédelmi</i> Bizottsága döntött arról, hogy a kerületi helyi védelem indokoltságának vizsgálatát megindítja.
12. § A kerületi településképi követelmény lehet: a) területi építészeti településképi követelmény, amely kiterjedhet többek között a beépítés telepítési módjára, az utcakép meghatározására, b) egyedi építészeti településképi követelmény, amely kiterjedhet az építményre vagy azok csoportjára, vagy az építmény egy részének kialakítására, ezen belül különösen ba) az épület anyaghasználatára, tömegformálására, homlokzatának és tetőzetének kialakítására, bb) a kerítés, támfalkerítés, a támfal és a támfalgarázs kialakítására és anyaghasználatára, bc) a sajátos építményfajták, műtárgyak elhelyezésének módjára és anyaghasználatára, c) egyéb településképi követelmény, amely kiterjed ca) a reklámokra és reklámhordozókra, cb) cég - és üzletjelzésekre, valamint épületfeliratra, cc) a megújuló energiaforrást hasznosító és az egyéb műszaki berendezésekre.	12. § A kerületi településképi követelmény lehet: a) területi építészeti településképi követelmény, amely kiterjedhet többek között a beépítés telepítési módjára, az utcakép meghatározására, b) egyedi építészeti településképi követelmény, amely kiterjedhet az építményre vagy azok csoportjára, vagy az építmény egy részének kialakítására, ezen belül különösen ba) az épület anyaghasználatára, tömegformálására, homlokzatának és tetőzetének kialakítására, bb) a kerítés, támfalkerítés, a támfal és a támfalgarázs kialakítására és anyaghasználatára, bc) a sajátos építményfajták, műtárgyak elhelyezésének módjára és anyaghasználatára, c) egyéb településképi követelmény, amely kiterjed ca) a reklámokra és reklámhordozókra, cb) cég - és üzletjelzésekre, valamint épületfeliratra, cc) a megújuló energiaforrást hasznosító és az egyéb műszaki berendezésekre.
13. § (4) Az életveszély-elhárítást követően haladéktalanul alátámasztó szakértői vizsgálatot kell készíttetni arra jogosult szakértővel, amelyet legkésőbb 30 napon belül be kell nyújtani az Önkormányzatnak.	13. § (4) Az <i>életet, egészséget, köz- és vagyonbiztonságot közvetlenül veszélyeztető esetek életveszély</i> elhárítását követően haladéktalanul alátámasztó szakértői vizsgálatot kell készíttetni arra jogosult szakértővel, amelyet <i>A vizsgálat eredményét</i> legkésőbb 30 napon belül be kell nyújtani az Önkormányzatnak.
19. § (14) Országos vagy kerületi helyi védelemmel érintett épületen elektronikus hírközlési és egyéb műszaki berendezés, reklám, reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezés, cégjelzés, valamint épületfelirat kizárólag olyan méretben, megjelenési formában helyezhető el, illetve tehető közzé, ami illeszkedik az épület architektúrájához, továbbá nem takarhatja el a védettségre okot adó építészeti jellegzetességet vagy látványelemet	19. § (14) Országos vagy kerületi helyi védelemmel érintett épületen elektronikus hírközlési és egyéb műszaki berendezés, reklám, reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezés, cégjelzés, valamint épületfelirat kizárólag olyan méretben, megjelenési formában helyezhető el, illetve tehető közzé, ami illeszkedik az épület architektúrájához, továbbá nem takarhatja el a védettségre okot adó építészeti jellegzetességet vagy látványelemet
22. § (1) Új építmény létesítése, valamint meglévő építmény bővítése, átalakítása, felújítása: c) során az építmény karakteréhez, funkciójához illeszkedő, a környezetére jellemző és	22. § (1) Új építmény létesítése, valamint meglévő építmény bővítése, átalakítása, felújítása: c) szórán az építmény karakteréhez, funkciójához illeszkedő, a környezetére jellemző <i>kialakítással</i> és

anyaghasználattal lehetséges, valamint (2) Az alapvetően szimmetrián alapuló tömeg-, homlokzatképzéssel vagy nyílászárókiosztással megvalósult meglévő épületek esetén a rendezettséget, a szimmetriát, az ismétlődést megbontó, az épület arányrendszerét károsan befolyásoló egyedi átalakítások nem megengedettek. (3) Az épületek homlokzata annak eredeti struktúrájától eltérően nem változtatható meg, kivéve teljes homlokzati átalakítás során. (5) A homlokzat részleges felújítása, átalakítása, korszerűsítése és részleges átszínezése kizárólag az építészeti tagolás figyelembevételével lehetséges.	anyaghasználattal lehetséges, valamint (2) Az alapvetően szimmetrián alapuló tömeg-, homlokzatképzéssel vagy nyílászárókiosztással megvalósult mMeglévő épületek esetén a rendezettséget, a szimmetriát, az ismétlődést megbontó, az épület arányrendszerét károsan befolyásoló egyedi átalakítások nem megengedettek. (3) Az épületek homlokzata annak eredeti struktúrájától eltérően nem változtatható meg, kivéve az épület arányrendszerét károsan nem befolyásoló vagy teljes homlokzati átalakítás során. (5) A homlokzat részleges felújítása, átalakítása, korszerűsítése és részleges átszínezése kizárólag az a – meglévő vagy a felújítással egyidejűleg megvalósuló tervezett - építészeti tagolás figyelembevételével lehetséges.
24. § (1) Tömör kerítés a telek homlokvonalán nem építhető, kivéve a) a 3. mellékleten jelölt ingatlanok, b) közösségi közlekedés járművei által használt közterületekhez a haladási irány oldalán a kapcsolódó ingatlanok esetében ba) jelzőlámpás csomópontok környezetében a stopvonaltól számított 50 méteres távolságon belül, bb) buszmegállók utasperonjai végeitől mért 30 méteres távolságon belül, c) közparkkal közvetlenül határos ingatlanok. (2) Utcai tömör kerítésen legalább a kerítés felületének 75%-án vertikális zöldfelületet kell kialakítani. (3) Az (1) bekezdésben nem szabályozott területen az utcai kerítés c) kerítésmezők legalább 60 %-os áttörtséggel alakíthatóak ki. Az áttört mezőkben üveg vagy üvegszerű táblák használata nem megengedett, (6) Az utcai kerítés lábazatának és pilléreinek, valamint az építési telek homlokvonalán és az építési telek ettől mért 5,0 méteres teleksávjában	24. § (1) Tömör kerítés a telek homlokvonalán utcai telekhatárán nem építhető, kivéve a) a 3. mellékleten jelölt ingatlanok esetében, b) közösségi közlekedés járművei által használt közterületekhez a haladási irány oldalán a kapcsolódó ingatlanok esetében ba) jelzőlámpás csomópontok környezetében a stopvonaltól számított 50 30 méteres távolságon belül, bb) buszmegállók utasperonjai végeitől mért 30 15 méteres távolságon belül, c) közparkkal közvetlenül határos ingatlanok esetében, d) a folyamatban lévő, jogszzerűen végzett építési tevékenység időszakában az építési-szerelési vagy bontási munka során az e munka folyamatait legalább részben elfedő ideiglenes mobil kerítést és annak takarását. (2) Utcai tömör kerítésen legalább a kerítés felületének 50-75 % -án vertikális zöldfelületet kell kialakítani és fenntartani. (3) Az (1) bekezdésben nem szabályozott területen az utcai kerítés (melynek része a kapu) c) kerítésmezők ai legalább 60 %-os áttörtséggel alakíthatóak ki. Az áttörtség a kerítés síkjára merőleges nézőpontból értendő. Az áttört mezőkben üveg vagy üvegszerű táblák használata nem megengedett, (6) Az utcai kerítés lábazatának és pilléreinek, valamint az építési telek homlokvonalán utcai telekhatárán és az építési telek ettől mért 5,0

építendő támfal és támfalgarázs külső falainak anyaghasználatára a) kő, műkő legalább 3 cm anyagvastagsággal, b) téglá, (ide nem értve a mészhomok téglát) legalább 6 cm anyagvastagsággal, vagy c) nyersbeton megengedett. (8) Az építési telek homlokvonalán álló támfalkerítés a telek kerítéshez/támfalhoz csatlakozó terepszintjének magasságától mért 0,8 m magasságig lehet tömör, a (3)–(6) bekezdésben foglaltak figyelembevételével.	méteres teleksávjában építendő támfal és támfalgarázs külső falainak anyaghasználatára a) kő, műkő legalább 3 cm anyagvastagsággal, b) téglá, (ide nem értve a mészhomok téglát) legalább 6 cm anyagvastagsággal, vagy c) fa, d) nyersbeton-látványbeton (ide nem értve az előregyártott nagyelemes kerítést), vagy e) vakolat (kivéve műgyantás lábazati vakolat) megengedett. (8) Az építési telek homlokvonalán <i>utcai telekhatárán</i> álló támfalkerítés a telek kerítéshez/támfalhoz csatlakozó terepszintjének magasságától mért 0,8 m magasságig lehet tömör, a (3)–(6) bekezdésben foglaltak figyelembevételével.
27. § (1) Ikres és ikres jellegű beépítés esetén meglévő épületet átalakítani, bővíteni, felújítani, korszerűsíteni vagy új épületet építeni úgy lehet, ha e) a közterületre néző homlokzaton a nyílászárók, korlátok megjelenése nem tér el egymástól. (1a) Az (1) bekezdés a) és b) pontjában foglaltakat nem kell alkalmazni, ha a meglévő épület adottságai, vagy a beépítési paraméterek, az illeszkedésre vonatkozó előírások betartását nem teszik lehetővé.	27. § (1) Ikres és ikres jellegű beépítés esetén meglévő épületet átalakítani, bővíteni, felújítani, korszerűsíteni vagy új épületet építeni úgy lehet, ha e) a közterületre néző homlokzaton a nyílászárók, korlátok megjelenése nem tér el egymástól <i>egymással összhangban van.</i> (1a) Az (1) bekezdés a) és b) pontjában foglaltakat nem kell alkalmazni, ha a meglévő épület adottságai, vagy a beépítési paraméterek, <i>vagy az épületenergetikai követelmények az</i> illeszkedésre vonatkozó előírások betartását nem teszik lehetővé.
28. § (2) Az épületek bővítése, átalakítása, homlokzatfelújítása, színezésének vagy tetőzetének megváltoztatása csak egységes építészeti koncepció alapján megengedett, de megvalósítása ütemezetten lehetséges.	28. § (2) Az épületek bővítése, átalakítása, homlokzatfelújítása, színezésének vagy tetőzetének megváltoztatása csak egységes építészeti koncepció alapján megengedett, de megvalósítása ütemezetten lehetséges <i>során alkalmazkodni kell az épület környezetében álló, eredetileg egységes terv alapján megvalósult épületek megjelenéséhez.</i>
30. § (1) A hangsúlyos útvonalak megtartandóak, a meglévő fasorok megtartásával szükség szerinti pótlásával. (2) Egy közparkon belül különböző arculatú, megjelenésű utcabútor nem helyezhető el.	30. § (1) A <i>fenntartás során</i> a hangsúlyos útvonalak megtartandóak, a meglévő fasorok megtartásával szükség szerinti pótlásával. (2) Egy közparkon belül különböző arculatú, megjelenésű utcabútor <i>utcai berendezési tárgyak</i> nem helyezhetőek el.
VII. Fejezet A reklámokra, információs vagy más célú berendezésekre vonatkozó településképi követelmények	VII. Fejezet A reklámokra, információs vagy más célú berendezésekre <i>Utcai berendezési tárgyakra</i> vonatkozó településképi követelmények
35. § (1) Reklám, reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezés és információs vagy más célú	35. § (1) Reklám, reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezés és információs vagy más célú berendezés,

berendezés kizárólag olyan méretben, megjelenési formában helyezhető el, illetve tehető közzé, hogy az a Hegyvidék településrészeinek jellegzetes, értékes, illetve hagyományt őrző építészeti arculatát és karakterét - az építészeti, táji és örökségvédelmi érték figyelembevételével - károsan ne befolyásolja. (2) Reklám, reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezés és információs vagy más célú berendezés nem zavarhatja a közterület használatának kialakult rendjét. (3) Reklám, reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezés és információs vagy más célú berendezés – építési reklámháló kivételével - nem takarhatja el a környező épületek homlokzatának jellegzetes építészeti elemeit, nyílászáróit. (4) Rikító színű reklám, reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezés és információs vagy más célú berendezés elhelyezése nem megengedett. (4a) Reklám, reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezés és információs vagy más célú berendezés nem járhat zavaró, villogó vagy káprázást okozó fényhatással. (6) Nem merev hordozófelületű reklámhordozóként kizárólag építési reklámháló létesíthető. (7) A közérdekű molinó nem tartalmazhat reklámot. (8) Reklám, reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezés és információs vagy más célú berendezés csak a tevékenység folytatásának idejére helyezhető el. (9) A reklámot nem tartalmazó információs vagy más célú berendezésekre a reklámokra vonatkozó követelményeket nem kell alkalmazni.	<i>Utcai berendezési tárgy</i> kizárólag olyan méretben, megjelenési formában helyezhető el, illetve tehető közzé, hogy az a Hegyvidék településrészeinek jellegzetes, értékes, illetve hagyományt őrző építészeti arculatát és karakterét - az építészeti, táji és örökségvédelmi érték figyelembevételével - károsan ne befolyásolja. (2) Reklám, reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezés és információs vagy más célú berendezés, <i>Utcai berendezési tárgy</i> nem zavarhatja a közterület használatának kialakult rendjét. (3) Reklám, reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezés és információs vagy más célú berendezés, – építési reklámháló kivételével – <i>Utcai berendezési tárgy</i> nem takarhatja el a környező épületek homlokzatának jellegzetes építészeti elemeit, nyílászáróit. (4) Rikító színű reklám, reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezés és információs vagy más célú berendezés, <i>utcai berendezési tárgy</i> elhelyezése nem megengedett. (4a) Reklám, reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezés és információs vagy más célú berendezés, <i>Utcai berendezési tárgy</i> nem járhat zavaró, villogó vagy káprázást okozó fényhatással. (6) Nem merev hordozófelületű reklámhordozóként kizárólag építési reklámháló létesíthető. (7) A közérdekű molinó nem tartalmazhat reklámot. (8) Reklám, reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezés és információs vagy más célú berendezés csak a tevékenység folytatásának idejére helyezhető el. (9) A reklámot nem tartalmazó információs vagy más célú berendezésekre a reklámokra vonatkozó követelményeket nem kell alkalmazni.
22/A. A reklámokra vonatkozó településképi követelmények 35/A. § (1) Új reklám, reklámhordozó és reklámhordozót tartó berendezés elhelyezése – az építési reklámháló kivételével - a kerület területén kizárólag utcabútoron megengedett. (2) Reklámot, reklámhordozót vagy reklámhordozót tartó berendezést a reklámtevékenység megszűnésével egy időben a létesítő köteles saját költségén eltávolítani.	22/A. A reklámokra vonatkozó településképi követelmények 35/A. § (1) Új reklám, reklámhordozó és reklámhordozót tartó berendezés elhelyezése – az építési reklámháló kivételével – a kerület területén kizárólag utcabútoron megengedett. (2) Reklámot, reklámhordozót vagy reklámhordozót tartó berendezést a reklámtevékenység megszűnésével egy időben a létesítő köteles saját költségén eltávolítani. (3) Meglévő épületek felújítása során a felújítással érintett területen lévő, használaton kívüli reklámot,

- (3) Meglévő épületek felújítása során a felújítással érintett területen lévő, használaton kívüli reklámot, reklámhordozót vagy reklámhordozót tartó berendezést el kell távolítani.
- (4) Épület, építmény tetőfelületén és tűzfalán új reklám, reklámhordozó vagy reklámhordozót tartó berendezés elhelyezése nem megengedett.
- (5) A reklámot is tartalmazó utcabútortól – kivéve utasváró és közművelődési célú hirdetőoszlop – ötven méteren belül további reklámot is tartalmazó utcabútor nem helyezhető el. Reklámot is tartalmazó utcabútortól további reklámot is tartalmazó utcabútor ötven méteren belüli elhelyezése az illeszkedési követelményeket vizsgáló főépítési szakmai konzultáció alapján lehetséges.
- (6) Gazdasági társaság útbaigazító, tájékoztató táblájának felületi mérete nem haladhatja meg a 0,7 m²-t.
- (7) Reklám, reklámhordozó és reklámhordozót tartó berendezés kioszkon nem helyezhető el.
- (8) Ernyő, napellenző, árnyékoló és esővédő berendezés felületén reklám elhelyezése nem megengedett.

23. Az építési reklámhálókra vonatkozó szabályok

36. §

- (1) Új épület építése, vagy meglévő épület legalább egy teljes homlokzatának felújítása esetén a közterületről látható homlokzat előtti építési állványzaton vagy az ingatlant határoló kerítésen a felújítás ideje alatt, de legfeljebb 6 hónapra, amennyiben építésinapló-bejegyzés igazolja a felújítás megkezdését, építési reklámháló helyezhető el úgy, hogy a városkép védelme érdekében a reklámcélú felület egy egységes képben, összefogottan jelenjen meg. Az elhelyezés időtartama kérelemre egy alkalommal 6 hónappal meghosszabbítható.
- (2) Épületenként egy homlokzaton kizárólag egy építési reklámháló az alábbi feltételekkel helyezhető el az alábbi feltételekkel:
- a) a folyamatban lévő, jogszerűen végzett építési tevékenység időszakában helyezhető el,
 - b) a kivitelező és az építető neve és céglogója elhelyezhető, melynek mérete a 2 m²-t, az ingatlant határoló kerítés esetén az 1 m²-t nem haladhatja meg,

reklámhordozót vagy reklámhordozót tartó berendezést el kell távolítani.

(4) Épület, építmény tetőfelületén és tűzfalán új reklám, reklámhordozó vagy reklámhordozót tartó berendezés elhelyezése nem megengedett.

(5) A reklámot is tartalmazó utcabútortól – kivéve utasváró és közművelődési célú hirdetőoszlop – ötven méteren belül további reklámot is tartalmazó utcabútor nem helyezhető el. Reklámot is tartalmazó utcabútortól további reklámot is tartalmazó utcabútor ötven méteren belüli elhelyezése az illeszkedési követelményeket vizsgáló főépítési szakmai konzultáció alapján lehetséges.

(6) Gazdasági társaság útbaigazító, tájékoztató táblájának felületi mérete nem haladhatja meg a 0,7 m²-t.

(7) Reklám, reklámhordozó és reklámhordozót tartó berendezés kioszkon nem helyezhető el.

(8) Ernyő, napellenző, árnyékoló és esővédő berendezés felületén reklám elhelyezése nem megengedett.

23. Az építési reklámhálókra vonatkozó szabályok

36. §

(1) Új épület építése, vagy meglévő épület legalább egy teljes homlokzatának felújítása esetén a közterületről látható homlokzat előtti építési állványzaton vagy az ingatlant határoló kerítésen a felújítás ideje alatt, de legfeljebb 6 hónapra, amennyiben építésinapló-bejegyzés igazolja a felújítás megkezdését, építési reklámháló helyezhető el úgy, hogy a városkép védelme érdekében a reklámcélú felület egy egységes képben, összefogottan jelenjen meg. Az elhelyezés időtartama kérelemre egy alkalommal 6 hónappal meghosszabbítható.

(2) Épületenként egy homlokzaton kizárólag egy építési reklámháló az alábbi feltételekkel helyezhető el az alábbi feltételekkel:

- a) a folyamatban lévő, jogszerűen végzett építési tevékenység időszakában helyezhető el,*
 - b) a kivitelező és az építető neve és céglogója elhelyezhető, melynek mérete a 2 m²-t, az ingatlant határoló kerítés esetén az 1 m²-t nem haladhatja meg,*
 - c) épületenként egy homlokzaton kizárólag egy építési reklámháló helyezhető el.*
- (3) Épületgyűjtések homlokzat felújításánál, vagy egy több azonos oldalán lévő épületek egyidejű felújításánál*

c) épületenként egy homlokzaton kizárólag egy építési reklámháló helyezhető el. (3) Épületegyüttesek homlokzat felújításánál, vagy egy tömb azonos oldalán lévő épületek egyidejű felújításánál a reklámcélú felületek homlokzatonként különállóan helyezhetők el. 24. A reklámok elhelyezésére vonatkozó eltérési szabályok 37. § Az Önkormányzat által a kerület szempontjából jelentősnek minősített eseményről való tájékoztatás érdekében, a jelentősnek minősített esemény időtartamára, legfeljebb azonban együttesen évente tizenkét naptári hét időszakra, valamint építési reklámháló elhelyezése esetén az építési tevékenység időtartamára a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV törvény (a továbbiakban: Tvtv.) 1. mellékletében meghatározott, a településkép védelme szempontjából kiemelt területekre vonatkozó rendelkezésekben, továbbá a 104/2017. Korm. r. 2. § (3) bekezdésében, valamint 1. és 2. mellékletében rögzített rendelkezésekben foglaltaktól el lehet térni.	a reklámcélú felületek homlokzatonként különállóan helyezhetők el. 24. A reklámok elhelyezésére vonatkozó eltérési szabályok 37. § Az Önkormányzat által a kerület szempontjából jelentősnek minősített eseményről való tájékoztatás érdekében, a jelentősnek minősített esemény időtartamára, legfeljebb azonban együttesen évente tizenkét naptári hét időszakra, valamint építési reklámháló elhelyezése esetén az építési tevékenység időtartamára a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV törvény (a továbbiakban: Tvtv.) 1. mellékletében meghatározott, a településkép védelme szempontjából kiemelt területekre vonatkozó rendelkezésekben, továbbá a 104/2017. Korm. r. 2. § (3) bekezdésében, valamint 1. és 2. mellékletében rögzített rendelkezésekben foglaltaktól el lehet térni.
42. § (3a) Amennyiben az épület homlokzati kialakításából adódóan a 2,5 méternél magasabb elhelyezés nem valósítható meg, abban az esetben céger csak az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) szabályainak megfelelően helyezhető el.	42. § (3a) Amennyiben az épület homlokzati kialakításából adódóan a 2,5 méternél magasabb elhelyezés nem valósítható meg, abban az esetben céger csak az országos településrendezési és építési követelményekről szóló a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK TEK 1) szabályainak megfelelően helyezhető el.
44. § (1) A főépítési szakmai konzultáció legalább egyszer kötelező a) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 33/A. §-a szerinti egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység esetén, b) meglévő épület átalakítása esetén, ha az településképi bejelentési eljáráshoz kötött és közforgalom által használt területről látható módon megváltoztatja ba) a beépítés módját, bb) az építmény tömegformálását,	44. § (1) A főépítési szakmai konzultáció legalább egyszer kötelező a) — az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 33/A. §-a szerinti egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység esetén, a) meglévő épület átalakítása esetén, ha az településképi bejelentési eljáráshoz kötött és közforgalom által használt területről látható módon megváltoztatja aa) a beépítés módját, ab) az építmény tömegformálását,

c) fővárosi és kerületi helyi védelemmel érintett ingatlanon álló építményt érintő építési tevékenység esetén, ha ca) az építmény felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése vagy állagmegóvása során befolyásolja annak megjelenését, cb) a védelem tárgyát képező elem változik, cc) az ingatlanon új építmény kerül elhelyezésre, d) fővárosi és kerületi helyi védelemmel érintett ingatlanon álló építmény településképi megjelenését érintő elektronikus hírközlési és egyéb műszaki berendezés elhelyezése esetén, e) fővárosi és kerületi helyi védett ingatlant érintő telekalakítás esetén, f) elektronikus hírközlési építmény elhelyezése esetén, ha annak bármely irányú mérete az antenntartó szerkezettel együtt meghaladja a 4 métert, g) CityBoard formátumú és önállóan elhelyezett CityLight formátumú eszköz elhelyezése esetén, h) épületfelirat kihelyezése esetén, i) Böszörményi úton utcabútorok és épülettől független árnyékoló és esővédő berendezések elhelyezése esetén, j) közforgalom által használt területről látható vendéglátó terasz létesítése esetén, amennyiben annak alapterülete meghaladja a 20 m²-t, k) meglévő épület közforgalom által használt területről látható homlokzatán képző- vagy iparművészeti alkotás, falfestmény létesítése esetén, l) közterületi installáció elhelyezése esetén, m) utasváró építése, felújítása, átalakítása esetén, n) reklámot nem tartalmazó CityBoard vagy CityLight formátumú eszköz elhelyezése, o) cégjelzések vonatkozásában az alábbi esetekben: oa) a 4 m² felületet meghaladó méretű cégjelzés elhelyezése, ob) az egyéb jogszabály, vagy ágazati előírás érvényesítése, oc) cégfelirat, címfelirat és felírotábla kerítésen történő elhelyezése, amennyiben felületi mérete meghaladja a 0,5 m²-t, od) cégfelirat, címfelirat és felírotábla telken belül önálló szerkezetként történő elhelyezése,	b) fővárosi és kerületi helyi védelemmel érintett ingatlanon álló építményt érintő építési tevékenység esetén, ha ba) az építmény felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése vagy állagmegóvása során befolyásolja annak megjelenését, bb) a védelem tárgyát képező elem változik, bc) az ingatlanon új építmény kerül elhelyezésre, c) fővárosi és kerületi helyi védelemmel érintett ingatlanon álló építmény településképi megjelenését érintő elektronikus hírközlési és egyéb műszaki berendezés elhelyezése esetén, d) fővárosi és kerületi helyi védett ingatlant érintő telekalakítás esetén, e) elektronikus hírközlési építmény elhelyezése esetén, ha annak bármely irányú mérete az antenntartó szerkezettel együtt meghaladja a 4 métert, g) CityBoard formátumú és önállóan elhelyezett CityLight formátumú eszköz elhelyezése esetén, f) épületfelirat kihelyezése esetén, g) Böszörményi úton utcabútorok <i>utcai berendezési tárgyak</i> és épülettől független árnyékoló és esővédő berendezések elhelyezése esetén, h) közforgalom által használt területről látható vendéglátó terasz létesítése esetén, amennyiben annak alapterülete meghaladja a 20 m²-t, i) meglévő épület közforgalom által használt területről látható homlokzatán képző- vagy iparművészeti alkotás, falfestmény létesítése esetén, j) reklámot nem tartalmazó közterületi installáció elhelyezése esetén, k) reklámot nem tartalmazó utasváró építése, felújítása, átalakítása esetén, l) reklámot nem tartalmazó CityBoard vagy CityLight formátumú eszköz elhelyezése, l) cégjelzések vonatkozásában az alábbi esetekben: la) a 4 m² felületet meghaladó méretű cégjelzés elhelyezése, lb) az egyéb jogszabály, vagy ágazati előírás érvényesítése, lc) cégfelirat, címfelirat és felírotábla kerítésen történő elhelyezése, amennyiben felületi mérete meghaladja a 0,5 m²-t,
---	--

amennyiben a magassága meghaladja a 2,0 métert, oe) az épület földszinttől eltérő szintjein található rendeltetési egységek esetén az A4-es méretet meghaladó méretű cégfeliratok, címfeliratok elhelyezése, esetén.	ld) cégfelirat, címfelirat és felírotábla telken belül önálló szerkezetként történő elhelyezése, amennyiben a magassága meghaladja a 2,0 métert, le) az épület földszinttől eltérő szintjein található rendeltetési egységek esetén az A4-es méretet meghaladó méretű cégfeliratok, címfeliratok elhelyezése, m) új épület elhelyezése esetén, ha az településképi bejelentési eljárásához kötött, n) játszótér építése esetén, o) közpark átépítése esetén, p) vakolt vagy látszóbeton felületű kerítés, támfal, támfalgarázs építése esetén, q) meglévő, legalább 4 lakást tartalmazó, vagy 400 m² színtterületet meghaladó épület legalább egy teljes homlokzatát érintő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése vagy állagmegóvása esetén, r) építésiügyi hatósági engedélyhez kötött, de az épület megjelenését befolyásoló módon a végleges engedélytől eltérően megvalósuló és az eltérést illetően építésiügyi hatóság engedélyéhez nem kötött építési tevékenység esetén (kivéve, ha az építési tevékenységet jogszabály egyéb tervtanács véleményezési feladatkörébe sorolja). esetén: (3) A főépítés az szakmai konzultációs emlékeztetőt a tervtanács konzultációs véleményre alapozva adja ki az (1) bekezdés q) pontjában felsorolt építési tevékenységek esetén.
45. § (1a) Az Étv. 33/A. §-a szerinti egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység esetén – a bejelentés tárgyának megfelelően – a 10. számú melléklet szerinti munkarészeket kell benyújtani. (2) Egyéb esetben a benyújtandó dokumentációt a kérelem tárgyának megfelelően, véleményalkotásra alkalmas tartalommal kell összeállítani. (2a) A kerületi és fővárosi helyi védelemmel érintett ingatlanok esetén a műszaki leírást és építészeti műszaki tervdokumentációt olyan tartalommal kell benyújtani, hogy a tervezett építési tevékenység védett értékre gyakorolt hatása és a településképi követelményeknek, továbbá a rendezési tervben és a közterület-alakítási tervben foglalt előírásoknak való megfelelése megítélhető legyen.	45. § (1a) Az Étv. 33/A. §-a szerinti egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység esetén – a bejelentés tárgyának megfelelően – a 10. számú melléklet szerinti munkarészeket kell benyújtani. (2) Egyéb esetben a 1 benyújtandó dokumentációt a kérelem tárgyának megfelelően, véleményalkotásra alkalmas tartalommal kell összeállítani. (2a) A kerületi és fővárosi helyi védelemmel érintett ingatlanok esetén a műszaki leírást és építészeti műszaki tervdokumentációt olyan tartalommal kell benyújtani, hogy a tervezett építési tevékenység védett értékre gyakorolt hatása és a településképi követelményeknek, továbbá a rendezési tervben és a közterület-alakítási tervben foglalt előírásoknak való megfelelése megítélhető legyen. (2b) A településképi, csoportos jellegű beépítésű területen található épületeken tervezett építési munka esetén be kell mutatni az épület környezetét.

46. § (1) A polgármester településképi véleményezési eljárást folytat le minden építmény engedélyhez kötött építésére, bővítésére, településképet érintő átalakítására, felújítására irányuló építési engedélyezési eljárásokhoz készített építészeti-műszaki tervvel kapcsolatban, az engedélyezési eljárást megelőzően. (2) A településképi véleményezési eljárást nem kell lefolytatni a) a fővárosi helyi védelem alatt álló építészeti örökség esetében, b) fennmaradási engedélyezési eljárás esetén, c) fennmaradási és továbbépítési engedélyezési eljárás esetén, amennyiben az építési engedély köteles építési tevékenység már megvalósult, d) ha az építési tevékenységet jogszabály egyéb tervtanács véleményezési feladatkörébe sorolja.	46. § (1) A polgármester településképi véleményezési eljárást folytat le minden építmény engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez kötött építésére, bővítésére, településképet érintő átalakítására, felújítására irányuló építési engedélyezési eljárásokhoz készített építészeti-műszaki tervvel kapcsolatban, az engedélyezési eljárást megelőzően. (2) A településképi véleményezési eljárást nem kell lefolytatni a) a fővárosi helyi védelem alatt álló építészeti örökség esetében, b) fennmaradási engedélyezési eljárás esetén, c) fennmaradási és továbbépítési engedélyezési eljárás esetén, amennyiben az építési engedély köteles építési tevékenység már megvalósult, d) ha az építési tevékenységet jogszabály egyéb tervtanács véleményezési feladatkörébe sorolja.
47. § (2) Ha a Hegyvidéki Tervtanács szakmai álláspontját akadályoztatása vagy határozatképtelensége miatt a polgármester által megjelölt határidőben nem tudja kialakítani, a polgármester településképi véleményét a főépítész szakmai álláspontjára alapozza.	47. § (2) Ha a Hegyvidéki Tervtanács szakmai álláspontját akadályoztatása vagy határozatképtelensége miatt a polgármester által megjelölt határidőben nem tudja kialakítani, a polgármester településképi véleményét a főépítész szakmai álláspontjára alapozza.
49. § (2) A településképi vélemény tartalmazza a tervtanács vagy a főépítész állásfoglalást, a vélemény részletes indoklásával.	49. § (2) A településképi vélemény tartalmazza a tervtanács vagy a főépítész állásfoglalást, a vélemény részletes indoklásával.
51. § Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni a) a jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez, egyszerű bejelentéshez, örökségvédelmi engedélyhez vagy bejelentéshez nem kötött építési tevékenységek közül a kapcsolódó közforgalom által használt területről - abban az esetben is, ha növényzet által takartan - látható alábbi esetekben: aa) épület építése, elhelyezése, bővítése - kivéve rendezvények (kulturális, sportesemény) idejére ideiglenesen, legfeljebb tíz nap időtartamra (adventi vásár esetén az adventi időszaktól kezdődően január 6. 24 óráig tartó időszakra, melyet a főépítész kérelemre egy alkalommal három hónappal meghosszabbíthat) legfeljebb 50 légköbméter nagyságú pavilonok, elhelyezése,	51. § Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni a) a jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez, egyszerű bejelentéshez, örökségvédelmi engedélyhez vagy bejelentéshez nem kötött építési tevékenységek közül a kapcsolódó közforgalom által használt területről - abban az esetben is, ha növényzet által takartan - látható alábbi esetekben: aa) épület építése, elhelyezése, bővítése, <i>ha az építési tevékenység elvégzése után annak mérete a 35 m² összes hasznos alapterületet és a 4,5 méteres gerincmagasságot, lapostetős épület esetén a 3,5 méteres párkánymagasságot nem haladja meg</i> - kivéve <i>felvonulási építmények, őrbódék, valamint</i> rendezvények (kulturális, sportesemény) idejére ideiglenesen, legfeljebb tíz nap időtartamra (adventi vásár esetén az adventi időszaktól kezdődően január 6. 24 óráig tartó időszakra,

ab) az épület megjelenését befolyásoló felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése (így különösen utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró felújítása és cseréje, a homlokzatfelület átszínezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása, homlokzathoz rögzített előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése), ac) levegővel felfújt vagy feszített fedések (sátorszerkezetek) elhelyezése, ad) elektronikus hírközlési és egyéb műszaki berendezés - kivéve klímaberendezés, parabolaantenna- elhelyezése, ae) zászlótartó oszlop (zászlórúd) elhelyezése, amelynek terepszinttől mért magassága a 6,0 métert nem haladja meg, af) új, önálló (homlokzati falhoz rögzített vagy szabadon álló) égéstermék-elvezető kémény építése melynek magassága a 6,0 m-t nem haladja meg, ah) a jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött támfal építése, meglévő támfal bővítése, felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, ag) építésügyi hatósági engedélyhez kötött, de az épület megjelenését befolyásoló módon a végleges engedélytől eltérően megvalósuló és az eltérést illetően építésügyi hatóság engedélyéhez nem kötött építési tevékenység esetén, kivéve, ha az építési tevékenységet jogszabály egyéb tervtanács véleményezési feladatkörébe sorolja b) fővárosi és kerületi helyi védelemmel érintett ingatlanon álló építmény településképi megjelenését érintő építési tevékenység esetén, ha ba) az építmény felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése vagy állagmegóvása során befolyásolja annak megjelenését, bb) a védelem tárgyát képező elem változik,	melyet a főépítész kérelemre egy alkalommal három hónappal meghosszabbíthat) legfeljebb 50 légköbméter nagyságú pavilonok, felvonulási építmények, őrbódék elhelyezése, ab) az épület megjelenését befolyásoló felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése (így különösen utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró felújítása és cseréje, a homlokzatfelület átszínezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása, homlokzathoz rögzített előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, a hasznos alapterületet nem növelő bővítése), ac) levegővel felfújt vagy feszített fedések (sátorszerkezetek) elhelyezése, meglévő épület kizárólag külső alaprajzi méretet érintő, hasznos alapterületet nem növelő bővítése, ad) napelem, napkollektor, napelem inverter, hőszivattyú, egyéb gépészeti berendezés, épületen való elhelyezése, elektronikus hírközlési és egyéb műszaki berendezés - kivéve klímaberendezés, parabolaantenna- elhelyezése, ae) zászlótartó oszlop (zászlórúd) elhelyezése, amelynek terepszinttől mért magassága a 6,0 métert nem haladja meg, af) új, önálló (homlokzati falhoz rögzített vagy szabadon álló) égéstermék-elvezető kémény építése melynek magassága a 6,0 m-t nem haladja meg, ah) a jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött támfal építése, meglévő támfal bővítése, felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, támfal építése, bővítése, amelynek mérete az építési tevékenységgel nem haladja meg a rendezett alsó terepszinttől számított 1,5 m magasságot, ag) építésügyi hatósági engedélyhez kötött, de az épület megjelenését befolyásoló módon a végleges engedélytől eltérően megvalósuló és az eltérést illetően építésügyi hatóság engedélyéhez nem kötött építési tevékenység esetén, kivéve, ha az építési tevékenységet jogszabály egyéb tervtanács véleményezési feladatkörébe sorolja b) fővárosi és kerületi helyi védelemmel érintett ingatlanon álló építmény településképi megjelenését érintő építési tevékenység esetén, ha ba) az építmény felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése vagy állagmegóvása során befolyásolja annak megjelenését, bb) a védelem tárgyát képező elem változik, bc) az ingatlanon új építmény kerül elhelyezésre,
---	---

bc) az ingatlanon új építmény kerül elhelyezésre,
c) fővárosi és kerületi helyi védelemmel érintett ingatlanon álló építmény településképi megjelenését érintő elektronikus hírközlési és egyéb műszaki berendezés elhelyezése esetén,

d) 0,5 m²-nél nagyobb befoglaló méretű vagy 1,5 m-nél hosszabb cégjelzés elhelyezése esetén,

e) cégér, zászlócégér és üvegfólia elhelyezése esetén,

f) meglévő épületen épületfelirat kihelyezése esetén,

g) közforgalom által használt területről látható szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel létesítése esetén, ha annak a talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 6,0 m-t,

h) közforgalom által használt területről látható emlékfal építése, amelynek talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 3,0 m-t,

i) rendezvényeket kiszolgáló színpad, színpadi tető, lelátó, pódium, állvány jellegű építmény építése esetén,

j) közterületen létesített ideiglenes árusítóhelyek elhelyezése esetén,

l) utasváró építése, felújítása, átalakítása esetén,

m) a meglévő önálló rendeltetési egységek rendeltetésének részbeni vagy teljes megváltoztatása esetén,

o) reklámok és reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések - kivéve parkolójegy automata, jegyautomata, közterületen létesített installáció - elhelyezése, illetve méretének megváltoztatása, vagy áthelyezése esetén,

p) reklámot nem tartalmazó Cityboard vagy Citylight formátumú eszköz elhelyezése,

q) Bösörményi úton épülettől független árnyékoló és esővédő berendezések elhelyezése esetén,

c) *kerületi helyi védelemmel érintett ingatlanon álló építmény településképi megjelenését érintő napelem, napkollektor, napelem inverter, bősziattyú, szellőző-, klíma-, riasztóberendezés, villámhárító-berendezés, egyéb gépészeti berendezés épületen való elhelyezése* ~~fővárosi és kerületi helyi védelemmel érintett ingatlanon álló építmény településképi megjelenését érintő elektronikus hírközlési és egyéb műszaki berendezés elhelyezése~~ esetén,

d) 0,5 m²-nél nagyobb befoglaló méretű vagy 1,5 m-nél hosszabb cégjelzés *épületen való* elhelyezése esetén,

e) cégér, zászlócégér és üvegfólia *épületen való* elhelyezése esetén,

f) meglévő épületen épületfelirat kihelyezése esetén,

g) közforgalom által használt területről látható, *önállóan álló* szobor, emlékmű, kereszt, *emlékfal*, emlékjel létesítése esetén, *ha annak a talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 6,0 m-t,*

h) — közforgalom által használt területről látható emlékfal építése, amelynek talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 3,0 m-t,

i) — rendezvényeket kiszolgáló színpad, színpadi tető, lelátó, pódium, állvány jellegű építmény építése esetén,

j) *megfelelőség-igazolással vagy teljesítménynyilatkozáttal rendelkező, legfeljebb 180 napig fennálló és a piacfelügyeleti hatóság hatáskörébe nem tartozó épület építése esetén, ideértve a sátor szerkezetet is, közterületen létesített ideiglenes árusítóhelyek elhelyezése esetén,*

l) — utasváró építése, felújítása, átalakítása esetén,

m) a meglévő önálló rendeltetési egységek rendeltetésének *részbeni vagy teljes* megváltoztatása esetén,

o) — reklámok és reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések — kivéve parkolójegy automata, jegyautomata, közterületen létesített installáció — elhelyezése, illetve méretének megváltoztatása, vagy áthelyezése esetén,

p) — reklámot nem tartalmazó Cityboard vagy Citylight formátumú eszköz elhelyezése,

q) — Bösörményi úton épülettől független árnyékoló és esővédő berendezések elhelyezése esetén,

r) közterületen hulladéktartály tároló építmény elhelyezése, bővítése, átalakítása esetén, s) erdei építmény, kilátó építése esetén, amelynek a terepcsatlakozástól mért legfelső pontja az 5,0 m-t nem haladja meg.	r) közterületen <i>építménynek minősülő</i> hulladéktartály tároló <i>építmény</i> elhelyezése, bővítése, átalakítása esetén, s) <i>kilátó építése, bővítése, amennyiben annak járófelülete a terepcsatlakozástól mért 6,0 métert nem haladja meg. erdei építmény, kilátó építése esetén, amelynek a terepcsatlakozástól mért legfelső pontja az 5,0 m-t nem haladja meg.</i>
52. § (4) Az 51. § (1) bekezdés ad), ae), c), d), e), f), j), l), o), p), q) és r) pontjaiban meghatározott esetekben, valamint a ba) pont esetén állagmegóvás során, ha a kérelem műszaki tartalma nem indokolja, a kérelem mellékletét képező tervek elkészítéséhez tervezői jogosultság nem szükséges.	52. § (4) Az 51. § (1) bekezdés ad), ae), c), d), e), f), j), l), o), p), q) és r) pontjaiban meghatározott esetekben, valamint <i>az a) ab) pont esetén nyílászáró felújítása vagy cseréje során, illetve a ba) pont esetén</i> állagmegóvás során, ha a kérelem műszaki tartalma nem indokolja, a kérelem mellékletét képező tervek elkészítéséhez tervezői jogosultság nem szükséges.
53. § b) építmények rendeltetésének részben vagy egészben történő megváltoztatása, illetve a rendeltetési egységek számának megváltoztatása esetén ba) megfelelően figyelembe veszi-e az OTÉK és a rendezési terv előírásait, különös tekintettel a kialakításra kerülő rendeltetésre és az ahhoz kapcsolódó gépjármű elhelyezési kötelezettségre, c) reklámok és reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések, reklámot nem tartalmazó információs vagy más célú berendezések, cégjelzések, épületfeliratok elhelyezése esetén cb) a tervezett reklám, reklámhordozó elhelyezése illeszkedik-e a településképhez, megfelel-e a településképi követelménynek, megfelel-e a reklám-elhelyezési rendeletben foglalt elhelyezési követelményeknek,	53. § b) építmények rendeltetésének részben vagy egészben történő megváltoztatása, illetve a rendeltetési egységek számának megváltoztatása esetén ba) megfelelően figyelembe veszi-e az OTÉK <i>az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet</i> és a rendezési terv előírásait, különös tekintettel a kialakításra kerülő rendeltetésre és az ahhoz kapcsolódó gépjármű elhelyezési kötelezettségre, c) reklámok és reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések, reklámot nem tartalmazó információs vagy más célú berendezések, utcai berendezési tárgyak, cégjelzések, épületfeliratok elhelyezése esetén cb) a tervezett reklám, reklámhordozó elhelyezése <i>illeszkedik-e a településképhez, megfelel-e a településképi követelménynek, megfelel-e a reklám-elhelyezési rendeletben foglalt elhelyezési követelményeknek,</i>
56. § (2) A polgármester az (1) bekezdésben foglalt követelmények teljesítése érdekében az Ákr. szabályai alapján kötelezési eljárást folytat le, és szükség esetén kötelezést bocsát ki a Tvtv. szerint.	56. § (2) A polgármester az (1) bekezdésben foglalt követelmények teljesítése érdekében az Ákr. szabályai alapján kötelezési eljárást folytat le, és szükség esetén kötelezést bocsát ki a Tvtv. <i>Méptv.</i> szerint.
57. § (1) A településkép-védelmi bírság legkisebb összege 100.000 forint.	57. § (1) A településkép-védelmi bírság legkisebb összege 100.000 <i>200.000</i> forint, <i>legnagyobb összege 2.000.000 forint lehet.</i> (2) A településkép-védelmi bírság összege legfeljebb

(2) A településképi-védelmi bírság összege legfeljebb a) településképi követelmények, vagy rendeltetésváltozás esetén a helyi építés szabályzat előírásainak be nem tartása esetén, amennyiben az kerületi helyi védett építményt érint aa) természetes személy esetén 1 000 000 forint, ab) jogi személyek és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek esetén 10 000 000 forint; b) településképi követelmények, vagy rendeltetésváltozás esetén a helyi építés szabályzat előírásainak be nem tartása esetén, amennyiben az nem érint kerületi védett építményt ba) természetes személy esetén 750 000 forint, bb) jogi személyek és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek esetén 7 500 000 forint; c) településképi bejelentés elmulasztása esetén ca) természetes személy esetén 200 000 forint, cb) jogi személyek és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek esetén 2 000 000 forint lehet.	a) településképi követelmények, vagy rendeltetésváltozás esetén a helyi építés szabályzat előírásainak be nem tartása esetén, amennyiben az kerületi helyi védett építményt érint aa) természetes személy esetén 1 000 000 forint, ab) jogi személyek és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek esetén 10 000 000 forint; b) településképi követelmények, vagy rendeltetésváltozás esetén a helyi építés szabályzat előírásainak be nem tartása esetén, amennyiben az nem érint kerületi védett építményt ba) természetes személy esetén 750 000 forint, bb) jogi személyek és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek esetén 7 500 000 forint; c) településképi bejelentés elmulasztása esetén ca) természetes személy esetén 200 000 forint, cb) jogi személyek és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek esetén 2 000 000 forint lehet.
59. § (2) A településképi díj odaítéléséről a Hegyvidéki Tervtanács szakmai javaslata alapján a Képviselő-testület Tulajdonosi és Városfejlesztési bizottsága dönt.	59. § (2) A településképi díj odaítéléséről a Hegyvidéki Tervtanács szakmai javaslata alapján a Képviselő-testület Tulajdonosi és Városfejlesztési és Környezetvédelmi bizottsága dönt.

1. melléklet

1. Kerületi helyi egyedi védelem alatt álló értékek - I. Építészeti örökség

1	Cím	Hrsz.	Objektum megnevezése vagy rendeltetése
2	Agancs út 2/b	9333/2	Eklektikus zenepavilon
3	Agancs út 28-30.	9275/2	volt "Arosa" szálló
4	Agancs út 32. / Pipiske utca 9.	9269/25	volt "Hargita" társasház
5	Agárdi út 3/b	8319/3	Neobarokk villa és kertje, kerítése
6	Alkony út 8/b	10428/2	Nyaráló, ma lakóház
7	Alkony út 17-19.	10434/2	Forbáth villa, romantikus vadászkastély
8	Alkotás utca 3.	7062	Historizáló bérház és villaépület a bérház udvarán
9	Alkotás utca 15. / Nagyenyed utca 2.	7703	Eklektikus bérház
10	Alma utca 2/c / Bíró utca 29.	6870/3	Art Déco stílusú villaépület
11	Alma utca 3/a	10109	Historizáló villaépület
12	Bartha utca 1/a / Fodor utca 3.	8437/1	Eklektikus villaépület
12a	Beethoven utca 4.	7754	Villa
13	Beethoven utca 6.	7755	Romantikus - historizáló villaépület
14	Béla király út 6-8. / Vilma utca 9.	9559/3	Devecsery Gábor lakóháza
15	Béla király út 10-12. / Mátyás király út 19.	9520	Villa és kertje, kerítése
16	Béla király út 16. / Laura út 2.	9557	Nyaráló, ma lakóház
17	Béla király út 18/b	9556/1	Eklektikus villaépület
18	Béla király út 26/a	9552/3	Klasszicizáló villaépület
19	Béla király út 26/b	9552/7	Klasszicizáló villaépület
20	Béla király út 32.	10422/1	Eklektikus "Svájci" villaépület
21	Béla király út 39. / Cinege út 14.	9546	Eklektikus villaépület
22	Béla király út 40. / Csillagvölgyi út 2.	10447	"Villa a Szép Svájci nőhöz"
23	Béla király út 44. / Mátyás király út 51-53.	10500/3	Eklektikus "Svájci" villaépület
24	Bíró utca 6/b	10093	Villaépület
25	Bíró utca 12.	10099	Bérvilla
25a	Böszörményi út 31.	8252	Szeccessziós lakóház, kerítés
26	Böszörményi út 34.	7762	Historizáló épület, art-déco elemekkel
27	Budakeszi út 34/a	10866/5	Villaépület
28	Bükkös út 2.	9534/8	Historizáló villaépület
29	Bükkös út 6.	10426/1	Villaépület
30	Csaba utca 7/a / Maros utca 30/a	6867/1	Szeccessziós lakóházegyüttes
31	Csaba utca 7/b	6868	Szeccessziós lakóházegyüttes
32	Csaba utca 7/c / Városmajor utca 33.	6869	Szeccessziós lakóházegyüttes

33	Csaba utca 8. / Hajnóczy József utca 21.	6893	Szeecessziós stílusú bérház
34	Csaba utca 9. / Városmajor utca 34.	6890	Eklektikus bérpalota
35	Csaba utca 17. / Bíró utca 2.	10090	Eklektikus villaépület
36	Csaba utca 22. / Gyógyfű utca 35.	6996	Eklektikus villaépület
37	Csemegi utca 4.	10042/1	Villa, kert, kerítés
38	Csermely út 9.	10526/4	Villaépület
39	Csermely út 12/b	10534/1	"Rády-nyaraló" lakóház
40	Csillagvölgyi út 5/b	10452	Eklektikus "Svájci" villák és terméskő kerítés
41	Csillagvölgyi út 8/a	10450/1	Eklektikus "Svájci" villa
42	Csillagvölgyi út 8/b	10450/2	Eklektikus "Svájci" villa
43	Csillagvölgyi út 10.	10451	Villaépületek
44	Dániel út 2. / Tordai utca 7.	10635	Szeecessziós stílusú családi ház, utcai kerítés és kapu
45	Dániel út 4.	10634	Szeecessziós stílusú családi ház, utcai kerítés és kapuk
46	Dániel út 5/d / Dániel köz 1.	10687	Szeecessziós stílusú társasház
47	Dániel út 6.	10633	Szeecessziós stílusú családi ház, utcai kerítés és kapuk
48	Dániel út 8.	10632	Szeecessziós stílusú ikerház, utcai kerítés és kapu
49	Dániel út 10.	10631	Szeecessziós stílusú családi ház, utcai kerítés és kapu
50	Dániel út 16.	10627	Szeecessziós stílusú családi ház, utcai kerítés és kapu
51	Dániel út 22.	10623/1	Késő szeecessziós stílusú családi ház, utcai kerítés és kapuk
52	Diana utca 3. / Tücsök utca 1.	9585	Vízmű telep - "Svábhegyi alsó medencék és őrház"
53	Diana utca 10/b, c / Lóránt út 23.	9667	Századfordulós vízműépületek
54	Diana utca 15/a	9605	Istenhegyi plébánia és kertje (a lebontott "Tündérlak" egykori melléképülete)
55	Diós árok 4/a-b / Szamóca utca 2/a	9932/1	Kora historizáló lakóház
56	Diós árok 8/a	9909/4	Szeecessziós villa
57	Diós árok 40-46. / Trencsényi utca 62.	9884/3	Historizáló épület, art-déco elemekkel
58	Dobsinai utca 7.	8527/5	Eklektikus villaépület
59	Eötvös út 2.	9224/2	Szanatórium épület
60	Eötvös út 5. - Normafa út 2.	9420	Eklektikus villaépület
61	Eötvös út 7.	9421/1	Historizáló villa
62	Eötvös út 10-14.	9316	Svábhegyi "Horthy" szanatórium
63	Eötvös út 18.	9333/1	Eklektikus villaépület
64	Eötvös út 20. / Agancs út 1.	9343	Eklektikus villaépület

65	Eötvös út 21. / Őzike út 4.	9411	Historizáló villa
66	Eötvös út 26-28/a	9352/2	Vízmű telep - "Svábhegyi felső medencék"
67	Eötvös út 37/a / Őzike köz 5. / Őzike út 20/a	9400/2	Klasszicizáló stílusú (historizáló) villaépület
68	Eötvös út 48-50.	9128/3	Historizáló villaépület
69	Eötvös út 59.	10497/7	Normafa Sínház
70	Fodor utca 9/a	8429/5	Nyaraló, ma lakóház
71	Fodor utca 13/a	8425/8	Neobarokk villa
72	Fodor utca 42. / Tamási Áron utca 33.	8519/26	„Bauhaus” villa
73	Fürj utca 8/b	8049/6	Villa
74	Fürj utca 23.	7968	Villa
75	Gaál József út 6.	10112	Historizáló villa
76	Gaál József út 12/a	9940/13	Historizáló villa
77	Gaál József út 18/a	9937/1	Art-déco stílusban épült villa
78	Gaál József út 21/a	9835/1	Internátus, ma lakóház
79	Goldmark Károly utca 7. / Székács utca 11/c	10041/1	Modern társasház
80	Goldmark Károly utca 11-13./ Csemegi utca 10.	10041/4	Társas-villa
81	Goldmark Károly utca 31/a-b	9958/5, 9958/6	Iker-családi ház és kerítése
82	Golfpálya út 21. / Agancs út 11-13. / Fülemlé út 2. / Ordas út 14.	9307/2	Volt Panoráma Hotel
82a	Gyimes utca 7.	8365/1	Családi ház
83	Gyöngyvirág út 6.	9656/1	Villaépület utcai homlokzata
84	Gyöngyvirág út 14.	9659/2	Historizáló villa és kertje
85	Gyöngyvirág út 17.	9614	Eklektikus villaépület
86	Győri út 8.	7818	Romantikus stílusú bérház
87	Határőr út 18/a	6842/2	Századfordulós "Árkay" villa
88	Határőr út 21/a	9944/3	Modern villa
89	Határőr út 34. / Alma utca 6.	10080	Késő szecessziós stílusú társasház
90	Határőr út 35.	9957/6	Klasszicizáló villaépület
91	Határőr út 37.	9958/2	Villa és kertje, kerítése
92	Határőr út 47. / Csaba utca 32. / Goldmark Károly utca 21.	9999	Szecessziós villaépület
93	Hegyalja út 89. / Kálló esperes utca 12-14.	2668/126	Romantikus villaépület
94	Hegyalja út 97.	8098	dr. Vajda Ödön lakóháza
95	Hegyalja út 99.	8097/17	Modern villaépület
96	Hollós út 2. / Eötvös út 3.	9457	Fogas Étterem
97	Hollós út 3.	9464	Eklektikus "Svájci" villa
98	Hollós út 4.	9462	Eklektikus "Svájci" villa

99	Hollós út 5.	9465	Eklektikus "Svájci" villa
100	Hollós út 6.	9461	Eklektikus "Svájci" villa
101	Hollós út 8. / Jenő út 2.	9460	Eklektikus "Svájci" villa
102	Istenhegyi út 2/a / Németvölgyi út 1-3.	8280/2	Finály-villa és kerítése
103	Istenhegyi út 4/d	8288	Bérvilla
104	Istenhegyi út 4/e	8289	Eklektikus villaépület
105	Istenhegyi út 4/f	8290/1	Eklektikus villaépület
106	Istenhegyi út 5. / Ügyész utca 1.	10011/1	Eklektikus villaépület
107	Istenhegyi út 7/a / Ügyész utca 2.	10011/8	Eklektikus villaépület
108	Istenhegyi út 8.	8338	Eklektikus villaépület
109	Istenhegyi út 9/a / Tóth Lőrinc utca 25.	10009/8	Lakóház
110	Istenhegyi út 9/b	10009/2	Eklektikus villaépület
111	Istenhegyi út 9/c	10009/3	Eklektikus villaépület
112	Istenhegyi út 13. / Határőr út 84.	9829/9	Villaépület
113	Istenhegyi út 18. / Galántai út 2.	8345	Eklektikus villaépület
114	Istenhegyi út 40/a	8357/6	Nyaraló, ma lakóház
115	Janka út 4/b	10522	Barokk lakóház
115a Janka út 5-9. / Szilassy út 6.		10513	Villa
116	Jánoshegyi út	10877/18	Vízmű telep - "Szépjuhászné-medencék"
117	Kálló esperes utca 1.	8054	Lakóépület
118	Kálló esperes utca 3.	8055	Villa
119	Kalóz út 3.	9166	Nyaraló, ma lakóház
120	Kalóz út 12. / Ágnes út 11/a	9177/2	Eklektikus villaépület
121	Karthauzi utca 2.	9225/2	Gyógyszertár és lakóépület
122	Karthauzi utca 4/a	9227/1	Modern stílusú, volt "Majestic" öröklakásos társasház
123	Karthauzi utca 6.	9228/2	Modern stílusú, volt "Mirabel" öröklakásos társasház
124	Karthauzi utca 14. / Széchenyi emléktűt 2.	9236	Eklektikus "Svájci" villa
125	Kázmér út 24.	8869/2	Nyaraló, ma lakóház
126	Kék Golyó utca 4.	7070/1	Martinovics kapu, modern lakóépület
127	Kék Golyó utca 26.	7028	Eklektikus bérház
128	Kék Golyó utca 28.	7029	Eklektikus bérház
129	Kiss Áron utca 5.	10638	Szeccessziós stílusú családi ház, utcai kerítés és kapuk
130	Kiss Áron utca 9. / Szepesi utca 8.	10640	Szeccessziós stílusú társasház, utcai kerítés és kapu
130a Kiss Áron utca 12.		10643	Lakóház
131	Kiss Áron utca 16. / Szepesi utca 9.	10618	Szeccessziós stílusú családi ház és utcai kerítés

132	Kiss Áron utca 18. A és B épület	10617	Szeccessziós stílusú ikerház és utcai kerítés
133	Kiss János altábornagy utca 12.	7673	Századfordulón épült bérház
134	Kiss János altábornagy utca 46.	7896	Historizáló és art-déco elemeket viselő lakóház
135	Korányi Frigyes út 1.	10886/33	Korányi Frigyes Szanatórium "1" épület
136	Korányi Frigyes út 1.	10886/33	Korányi Frigyes Szanatórium "2" épület
137	Korányi Frigyes út 1.	10886/33	Korányi Frigyes Szanatórium "3" épület
138	Korányi Frigyes út 1.	10886/33	Korányi Frigyes Szanatórium "13" épület
139	Korompai utca 10.	8104	Romantikus modern stílusú családi ház
140	Kosztai József utca 29.	8162/3	Romantikus villaépület
140a	<i>Költő utca 7. / Mátyás király út 2.</i>	9576	<i>Emeletes nyaraló és melléképülete</i>
140b	<i>Költő utca 9. / Diana utca 2.</i>	9577/1	<i>Historizáló lakóház, egykor vendéglő</i>
141	Krisztina körút 1. / Ignotus utca 5.	6811	Eklektikus bérház
142	Krisztina körút 3. / Ignotus utca 3.	6810	Eklektikus bérház
143	Krisztina körút 5. / Csaba utca 3. / Ignotus utca 1.	6809	Eklektikus bérház
144	Krisztina körút 19.	6901	Historizáló épület
145	Krisztina körút 25.	6904	Eklektikus bérház
146	Kútvölgyi út 11/a	10729/3	Nyaraló, ma lakóház
147	Kútvölgyi út 15/a	10724	Nyaraló, ma lakóház
148	Kútvölgyi út 15/b	10723	Villaépület
149	Kútvölgyi út 74. / Cinege út 4.	10408	Eklektikus villaépület
150	Kútvölgyi út 75. / Beatrix utca 11.	10564	Nyaraló, ma lakóház
151	Laura út 5.	9496/3	Eklektikus "Svájci" villaépület
152	Levendula utca 3.	8397/7	Historizáló stílusú, modern lakóház
153	Levendula utca 12.	8398/6	Villaépület
154	<i>Lóránt út 4/a</i>	9687/2	<i>Kerti-esőház</i>
155	Lóránt út 4/b	9686	Eklektikus villaépület
156	Lóránt út 7/b	9657/11	Klasszicista villaépület
157	Lóránt út 9.	9660	Eklektikus villaépület
158	Lóránt út 13/a	9662/2	Eklektikus villaépület
159	Maros utca 6/a	6966/3	Villaépület
160	Maros utca 6/b	6965/1	Villaépület
161	Maros utca 10.	6963	Szeccessziós lakóház
162	Maros utca 16/b	6957/3	Neobarokk palota
163	Maros utca 20.	6954	Bérház
164	Maros utca 30/b	6867/2	Szeccessziós lakóház
165	Mártonhegyi út 3.	9222/4	Eklektikus villaépület
166	Mártonhegyi út 9.	9220/5	"Svájci" villa
167	Mártonhegyi út 36. / Tamási Áron utca 20.	8532	Villa

168	Mártonhegyi út 53-57. / Tamási Áron utca 13-15. / Nárcisz utca 43-45.	8543	Századfordulós Nagyvilla
169	Mártonhegyi út 58/a-b	8551/4	Ikerház
169a	Mártonhegyi út 65.	8552/3	Villa
170	Márvány u. 33.	7733/2	Lakóépület
171	Mátyás király út 3-7.	9510	Eklektikus "Svájci" villaépület
172	Mátyás király út 8. / Jenő út 1.	9507	Reimann-villa és melléképület és támfalas kerítés
173	Mátyás király út 9.	9513	Historizáló villa
174	Mátyás király út 11/a	9514	Historizáló stílusban épült villaépület
175	Mátyás király út 11/b	9515	Baumgartner-villa és kertje
176	Mátyás király út 12.	9505	Eklektikus villaépület
177	Mátyás király út 13/b	9516/2	Eklektikus villaépület
178	Mátyás király út 18.	9500	Eklektikus villaépület
179	Mátyás király út 21.	9521	Eklektikus villaépület
180	Mátyás király út 23. / Laura út 4.	9522	Eklektikus villaépület
181	Mátyás király út 25. / Laura út 3.	9524	Eklektikus villaépület
182	Melinda út 8. / Evetke út 2.	9230	Modern stílusú, volt "Lomnic" társas szálló
183	Melinda út 11.	9205	Heller féle lakóépület
184	Melinda út 13.	9206	Eklektikus lakóépület
185	Melinda út 16. / Rácz Aladár 216-218.	9215/1	volt "Svábhegyi-társasház"
186	Melinda út 18-20.	9214/1	Tölgyfa belső lépcső
187	Melinda út 24-26.	9210	volt "Új Majestic" társasüdülő
188	Melinda út 30-32.	9193/46	volt "Melinda" társasüdülő
189	Menyét út 1. / Normafa út 10.	9425	Eklektikus "Svájci" villaépület
190	Menyét út 9. / Vilma út 1/A	9430/2	Nyaraló, ma lakóház
191	Mese utca 5. / Mese köz 1.	10757/33	Modern lakóház és kerítése
192	Művész út 2. / Dalma út 2.	9322	Historizáló villaépület
193	Művész út 4. / Dalma út 1.	9324	Historizáló villaépület
194	Nagyenyed utca 11.	7032	Eklektikus bérház
195	Nagyenyed utca 13.	7031	Eklektikus bérház
196	Nárcisz utca 36. / Pagony utca 13.	8400/1	Villa
196a	Németvölgyi út 5.	8282	Neobarokk villa, kert, kerítés
197	Németvölgyi út 7.	8283	Századfordulós villaépület
198	Németvölgyi út 15.	8295/2	Historizáló és modern elemeket viselő lakóház
199	Németvölgyi út 20. / Királyhágó tér 4.	8272/1	Társasház
200	Németvölgyi út 47.	8396/6	Neobarokk stílusban épült társasház
201	Németvölgyi út 49. / Levendula utca 1.	8397/8	Historizáló bérvilla
201a	Németvölgyi út 81.	8579/2	Társasház

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

237	Remete út 14.	10849/1	Freund Vilmos villaépülete
238	Remete út 18. / Csigas út 6.	10846/7	"Szani" villa
239	Stromfeld Aurél út 18. / Levendula utca 11.	8398/14	Modern stílusú társasházi lakóépület
240	Stromfeld Aurél út 24.	8396/3	Art Déco stílusú villaépület
241	Stromfeld Aurél út 27.	8396/4	Historizáló villa
242	Stromfeld Aurél út 32.	8379/2	Historizáló villa
243	Stromfeld Aurél út 34.	8377/2	Villaépület
244	Svájci út 2/a / Széchenyi-emlék út 1.	9247/1	Villaépület
245	Szarvas Gábor út 7.	10712/1	Historizáló villa és utcai kerítés
246	Szarvas Gábor út 13.	10707/2	Eklektikus villaépület
247	Szarvas Gábor út 18.	10677	Szeccessziós stílusú családi ház
248	Szarvas Gábor út 20-22.	10680	Századfordulós villa
249	Szarvas Gábor út 42/c	10767/4	Eklektikus "Svájci" villaépület
250	Szarvas Gábor út 50.	10819/32	Angolkisasszonyok templom
251	Széchenyi-emlék út, közterület	(9239)	Széchenyi emlékmű
252	Széchenyi-emlék út 3-5.	9246	Villaépület
253	Széchenyi-emlék út 7.	9243	Villaépület
254	Széchenyi-emlék út 8.	9238/2	Villaépület
255	Széchenyi-emlék út 12.	9197	Villaépület és kertje
256	Széchenyi-emlék út 19.	9188	Villaépület
257	Széll Kálmán tér 12.	6821	Eklektikus bérház
258	Széll Kálmán tér 13. / Ignó utca 23.	6820	Eklektikus bérház
259	Széll Kálmán tér 14. / Ignó utca 21.	6819	Eklektikus bérház
260	Széll Kálmán tér 15. / Ignó utca 19.	6818	Eklektikus bérház
261	Széll Kálmán tér 16.	6817	Eklektikus bérház
262	Széll Kálmán tér 17.	6816	Klasszicista lakóház
263	Széll Kálmán tér 18.	6815	Eklektikus bérház
264	Széll Kálmán tér 19.	6814	Eklektikus bérház
265	Széll Kálmán tér 20. / Ignó utca 9.	6813	Szeccessziós jellegű épület
266	Széll Kálmán tér 21.	6812	Eklektikus bérház
267	Szendró utca 4.	8417/8	Neobarokk villa és kerítése
268	Szent Orbán tér 1.	9822/3	Vízmű telep - "Vári-medencék"
269	Szépkiállítás út 2. / Diana utca 1. / Tücsök utca 3.	9586/1	Historizáló villa
270	Szépkiállítás út 3.	9591	Historizáló villa és kertje, kerítése
271	Szépkiállítás út 7.	9589/1	Historizáló villa és kertje, kerítése
272	Szilágyi Erzsébet fasor 2.	6822	Eklektikus bérház

273	Szilágyi Erzsébet fasor 4.	6823	Eklektikus bérház
274	Szilágyi Erzsébet fasor 8.	6825	Eklektikus bérház
275	Szilágyi Erzsébet fasor 10.	6826	Eklektikus bérház
276	Szilágyi Erzsébet fasor 24. / Napos út 2/a	10740/1	volt "Bristol" szálloda
277	Szilágyi Erzsébet fasor 28.	10746	Villa, kerítés
278	Szilassy út 3.	10505/2	Klasszicizáló villaépület (Istenszeme fogadó, Haggenmacher-villa)
279	Szilassy út 18.	10505/3	Disznófő forráskútház és volt vendéglő
280	Tamási Áron utca 10./Nárcisz utca 50.	8557/8	Modern villa
281	Tamási Áron utca 40.	8514/2	"Páger" villa
282	Tartsay Vilmos utca 21/a	7772/4	Modern stílusú társasházi lakóépület
283	Tóth Lőrinc utca 15.	10002	Eklektikus villaépület
284	Tóth Lőrinc utca 37.	8308	Historizáló villaépület
285	Tóth Lőrinc utca 39.	8307/6	Historizáló társasvilla
286	Törpe utca 4.	8254/1	Bérvilla
287	Törpe utca 6.	8253	Bérvilla és kerítése
288	Törpe utca 8.	8251/2	Klasszicizáló családi ház
289	Tusnádi utca 31.	9827/5	Modern családi ház, kert, kerítés
290	Tündér utca 16/a	8475/32	Villaépület
291	Varázs utca 4.	10749/5	Historizáló villa
292	Varázs utca 7-9. / Monda utca 7.	10757/57	Modern villa és kertje, kerítése
293	Varázs utca 8.	10757/1	Modern bérvilla
294	Városmajor utca 26/d	6986/10	Historizáló épület
295	Városmajor utca 28/a	6987/3	Semsey Kastély eklektikus bérpalotái
296	Városmajor utca 28/c	6987/1	Semsey Kastély eklektikus bérpalotái
297	Városmajor utca 39.	6864/9	Eklektikus lakóház
298	Városmajor utca 41/b	6864/5	Szeecessziós villaépület (Árkay Aladár)
299	Városmajor utca 61-71.	6835/13	Az egykori Daun-féle nyaraló melléképülete
300	Városmajor utca 61-71.	6835/13	Századfordulós villaépület
301	Városmajor utca 68.	6847	Szeecessziós jellegű középület
301a Városmajor utca 73.		6835/14	Volt pénzügyőr laktanya, ma lakóház
302	Vas Gereben utca 5.	8016	Lakóépület
303	Vércse utca 7.	8045/6	Neobarokk társas-villa, kerítés
304	Vércse utca 27.	8003/2	Romantikus villaépület
305	Virányos út 2/a	10171/1	Lakóépület
306	Virányos út 9.	10738	Szeecessziós lakóház (Virányosi gazdasági iskola telepvezetői lakóháza)
307	Virányos út 17.	10752	Villa és kertje, kerítése
308	Virányos út 19.	10753/1	Nyaraló, ma lakóház
309	Zalai út 5/c / Dániel út 17.	10775/1	Nyaraló, ma lakóház

310	Zugligeti út - Szarvas Gábor út sarok, közterület	(10760/12)	volt 58-as villamosmegálló
311	Zugligeti út - Zalai út sarok, közterület (Zugligeti út 22. szám előtt)	(10760/11)	volt 58-as villamosmegálló
312	Zugligeti út 12-14.	10758/4	Nyaráló, ma lakóház
313	Zugligeti út 61.	10821/3	Villaépület
314	Zugligeti út 69.	10823	Egykori erdészház
315	Zugligeti út 71.	10824	Villaépület
316	Zugligeti út 75.	10826	Nyaráló, ma lakóház
317	Zugligeti út 113.	10514	Historizáló középület
318	Zsámbéki utca 3.	8239	Családi ház
319	Zsámbéki utca 15.	8245	Társasház, kerítés
320	Zsibói utca 4. / Zsolna utca 24.	9768/1	Neobarokk villa

5. melléklet

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

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat főépítésze szakmai konzultációs eljárásához

A SZAKMAI KONZULTÁCIÓ TÁRGYA

kapcsolódó eljárás: *	Építési engedélyezési eljárás	Étv. 33/A. § 281/2024. (IX. 30.) Korm. r. szerinti egyszerű bejelentés	Településképi bejelentési eljárás
helye: (utca, házszám, hrsz.)			
rövid leírása: (pl.: a tervezett építési tevékenység bemutatása, településképi követelmény, helyi építési szabályzat előírása)			
rendeltetés, rendeltetési egységek száma:			
összes hasznos alapterület, amennyiben az épület rendeltetése lakóépület:	 m ²		

11. melléklet

**TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI ELJÁRÁSHOZ
BENYÚJTANDÓ TERVDOKUMENTÁCIÓ**

dokumentum típus	építési tevékenységek (a Tkr. 56. 51. § (4) bekezdés ad), ac), c), d), e), f), i), h), o), p), q) és r) pontjaiban meghatározott esetekben, valamint az ab) pont esetén nyilászáró felújítása vagy cseréje során, illetve a ba) pont esetén állagmegóvás során, ha a kérelem műszaki tartalma nem indokolja, a kérelem mellékletét képező tervek elkészítéséhez tervezői jogosultság nem szükséges)	reklámok és reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések, reklámot nem tartalmazó információs vagy más célú berendezések, cégjelzések, épületfeliratok	rendeltetésmód vagy rendeltetési egységek számának megváltoztatása (megfelelő jogosultsággal rendelkező tervező által készített dokumentáció.)
műszaki leírás (helyszín bemutatása, építészeti koncepció meghatározása, technológiai leírás, meglévő-tervezett szerkezet és anyaghasználat bemutatása, színezés és RAL színekódok meghatározása, egyedi részletek bemutatása, reklámok és reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések, reklámot nem tartalmazó információs vagy más célú berendezések, cégjelzések, épületfeliratok esetén a településképi követelmények nek, valamint a reklám-elhelyezési rendeletben foglalt követelmények teljesülésének igazolása, rendeltetésmód és rendeltetési egység szám változás esetén a rendeltetésnek megfelelő (terület) használat technológia jellemzőinek, és a szükségessé váló járulékos beavatkozásoknak a leírása, valamint nyilatkozat a tervezett rendeltetés jogszabályi és műszaki megfeleléséről, továbbá a szomszédos és a környező ingatlanokat érintő változásokról, hatásokról, stb.)	X	X	X
reklámot nem tartalmazó információs vagy más célú berendezések, cégjelzések, épületfeliratok esetén méretezett nézetrajz a tervezett berendezésről M=1:100, M=1:50, M=1:10, M=1:5 (melyen a berendezés formája, mennyisége, mérete, technológiája, anyaga, megvilágítás módja és tervezett színei RAL számmal egyértelműen jelölve vannak.)		X	
társasházi törvény szerinti hozzájárulás	X	X	X

<i>(társasházak és lakásszövetkezetek esetén)</i>			
tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozat, vagy használati megállapodás <i>(amennyiben a kérelmet nem a tulajdonos terjeszti elő, vagy az ingatlannak több tulajdonosa van)</i>	X	X	X
képviselőre jogosult személy aláírási cím példányának másolata <i>(amennyiben a bejelentő nem természetes személy)</i>	X	X	X
a társasházi törvény szerinti képviselői jog igazolása <i>(társasházak és lakásszövetkezetek esetén)</i>	X	X	X
főépítész szakmai konzultációs emlékeztető <i>(a Tkr. 49. 44. § (1) bekezdése szerinti esetekben)</i>	X	X	

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

a településkép védelméről szóló 25/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendelethez

A módosítás igénye a jelenleg hatályos rendelet alkalmazása során szerzett tapasztalatok, a kapott visszajelzések, valamint a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) hatályba lépésével kialakult új jogszabályi környezetnek való megfelelés miatt merült fel.

Továbbá újabb, érdekvédelmi folyamat alatt álló épületek esetében készültek el az értékvédelmi dokumentációk. Ezeket a Hegyvidéki Tervtanács véleményezte, melynek alapján 11 épület kaphat kerületi helyi védettséget.

A rendelet várható hatásai

Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások

A rendelet megalkotása a kerület optimális térbeli fejlődését segíti elő, és ezzel alapot biztosít a társadalmi fejlődés számára is. A rendelet megalkotása nincs közvetlen hatással a költségvetésre.

Környezeti és egészségi következmények

A rendelet megalkotásának részben pozitív hatásai vannak a környezetre a védett épületek listájának bővítése miatt, ugyanakkor kockázatot jelent, hogy a reklámokra, valamint a fővárosi védett épületekre a továbbiakban nem adhat előírást és nem folytathat le eljárást a kerületi önkormányzat. A rendeletmódosításnak jelentős egészségügyi következményei nem várhatók.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendelet alkalmazása során az adminisztrációs terhek érdemben nem változnak.

A rendelet megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következményei

A rendelet megalkotása magasabb szintű jogszabályokhoz való igazodás miatt szükséges.

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

A rendelet alkalmazásához többlet személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi erőforrás nem szükséges.



FŐÉPÍTÉSZI SZAKMAI ÖSSZEFOGLALÓ

Településképi rendelet módosításához

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága 5/2025. (I.21.) határozatával úgy döntött, hogy megkezdi a településképi védelmről szóló 25/2021. (IX. 28.) Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TKR) módosítását.

A módosítás igénye a jelenleg hatályos rendelet alkalmazása során szerzett tapasztalatok, a kapott visszajelzések, valamint a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) hatályba lépésével kialakult új jogszabályi környezetnek való megfelelés miatt merült fel.

Továbbá újabb, érdekvédelmi folyamat alatt álló épületek esetében készültek el az értékvédelmi dokumentációk. Ezeket a Hegyvidéki Tervtanács véleményezte, melynek alapján 11 épület kaphat kerületi helyi védettséget. Egy védett épület esetében (Budapest XII. kerület, Lóránt út 4/a szám alatti kerti esőház) kiderült, hogy több mint húsz évvel ezelőtt megsemmisült. Az érték helyreállítására már nincs módja az önkormányzatnak, ezért az ingatlan a védett épületek listájáról lekerül.

A MÓDOSÍTÁSOK BEMUTATÁSA

1. Tizenegy új ingatlan kap kerületi helyi egyedi védelmet. Az értékvizsgálat eredményét bemutató értékvizsgálati dokumentációk és a tervtanács jegyzőkönyv-kivonat a mellékletben található.
2. A Méptv. hatályba lépésével a reklámokkal, reklámhordozókkal kapcsolatosan az önkormányzatoknak megszűnik a hatásköre, nem írhatnak elő rájuk településképi követelményeket, nem folytathatnak le hatósági eljárást. A reklámot nem tartalmazó utcabútorokra, berendezésekre továbbra is előírható követelmény. Ennek megfelelően a módosítással a reklámokra vonatkozó rendelkezések hatályon kívül kerülnek.
3. Szintén a Mépt. hatálybalépésével a Fővárosi Önkormányzat kap felhatalmazást arra, hogy a fővárosi védett épületek esetében településképi érvényesítési eszközöket alkalmazzon, ezért a vonatkozó előírások hatályon kívül kerülnek.
4. Az új jogszabályi környezet lehetőséget ad arra, hogy az egyszerű bejelentéssel megvalósuló épületek terveit is településképi véleményezésbe vonja az önkormányzat, a módosítással ez megtörténik.
5. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. r.) módosítása felsorolja azokat az építési munkákat, melyekre az önkormányzat településképi bejelentési eljárást folytathat le, így ennek megfelelően módosul a bejelentési eljárásba vont munkák köre.
6. A módosuló jogszabályi környezet megszabja a településképi-védelmi bírság összeghatárait, így a TKR rendelkezései ennek megfelelően módosulnak.
7. A módosítás definiálja a „Kapcsolódó közforgalom által használt terület” fogalmát.
8. Kis mértékben módosulnak egyes településképi követelmények:

- homlokzatzelújítások előírása változik, kiterjed minden homlokzatra, nem csak a szimmetrikus megoldásúakra, a részleges homlokzatzelújítások lehetővé válnak, ha építészeti tagolást hoznak létre a határán,
- a tömör kerítésekre vonatkozó előírások egyértelműbbé válnak, és lehetővé válik építkezések idejére ideiglenes tömör kerítés építése,
- a tömör kerítéseken a realitásokhoz igazodva kisebb felületen lesz kötelező a zöldfelület létrehozása, és az előírás kiegészül a fenntartási kötelezettséggel,
- a kerítések áttörtségének számítása egyértelműbb lesz,
- a kerítések anyaghasználata vonatkozásában megengedett lesz vastagságtól függetlenül minden természetes anyag, valamint a vakolat is, azonban a látszóbeton és vakolt felülettel tervezett kerítések terveit főépítési szakmai konzultáció keretében véleményeztetni kell,
- az ikres beépítésekre vonatkozó előírások rugalmasabbá válnak, és törlésre kerül a követelményekből az „ikres jellegű” meghatározás, mivel ez nehezen volt értelmezhető,
- a teleszerű beépítések esetében nem kell majd a társasházaknak, vagy külön tulajdonban álló épületeknek közös koncepciótervet készíttetni a színezésre, de alkalmazkodniuk kell egymáshoz az egyforma épületeknek, és ezt a főépítési szakmai konzultáció során be is kell mutatni.

9. Módosulnak az egyes eljáráshoz tartozó rendelkezések is:

- a főépítési szakmai konzultáció körébe újabb építési munkák kerülnek be (játszóter építése, közpark átépítése, vakolt vagy látszóbeton felületű kerítés, támfal, támfalgarázs építése és meglévő, legalább 4 lakást tartalmazó, vagy 400 m² szintterületet meghaladó épület legalább egy teljes homlokzatát érintő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése vagy állagmegóvása),
- a településképi bejelentési eljárásban kisebb építési munkánál (pl. nyílászáró-felújítás) nem szükséges építész-tervező által készített terveket mellékelni,
- a településképi bejelentési eljárás iránti kérelemhez benyújtandó mellékletek köre változik.

10. Technikai jellegű módosítások:

- a polgármester részére az SZMSZ-ben ruházza át a Képviselő-testület a hatáskört, ezért a TKR-ből a rendelkezés kikerül,
- frissülnek a jogszabályi hivatkozások,
- az életveszély elhárításához kapcsolódó előírásban minden, azonnali beavatkozást igénylő eset szerepelni fog,
- egyértelműbbé válik a közparkokra vonatkozó előírás.

A módosítások nem érintenek olyan településképi követelményeket, melyek ellentétesek lennének a hatályos településképi arculati kézikönyv ajánlásaival, így a kézikönyvvel való összhang továbbra is fennáll.

Mellékletek:

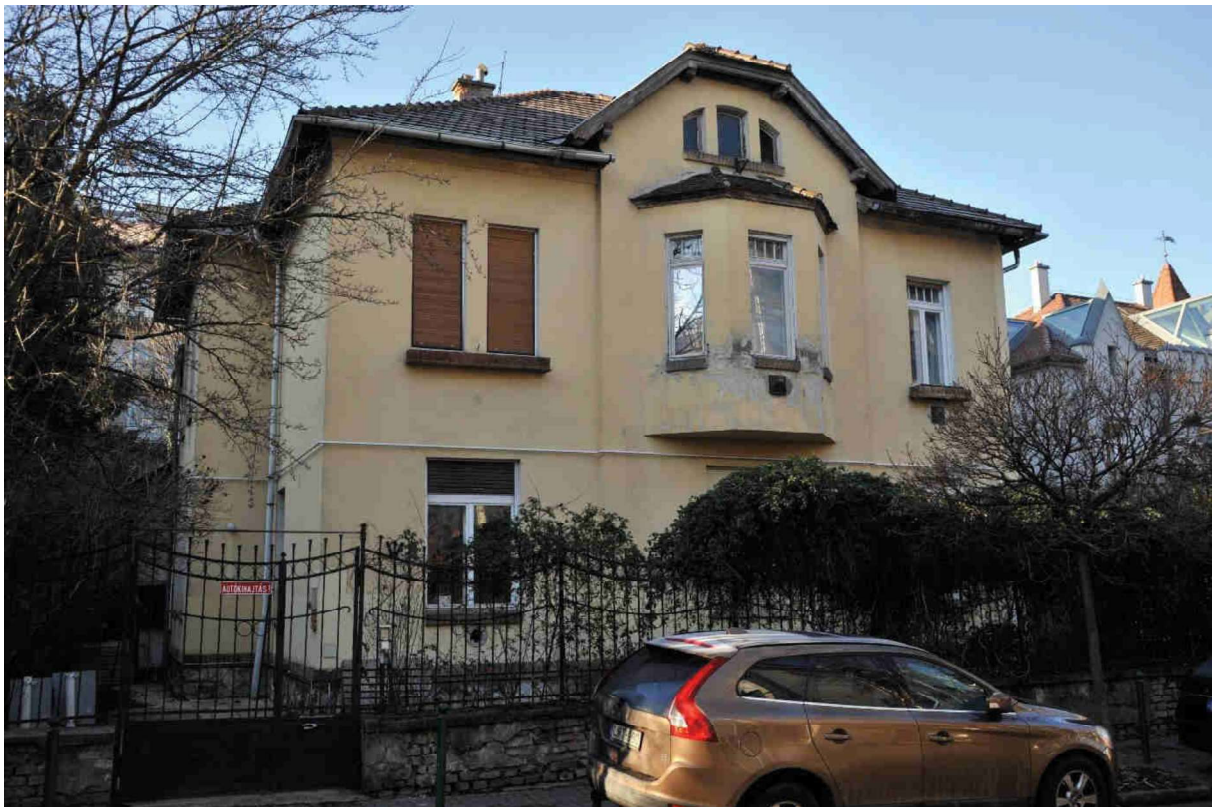
1. Értékvizsgálati dokumentációk
2. Tervtanácsí jegyzőkönyv-kivonat

Budapest Hegyvidék, 2025. június 6.



Péterffy Márton
főépítész

Helyi értékre vonatkozó értékvizsgálati dokumentáció



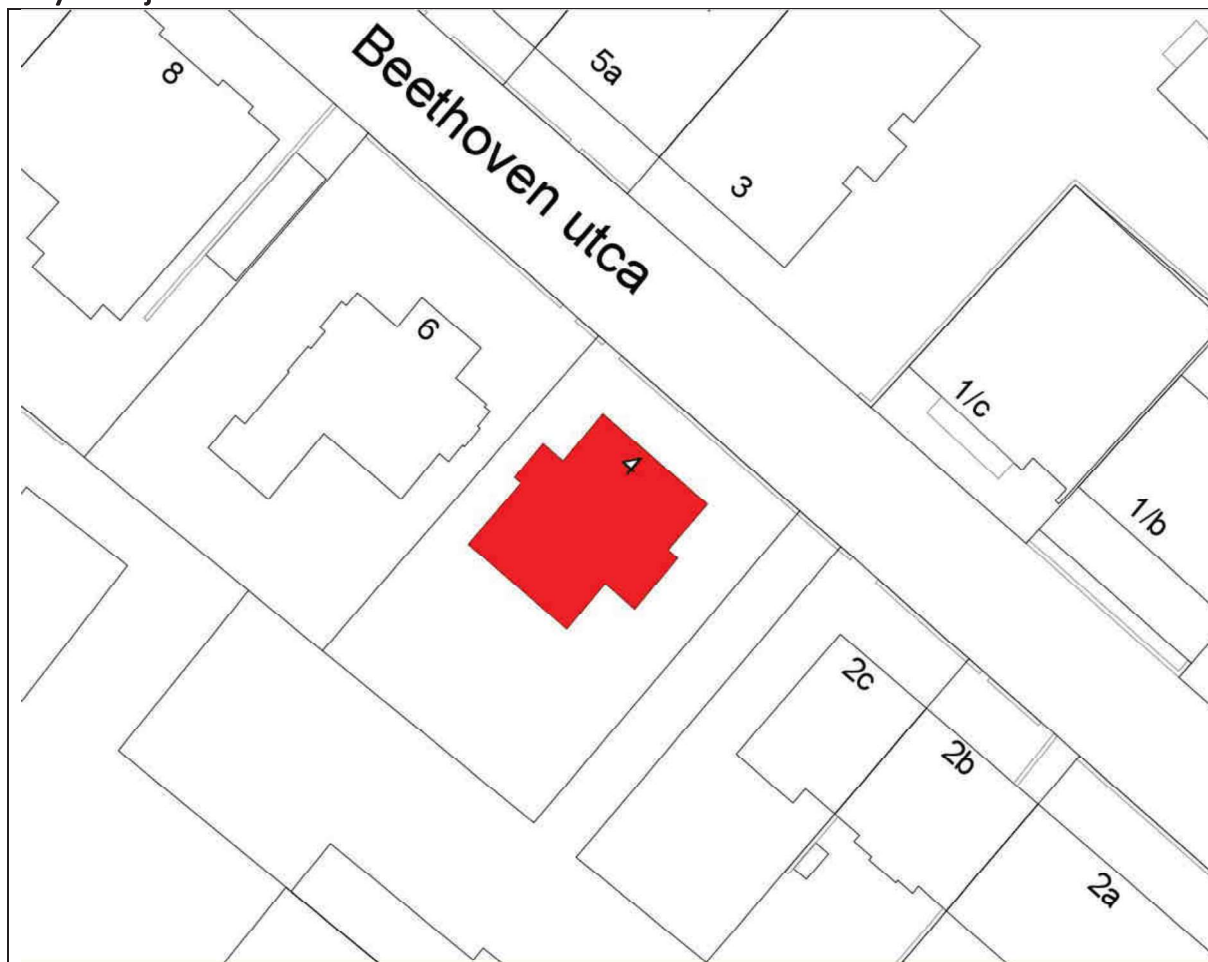
1. Kép Összkép az északkeleti irányból

Objektum neve

Földrajzi azonosítók

Cím (irányító számmal):	1126 Budapest, Beethoven utca 4.
Helyrajzi szám(ok):	7754

Helyszínrajz



A helyi érték meghatározása

Megnevezése:	Családi villa
Fajtája:	Villaépület
Típusa:	Szabadonálló
Stílusa:	Szecessziós
Jellemző datálása:	1906, 1920-as évek. (Az adat forrása: BFL tervek)
Tervezője:	Wimmer károly (1906)

Funkció

Egykori funkció(k):	Családi ház
Jelenlegi funkció:	Társasház

A helyi érték eszmei értékei és jelentősége

Az épület magját egy 1906-ban épült, historizáló stílusú, svájci villa jellegzetességeket mutató, földszintes épület jelenti, melyet az 1920-as években egyemeletes, szecessziós stílusú épületre bővítettek. Jóllehet az épület később elveszítette visszafogott, geometrizáló szecessziós homlokzatzdíszítését, de az 1920-as években elnyert beépítési kontúrját, tömegét és tetőformáját, homlokzati anyaghasználatát, nyílásrendszerét máig megőrizte. A fennmaradt archív tervek alapján egyszerű, de látványos homlokzatzdíszítése könnyen rekonstruálható volna. A villa az utcakép szempontjából is jelentős.

Értékes szerkezetek, burkolatok, stb.

Alaprajzi kontúr, beépítés, tömeg, tetőforma

Az épület máig megőrizte az 1920-as években kialakult alaprajzi kontúrját, tömegét és tetőformáját, melyek építészeti értéket képviselnek.

Homlokzati plasztika

Jelenleg az épület homlokzatai az egyszerű zárópárkányon kívül semmilyen díszítő plasztikát nem mutatnak.

Az 1920-as évekből fennmaradt archív terveken az északkeleti (utcai) főhomlokzat és az északnyugati oldalhomlokzat látható. A homlokzati tervek egy visszafogott, geometrizáló szecessziós homlokzatszínt mutatnak, mely egyszerű vakolatsávokból és négyzetekből áll. Emellett a főhomlokzati emeleti ablakok előtt szecessziós díszű kovácsoltvas virágládatartó kosarakat látunk. Nem tudjuk biztosan, hogy a terveken látható homlokzati plasztika és kovácsoltvas elemek megvalósultak-e, de valószínűsíthetően igen. Az archív terveken látható homlokzatszínt építészeti értéket képvisel, helyreállítását javaslom.

Homlokzati anyaghasználat

Az épület lábazata tört mészkő, felette téglapárkány látható. A lábazat felett a homlokzatok vakoltak. A földszinti ablakok könyöklője részsűsen rakott téglából. Hasonlóan téglából, de egyenesen rakott könyöklőpárkányt találunk a főhomlokzat középtengelyében álló zárterkélyen. Az ereszaljon a túlfuttatott, fűrészelt díszű szarufavégeket láthatjuk.

Ez a homlokzati anyaghasználat megegyezik az 1920-as években kialakult állapottal, ami építészeti értéket képvisel.

Homlokzati nyílásrendszer

Az archív terveket a jelen állapottal egybevetve kijelenthető, hogy az épület zömében máig megőrizte az 1920-as években kialakult homlokzati nyílásrendszerét.

Az eredeti homlokzati nyíláskiosztás építészeti értéket képvisel.

Homlokzati nyílászárók

Az épület 1920-as években készült és beépített ablakainak zömét megőrizte. Ezek az építés korára jellemző, kapcsolt gerébtokos szerkezetű, kétrétegű, befelé-, befelé felnyíló, egy- és kétszárnyú ablakok, szellőzőszárnyakkal. Az ablakokhoz esslingeni típusú redőnyök tartoznak.

A bejárati ajtó hevedertokos szerkezetű, kétszárnyú, egyrétegű ajtó, a váz-táblázatos szárnyak tömör mellvéd felett üvegezettek. A bejárati ajtó sem szerkezetével, sem egyedi megoldásaival nem emelkedik a korára jellemző tipikus tömegáru minősége fölé, osztása képvisel építészeti értéket.

Az épület eredeti nyílászáró-szerkezetei építészeti értéket képviselnek.

Kerítés és kapu

A telek utcafronti határán (eredetileg vakolt) téglalábazat felett álló kovácsoltvas kerítés áll. A lábazat felett beton fedkő látható. A kerítésben két kapu található, mindkettő kétszárnyú, felső részein a kerítéshez hasonló kovácsoltvas díszítéssel. Az északi kapu téglapillérek között áll, míg a déli a vasoszlopokon nyílik.

A kétszárnyú kertkapuk építészeti értéket képviselnek.

Helyi érték állapota

Az épület közepes műszaki állapotban van, felújítása időszerű.

Rövid indoklással egybekötött javaslat

Az épület magját egy 1906-ban épült, historizáló stílusú, svájci villa jellegzetességeket mutató, földszintes épület jelenti, melyet az 1920-as években egyemeletes, szecessziós stílusú épületre bővítettek. Jóllehet az épület később elveszítette visszafogott, geometrizáló szecessziós homlokzatzdíszítését, de az 1920-as években elnyert beépítési kontúrját, tömegét és tetőformáját, homlokzati anyaghasználatát, nyílásrendszerét máig megőrizte. A fennmaradt archív tervek alapján egyszerű, de látványos homlokzatzdíszítése könnyen rekonstruálható volna. A villa az utcakép szempontjából is jelentős.

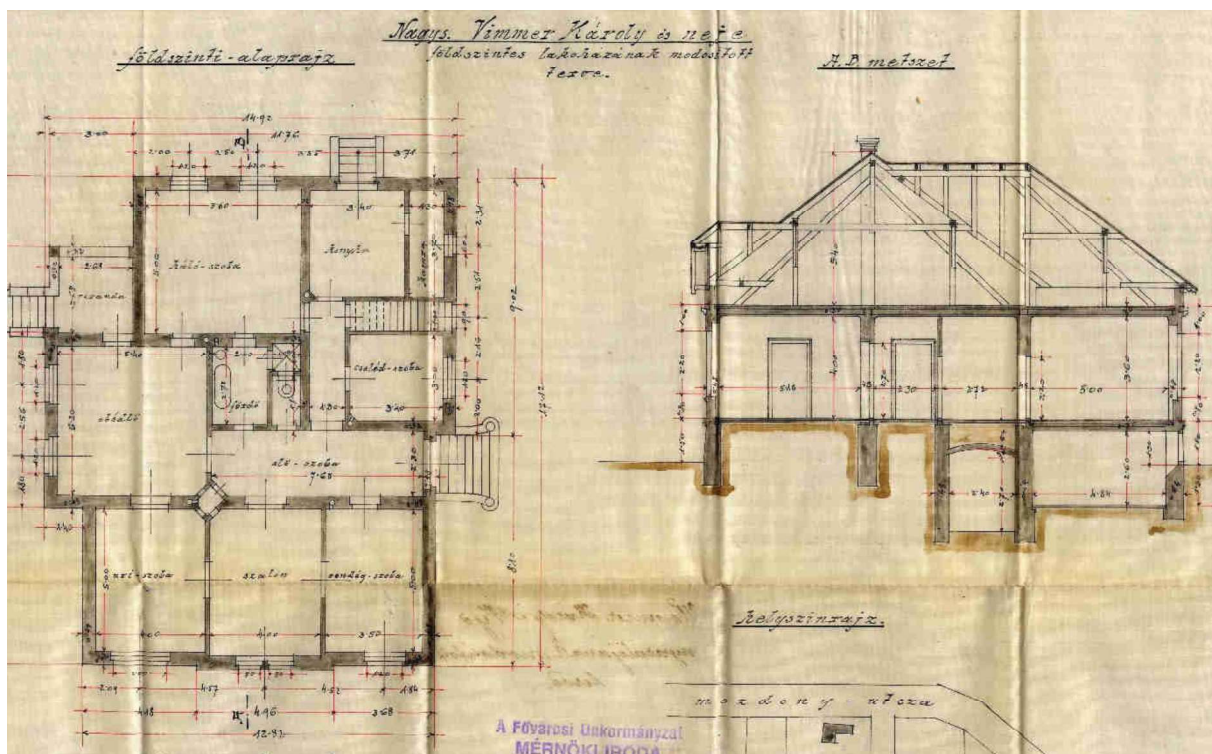
Összefoglalásul fentiek miatt az épületet helyi egyedi védelemre javaslom.

Budapest, 2025.02.08.

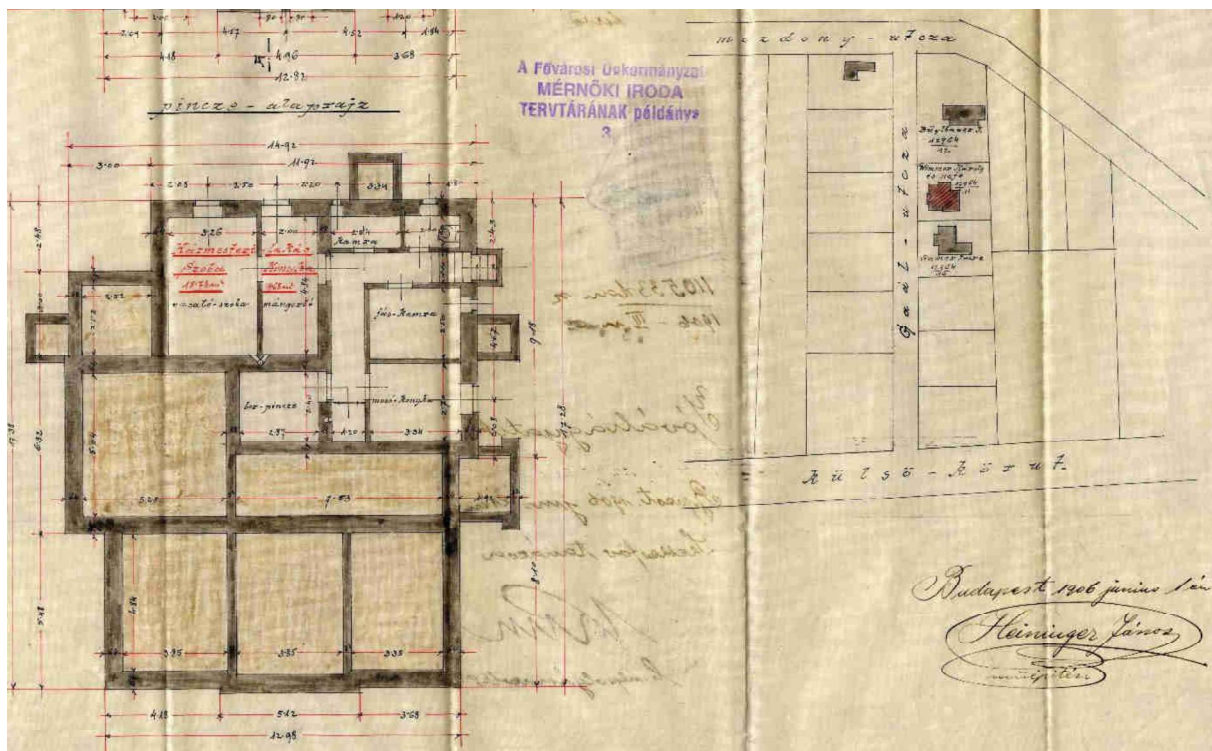
készítette: Rozmann Viktor
ellenőrizte:

MELLÉKLETEK

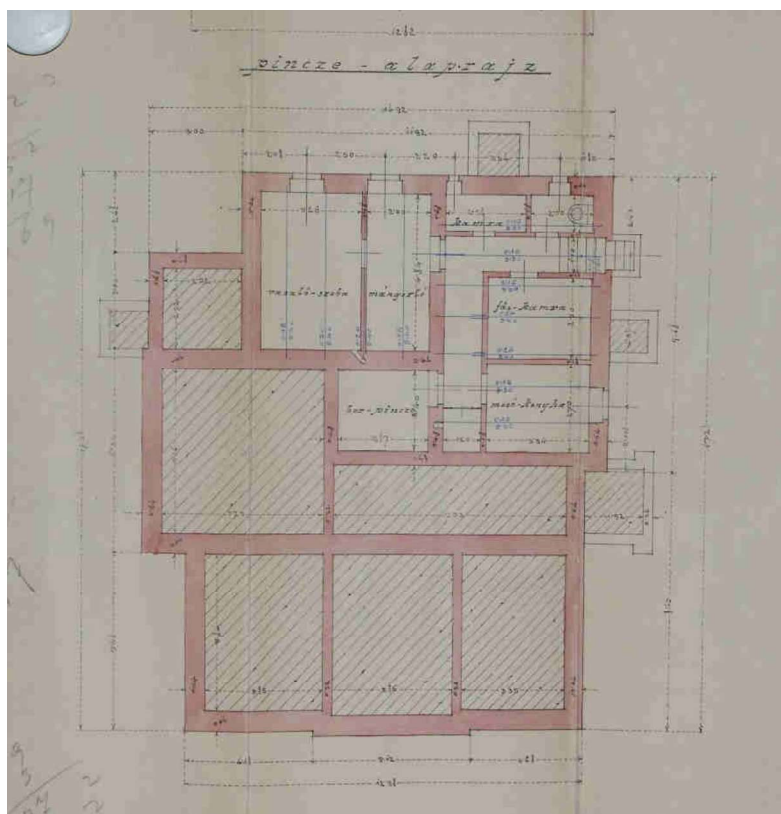
Archív tervek
Fényképek



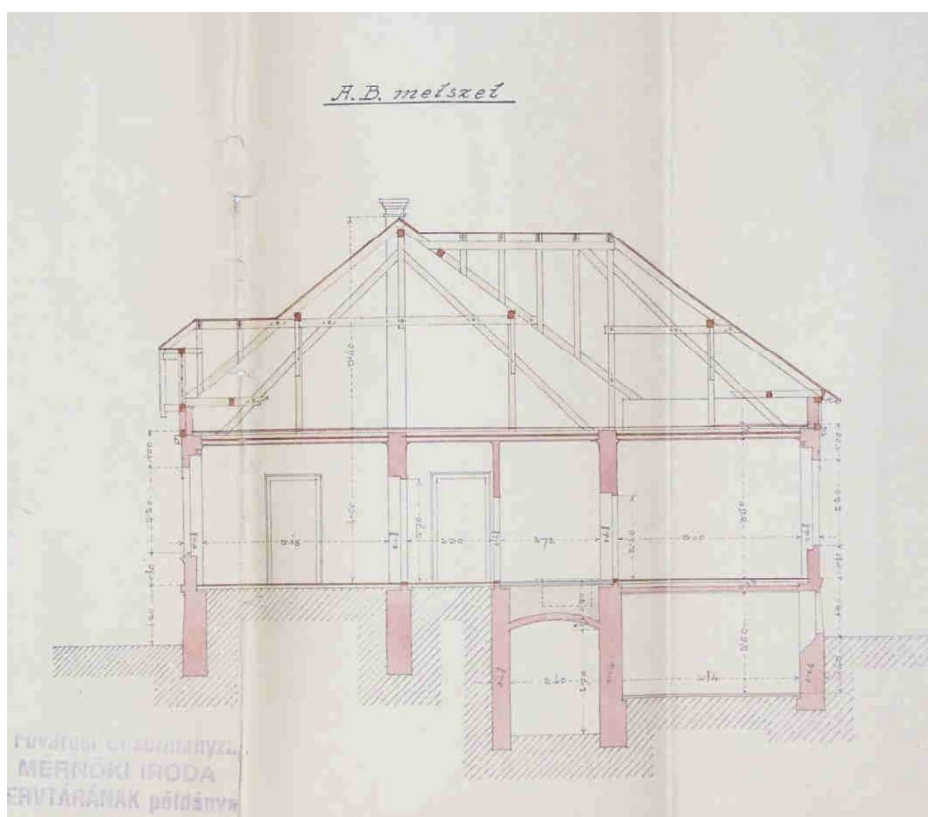
2. kép Földszintes épület terve: földszinti alaprajz és metszet, 1906



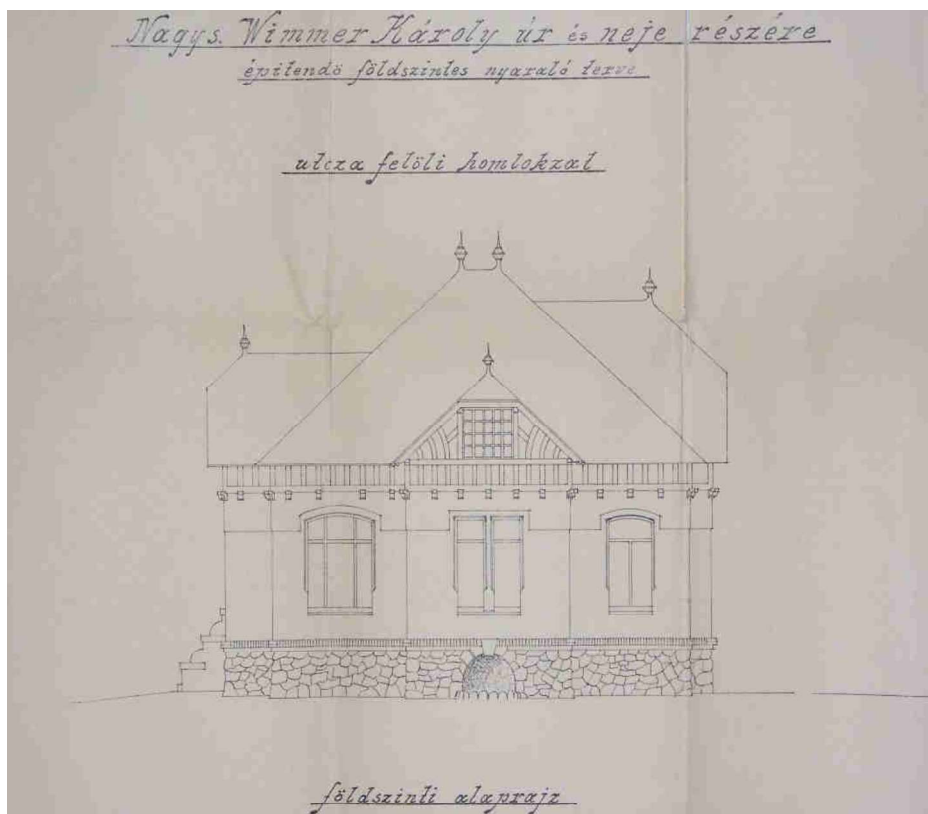
3. kép Földszintes épület terve: pincszinti alaprajz és helyszínrajz, 1906



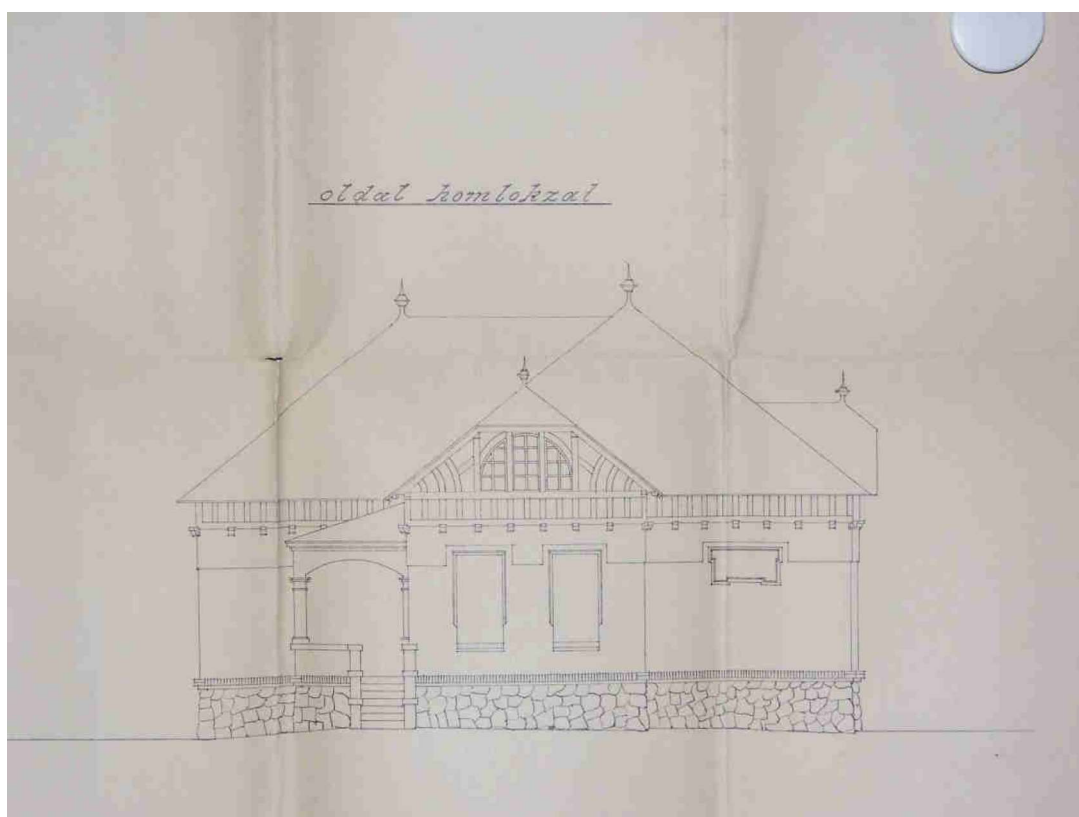
4. kép Pince alaprajz, 1906



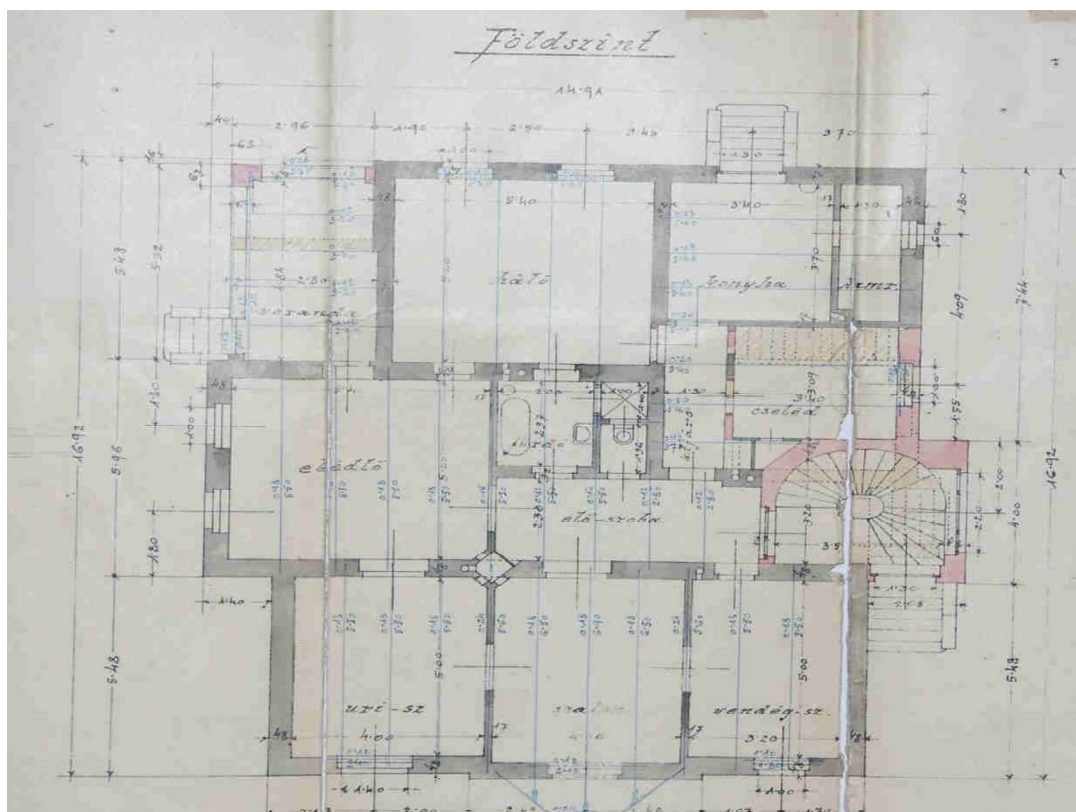
5. kép Földszintes épület, metszet, 1906



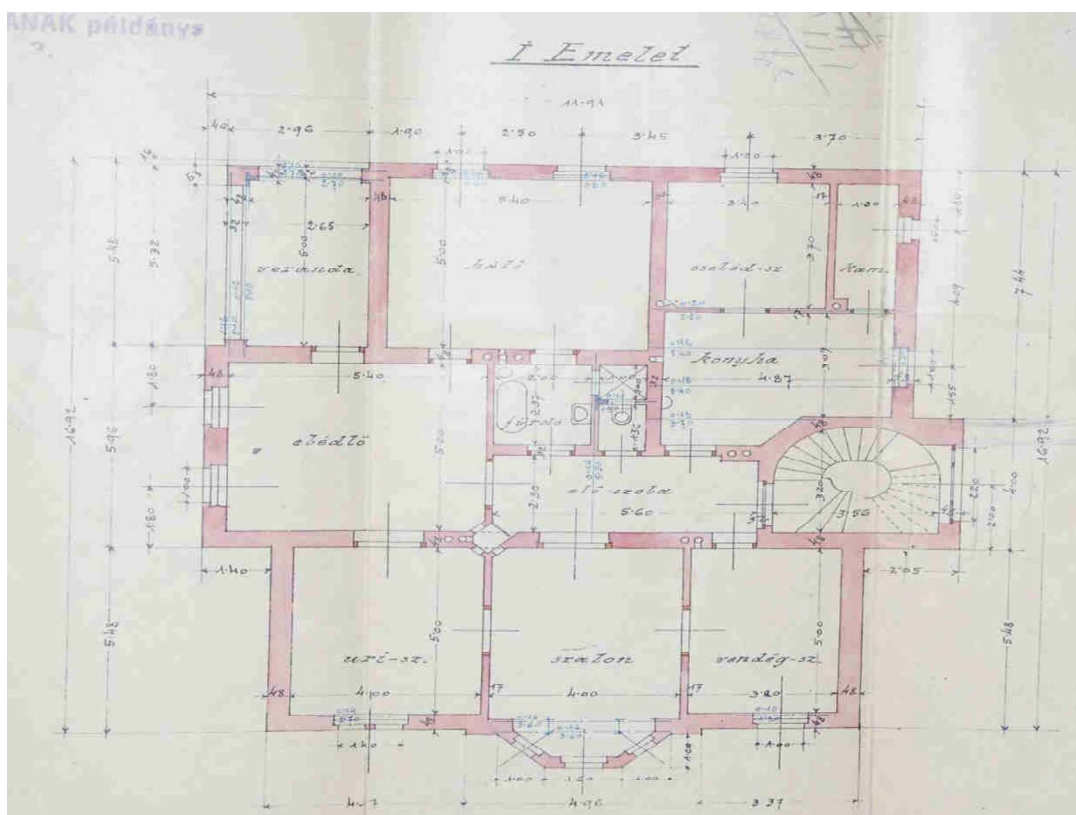
6. kép Földszintes épület, északkeleti homlokzat, 1906



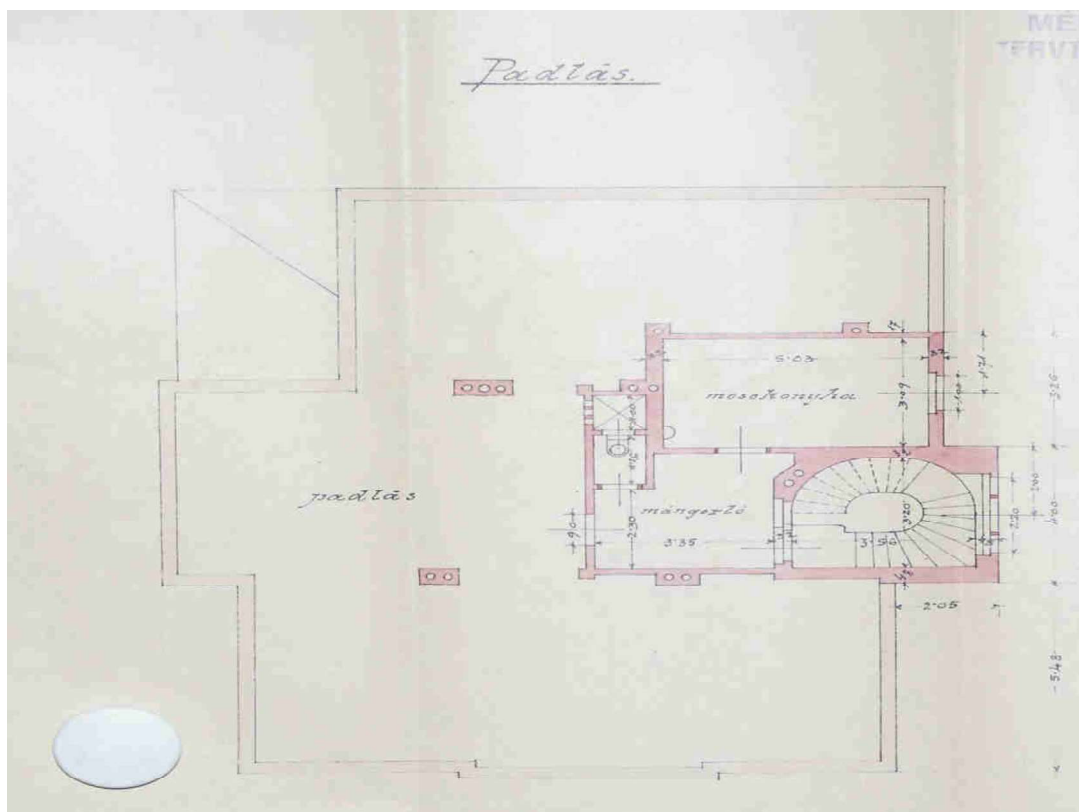
7. kép Földszintes épület, délnyugati homlokzat, 1906



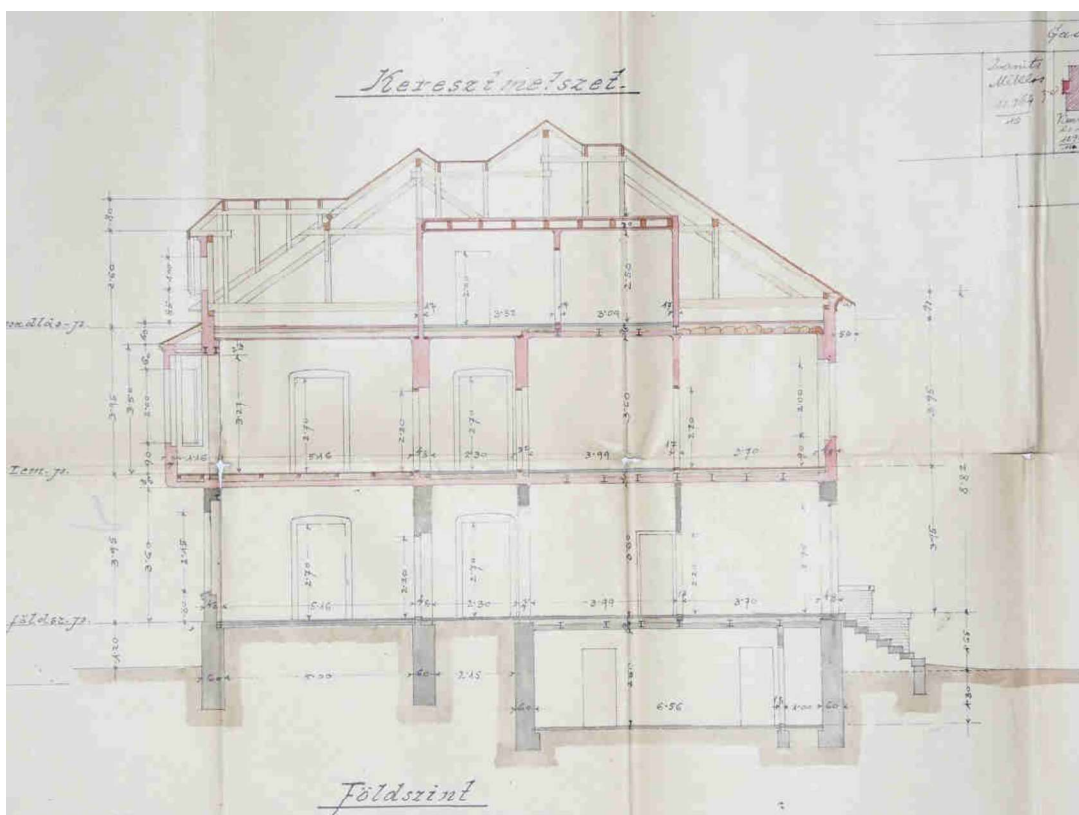
10. kép Földszinti alaprajz, lépcsőház kialakítása, 1920-as évek



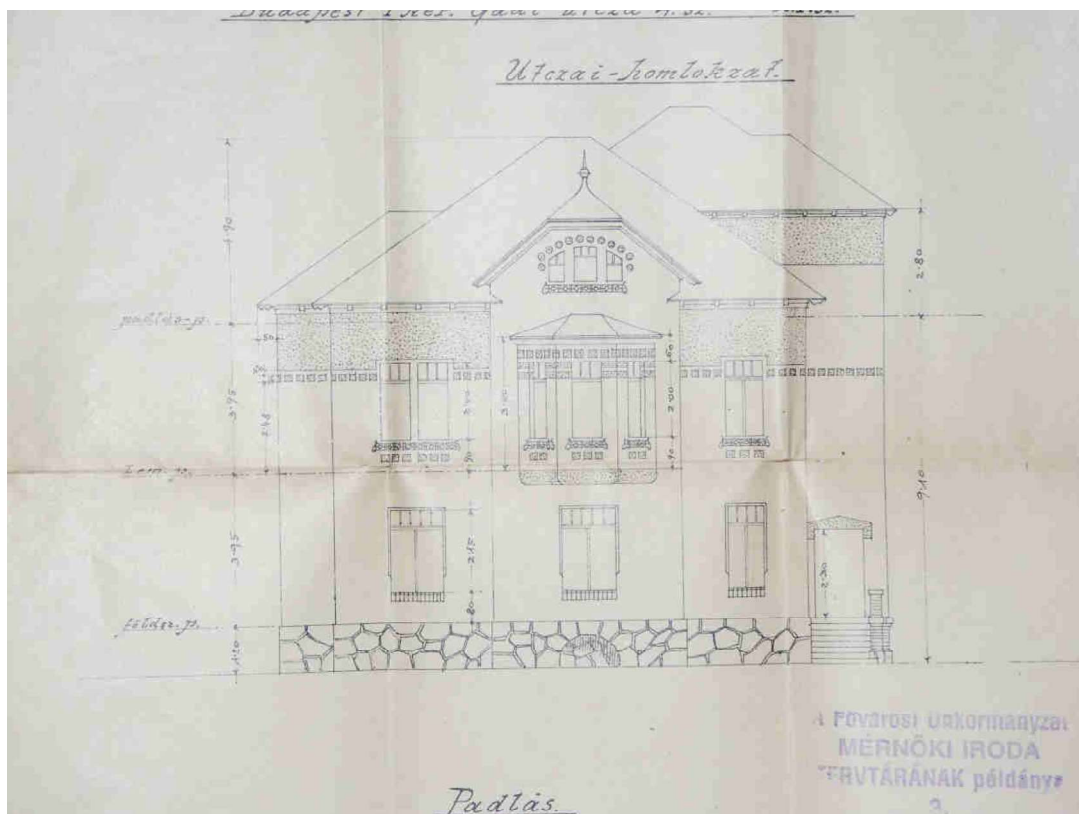
11. kép Első emeleti alaprajz, 1920-as évek



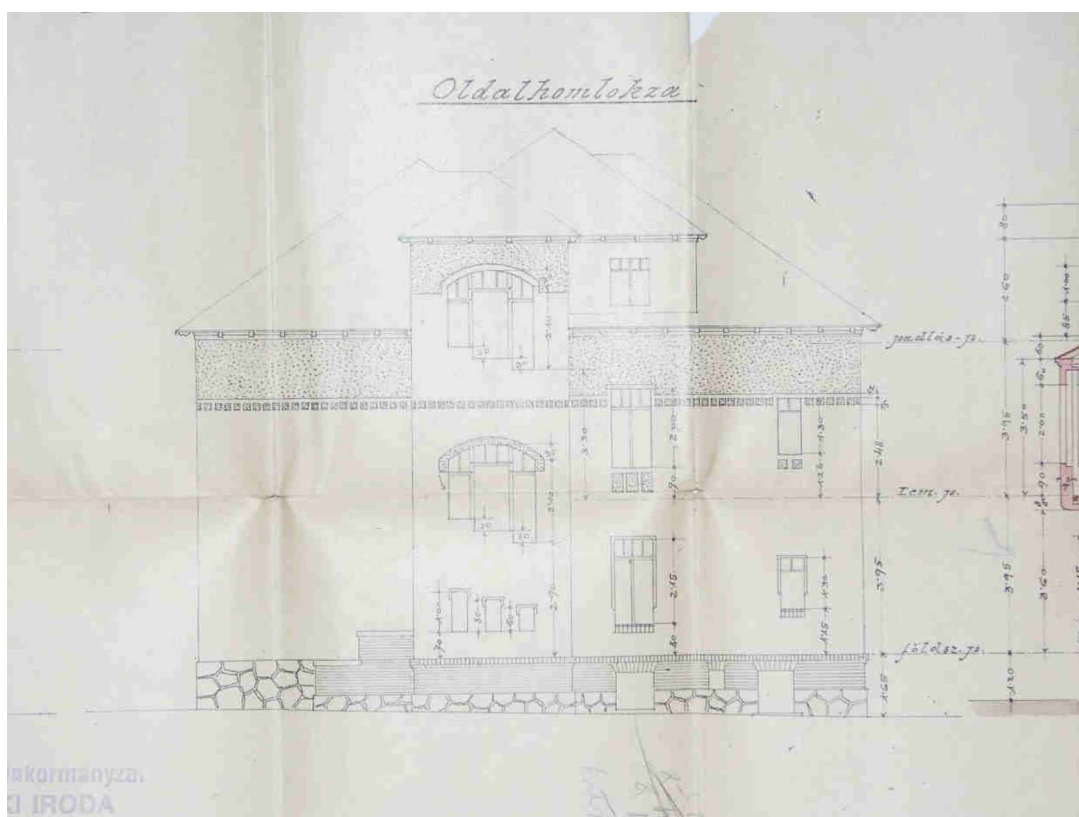
12. kép Padlás alaprajz, 1920-as évek



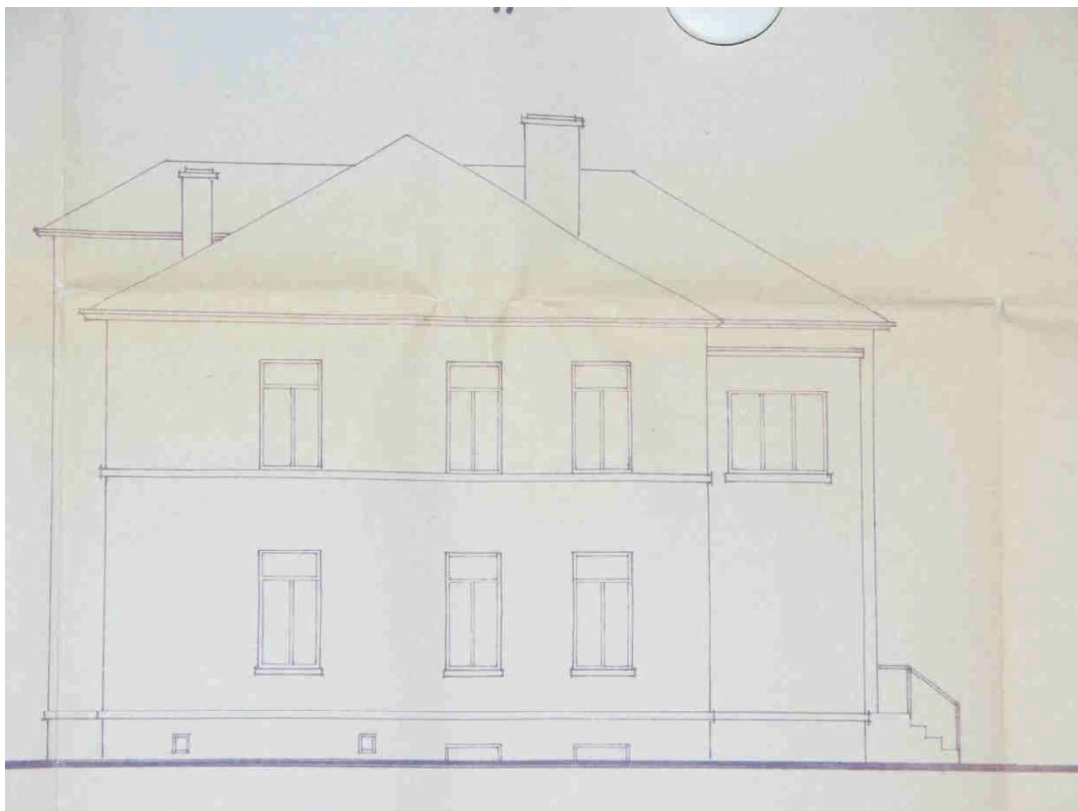
13. kép Emeletes épület, metszet, 1920-as évek



14. kép Emeletes épület, északkeleti homlokzat, 1920-as évek



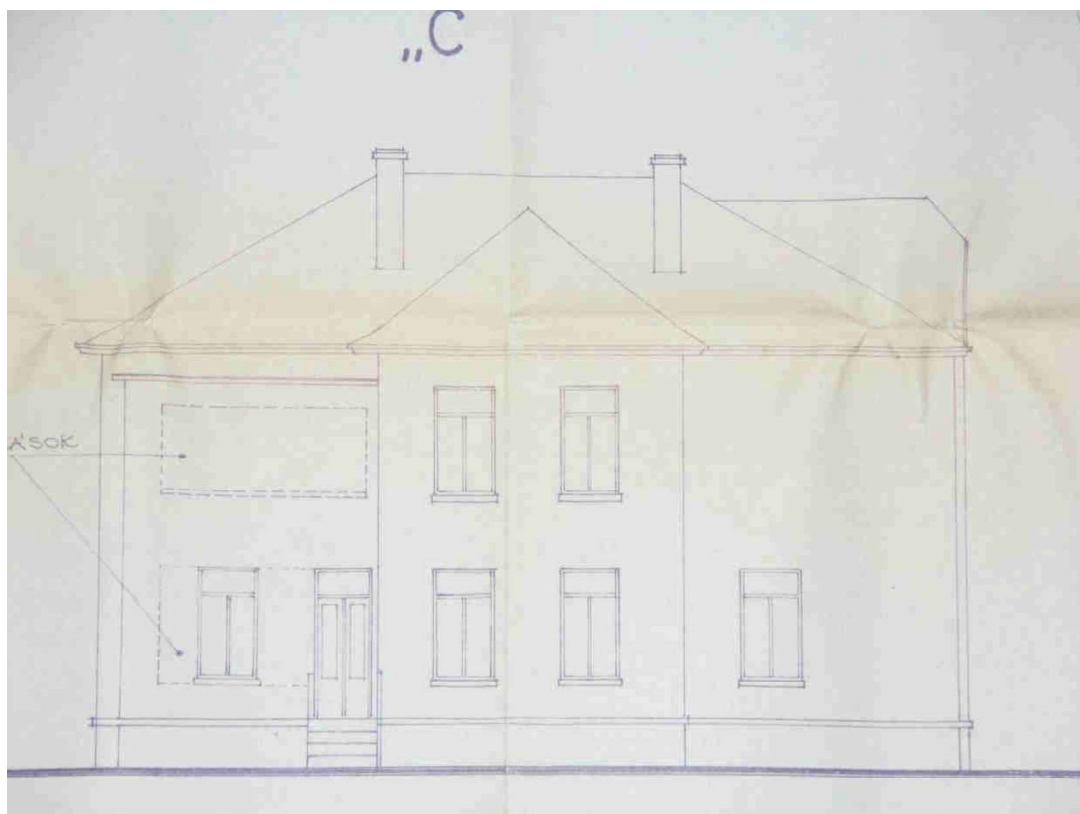
15. kép Emeletes épület, északnyugati homlokzat, 1920-as évek



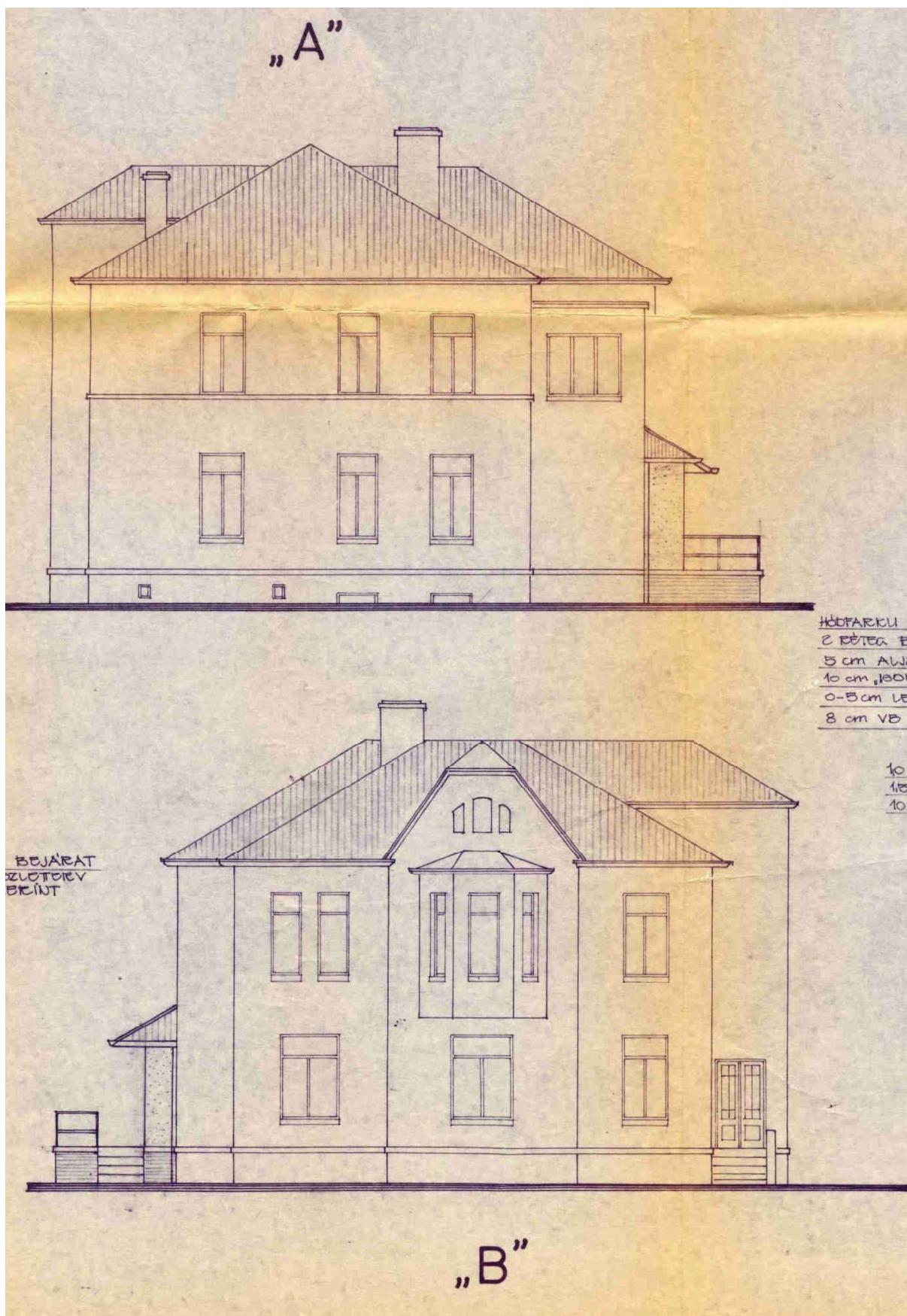
16. kép Mai homlokzat



17. kép Mai utcai homlokzat



18. kép Mai homlokzat



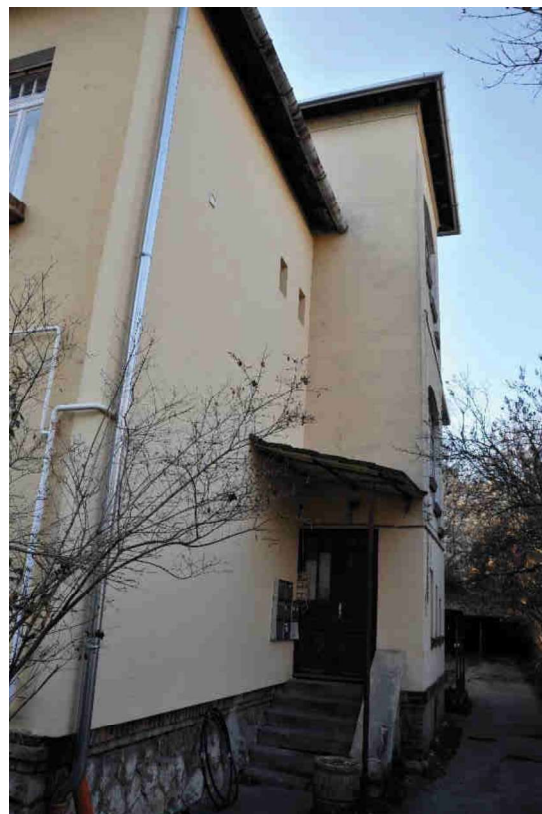
19. kép Mai homlokzatok



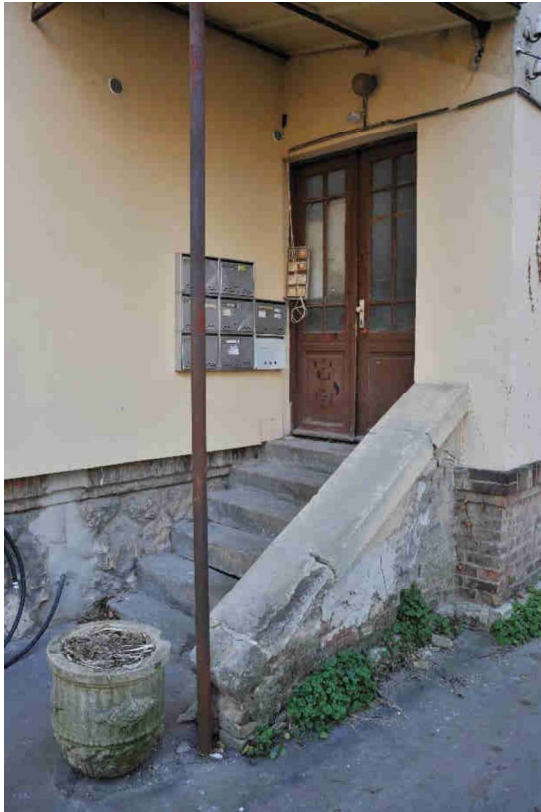
20. kép Északkeleti (utcai) homlokzat



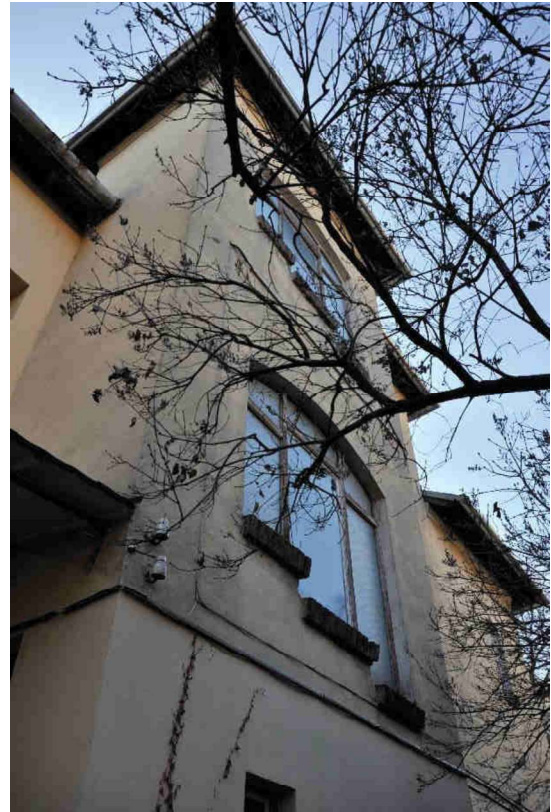
21. kép Zárterkély az északkeleti homlokzat középtengelyében



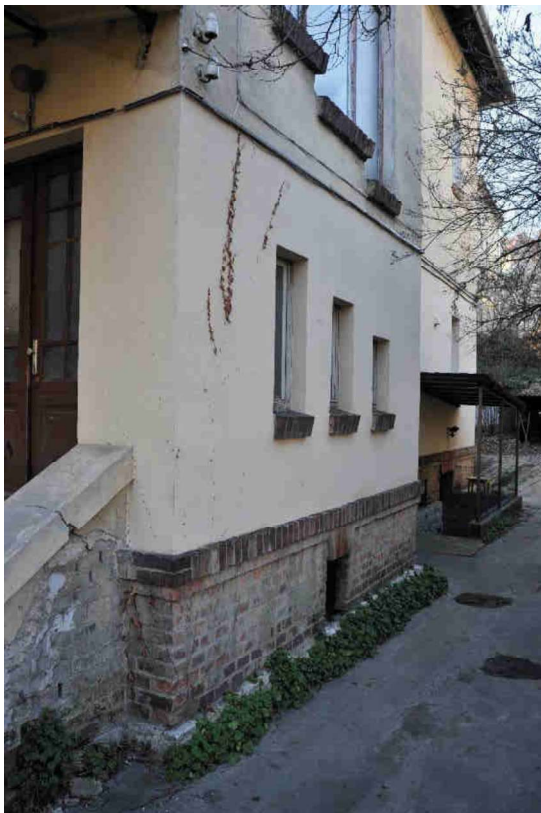
22. kép Bejárat és lépcsőházi tömb az északnyugati homlokzaton



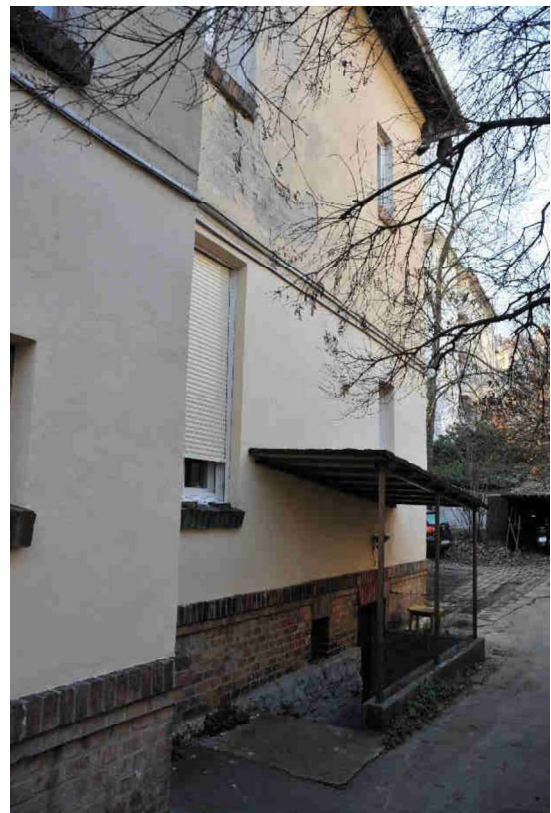
23. kép Bejárat és lépcső



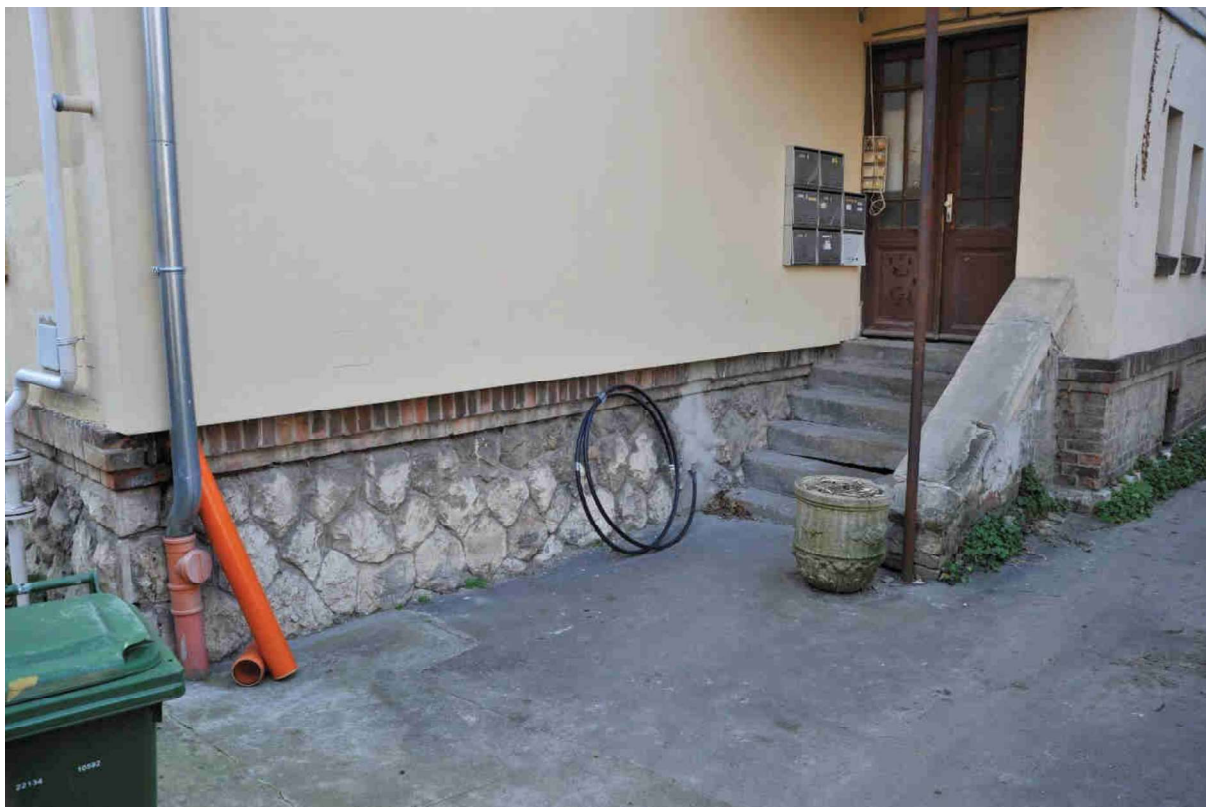
25. kép Északnyugati homlokzat, lépcsőházi tömb, emeleti homlokzatszakaszok



24. kép Északnyugati homlokzat, részlet



26. kép Északnyugati homlokzat, hátsó szakasz



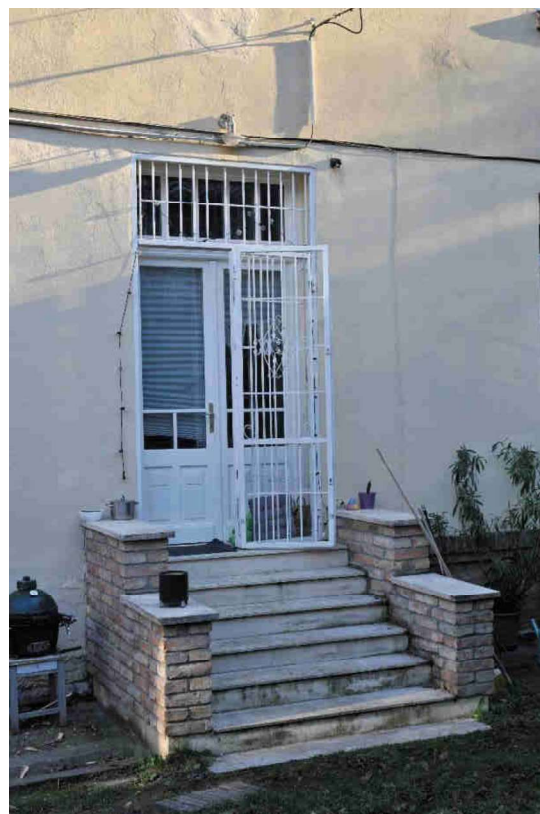
27. kép Lábazat



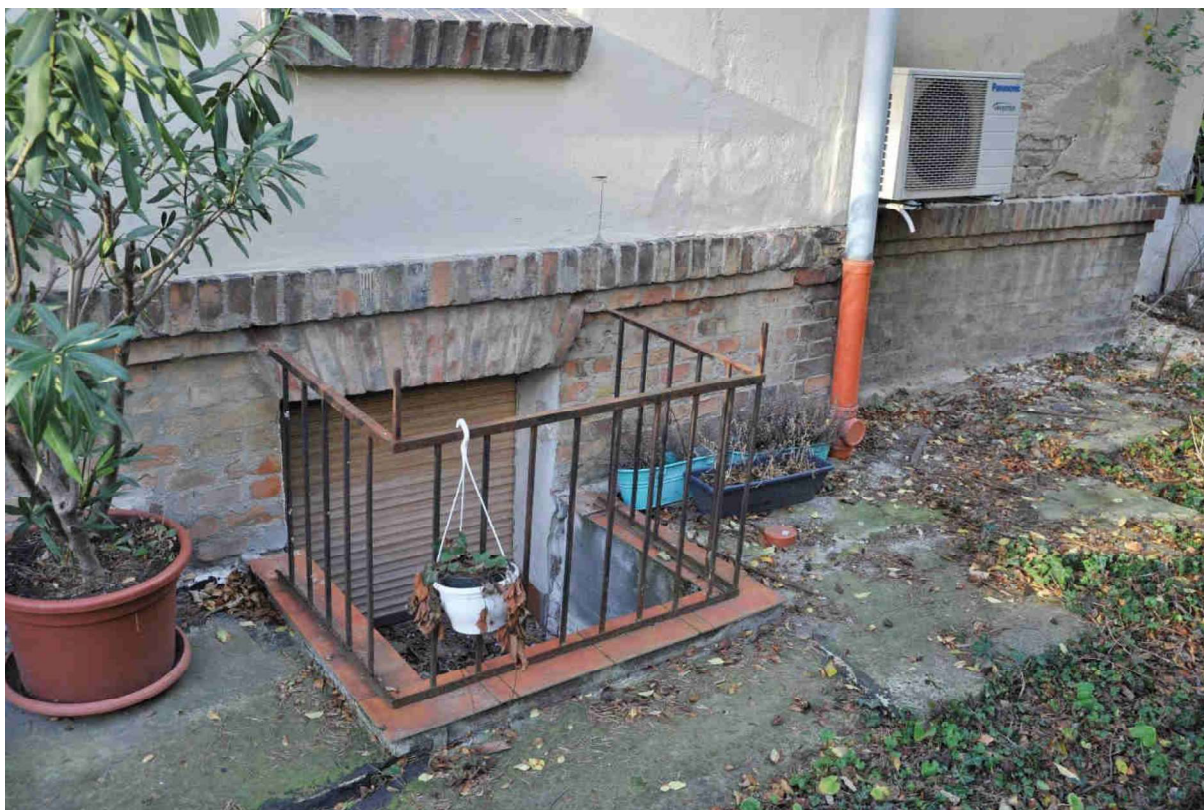
28. kép Délnyugati homlokzat



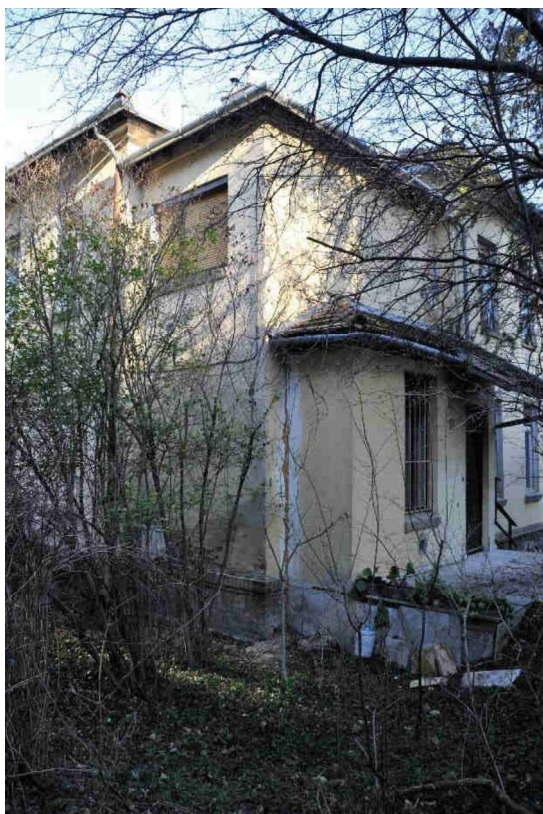
29. kép Délnyugati homlokzat, eredeti ablak



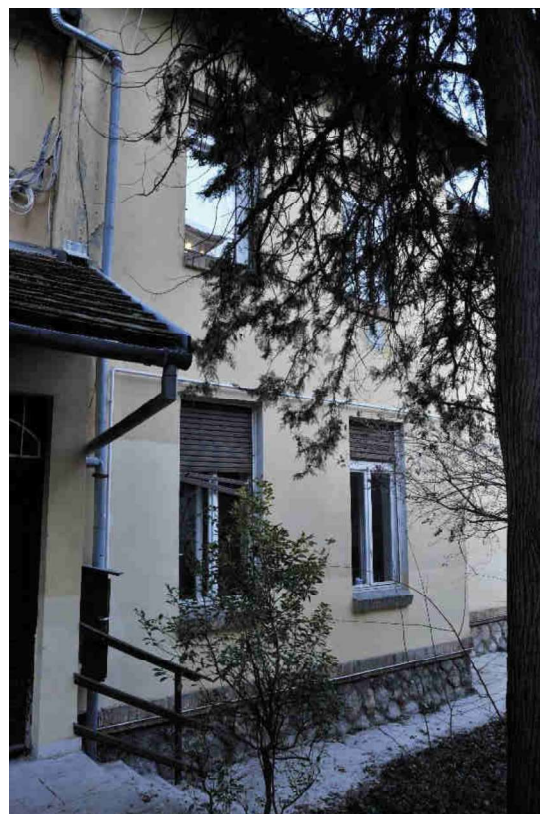
30. kép Délnyugati homlokzat, bejárat a kert felől



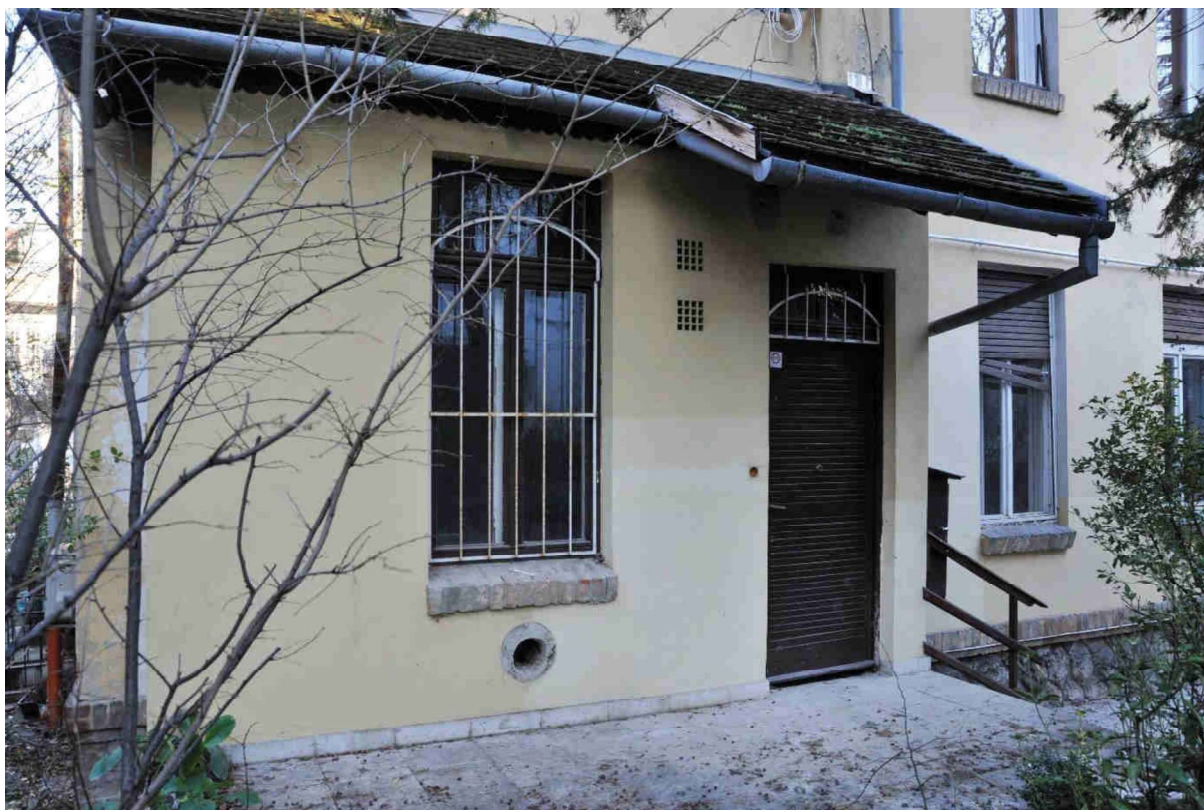
31. kép Délnyugati homlokzat, angolakna



32. kép Az épület déli sarka



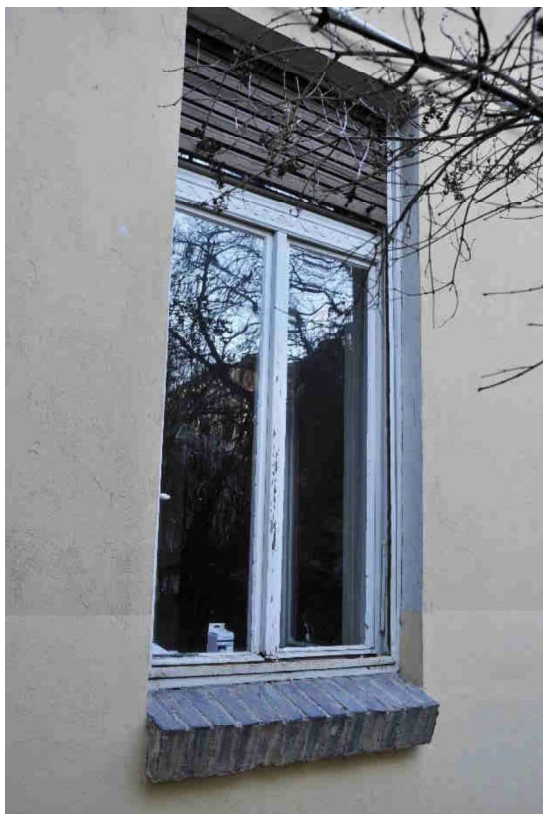
33. kép Délkeleti homlokzat, részlet



34. kép Délkeleti homlokzat, részlet



35. kép Téglából rakott könyöklőpárkány



36. kép Eredeti ablak a délkeleti homlokzaton



37. kép Utcai homlokzat, bal oldali szakasz



38. kép Ereszalj és szarufavégek



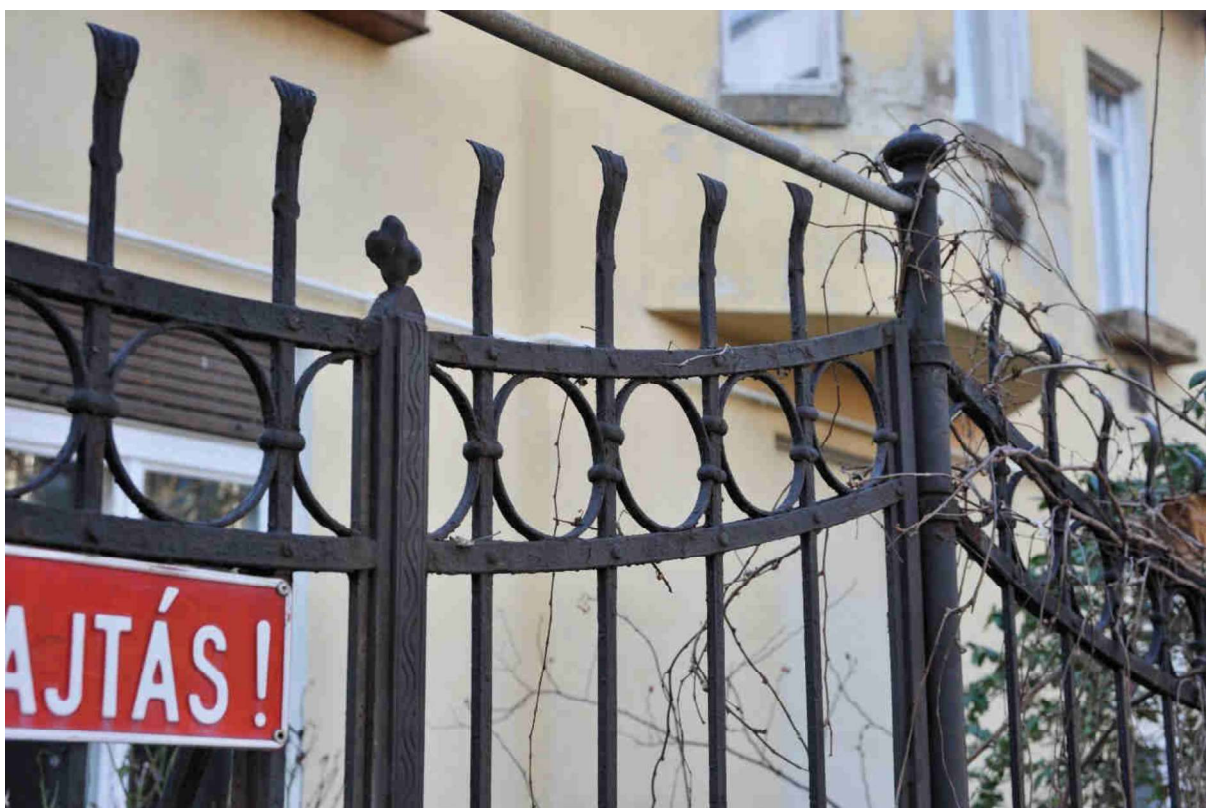
39. kép Lábazat az utcai homlokzaton



40. kép Kapu a déli oldalon



41. kép Kapu az északi oldalon



42. kép Kerítés és kapu



43. kép Kerítés

Helyi értékre vonatkozó értékvizsgálati dokumentáció



1. Kép Összkép az északkeleti irányból

Objektum neve

Földrajzi azonosítók

Cím (irányító számmal):	1126 Budapest, Böszörményi út 31.
Helyrajzi szám(ok):	8252

Helyszínrajz



A helyi érték meghatározása

Megnevezése:	Kétlakásos családi ház
Fajtája:	Villaépület
Típusa:	Utcavonalon álló
Stílusa:	szecessziós
Jellemző datálása:	1910. (Az adat forrása: BFL tervek)
Tervezője:	Nagy Károly

Funkció

Egykori funkció(k):	Családi ház
Jelenlegi funkció:	Társasház

A helyi érték eszmei értékei és jelentősége

Az épület a 20. sz. eleji, hegyvidéki szecessziós családi villaépítészet egy kvalitásos és jó állapotban fennmaradt emléke. A villa számos építés-korabeli elemét máig megőrizte, így alaprajzi kontúrját, homlokzati nyílásrendszerét, lépcsőházát, színes üveglakait, kovácsoltvas ablakrácsait, kapuját és kerítését. Az épület az utcakép szempontjából meghatározó.

Értékes szerkezetek, burkolatok, stb.

Alaprajzi kontúr, beépítés, tömeg, tetőforma

Az épület máig megőrizte építés-korabeli alaprajzi kontúrját, tömegét és tetőformáját, melyek építészeti értéket képviselnek.

Homlokzati plasztika

Az épület máig megőrizte visszafogott, kevés elemmel operáló homlokzati díszítését, így a földszint és az emelet között húzódó vékony osztópárkányt, valamint az emeleti ablakok szemöldökpárkányához kapcsolódó, az egész főhomlokzaton végighúzó és az oldalhomlokzatokra is beforduló szalagot. Szintén megmaradt az ablakok keretezése, oromzatos szemöldökpárkánya. Az északi oldalon a lépcsőházi tömeg oldalán a vakablakot és alatta a körablakot hasonló keretezés veszi körbe. Szintén a lépcsőházi tömeg északi homlokzata lépcsős oromfallal végződik, az oromzat vonalát vakolatsáv kíséri. A főhomlokzat megjelenésének egyik meghatározó eleme az emeleti szinteken lévő erkély, melyet négy markáns, egyszerű, háromszög alakú konzol támaszt alá.

A homlokzati plasztika építészeti értéket képvisel.

Homlokzati anyaghasználat

Az épület utcai homlokzatán a lábazat fűrészelt mészkőlapokból áll, az oldalhomlokzatokon ez kváder formára faragott, de homlokoldalán rusztikus felülettel képzett mészkőlapokat találunk, felette a homlokzat vakolt. A bejárat előtt rózsaszín műkő lépcsőfokokat találunk. A tetőfedés anyaga cserép. A homlokzati anyaghasználat fontos része a kovácsoltvas elemek, melyeket lejjebb írok le.

Ez a homlokzati anyaghasználat megegyezik az építés-korabeli kialakítással, ami építészeti értéket képvisel.

Homlokzati nyílásrendszer

Az archív tervek a jelen állapottal egybevetve kijelenthető, hogy az épület zömében máig megőrizte homlokzati nyílásrendszerét. Egyetlen jelentős eltérésként utcai homlokzatának negyedik tengelyében nyíló üzletbejáratot említhetjük, mely az 1911. évi terven ablakként szerepel, azonban mivel ezen ajtó előtt is szecessziós stílusú rácsot találunk, feltételezhető, hogy tervváltoztatásról van szó, és eredetileg itt is boltportál nyílott.

Az eredeti homlokzati nyíláskiosztás építészeti értéket képvisel.

Homlokzati nyílászárók

Az épület építés-korabeli ablakainak zömét megőrizte. Ezek az építés korára jellemző, kapcsolt gerébtokos szerkezetű, kétrétegű, befelé-, befelé felnyíló, kétszárnyú ablakok, szellőzőszárnyakkal. Az ablakokhoz a felsőbb szinteken esslingeni típusú redőny tartozik.

Az emeleti erkélyajtó hevedertokos szerkezetű, kétrétegű, kétszárnyú ajtó, felülvilágítóval. A bejáratú ajtó hevedertokos szerkezetű, kétszárnyú, egyrétegű ajtó, a váz-táblázatos szárnyak tömör mellvéd felett üvegezettek, az üvegezett mezők előtt kovácsoltvas rácsot találunk.

Az üzlet ablakait és bejáratát cserélték, újak.

Az épület eredeti nyílászáró-szerkezetei építészeti értéket képviselnek.

Kovácsoltvas elemek a homlokzaton

A homlokzaton gazdagon díszített, szecessziós stílusú kovácsoltvas elemeket találunk.

A bejárati ajtó üvegezett mezői előtti kovácsoltvas rácsot fentebb említettem.

A bejárati ajtó feletti előtető konzolja szecessziós stílusú, kovácsoltvas elem.

Az üzletek utcára nyíló ablakai előtt hajlított elemekből összeállított, szegecselt vasrácsokat találunk. Hasonló vasrácsot találunk az épület középtengelyében nyíló és a negyedik tengelyben nyíló üzletbejárat előtt is.

Az emeleti szinteken található erkélyeken szecessziós díszű kovácsoltvas korlát látható.

Szintén az emeleti, főhomlokzati ablakok előtt kovácsoltvas virágladatartó kosarak láthatók.

Az épület déli, polygonális alaprajzú tömegén nyíló ablakok előtt alacsony, a redőny mögé simuló, a tokszerkezetbe visszahúzott, szecessziós díszű kovácsoltvas korlátok láthatók.

A kétszárnyú kertkapu szecessziós kovácsoltvas díszítést kapott.

A homlokzat kovácsoltvas elemei építészeti értéket képviselnek.

Színes üveglablak a lépcsőházban

A lépcsőházi ablakok egyike gerébtokos szerkezetű, egyrétegű, kétszárnyú ablak, szellőzőszárnyal. Az ablakszárnyak üvegosztó bordákkal kisebb téglalap és négyzet alakú mezőkre osztott, melyekben zöld, vörös és színtelen ablaküvegszemeket találunk.

Az épülettel egykorú szerkezet, építészeti értéket képvisel.

Lépcsőház

Az épület északi oldalán, a homlokzat elő lépő tömegben található lépcsőház kétkarú, egyenes vonalú lépcső, műkö lépcsőfokokkal, orsótér nélkül. A lépcsőt szecessziós kovácsoltvas korlát kíséri. Az épülettel egykorú lépcső építészeti értéket képvisel.

Helyi érték állapota

Az épület karbantartott, jó műszaki állapotban van.

Rövid indoklással egybekötött javaslat

Az épület a 20. sz. eleji, hegyvidéki szecessziós családi villaépítészet egy kvalitásos és jó állapotban fennmaradt emléke. A villa számos építés-korabeli elemét máig megőrizte, így alaprajzi kontúráját, homlokzati nyílásrendszerét, lépcsőházát, lépcsőházi színes üveglablakát, kovácsoltvas ablakrácsait és egyéb kovácsoltvas elemét, kapuját és kerítését. Az épület az utcakép szempontjából meghatározó.

Összefoglalásul fentiek miatt az épületet helyi egyedi védelemre javaslom.

Budapest, 2025.02.08.



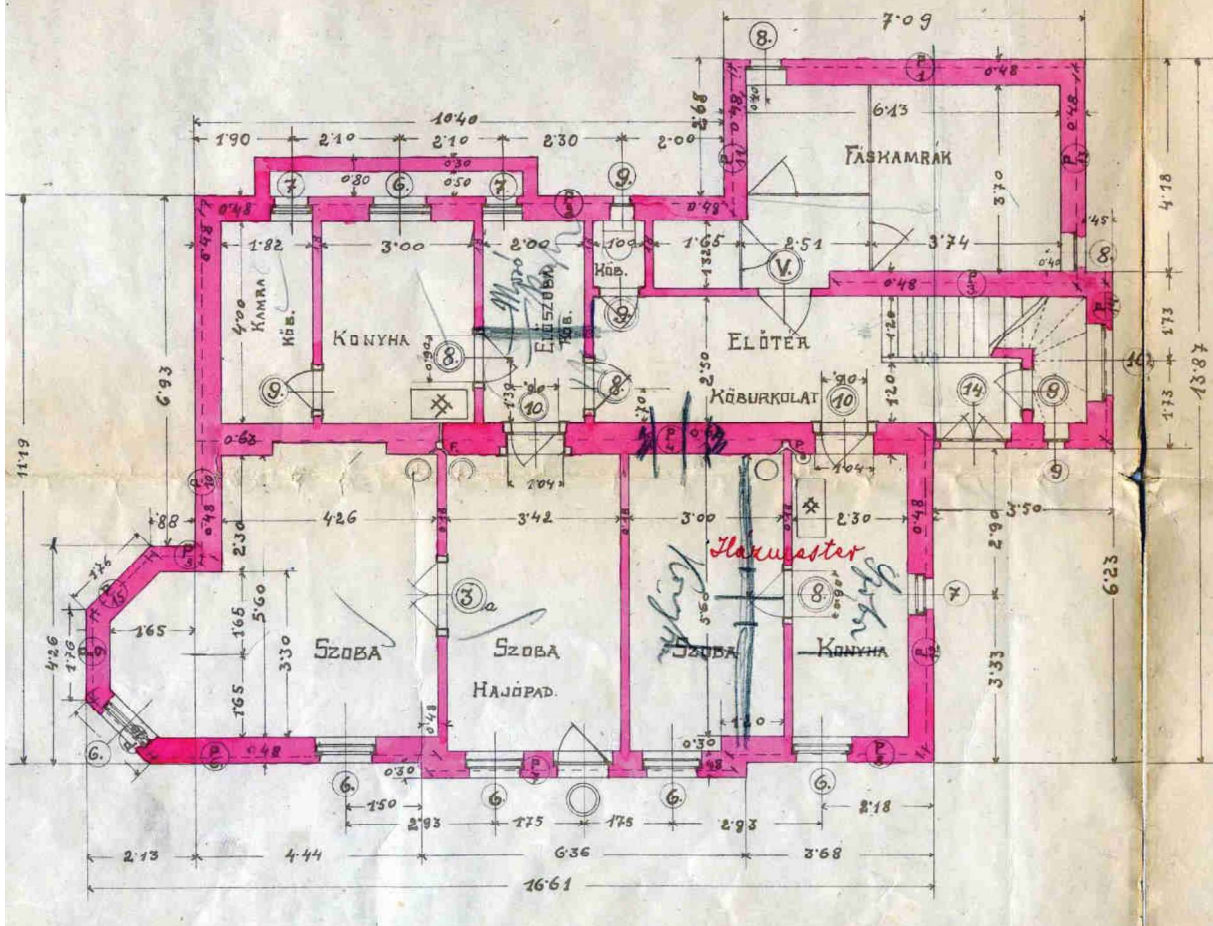
készítette: Rozmann Viktor
ellenőrizte:

MELLÉKLETEK

Archív tervek
Fényképek

HORVÁY EDE ÉS NEJE ÉPÍTKEZÉSE

PINCE ALAPRAJZA

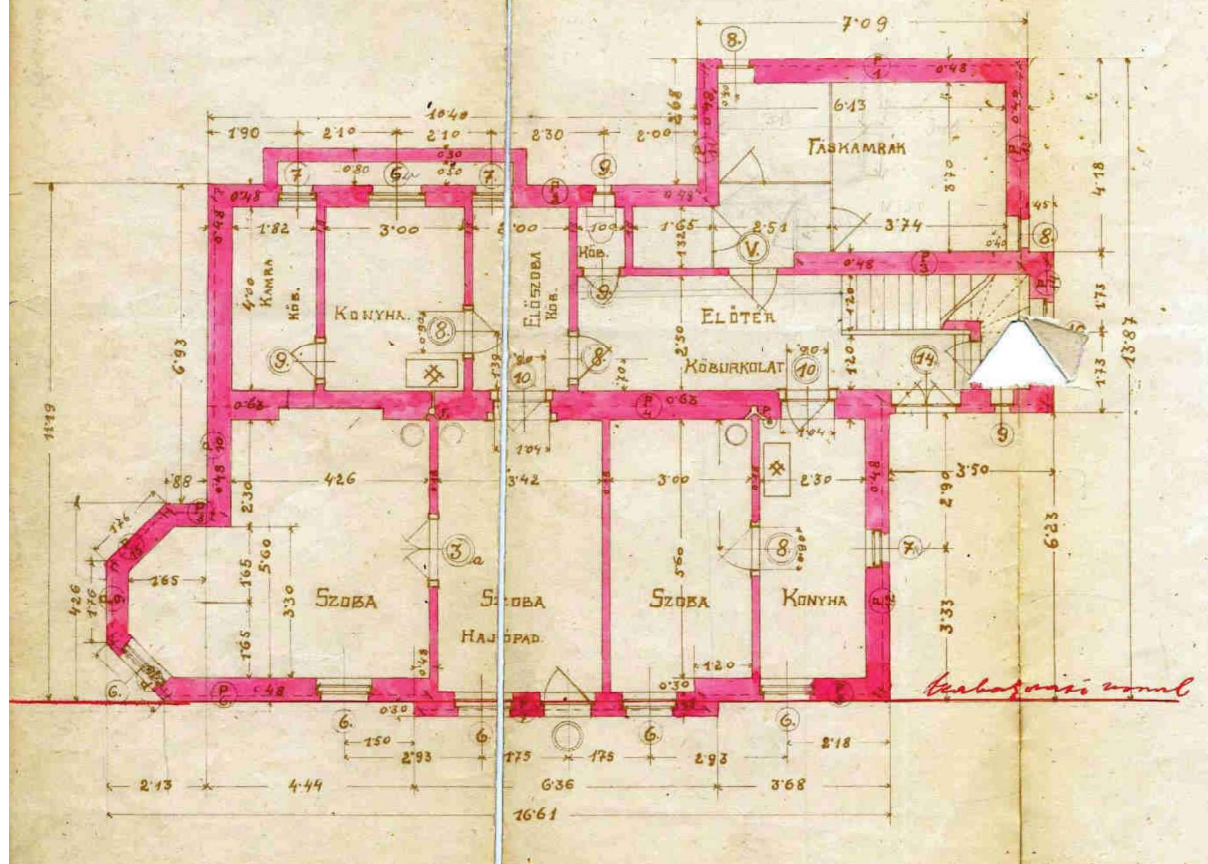


2. kép Pince alaprajz, 1910

HORVÁY EDE ÉS NEJE ÉPÍTKEZÉSE

PINCE ALAPRAJZA

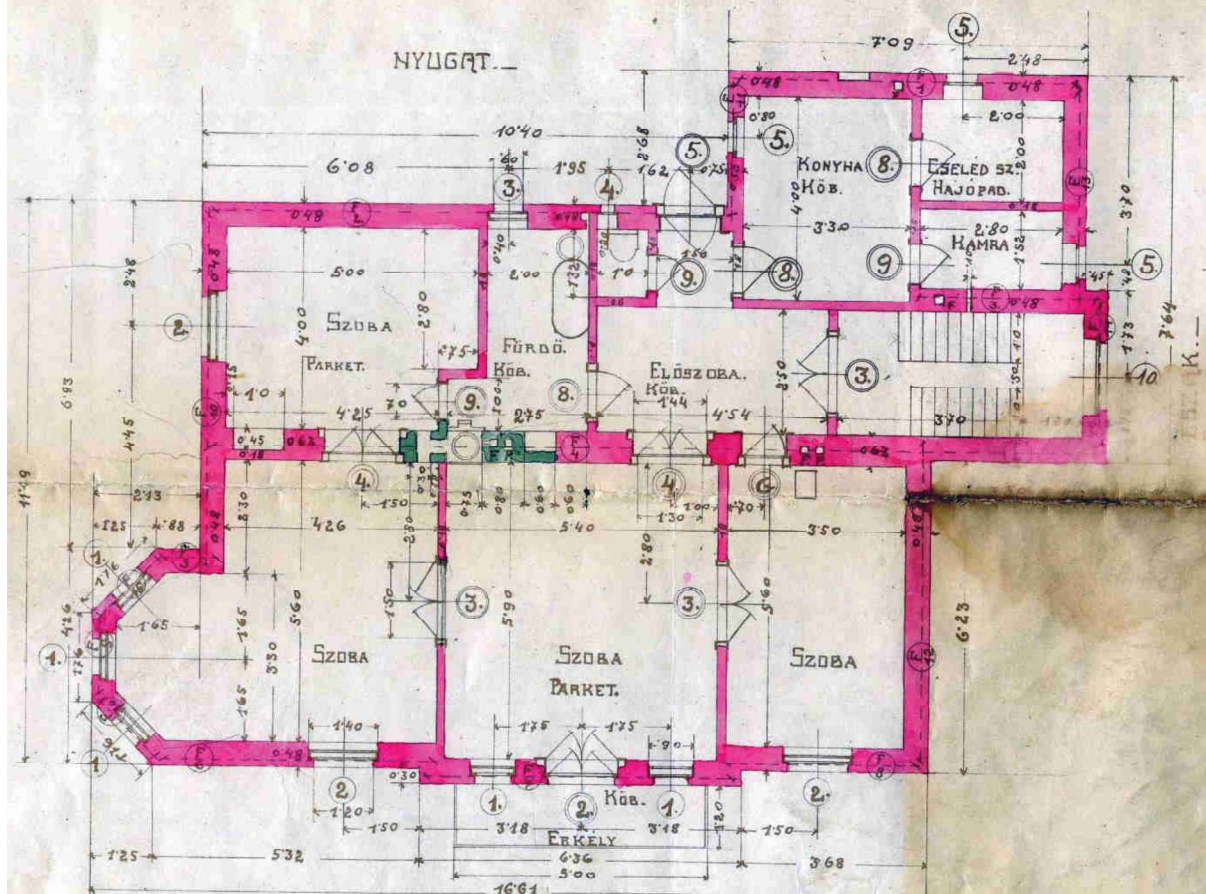
A FŐVÁROSI ÜNNEPTERV
MÉRNÖKI IRODA
TERVTÁRÁNAK példány
3.



3. kép Kivitelezési terv, pince

I. BÖSZÖRMÉNYI ÚT 31.SZ. ALATT

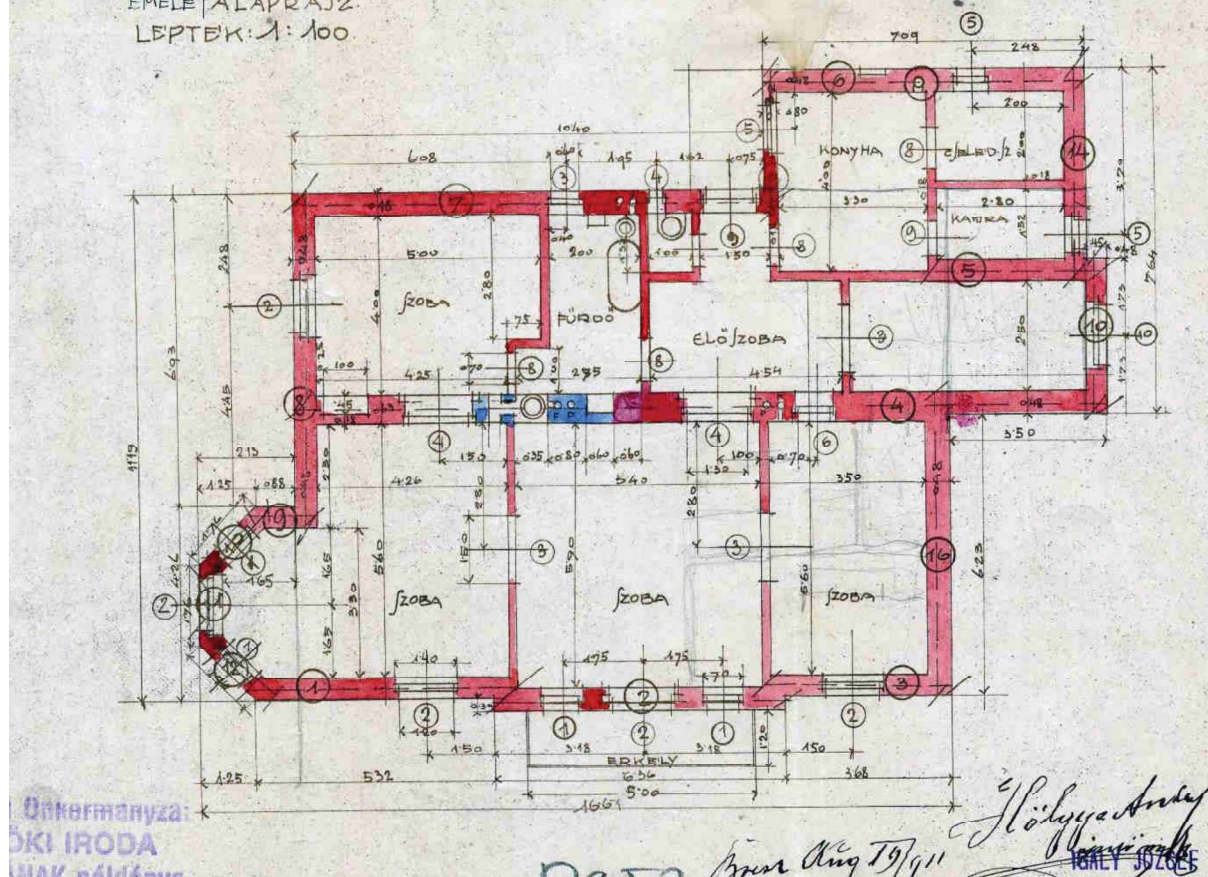
FÖLDSZINT ALAPRAJZ

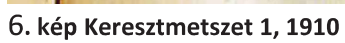


4. kép Földszinti alaprajz, 1910

NAGY/ HORVAY EDE ÚR/ NEJE ÉPÍTKEZÉSE.
 IKER. BŐ/ZÖRMENY-UT. 31./ZALATT.

EMELETALAPRAJZ.
 LEPTÉK: 1:100.

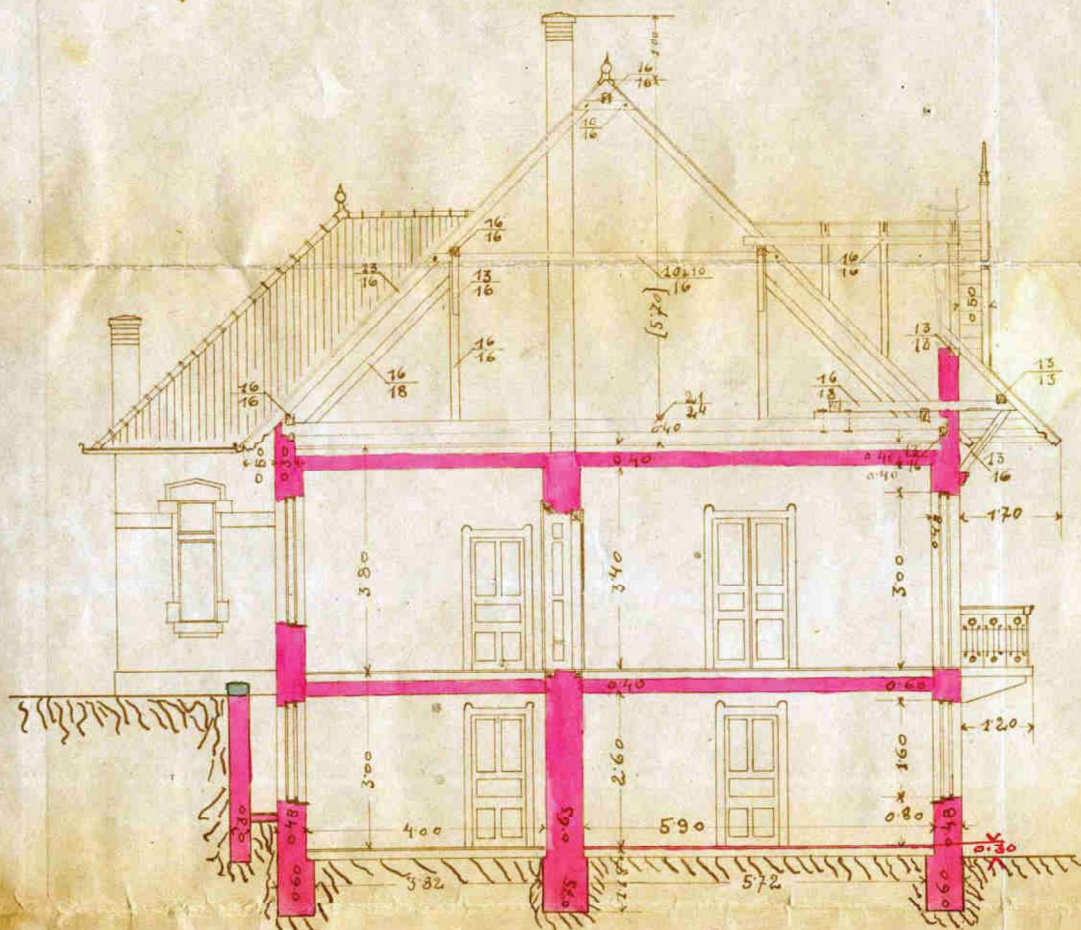




6. kép Keresztmetszet 1, 1910

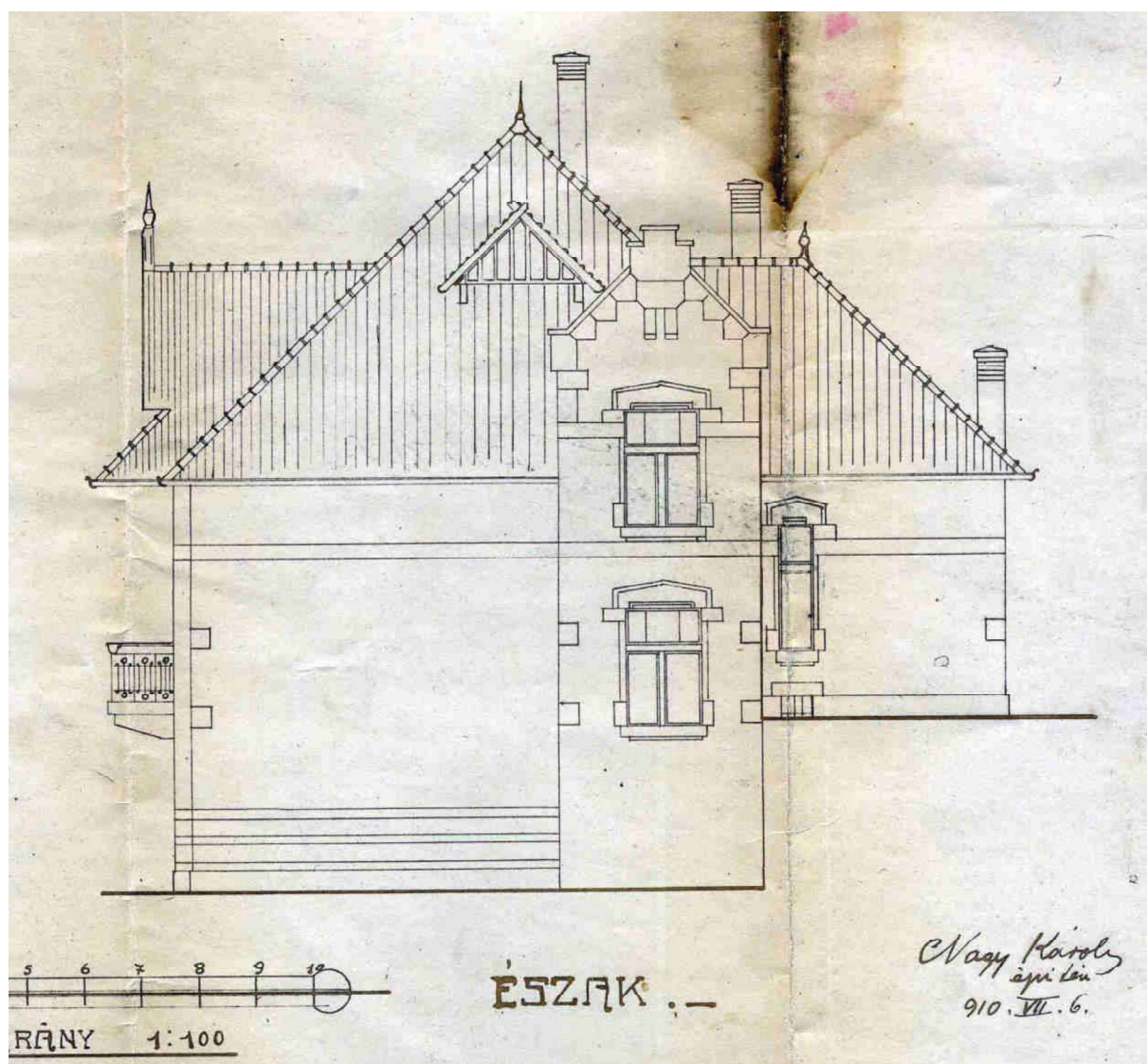
BÖSZÖRMÉNYI ÚT 31. SZ. ALATT.

METSZET

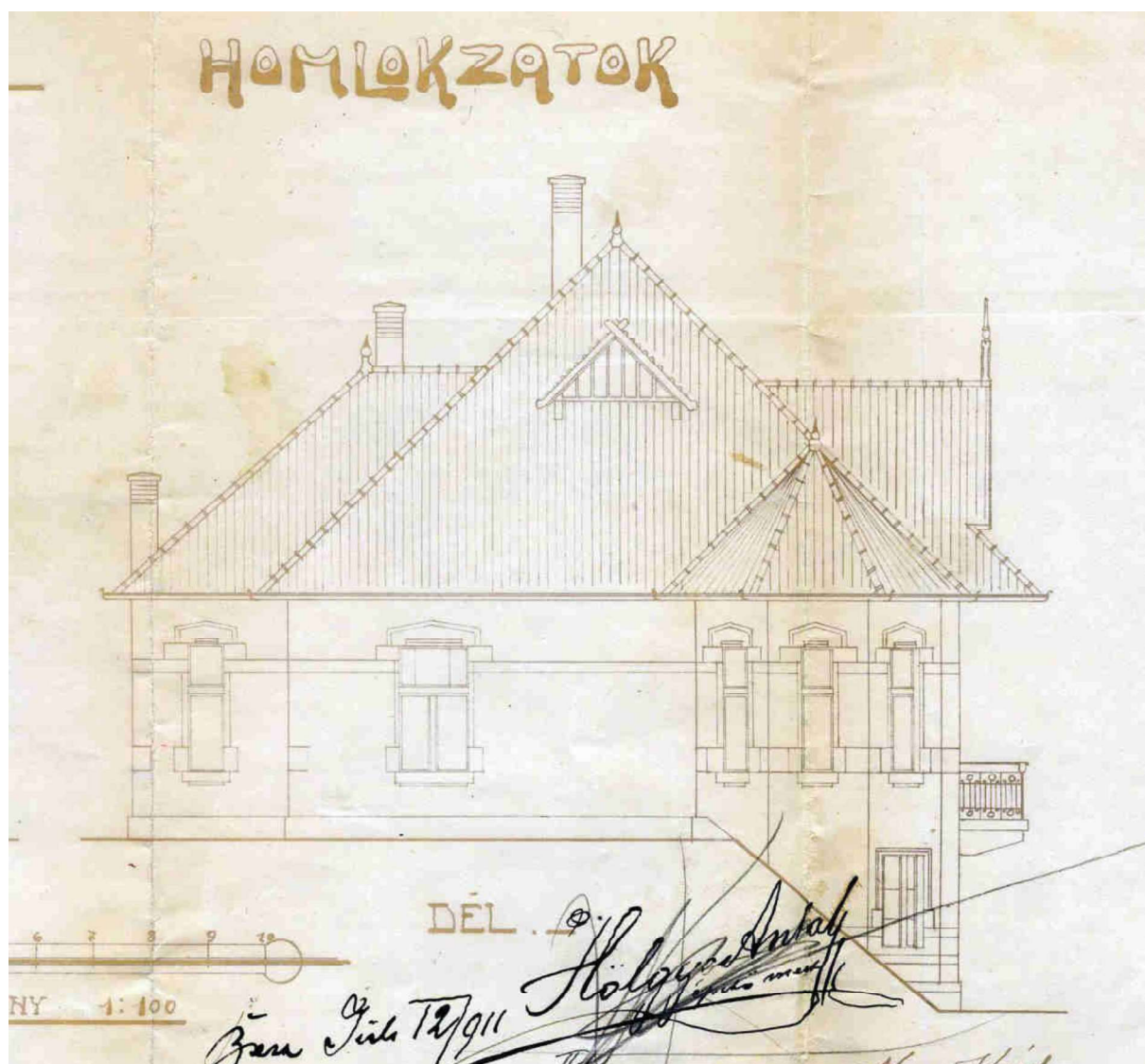


MÉRÉTAJÁZÉK

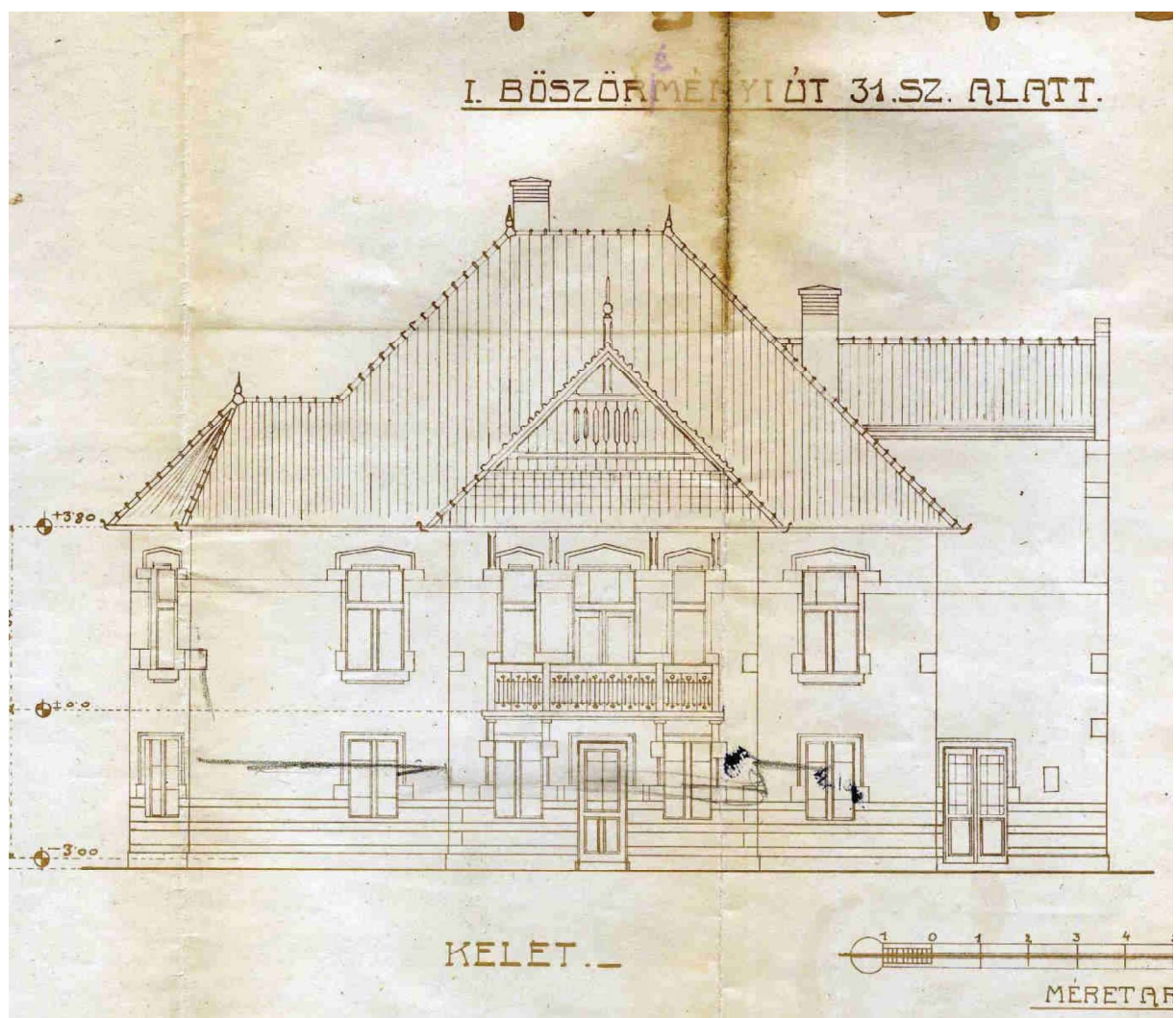
7. kép Keresztmetszet 2, 1910



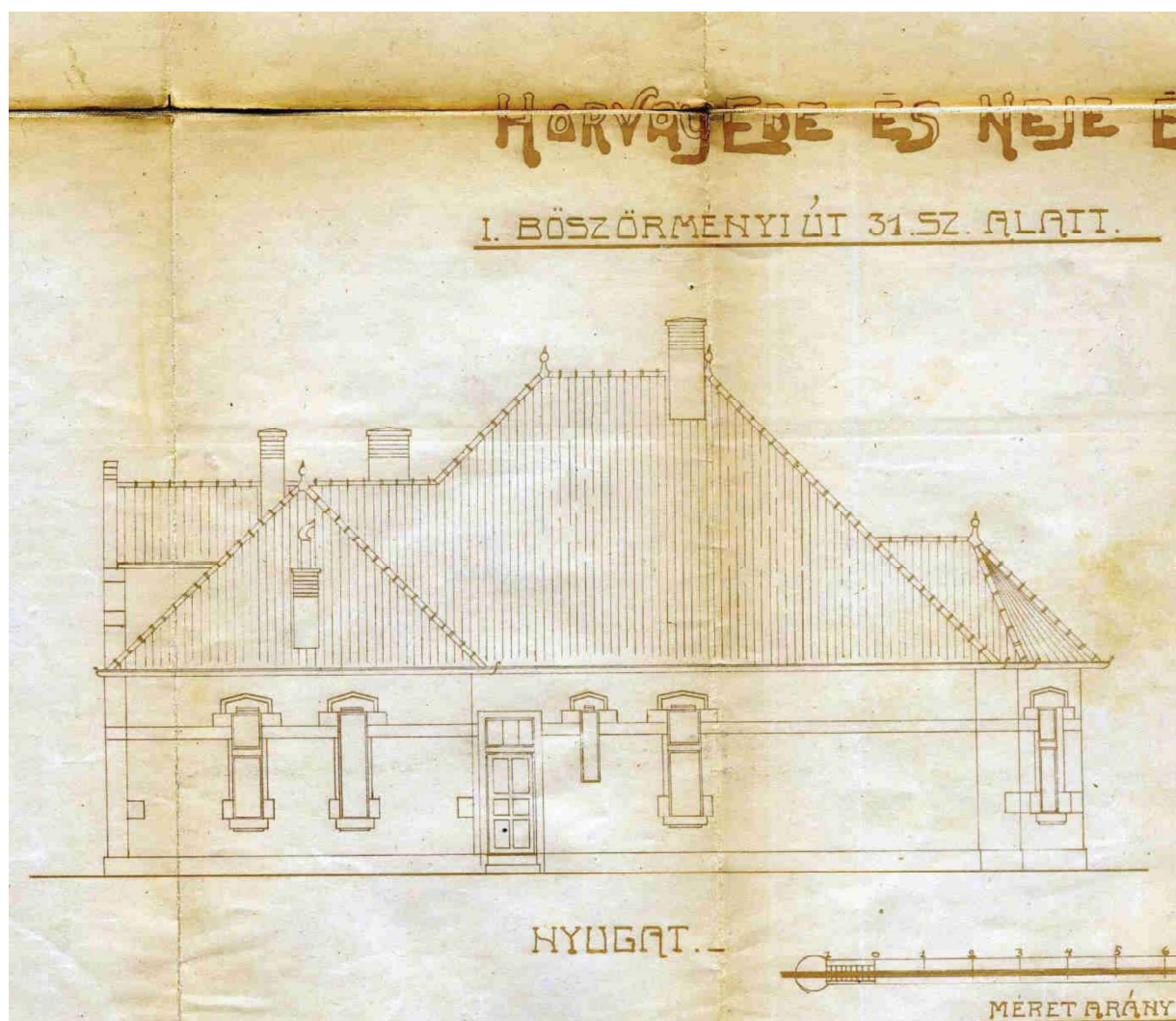
8. kép Északi homlokzat, 1910



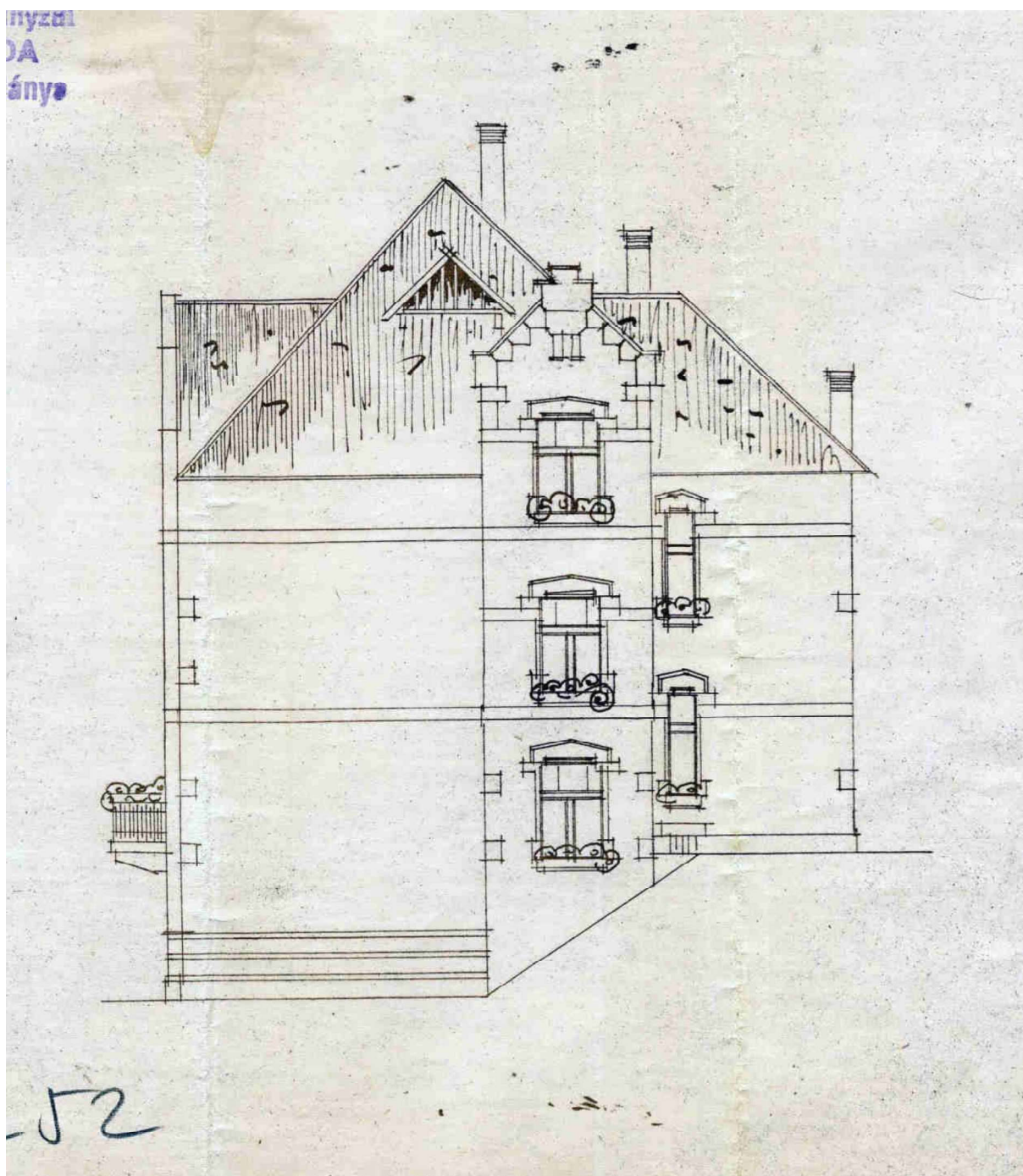
9. kép Déli homlokzat, 1910



10. kép Keleti homlokzat, 1910



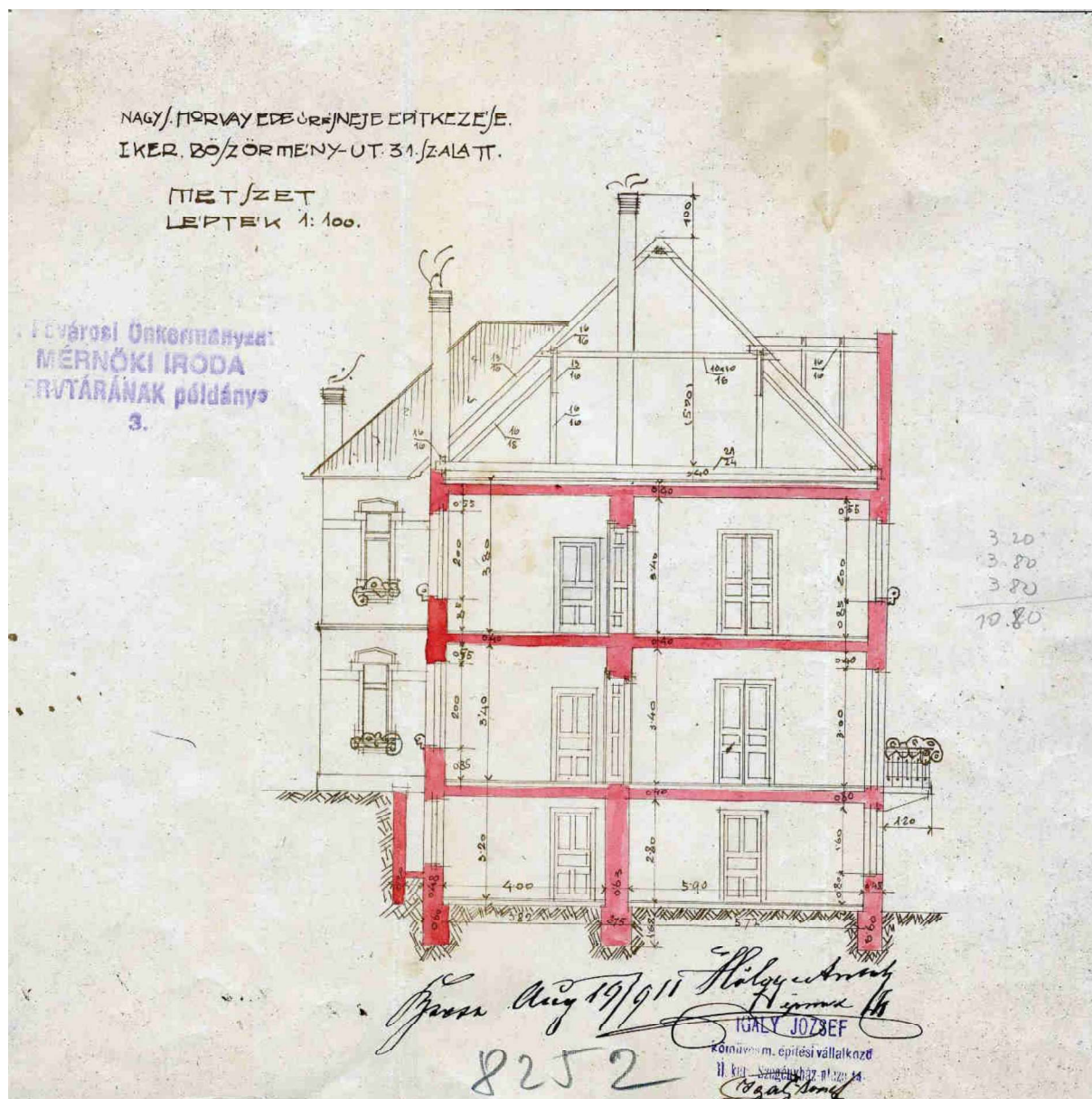
11. kép Nyugati homlokzat, 1910



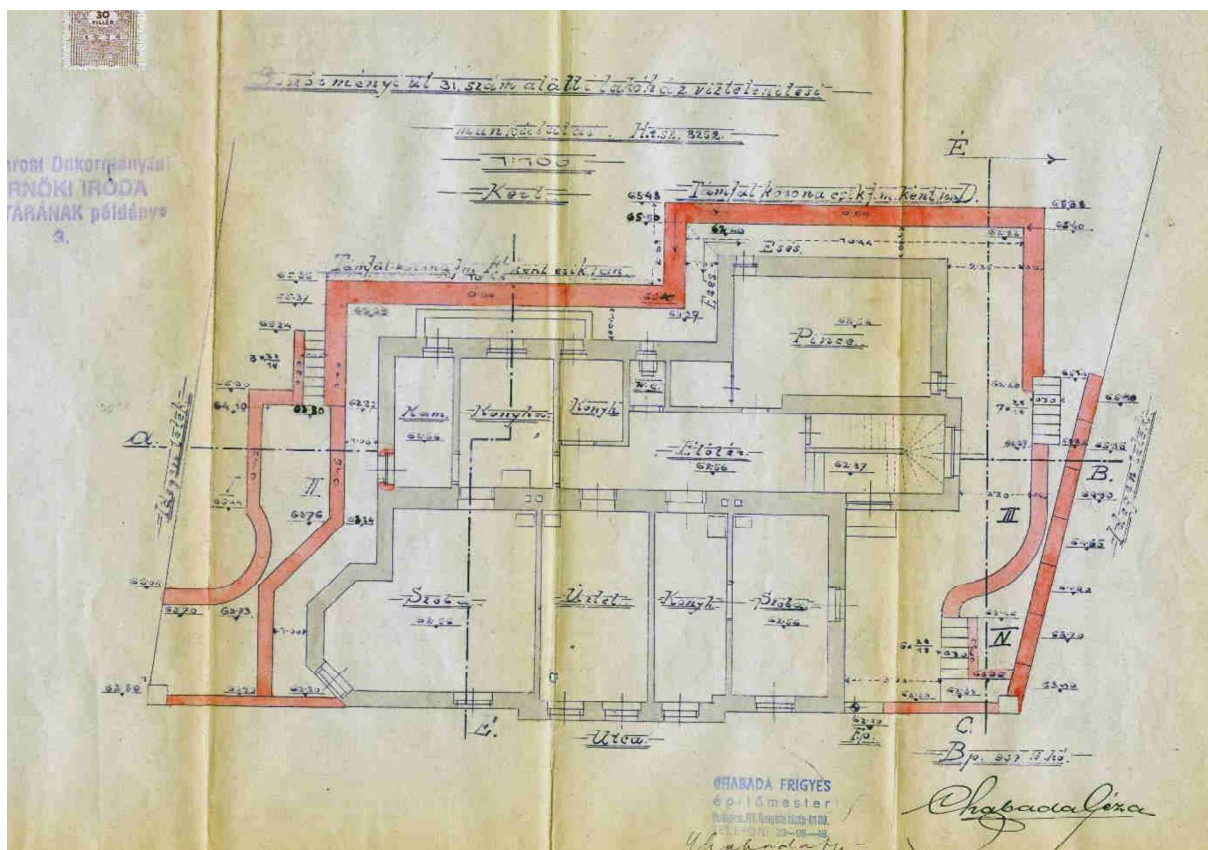
12. kép Északi homlokzat, 1911



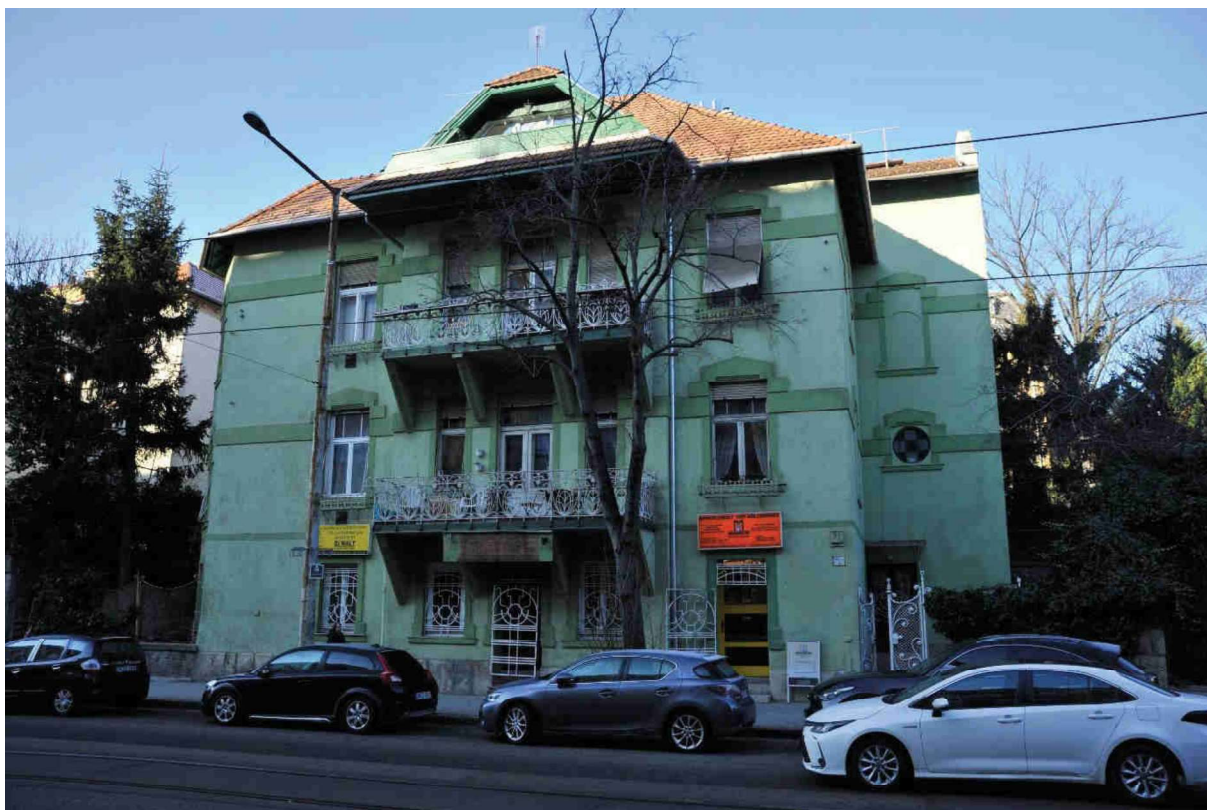
13. kép Keleti homlokzat, 1911



14. kép Keresztmetszet, 1911



15. kép Vízelvezetés terve, 1937



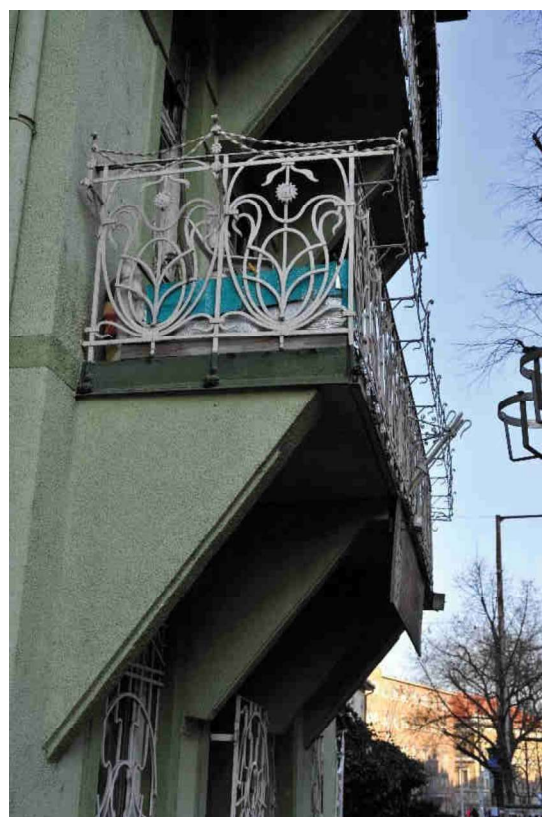
16. kép Keleti homlokzat, összkép



17. kép Északi homlokzat



18. kép Az épület délkeleti sarka az utca felől



19. kép Erkély a főhomlokzaton



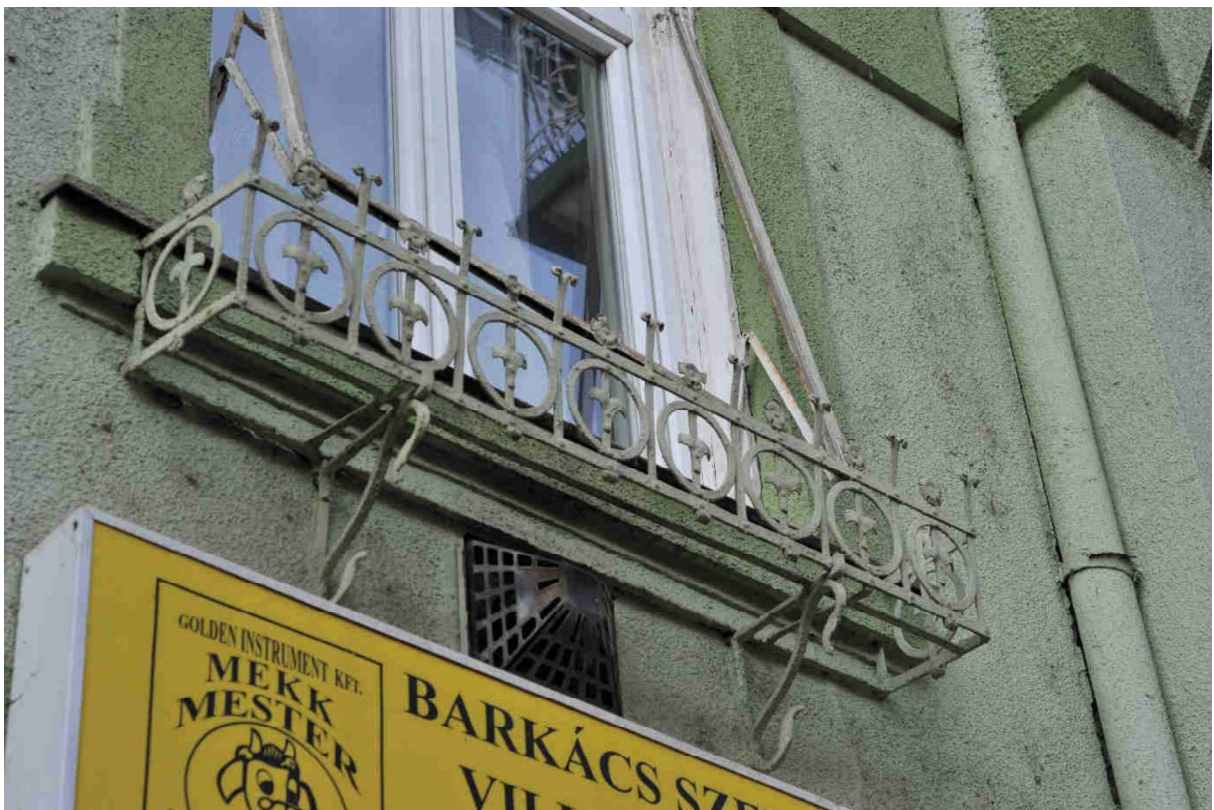
20. kép Erkélykorlát



21. kép A főhomlokzat középrizalitjának emeleti szakasza



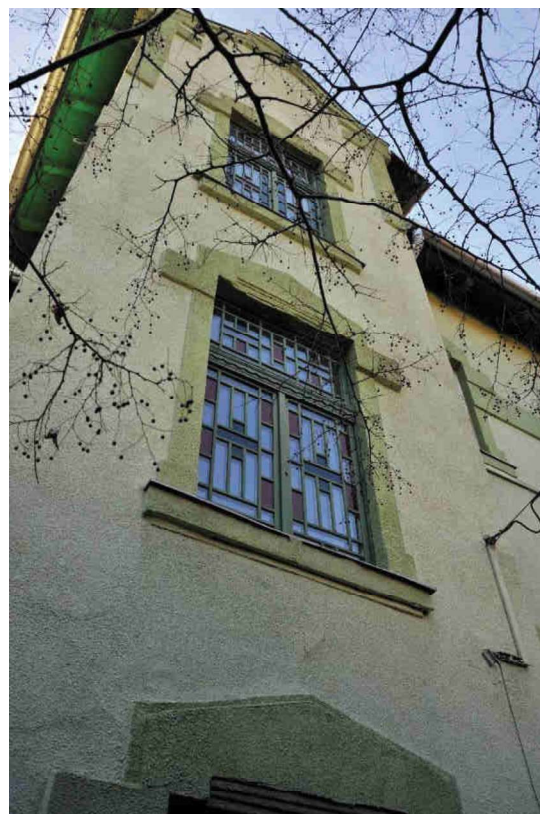
22. kép A főhomlokzat középrizalitjának földszinti szakasza



23. kép Kovácsoltvas virágládatartó kosár a főhomlokzaton



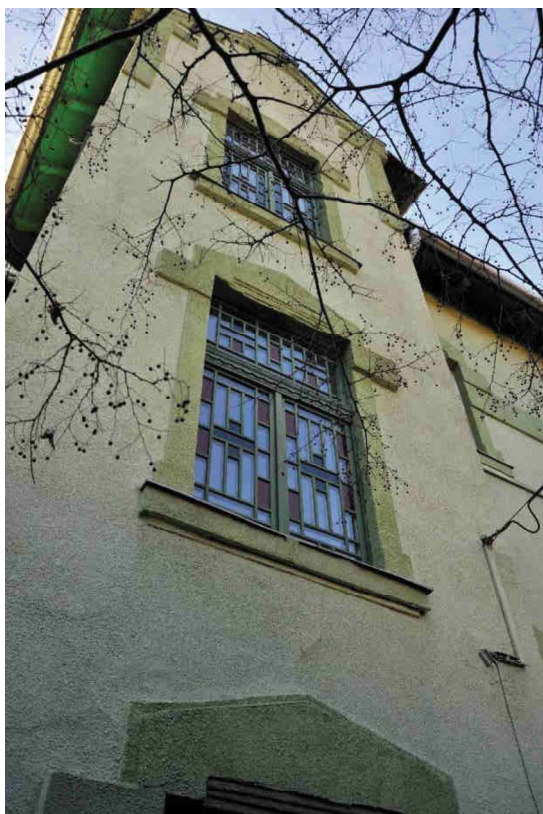
24. kép Bejárat ajtó



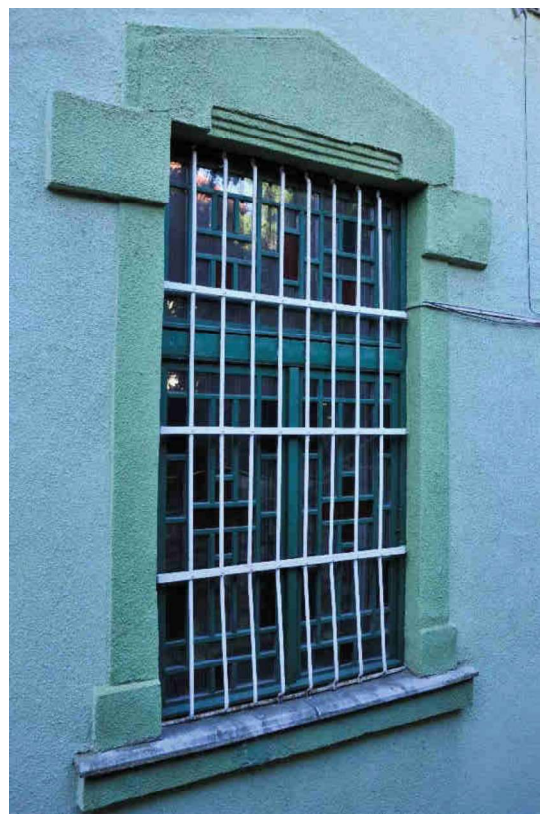
25. kép Északi homlokzat, részlet



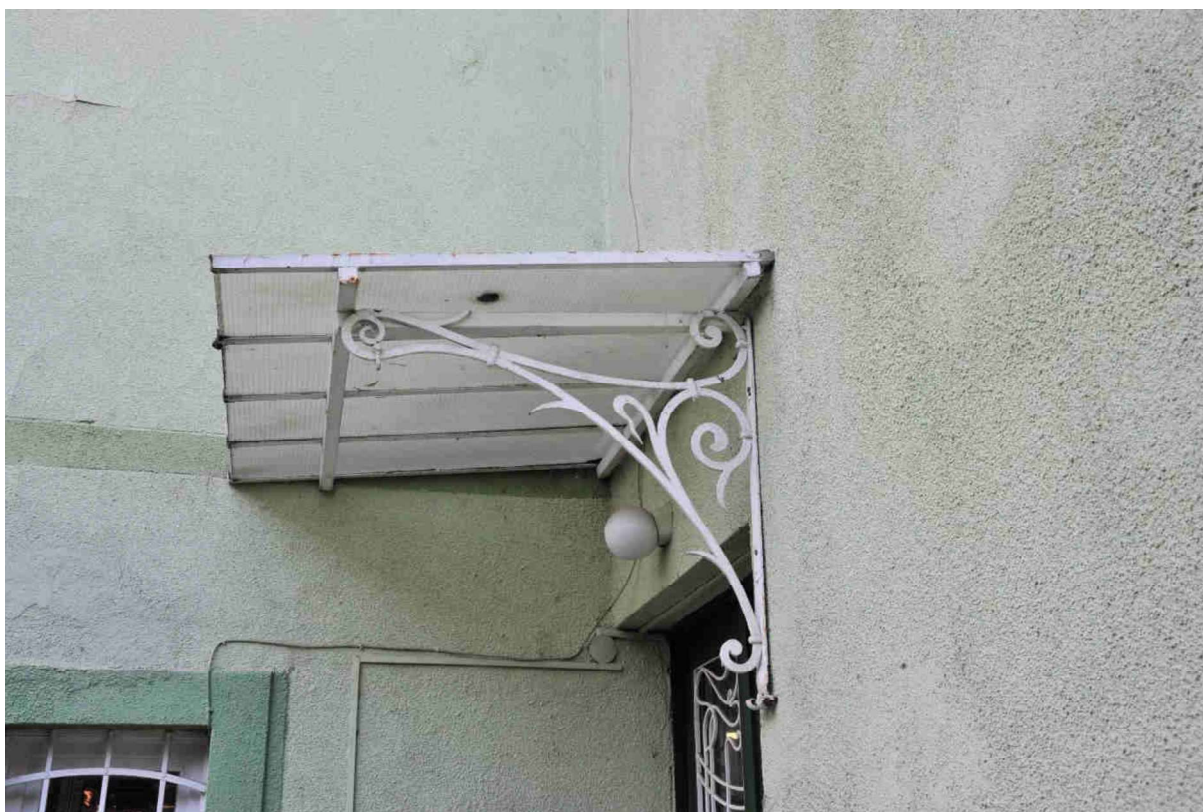
26. kép Az északi homlokzat részlete



27. kép A lépcsőházi tömb ablakai



28. kép Északi homlokzat, földszint, építés-
korabeli rács az ablakon



29. kép Előtető a bejárat felett



30. kép Lépcsőház, részlet, Balassa János, 2011



31. kép Lépcsőházi ablak, Balassa János, 2011



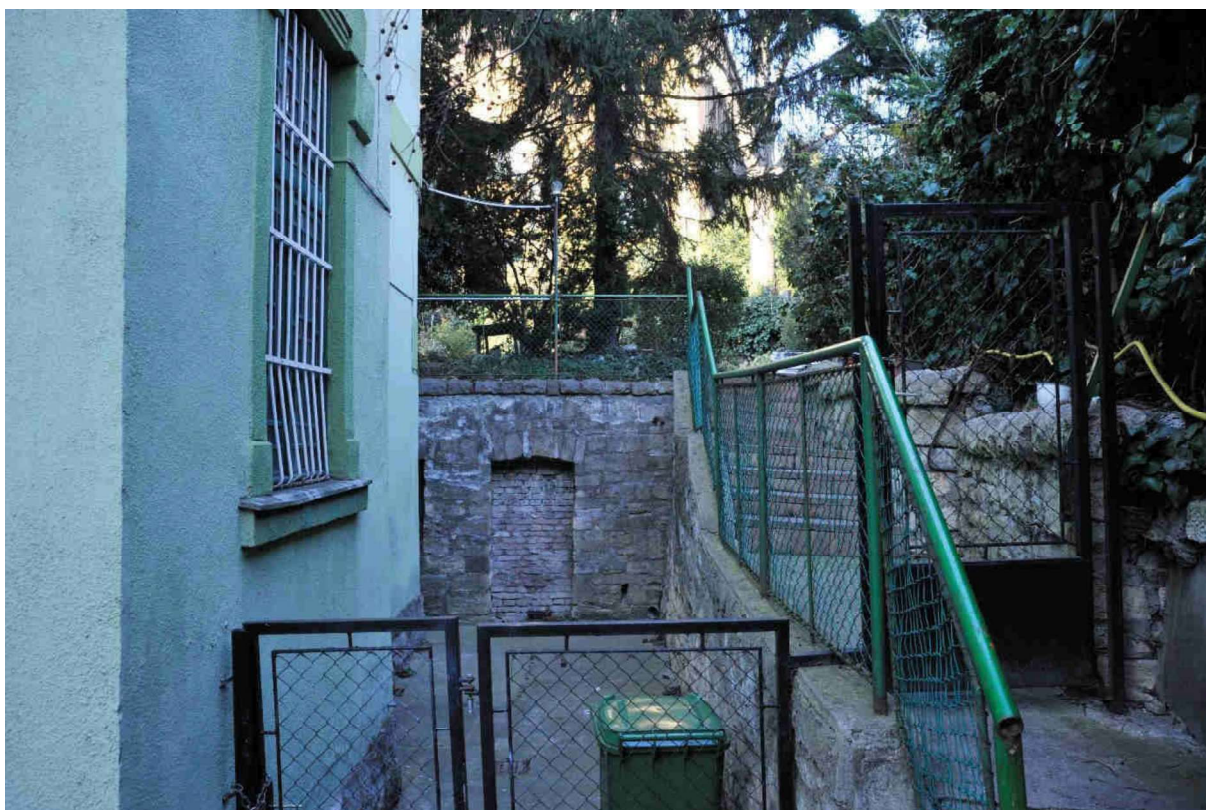
32. kép Az épülettel egykorú ablakrács



33. kép Kapu



34. kép Kerítés az épülettől délre



35. kép Északi oldalkert

Helyi értékre vonatkozó értékvizsgálati dokumentáció



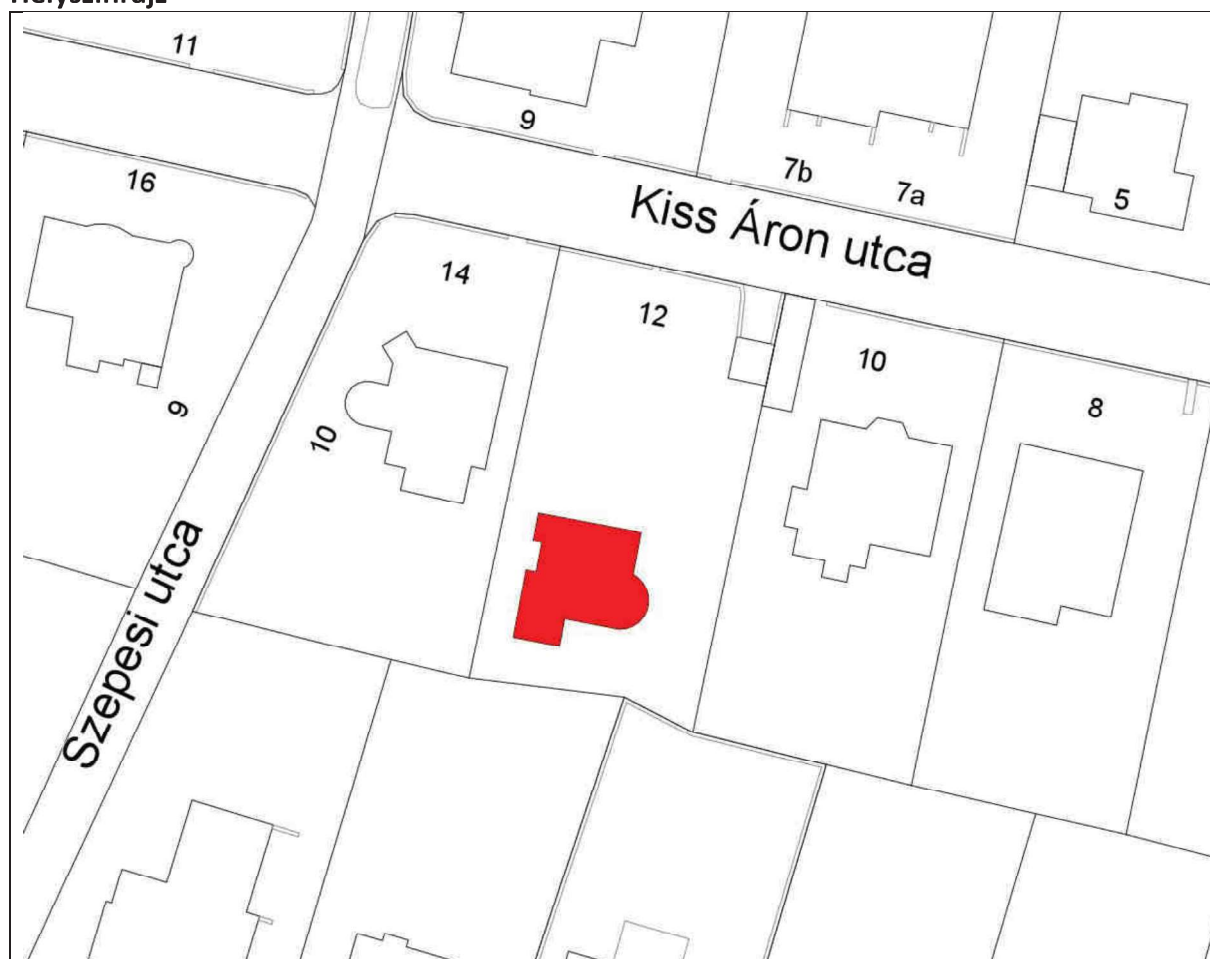
1. Kép Összkép az északi irányból

Objektum neve

Földrajzi azonosítók

Cím (irányító számmal):	1125 Budapest, Kiss Áron utca 12.
Helyrajzi szám(ok):	10643

Helyszínrajz



A helyi érték meghatározása

Megnevezése:	Családi villa
Fajtája:	Villaépület
Típusa:	Szabadonálló
Stílusa:	Modern
Jellemző datálása:	1933-1934 (Az adat forrása: BFL tervek)
Tervezője:	Hegedűs László

Funkció

Egykori funkció(k):	Családi ház
Jelenlegi funkció:	Társasház

A helyi érték eszmei értékei és jelentősége

Az épület a hegyvidéki modern stílusú családi villaépítészet egy kimagasló kvalitású emléke, mely kialakításának számos elemét máig megőrizte, így beépítési kontúrját, megmozgatott tömegét, tetőformáját és lapostetejét a tetőterasszal, homlokzati téglaburkolatát és terméskő lábazatát, ablakait és homlokzati ajtajait, valamint korlátjait.

A fennmaradt tervanyagban az alaprajz és a tömegformálás több variánsa is fennmaradt, emellett többszöri bővítés, átalakítás is leolvasható a tervekről. A tervanyag nehezen

kibogozható, azonban egyértelműen kijelenthető, hogy az épület az 1930-as évek közepén elnyerte ma is látható kialakítását.

Értékes szerkezetek, burkolatok, stb.

Beépítés, alaprajzi kontúr, tömeg- és tetőforma

Az épület tömege bontott, illetve additív jellegű, erőteljesen megmozgatott formákból épül fel, ami az 1930-as években kialakult állapotot őrzi. Máig megőrizte alaprajzi kontúráját, beépítését, nyeregtetős és lapostetős fedését.

Az 1930-as években kialakult tömegforma építészeti értéket képvisel.

Homlokzati anyaghasználat

Az épület lábazata mészkőburkolatos, felette valamennyi homlokzat klinkertégla burkolatot kapott. Szintén mészkő kváderkő sarokarmírozást találunk az északnyugati és az északkeleti sarkon. Vakolt felületet csupán két kis felületen, a déli homlokzaton, ablakok közötti sarkon találunk az épület homlokzatain. Az erkélylemez és teraszok széle nyersbeton felületet mutat. A nyílások felett műkö szemöldökpárkányt, az ablakok alatt műkö könyöklőpárkányt látunk. A külső lépcső anyaga beton. Az épület homlokzati anyaghasználatát építészeti értéket képvisel.

Ablakok

Az épület eredeti ablakait megőrizte. Ezek kapcsolt gerébtokos szerkezetű, többszárnyú, kétrétegű, befelé-, befelé felnyíló működésű ablakok. Az épület keleti, félköríves alaprajzú ablaksora előtt kihúzható detektívrács található, szintén az épülettel egykorú szerkezet. A többi ablakhoz és homlokzati ajtóhoz esslingeni redőny tartozik. A lépcsőház keskeny és magas ablaka teschauer-szerkezetű ablak.

Az épület eredeti ablakai építészeti értéket képviselnek.

Homlokzati ajtók

Az épület erkélyeire és teraszaira nyíló ajtók hevedertokos szerkezetű, kétrétegű, egy-, vagy kétszárnyú ajtók, esslingeni redőny tartozik hozzájuk. Az északi homlokzat teraszajtója előtt detektívrácsot találunk, az épülettel egykorú szerkezet. A nyugati homlokzaton található bejárati ajtó hevedertokos szerkezetű, kétszárnyú, egyrétegű ajtó felülvilágítóval, a szárnyak közepe üvegezett vendégszárnyakat mutat, előtte rács látható.

Az épület eredeti homlokzati ajtajai építészeti értéket képviselnek.

Vaskorlátok

Az épület erkélyein, teraszán, lapostetején és néhány ablaka előtt vasrácsot találunk. Ezek egyszerű, négyzet keresztmetszetű pálcákból hegesztéssel összeállított rácsok. A függőleges pálcákat néhol apácarács mintában elhelyezett pálcák egészítik ki. Feltehetően vannak új, nem az 1930-as években készült és beépített rácsok is a homlokzaton, azonban ezek a meglévő, eredeti rácsok kialakításához hasonlóak, megjelenésükben hozzájuk illeszkednek, emiatt nehéz megkülönböztetni őket.

A nyugati homlokzaton a lépcsőházba nyíló bejárati ajtó felett üvegezett előtetőt találunk, melyet vasszerkezet tart. Az előtető szintén az épülettel egykorú szerkezet.

Újra említem a homlokzati teraszajtó és az ablak előtti detektívrácsokat, mint az épülettel egykorú, értéket képviselő szerkezeteket.

Az épület eredeti homlokzati rácsai és korlátjai és az előtető építészeti értéket képviselnek.

Helyi érték állapota

Az épület jó műszaki állapotban van.

Rövid indoklással egybekötött javaslat

Az épület a hegyvidéki modern stílusú családi villaépítészeti egy kimagasló minőségű, autentikus emléke, mely a fentiekben részletezettek szerint kialakításának szinte minden elemét máig megőrizte, így beépítési kontúrját, megmozgatott tömegét, tetőformáját és lapostetejét a tetőterasszal, homlokzati téglaburkolatát és terméskő lábazatát, ablakait és homlokzati ajtókat, valamint korlátjait és vasrácsoit.

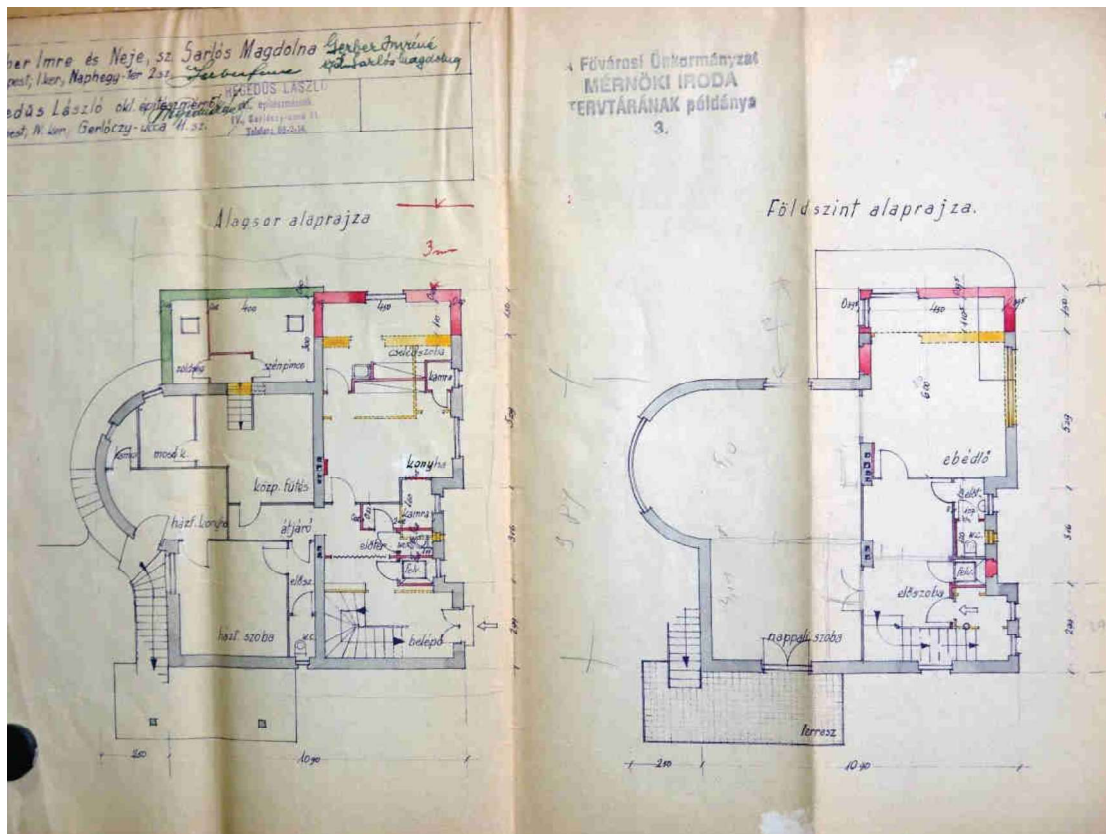
Összefoglalásul fentiek miatt az épületet határozottan helyi egyedi védelemre javaslom.

Budapest, 2025.02.18.

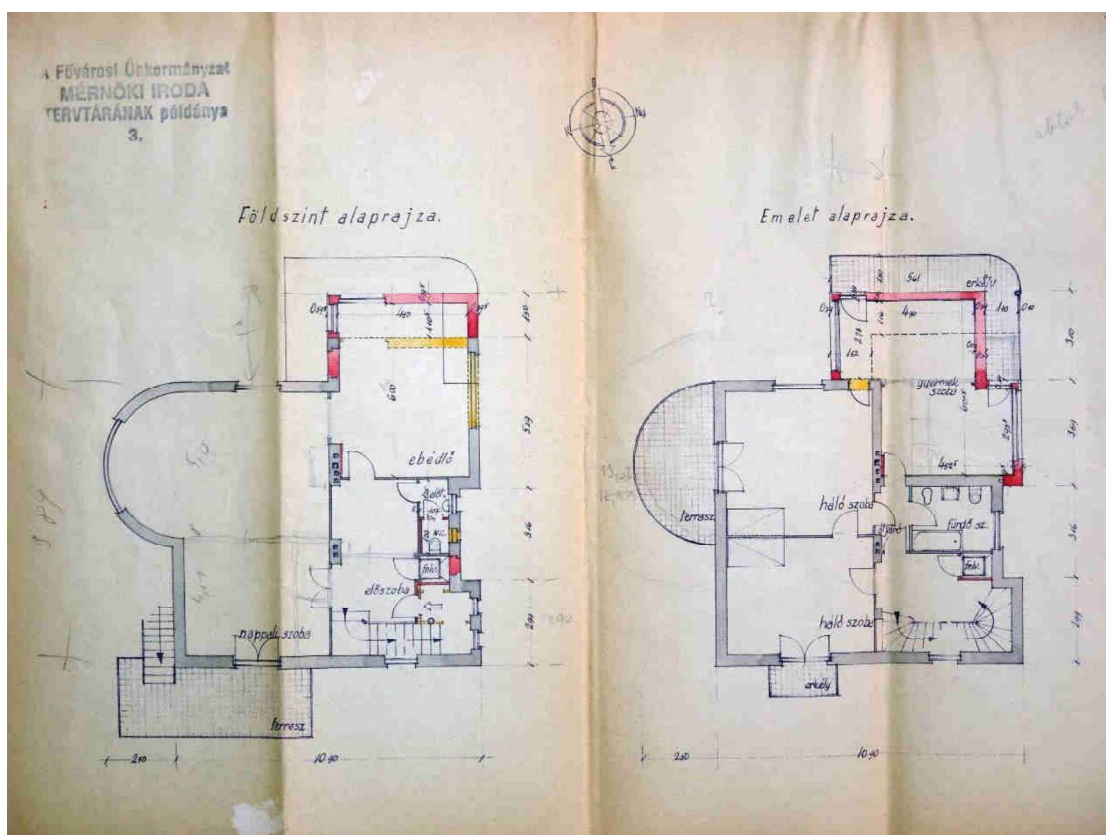
készítette: Rozmann Viktor
ellenőrizte:

MELLÉKLETEK

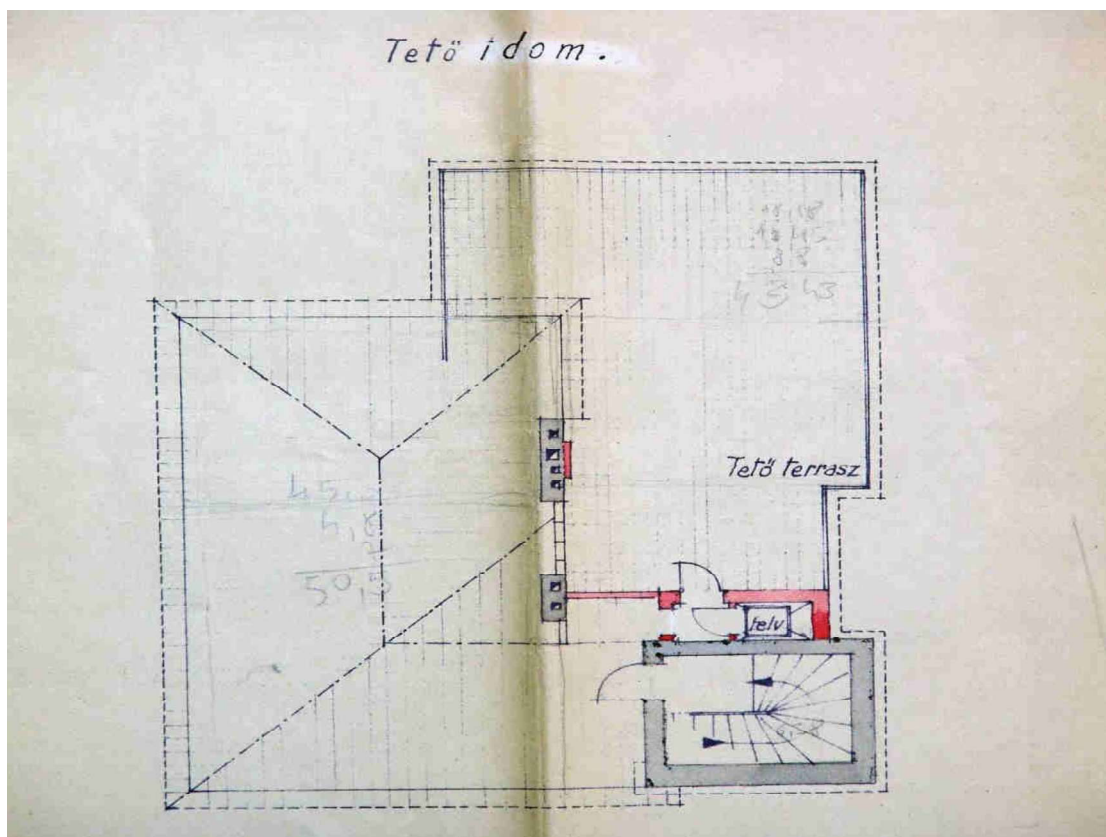
Archív tervek
Fényképek



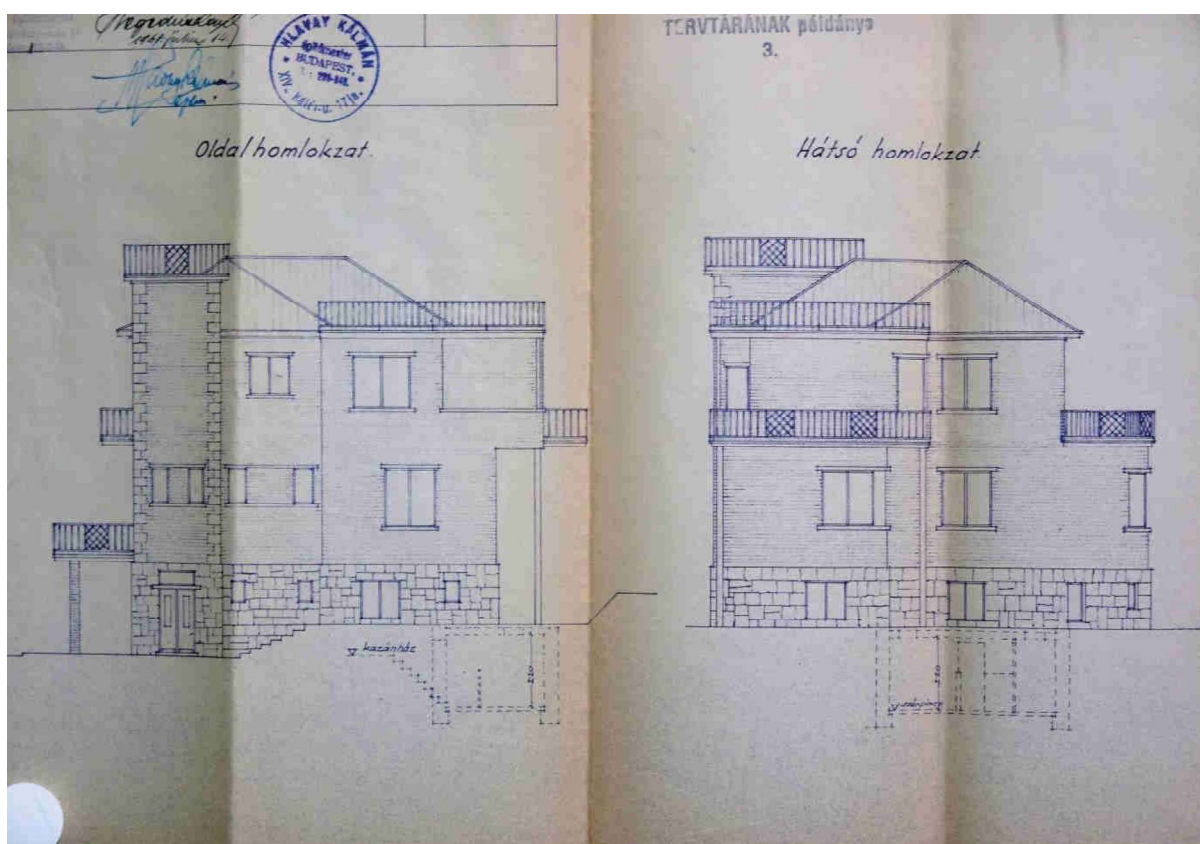
2. kép Alagsori szint és földszinti alaprajz, átalakítás



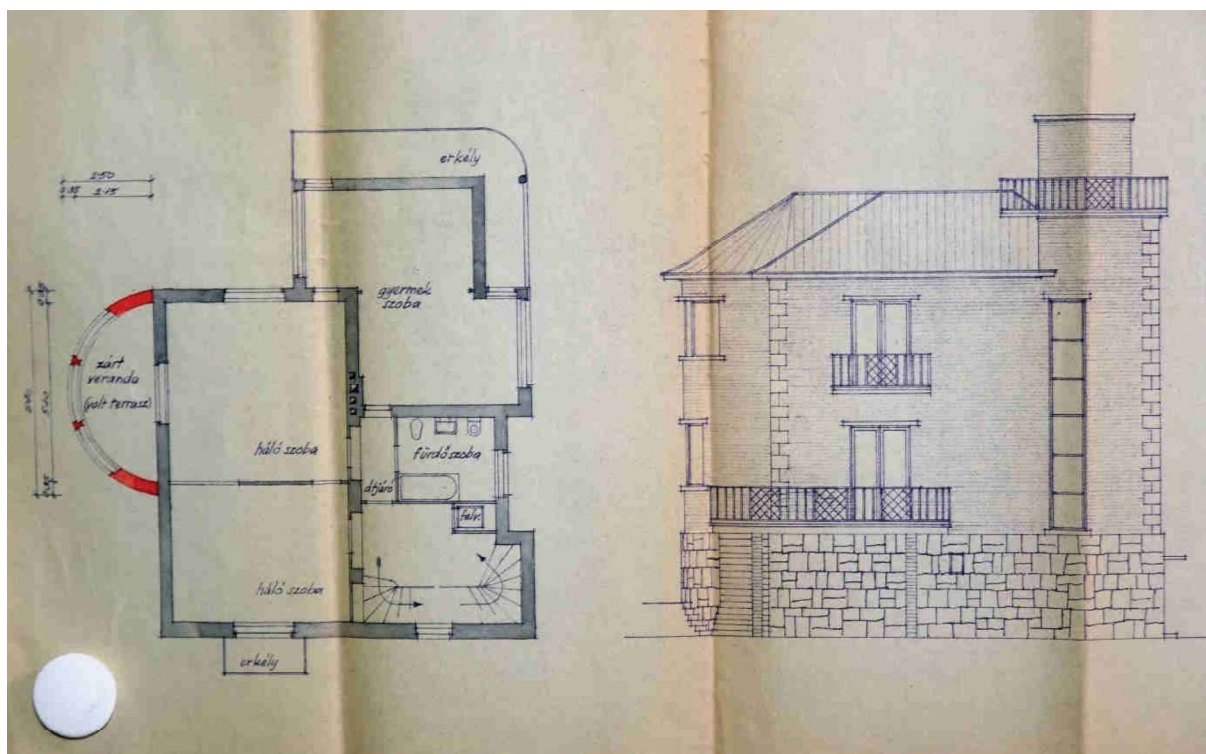
3. kép Földszinti és emeleti alaprajz, átalakítás



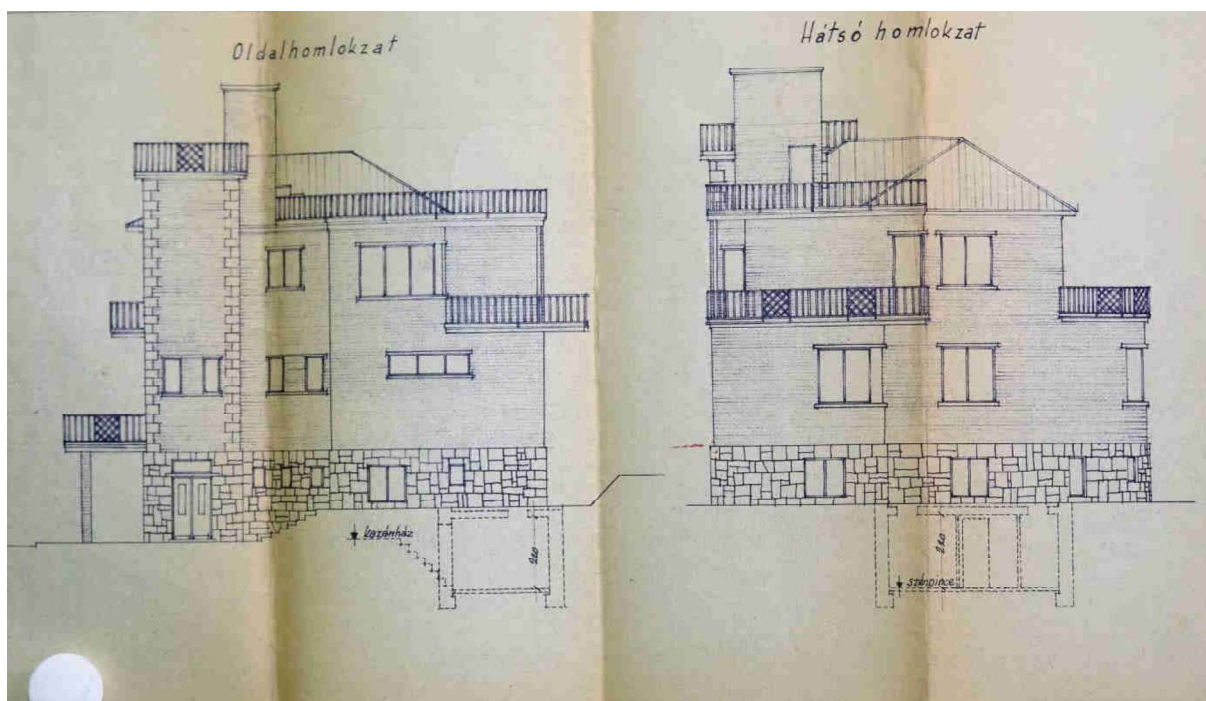
4. kép Tetőterasz és tetőidom, átalakítás



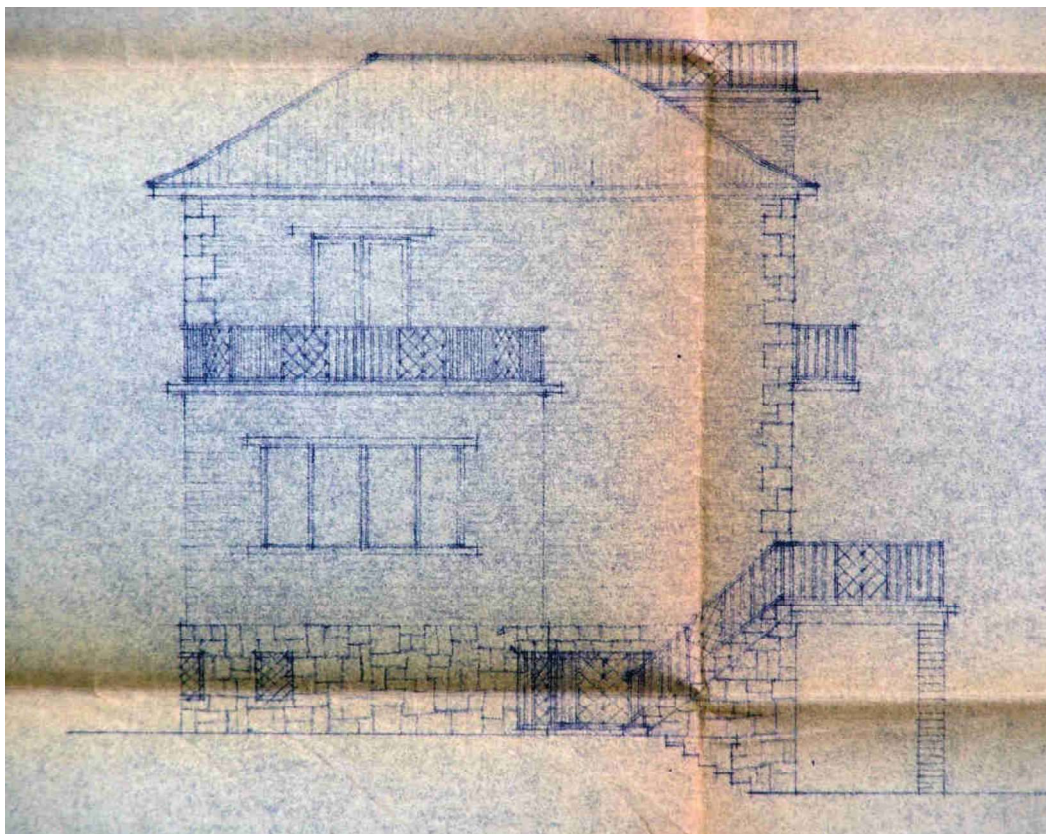
5. kép Oldalhomlokzat és hátsó homlokzat



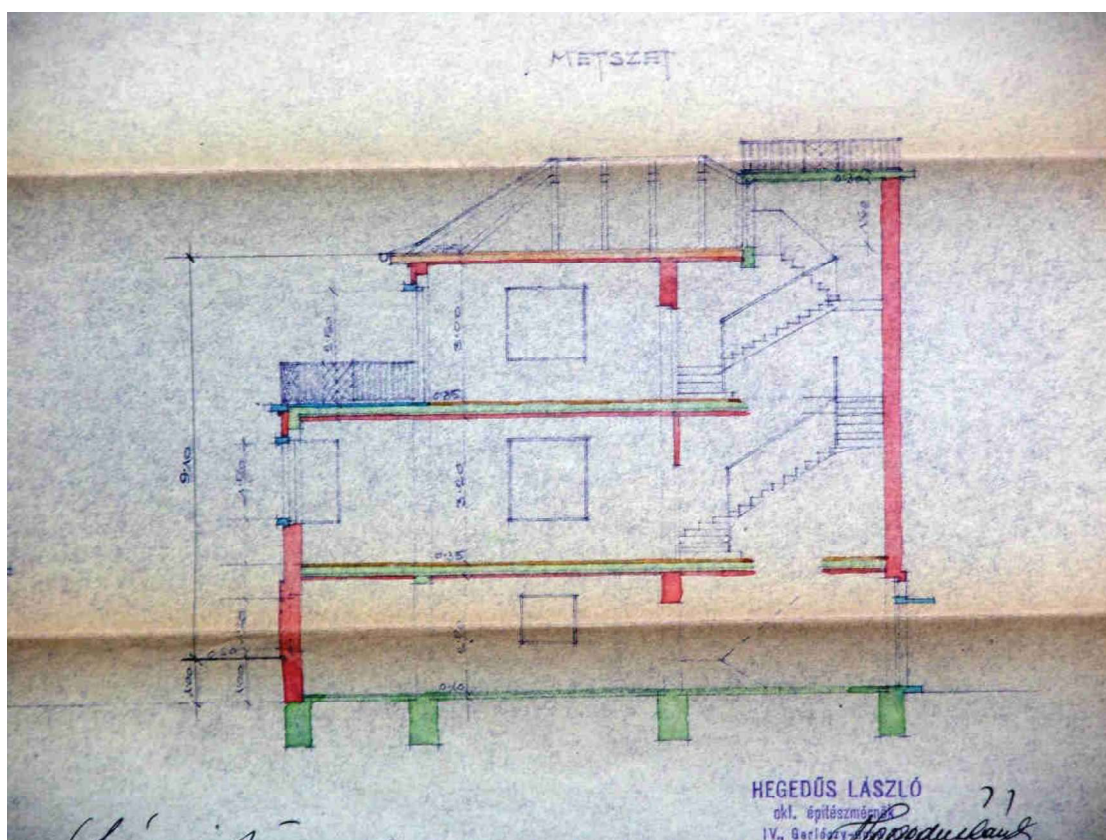
8. kép Zárt veranda kialakítás az emeleti terasz helyett, emeleti alaprajz és homlokzat



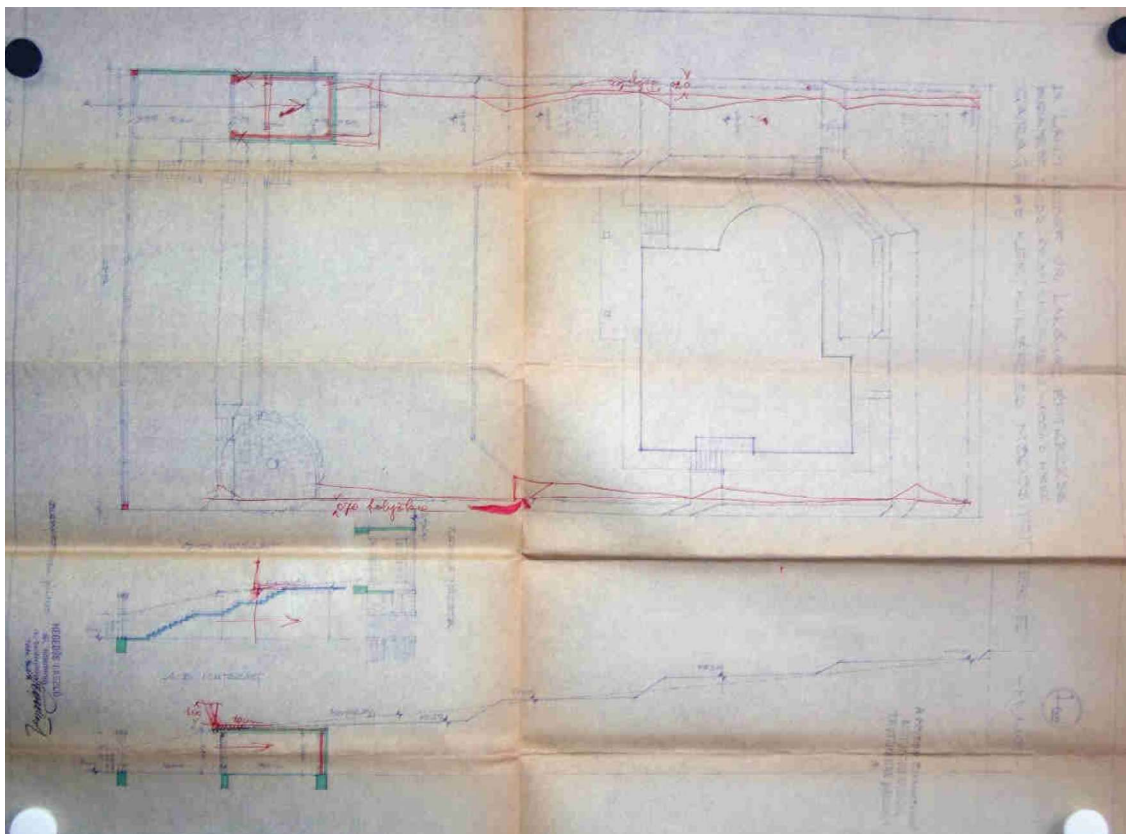
9. kép Oldalhomlokzat és hátsó homlokzat



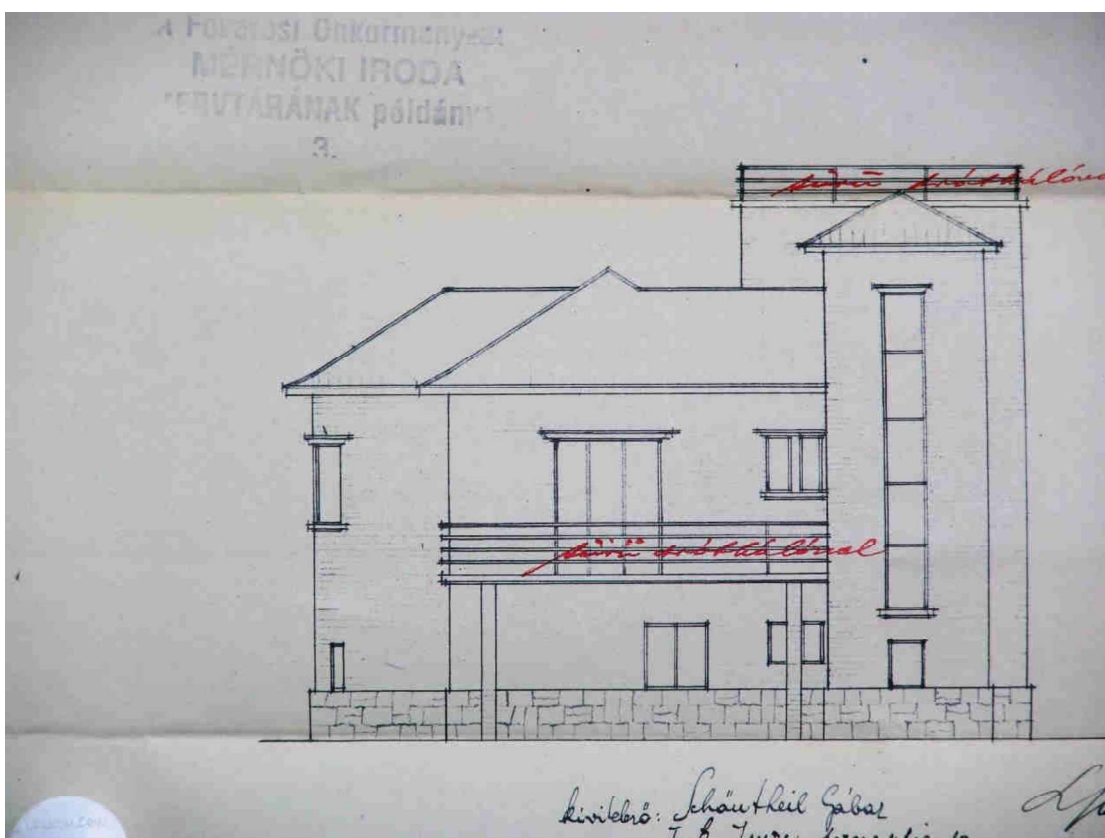
12. kép Oldalhomlokzat



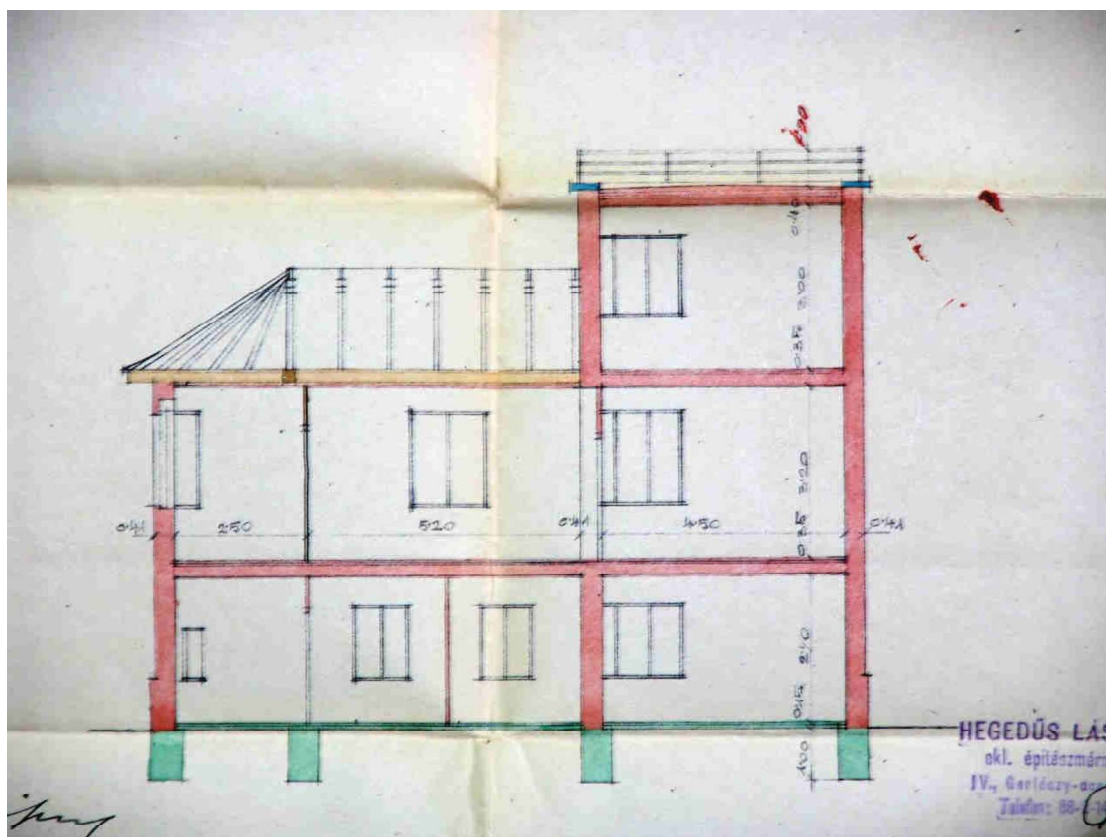
13. kép Metszet



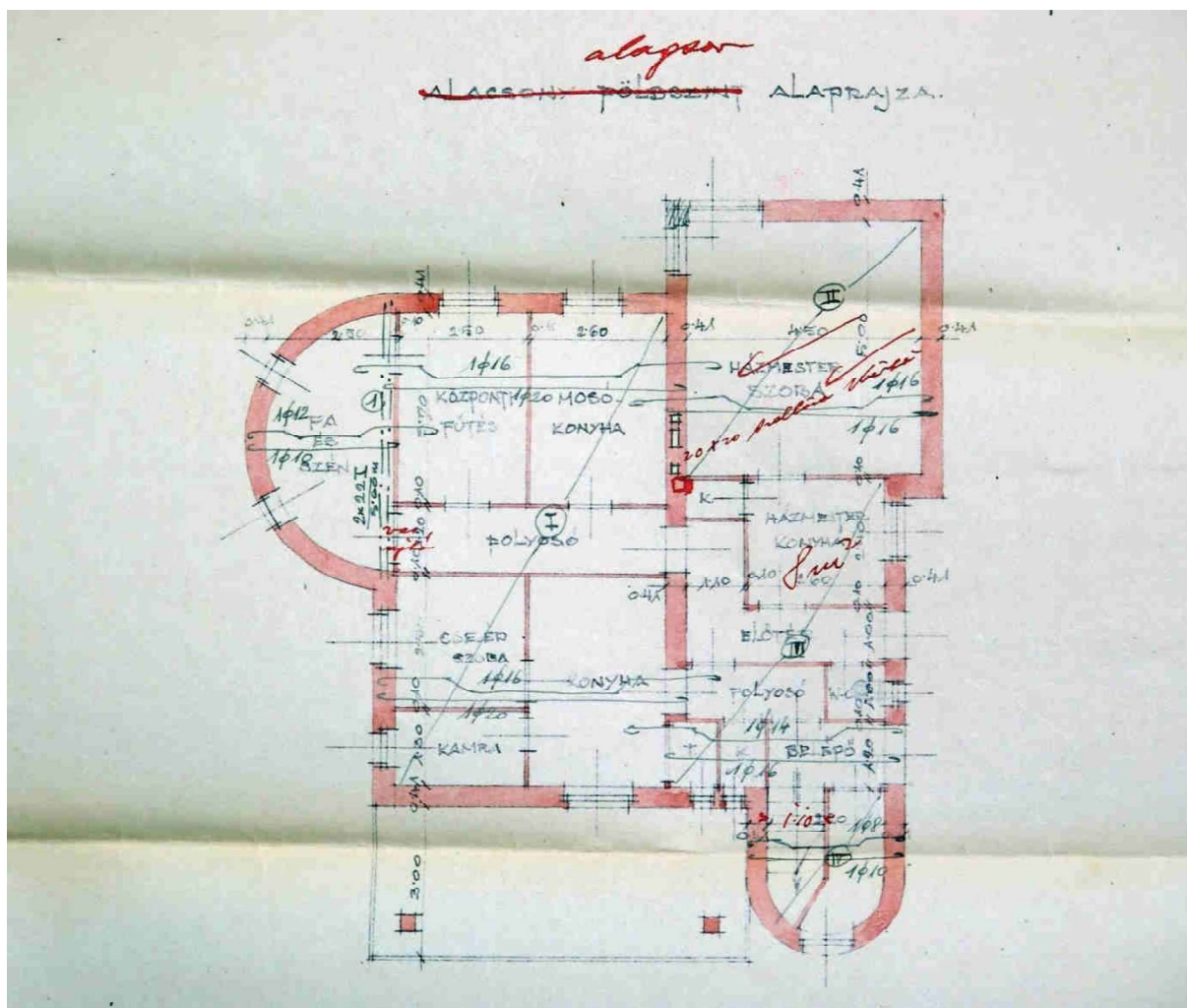
14. kép Helyszínrajz



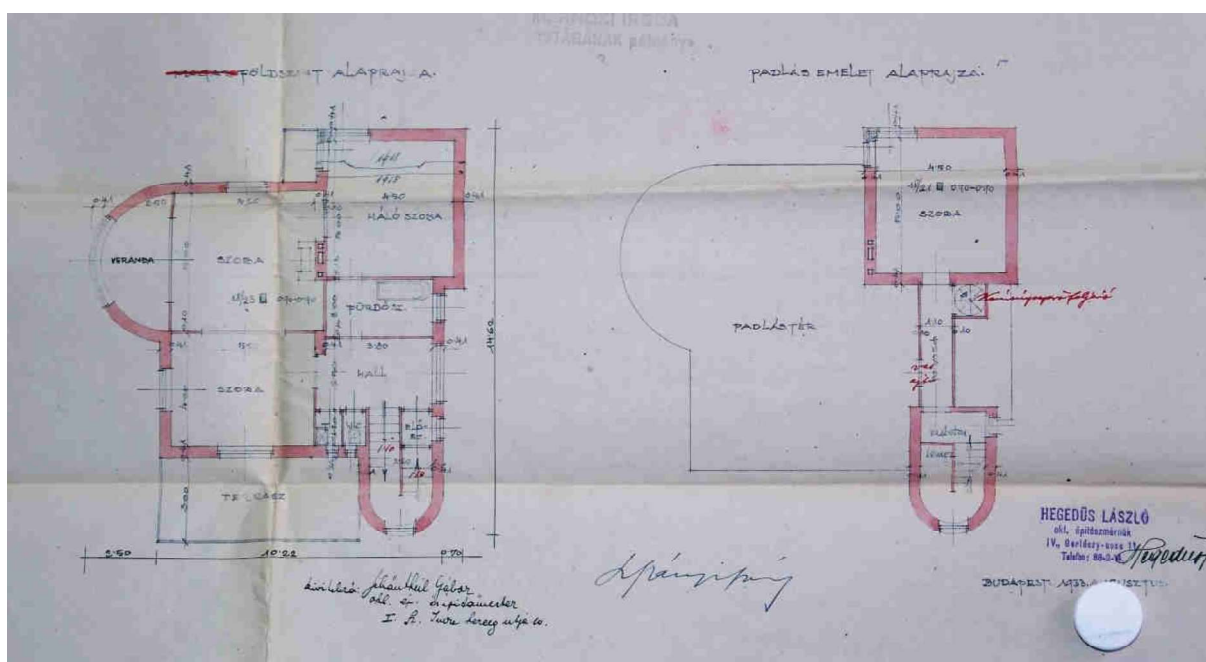
15. kép Főhomlokzat



16. kép Metszet

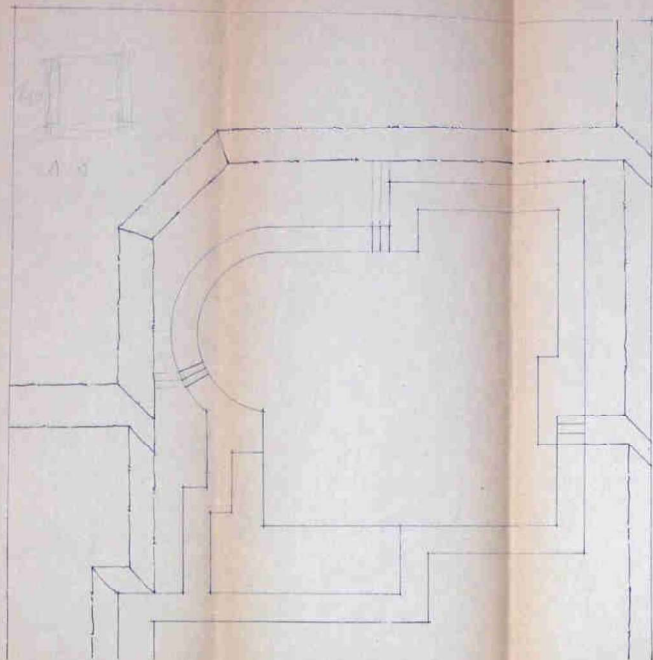


17. kép Alagsori alaprajz

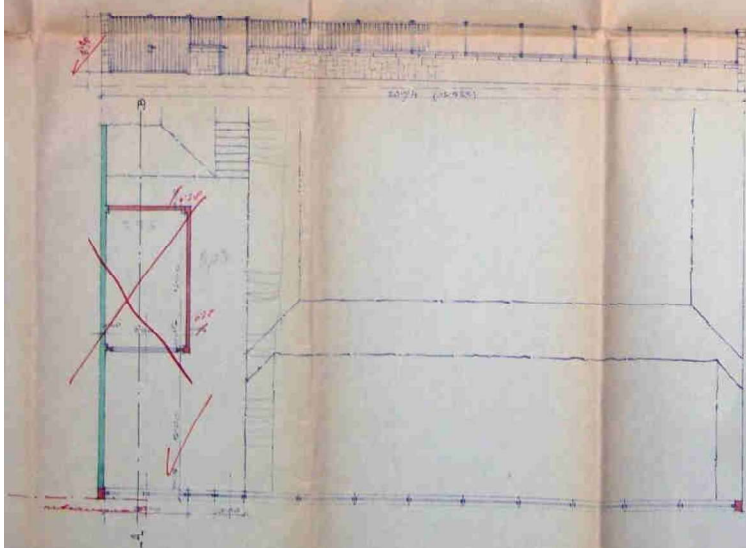


18. kép Földszinti és padlásszinti alaprajz

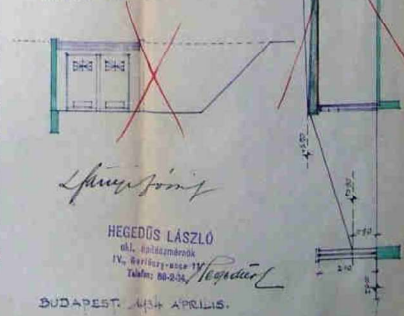
DR. LÁNYI JÓZSEF ÚR LAKÓHAZ ÉPÍTKEZÉSE
BUDAPEST, I. KISS ÁRON-UTCA 12. SZ. - 10643 KR. SZ.
GARAGE ÉS UCCAI KERÍTÉS TERVE. - M. 1:100 -



UCCAI KERÍTÉS NÉZETE



GARAGE NÉZETE



HEGEDŰS LÁSZLÓ

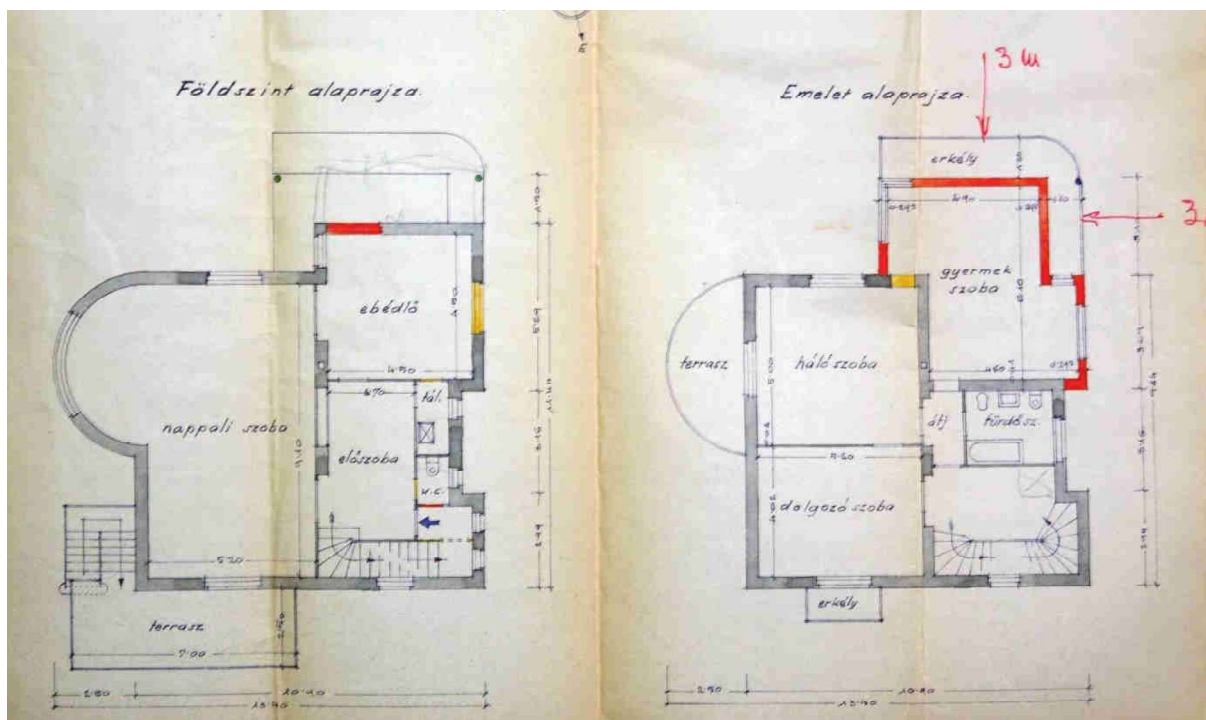
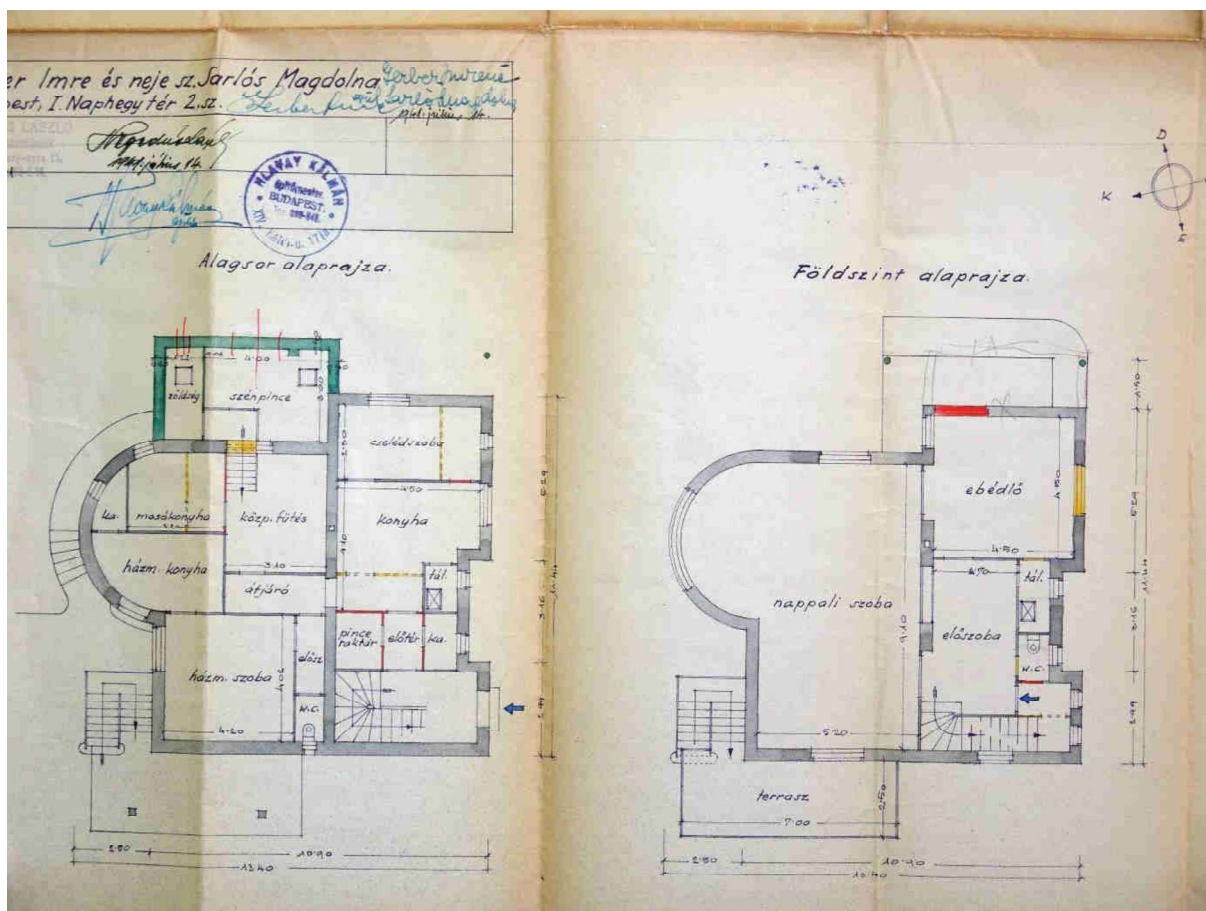
évl. építész

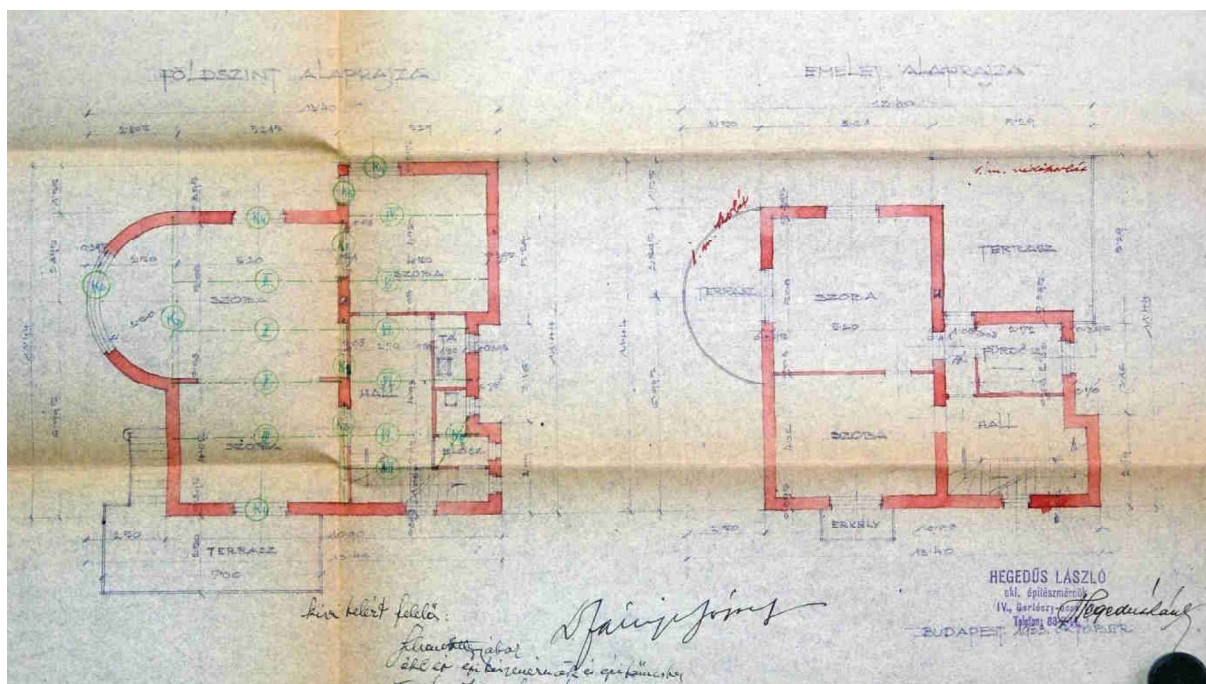
IV. kerület, 19. kerület

Tel.: 88-234

BUDAPEST, 1934. ÁPRILIS.

19. kép Kerítés terve





22. kép Földszint és emelet alaprajza, 1933

Helyszínrajz

az I. ker.,

KISS ÁRON

utcában fekvő

8787/2

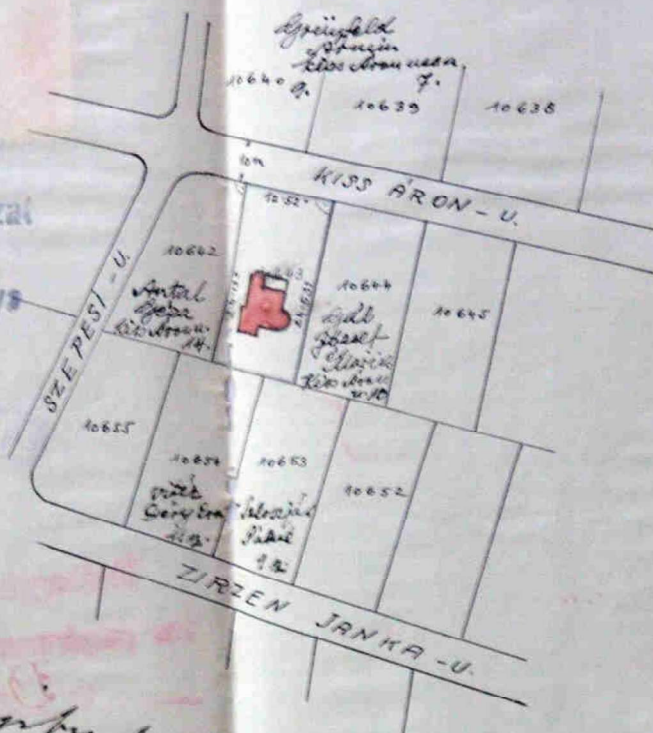
régi

10643

új

hrsz. telekről.

Füvárosi Önkormányzat
MÉRNÖKI IRODA
TÁRÁRÁNAK példány
3.



Handwritten signatures and stamps in red ink.

1933. évi 57.003 pm.

M. n. o.

Budapest, 1933. X. 6.

HEGEDŰS LÁSZLÓ

okl. építész-mérnök

IV. Gerilyez-utca 11.

Telefon: 88-2-14

JELMAGYARÁZAT:

telekhatár:

Lépték: 1:2440

A telek a. n. övezetben fekszik.

A telek szabályozás szempontjából rendezve van.

A helyszínrajz a kelet idején való állapotot a nyilvántartás adatai alapján tünteti fel.

A helyszínrajz kiadása nem szünteti meg a tulajdoságok jogát a szabályozás bármikori megváltoztatására.

A helyszínrajzot a telekhatárok feltüntetésével építési kérvény melléklete céljára adtuk ki.

Budapest, 1933. évi

100.

hő 21. n.

A székesfőváros polgármesteri

III. ügyosztálya:

1. sz. régi

2. sz. új

szelvény.

2. sz.

17. d

17. d

17. d

17. d

17. d

17. d

17. d

17. d

17. d

17. d

17. d

17. d

17. d

17. d

17. d

17. d

17. d

17. d

17. d

17. d

17. d

17. d

17. d

17. d

17. d

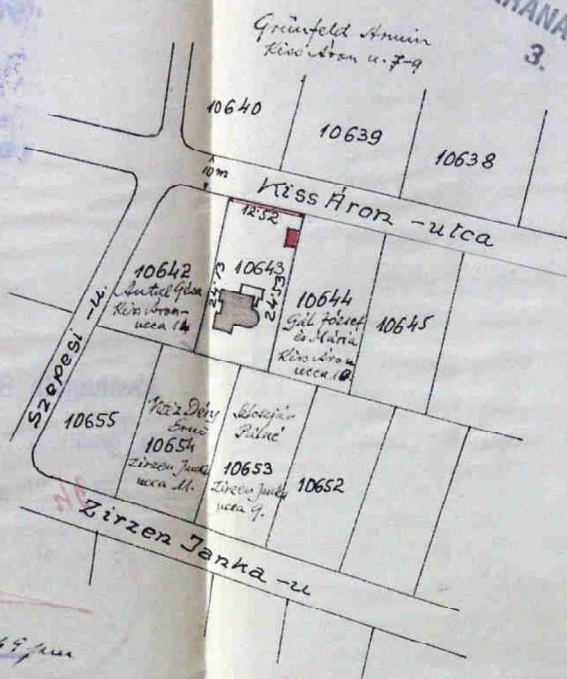
17. d

56047 sorszám.

Helyszínrajz

a 1. ker. Kiss Áron - utcában fekvő
8757/12 régi 10643 új hrsz. telekekről.

MEZŐVÁROSI Önkormányzat
MÉRNÖKI IRODA
TERVTEREVEK példány
3.



1934. évi 4. 269. számú
1934. évi 4. 269. számú
1934. évi 4. 269. számú

1934. évi 4. 269. számú
1934. évi 4. 269. számú
1934. évi 4. 269. számú

1934. évi 4. 269. számú
1934. évi 4. 269. számú
1934. évi 4. 269. számú

JELMAGYARÁZAT:

telekhatár.

Lépték: 1:1440

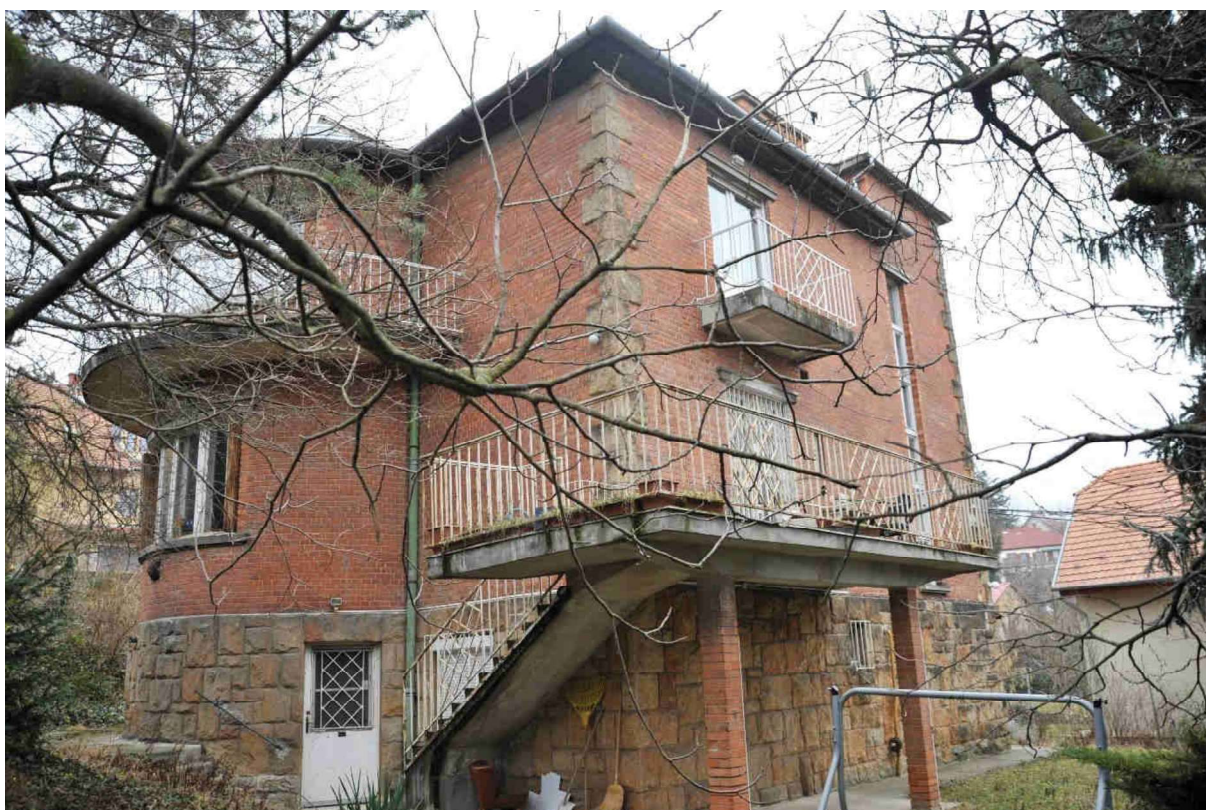
- A telek a IV övezetben fekszik.
- A telek szabályozás szempontjából rendezve van.
- A helyszínrajz a kelet idején való állapotot a nyilvántartás adatai alapján tünteti fel.
- A helyszínrajz kiadása nem szünteti meg a hatóságok jogát a szabályozás bármikori megváltoztatására.
- A helyszínrajzot a telekhatárok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

Budapest, 1934. évi V hó. 24. n.

A székesfőváros polgármesteri
III. ügyosztálya:

141 sz. régi } szelvény.
132 sz. új }
32 XXIII tisz. térrajz.
17 d.

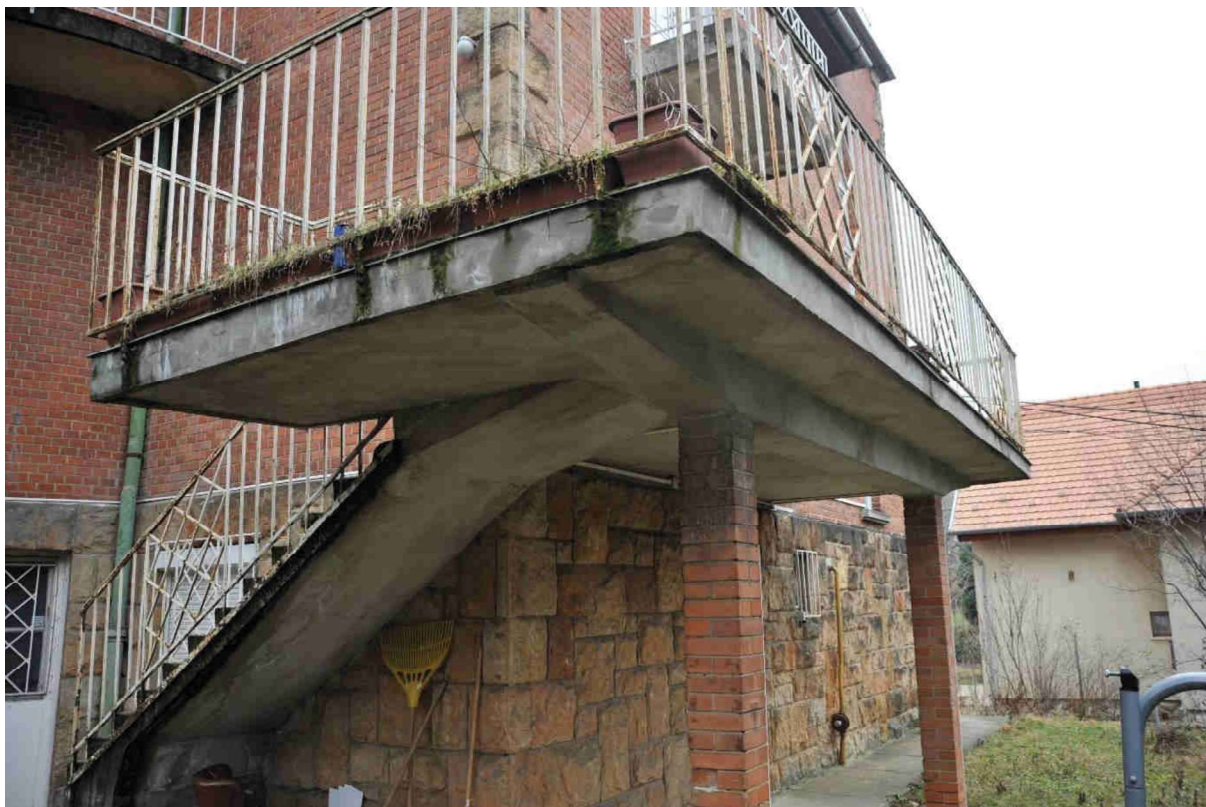
műszaki főtanácsos



25. kép Az épület összképe északkeletről



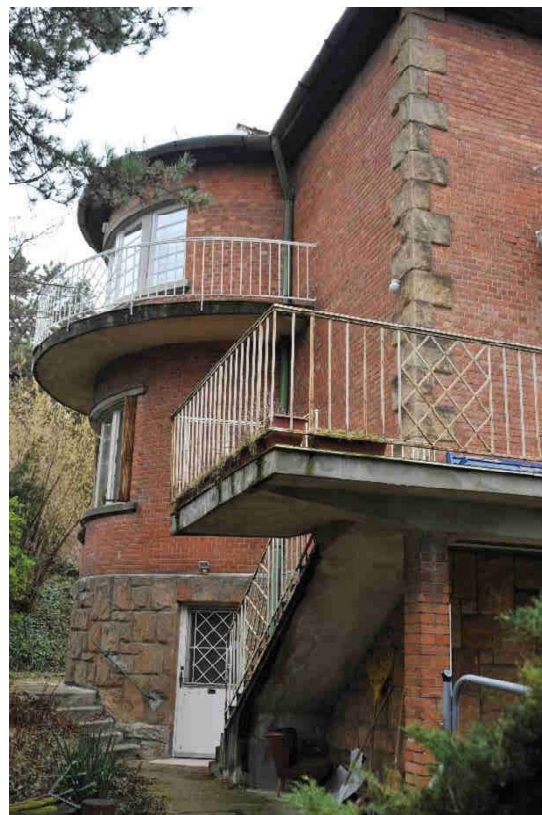
26. kép Terasz az északi homlokzat előtt



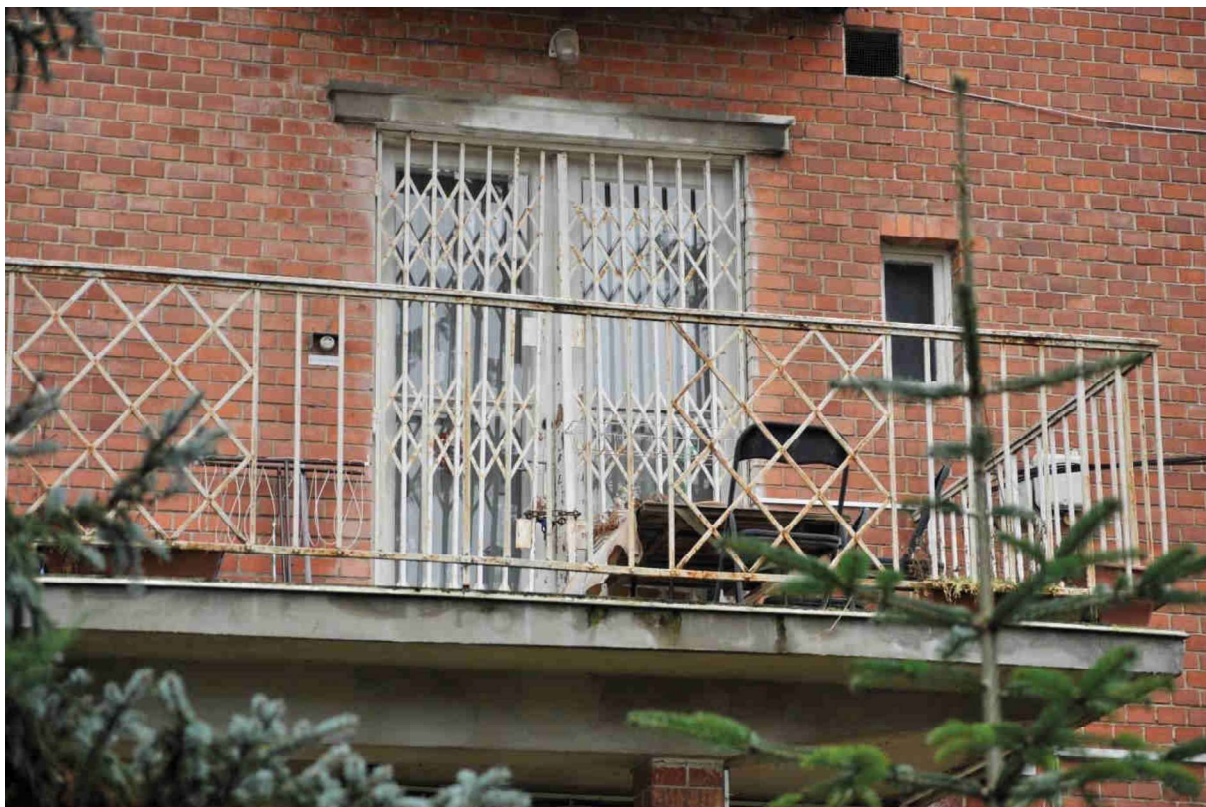
27. kép Terasz az északi homlokzat előtt



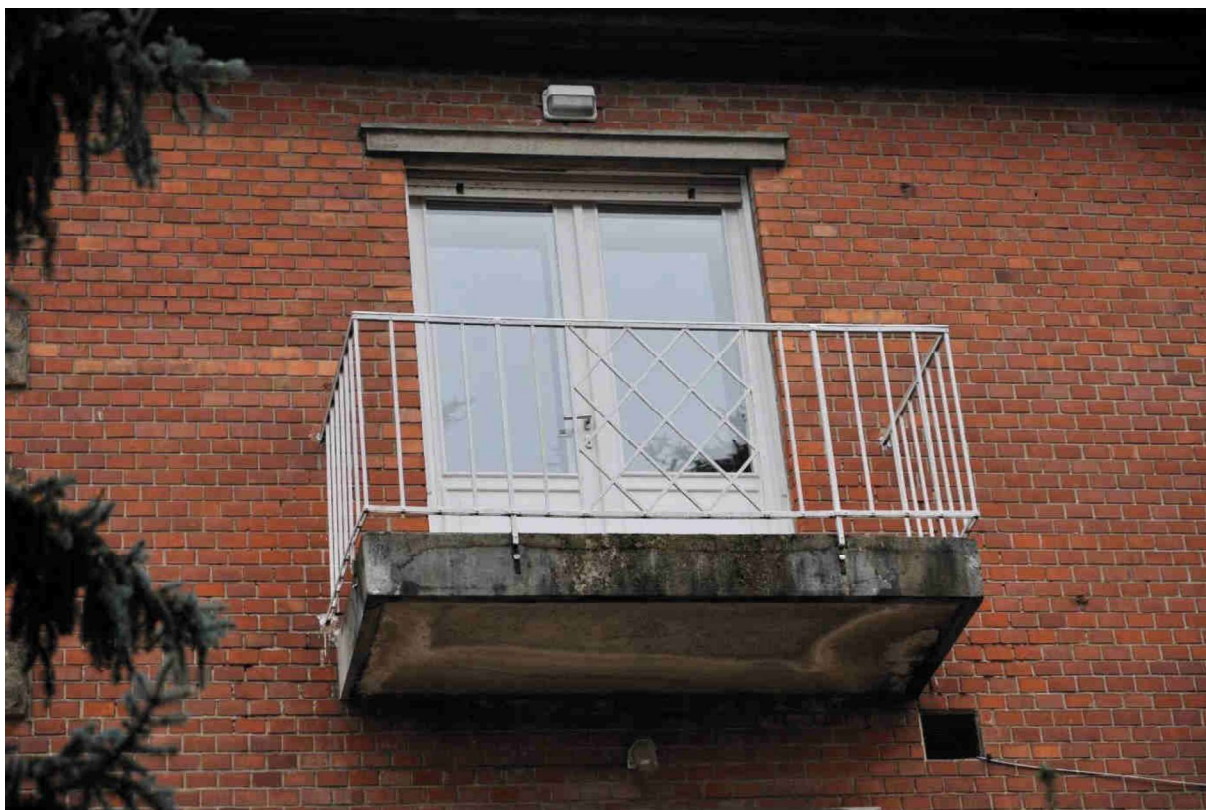
28. kép Lépcsőházi ablak az északi homlokzat nyugati oldalán



29. kép Az épület keleti oldalhomlokzata



30. kép Terasz és teraszajtó az északi homlokzaton



31. kép Erkély az északi homlokzaton



32. kép Tetőterasz az északi homlokzat felett



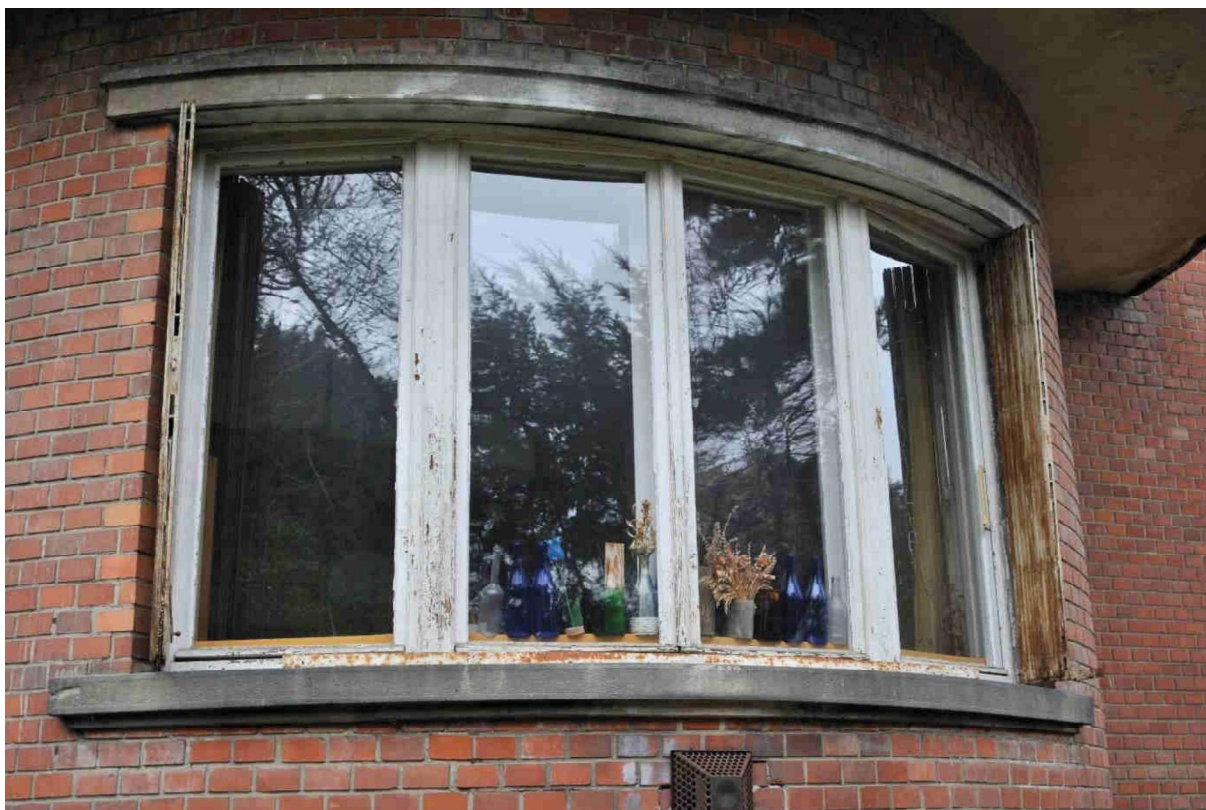
33. kép Keleti oldalhomlokzat, részlet



34. kép Ablak és összetolt detektívrács a keleti homlokzaton



35. kép Erkély a keleti homlokzaton



36. kép Ablaksor a keleti homlokzaton



37. kép Lábazat a keleti homlokzaton



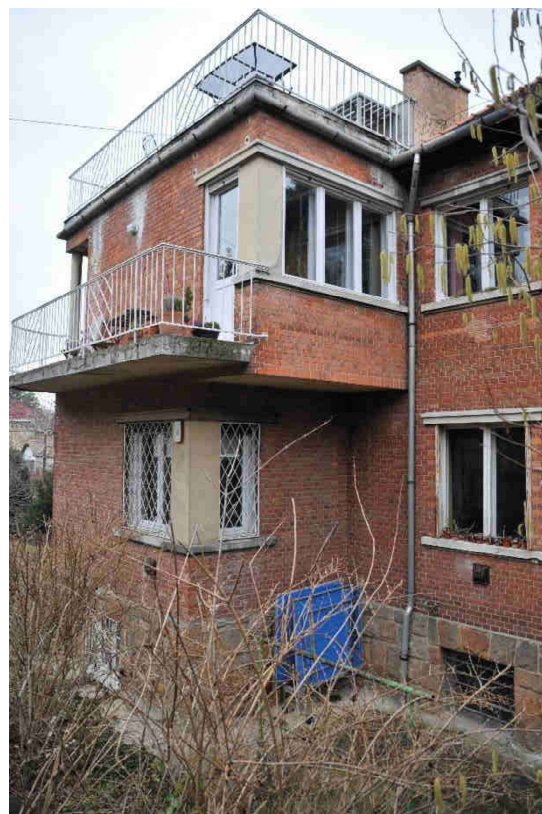
38. kép A keleti homlokzat déli szakasza és a déli homlokzat részlete



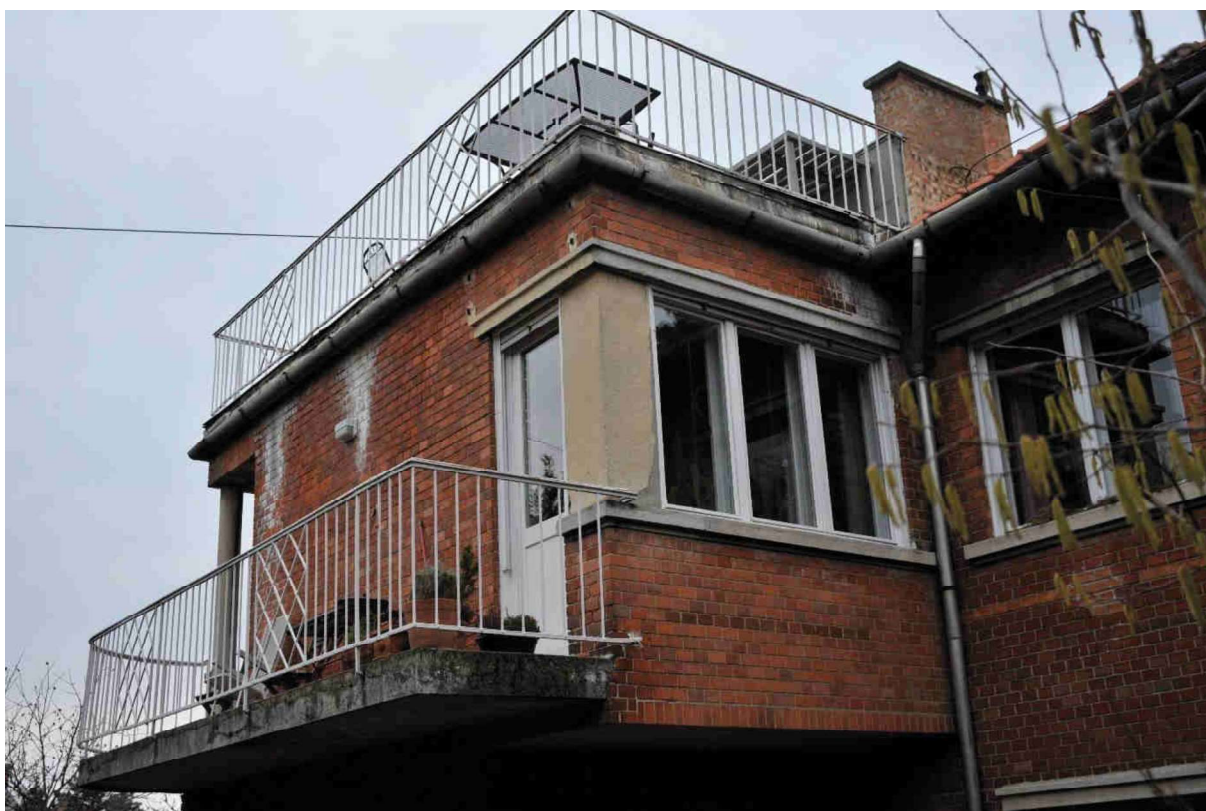
39. kép Déli homlokzat keleti szakasza



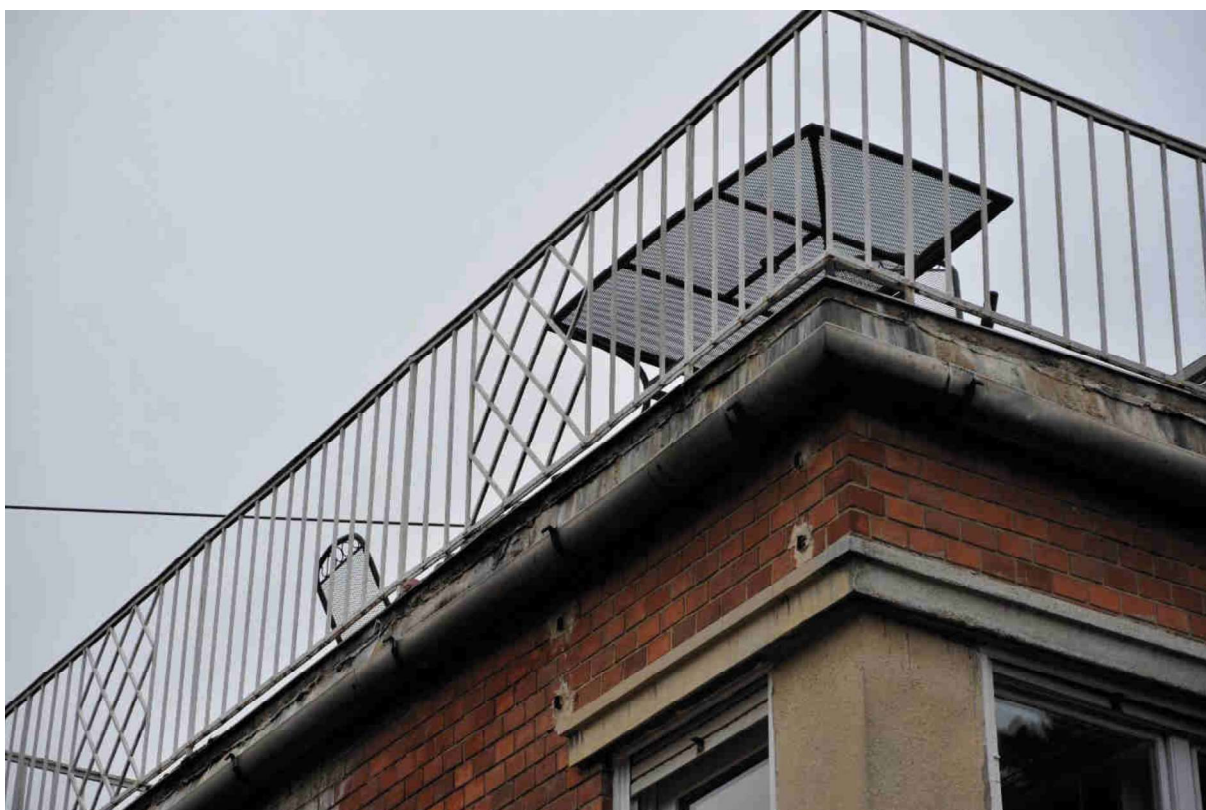
40. kép Északi homlokzat, keleti szakasz



41. kép Déli homlokzat nyugati szakasza



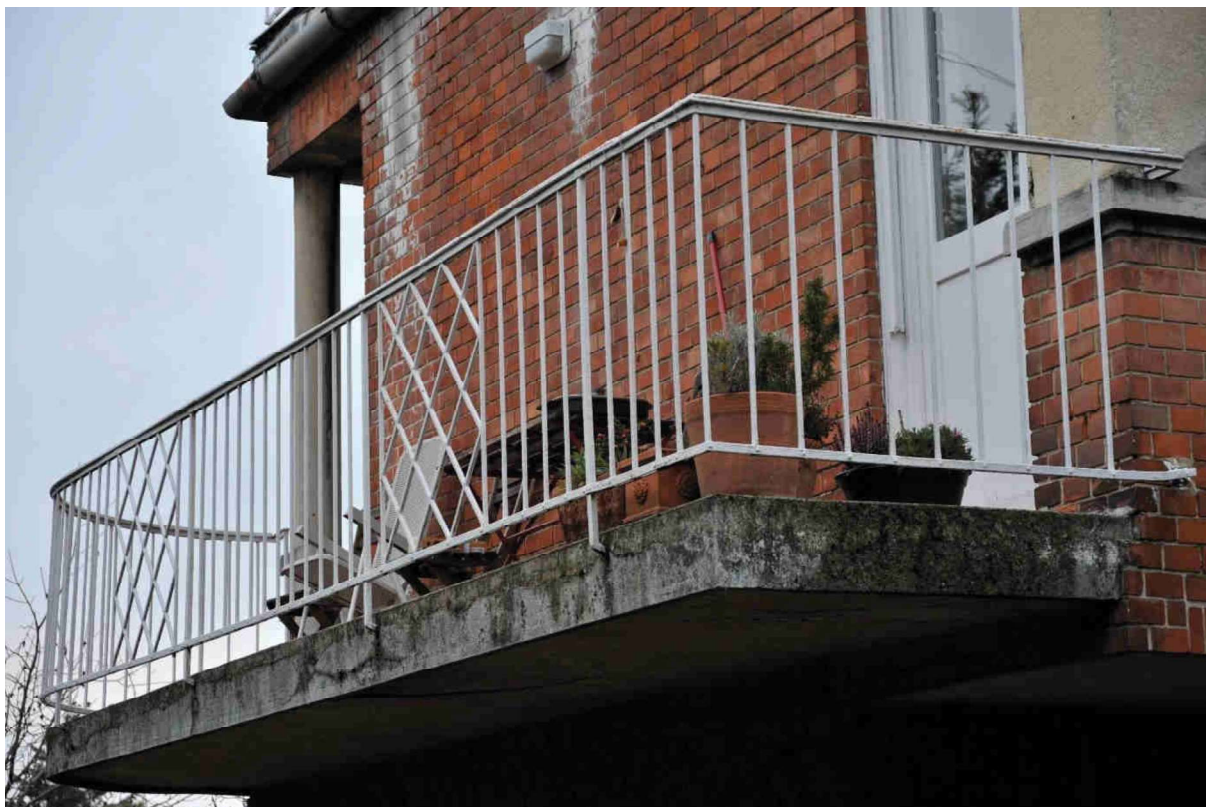
42. kép Déli homlokzat, erkély és tetőterasz



43. kép Tetőterasz korlátja



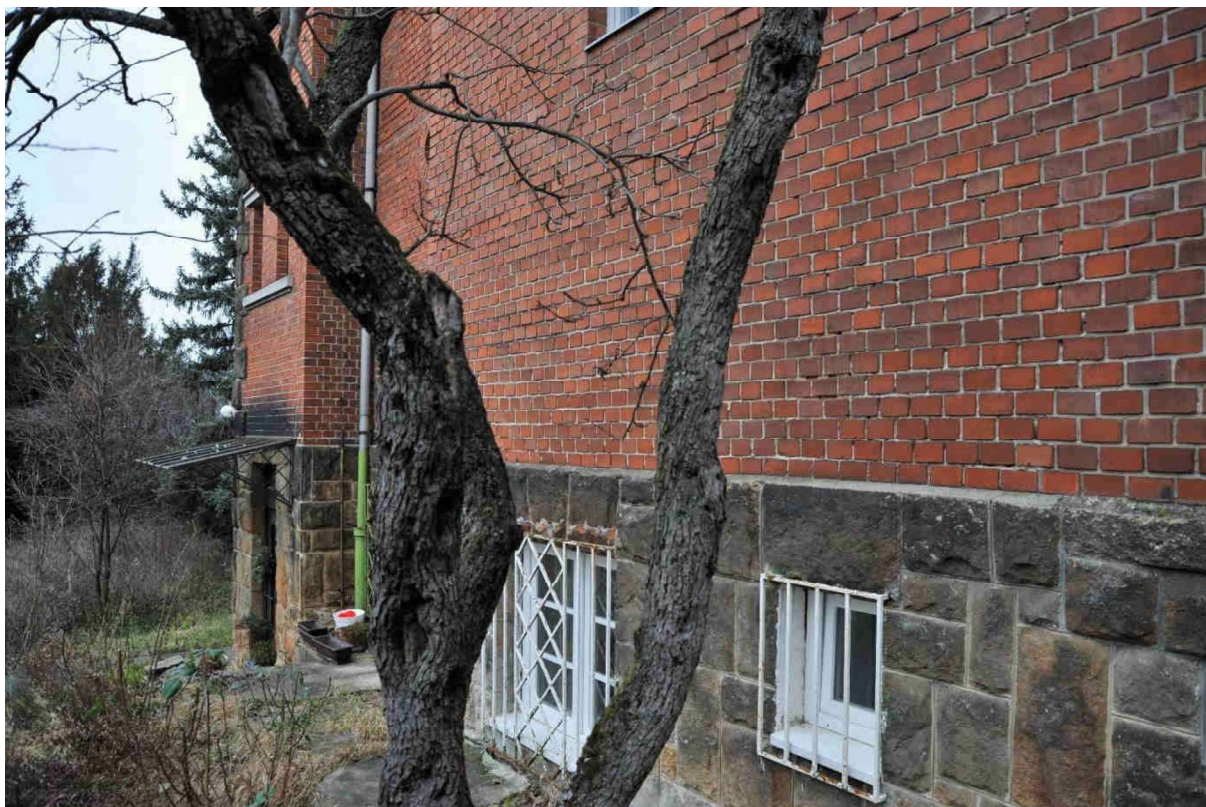
44. kép Ablak és ajtó a déli homlokzaton



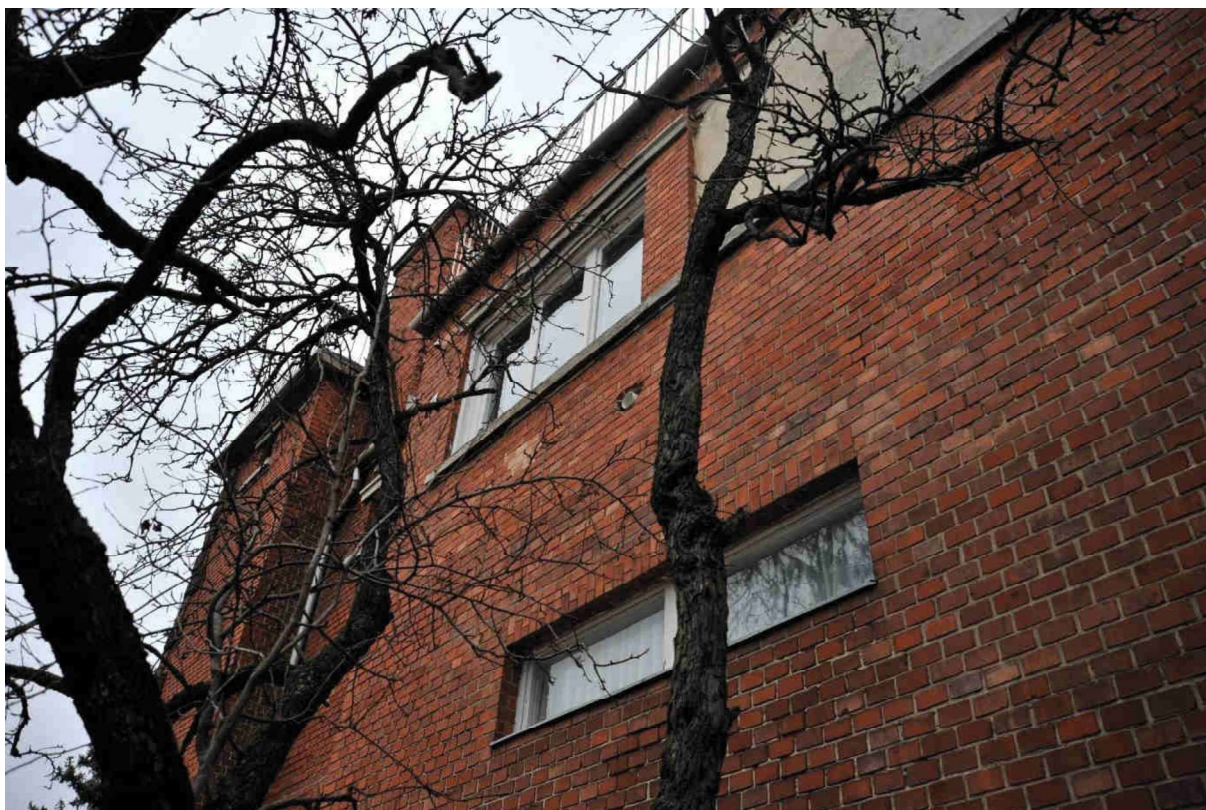
45. kép Erkélykorlát a déli homlokzaton



46. kép Ablak a déli homlokzaton



47. kép Nyugati homlokzat, részlet



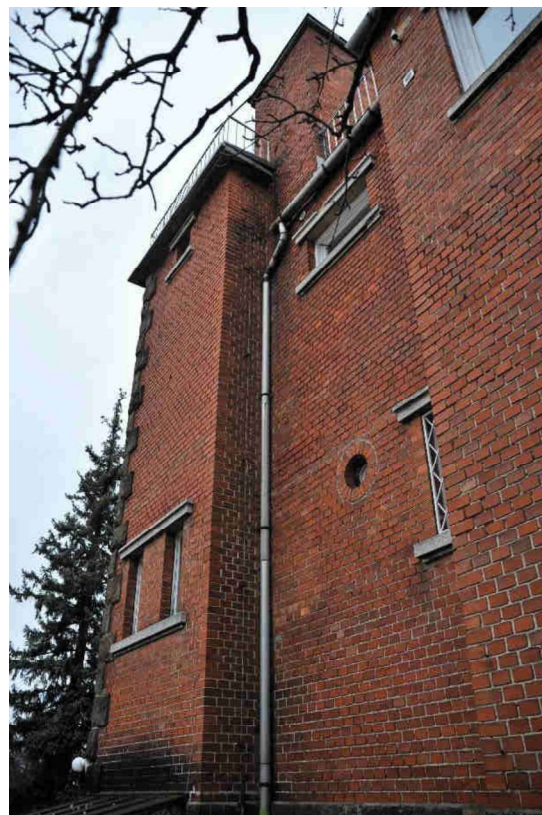
48. kép Nyugati homlokzat, részlet



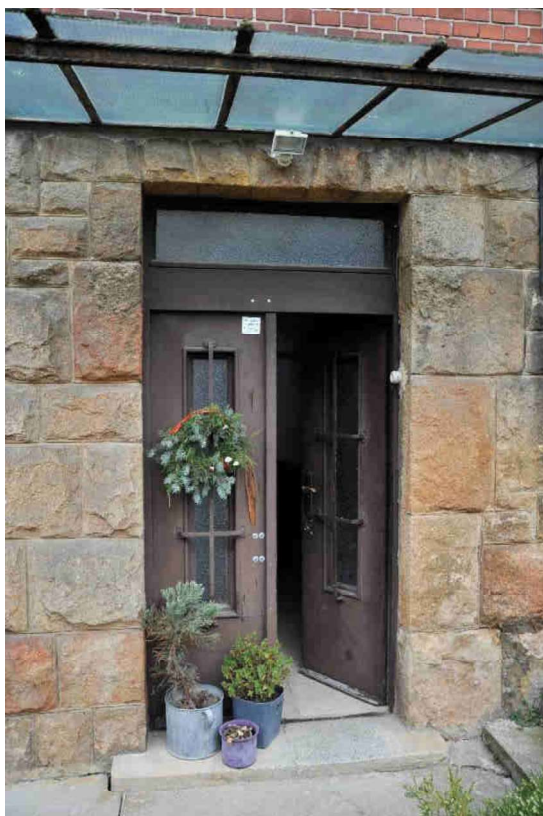
49. kép Nyugati homlokzat, részlet



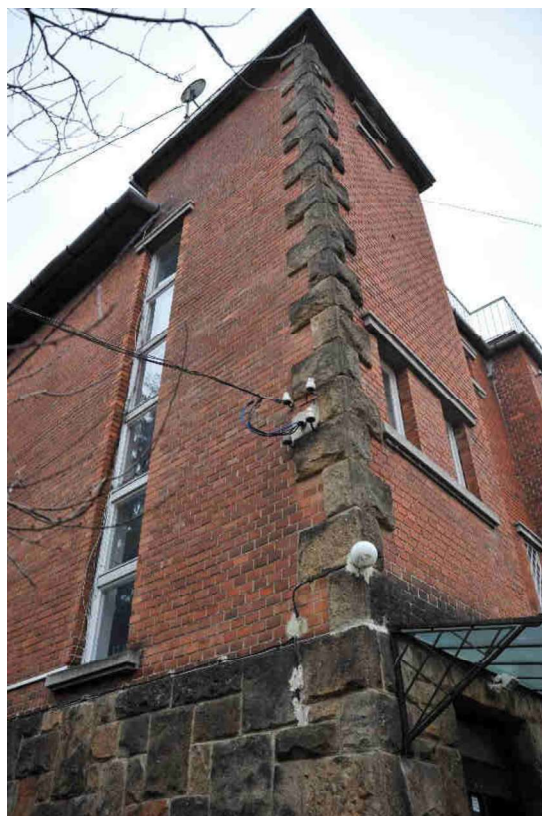
50. kép Nyugati homlokzat, részlet a bejárat
ajtóval és a lépcsőház tömbjével



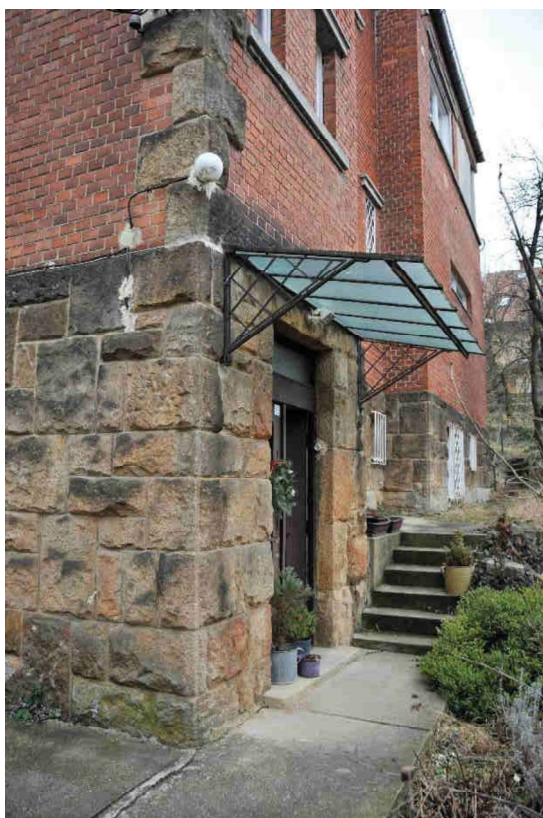
51. kép A nyugati homlokzat északi szakasza



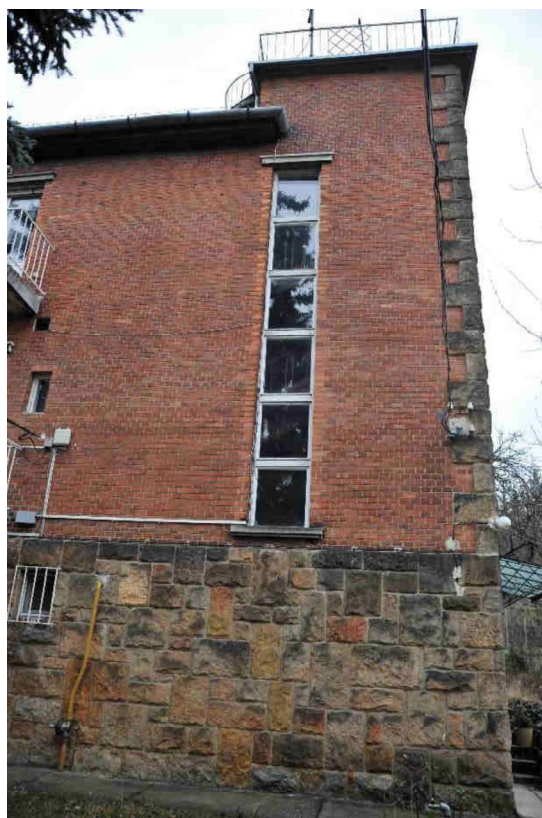
52. kép Bejáratí ajtó a lépcsőház felé



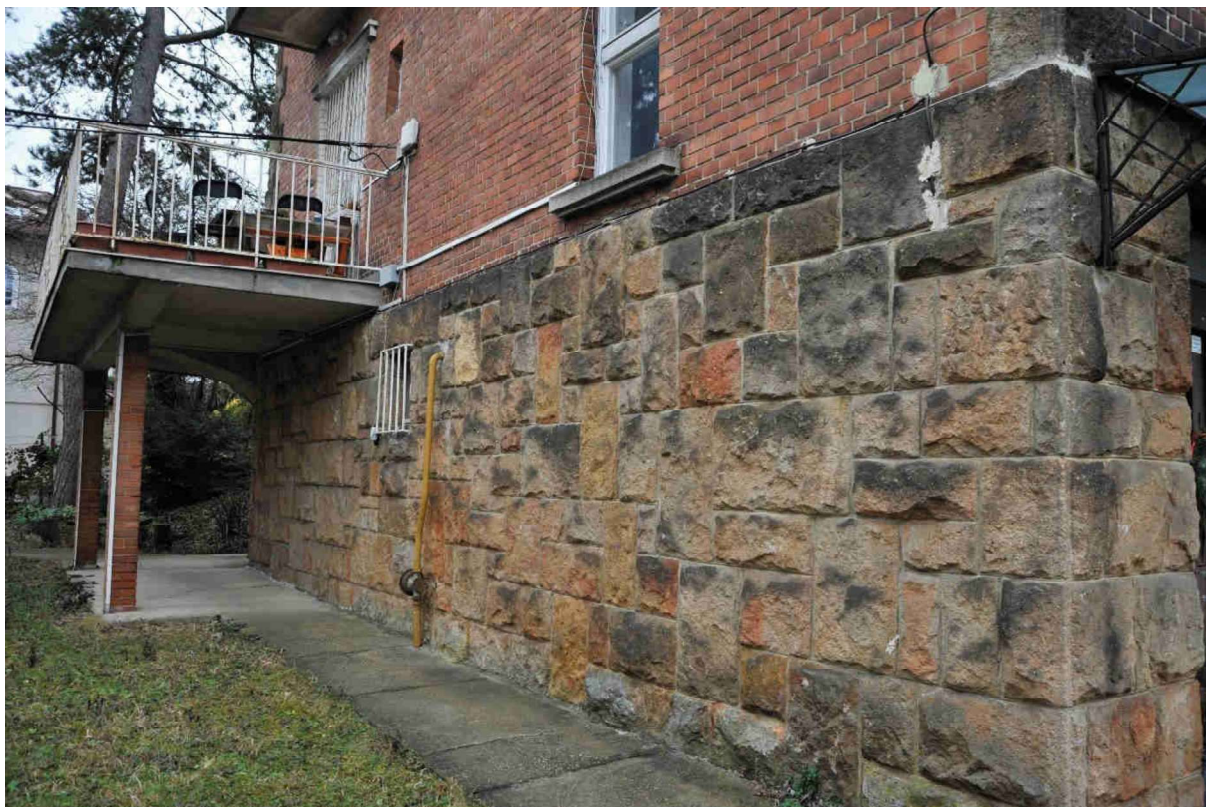
54. kép Az épület északnyugati sarka



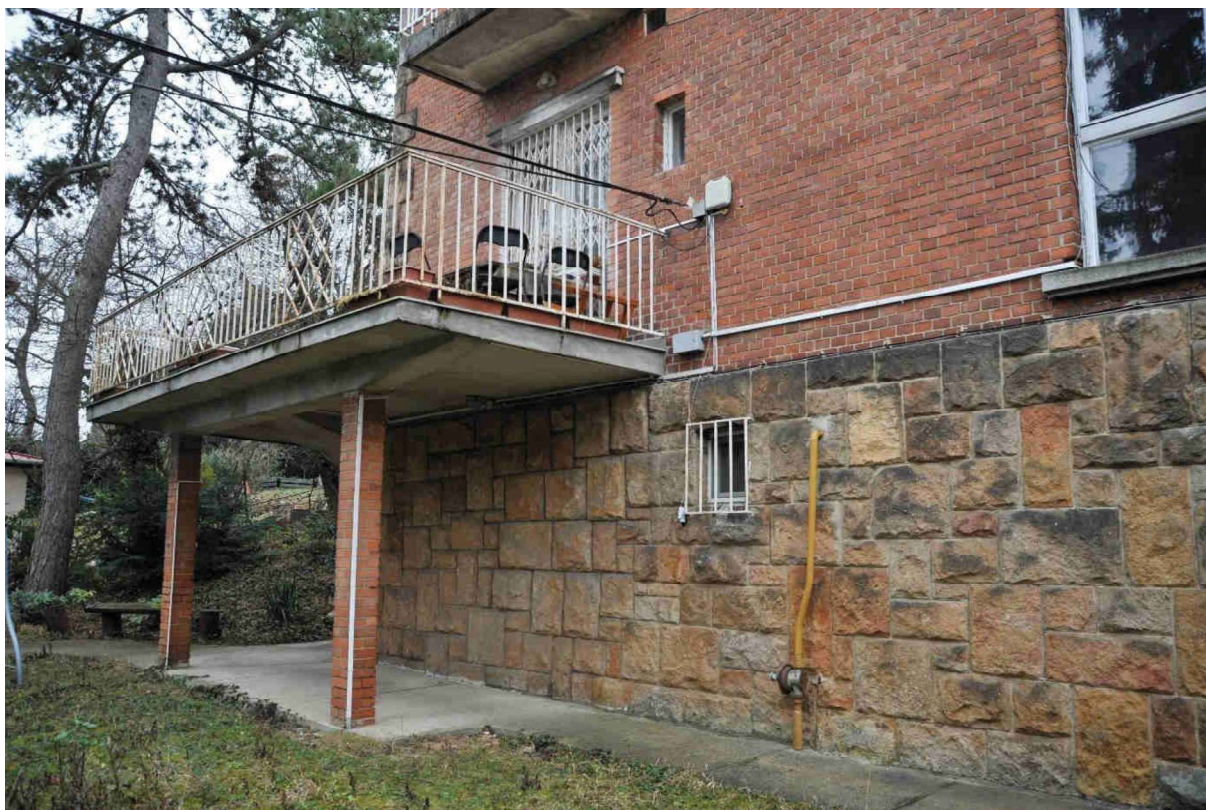
53. kép Az épület északnyugati sarka



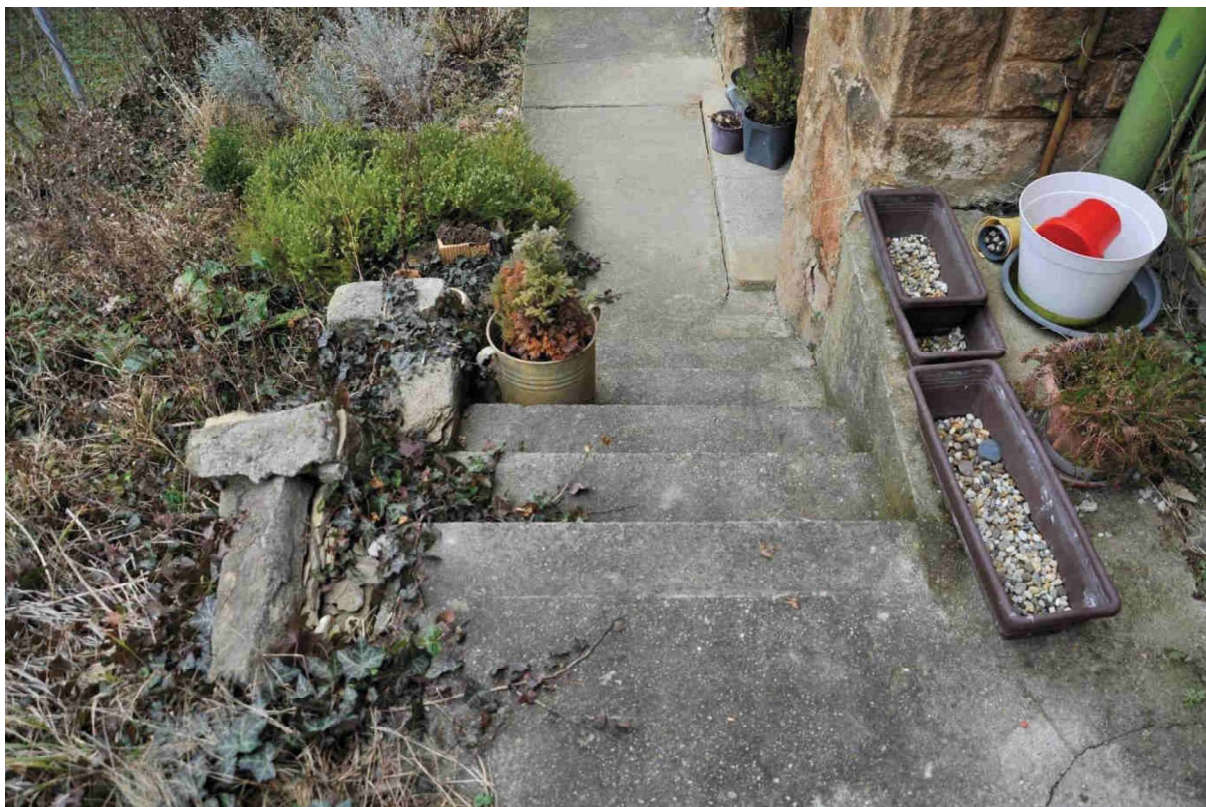
55. kép Északi homlokzat, nyugati szakasz



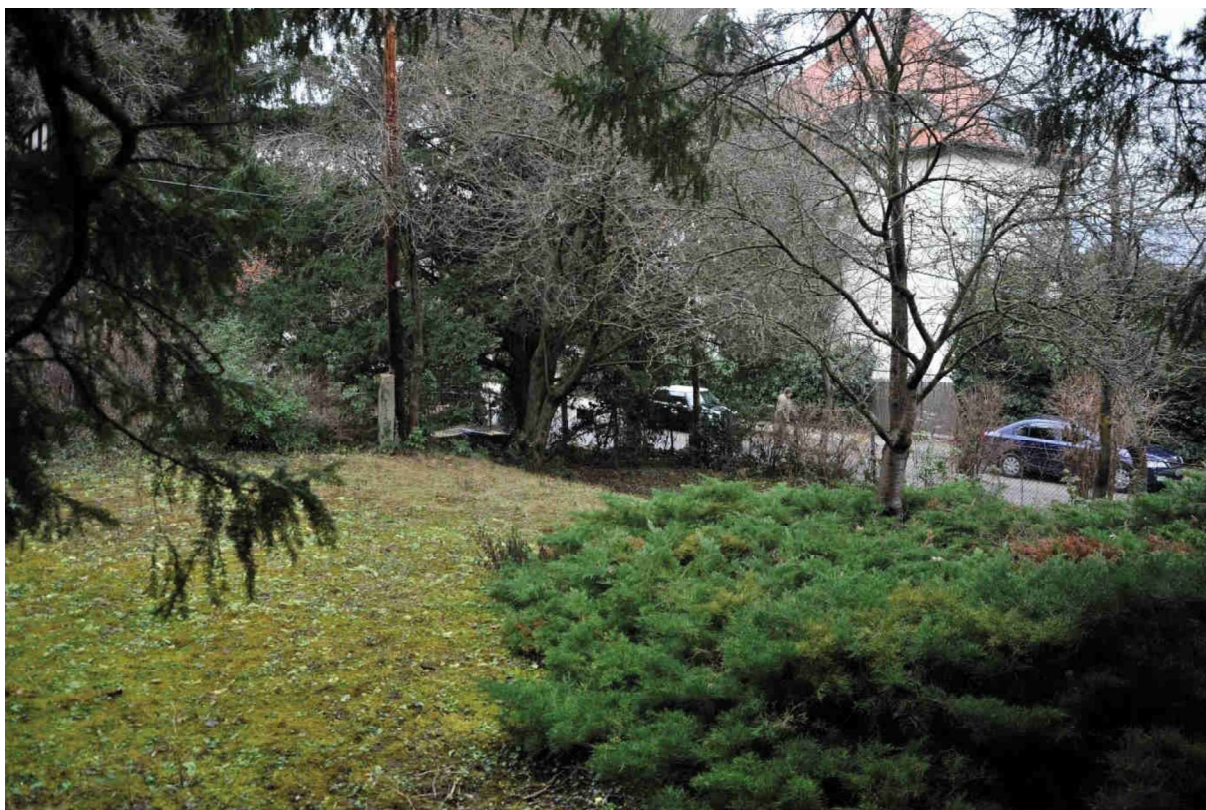
56. kép Az északi homlokzat nyugat felől, részlet



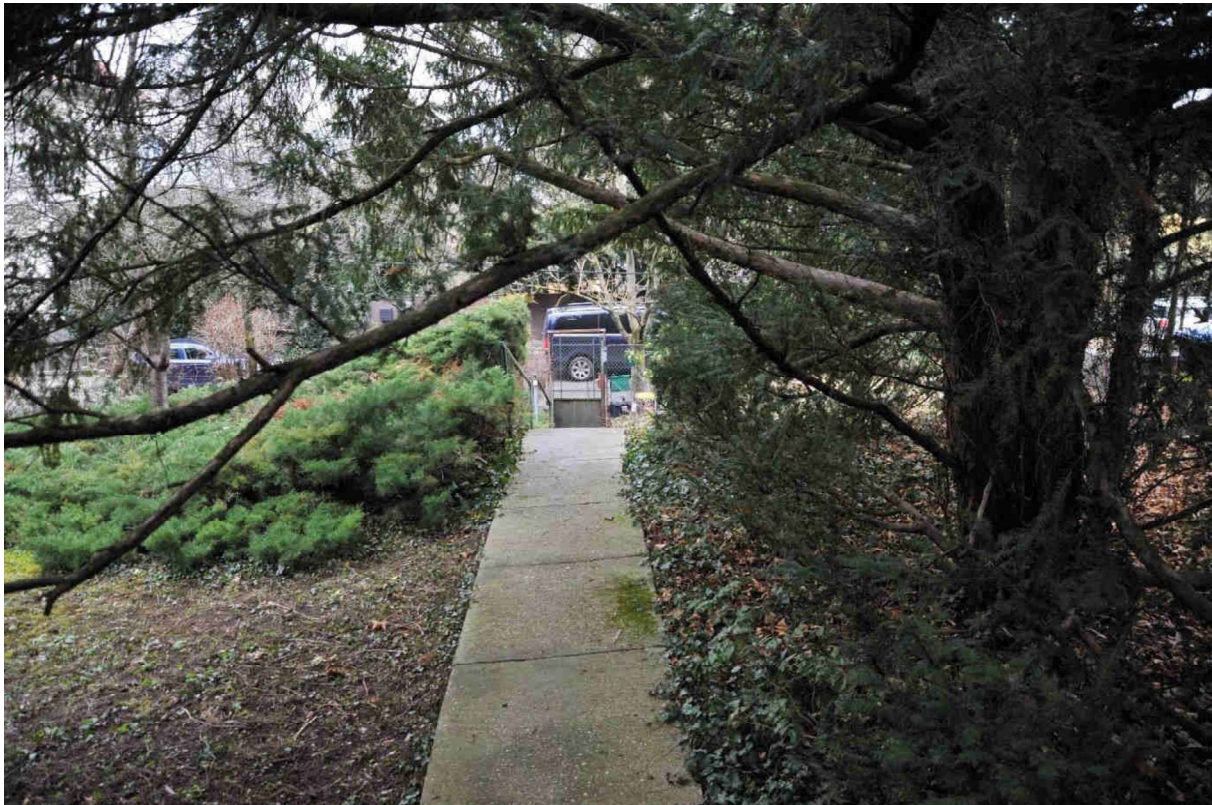
57. kép Az északi homlokzat nyugat felől



58. kép Kerti lépcső az épület mellett



59. kép Előkert



60. kép Járda az előkertben a kaputól az épületig



61. kép Előkert, részlet



64. kép Kapu és kerítés



65. kép Garázs

Helyi értékre vonatkozó értékvizsgálati dokumentáció



1. Kép Összkép az északi irányból

Objektum neve

Földrajzi azonosítók

Cím (irányító számmal):	1121 Budapest, Költő utca 7. / Mátyás király út 2.
Helyrajzi szám(ok):	9576

Helyszínrajz



A helyi érték meghatározása

<i>Megnevezése:</i>	Lakóépület
<i>Fajtája:</i>	Családi ház
<i>Típusa:</i>	Szabadonálló
<i>Stílusa:</i>	Historizáló
<i>Jellemző datálása:</i>	1880-as évektől, több periódusban bővítve. (Az adat forrása: BFL tervek)
<i>Tervezője:</i>	Hoffmann Elek

Funkció

<i>Egykori funkció(k):</i>	Lakóépület, fogadó, étterem, boltok
<i>Jelenlegi funkció:</i>	Többlakásos lakóépület az önkormányzat tulajdonában

A helyi érték eszmei értékei és jelentősége

Az épületegyüttes két részből áll: egy kétszintes főépületből, mely a telek délnyugati felében áll, és egy földszintes melléképületből, mely a délkeleti oldalhatárhoz közel, azzal párhuzamos tengellyel áll.

A főépület első tervei 1880 augusztusában készültek el, majd 1880 szeptemberében módosított tervek születtek. Feltehetően ez utóbbi szerint épült fel az épület magja, melyet a későbbiekben több ütemben bővítettek és átépítettek. A tervek tanúsága szerint a

főépület főhomlokzata előtt földszintes fa veranda épült, a nyeregtető ereszvonala és oromzatán fűrészelt deszkadíz húzódott. Az épület teljes alapterületén alapincézett, a pince boltozott.

Szintén az 1880 szeptemberében készült tervek szerint épült istálló a délkeleti telekhatár közelébe, mely a későbbi bővítések és átépítések idején a mai melléképület magját adta. Így 1884-ben meglévő istálló mellé kocsisín épült, 1889-ben pedig az épület hosszhomlokzata fűrészelt deszka oromdíszes középrizalitot kapott, északi végéhez verandát építettek és cselédszobákat alakítottak ki az épületben.

Ugyanekkor a főépület északnyugati homlokzata elé külső lépcső épült, mely minden bizonnyal összefügg a földszint és az emelet különválasztásával.

A későbbiekben mind a melléképületet, mind a főépületet többször (többek között az 1930-as években, majd a 20. sz. második felében) bővítették és átalakították. Ezek a beavatkozások mára kaotikus összképet eredményeztek. Az épület elveszítette alaprajzi kontúrját, tömegét és eredeti beépítését és helyi építészeti érték szempontjából értékelhető jellegét.

Az 1880-ban készült tervek szerint a következő évben minden bizonnyal felépített lakóépület eredeti kialakítása szerint a Hegyvidék 19. sz. második felére jellemző, fűrészelt deszkadízű, oromzatos, verandával kiegészített lakóházai, illetve nyaralói közé illeszkedik. A főépület magja és a melléképület magja máig őrzi az 1880-as évek elején emelt épületeket.

Értékes szerkezetek, burkolatok, stb.

Homlokzati díszítés, épületplasztika

Az épületen helyenként még látható az 1880-as években kialakított homlokzati díszítés, így vakolatból képzett sarokarmírozását és az ablakok húzott profilú szalagkeretezését, melyeket a délnyugati homlokzaton látunk.

Az eredeti homlokzati díszítés helyi építészeti értéket képvisel.

Homlokzati nyílásrendszer

Leginkább az épület délnyugati és északnyugati homlokzata őrzi építés-korabeli kialakítását.

Az eredeti homlokzati nyílásrendszer helyi építészeti értéket képvisel.

Homlokzati nyílászárók

Az épület eredeti nyílászárói közül számos darabot kicseréltek, azonban találunk az épülettel egykorú, historizmus-kori ablakokat is. Ezek pallótokos szerkezetű, kétrétegű, kifelé-, befelé felnyíló, kétszárnyú ablakok, szellőzőszárnyakkal.

Az építés-korabeli ablakok helyi építészeti értéket képviselnek.

Helyi érték állapota

Az épület leromlott műszaki állapotban van. Az épületegyüttes műszaki állapota pozíciójához, reménybeli védettségéhez és történeti értékeihez méltatlan.

Rövid indoklással egybekötött javaslat

Az 1880-ban készült tervek szerint a következő évben minden bizonnyal felépített lakóépület eredeti kialakítása szerint a Hegyvidék 19. sz. második felére jellemző, fűrészelt deszkadíszű, oromzatos, verandával kiegészített lakóházai, illetve nyaralói közé illeszkedik. A főépület magja és a melléképület magja máig őrzi az 1880-as évek elején emelt épületeket.

A későbbi bővítések, átalakítások során és miatt az épületek elveszítették építés-korabeli karakterüket és értéket képviselő architektúrájukat, az eredeti építészeti koncepció és terv szinte teljes mértékben felismerhetetlenné vált, az együttes a korábban megvolt helyi építészeti értékeit elveszítette. Az épület elveszítette alaprajzi kontúrját, tömegét és eredeti beépítését. Az épületek kizárólag koruk és egykor megvolt és értéket képviselt, ma csak nyomokban felfedezhető architektúrája miatt képvisel értéket. Az épületek jelenlegi állapotukban sajnos nem méltók a helyi védelemre, de helyreállíthatók volnának.

Összefoglalásul fentiek miatt az épületet építés-korabeli — és ma nyomokban fellelhető — építészeti értékei miatt, egy jövőbeni, teljeskörű felújítás és helyreállítás reményében helyi egyedi védelemre javaslom.

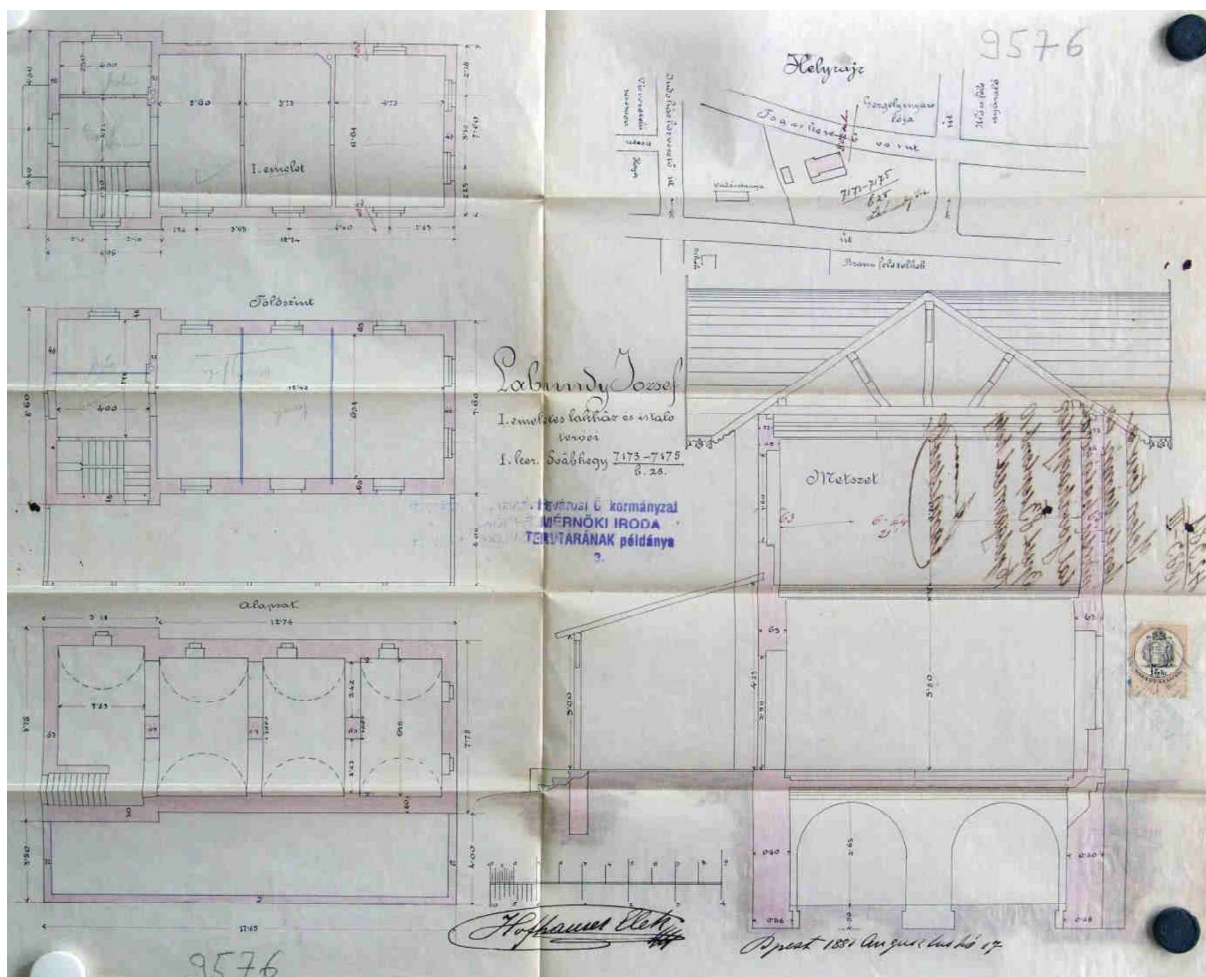
Budapest, 2025.03.08.



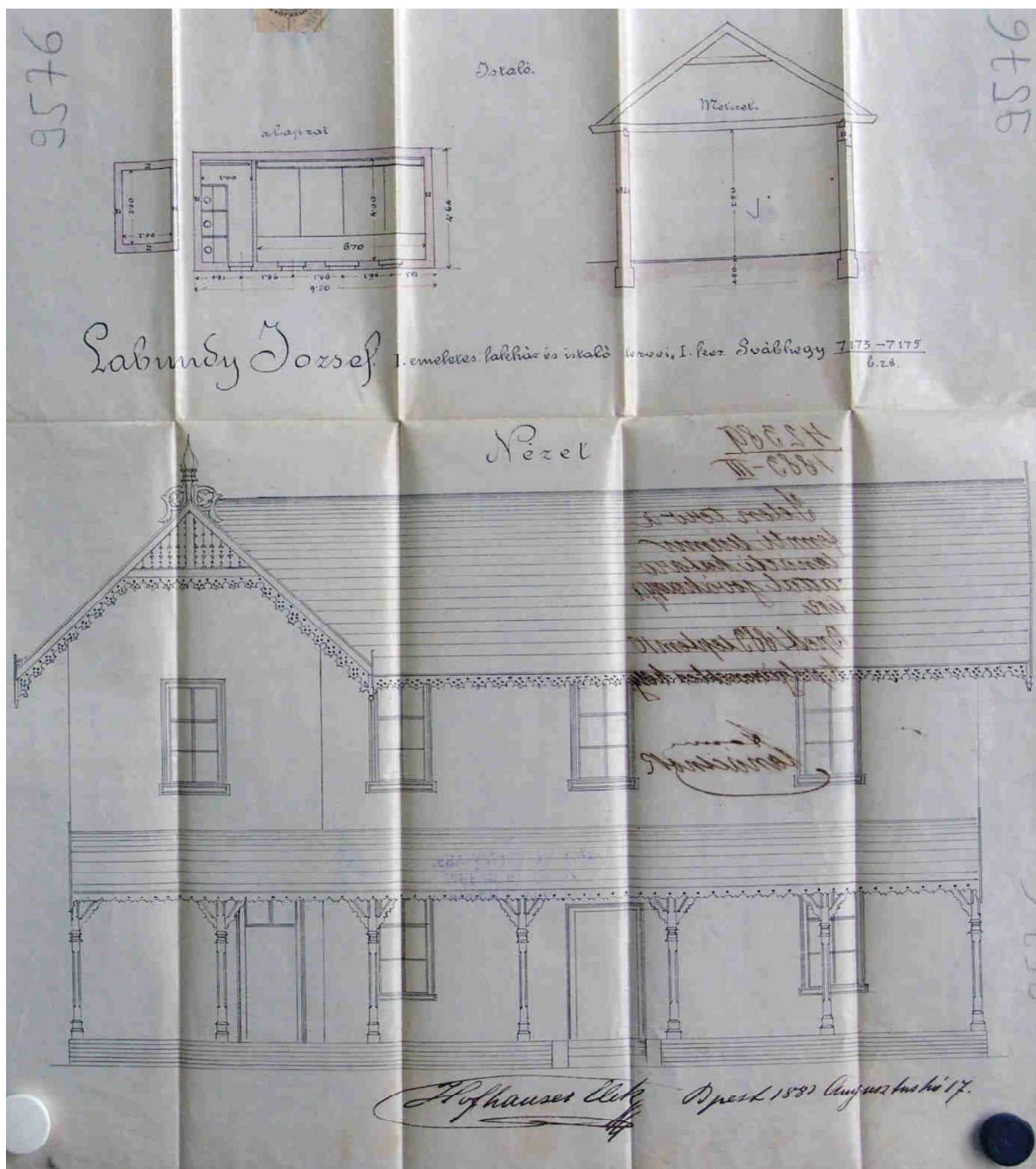
készítette: Rozmann Viktor
ellenőrizte:

MELLÉKLETEK

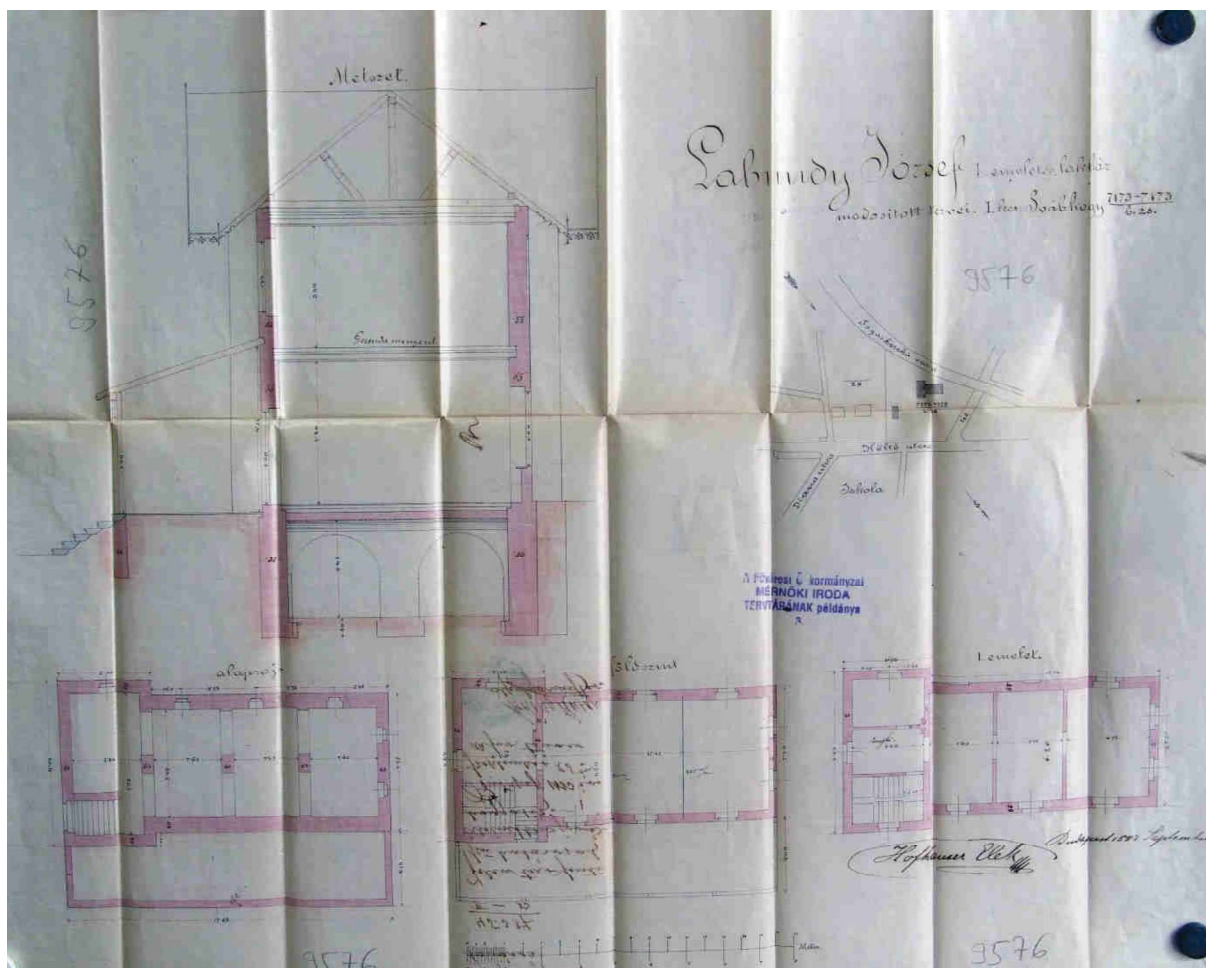
Archív tervek
Fényképek



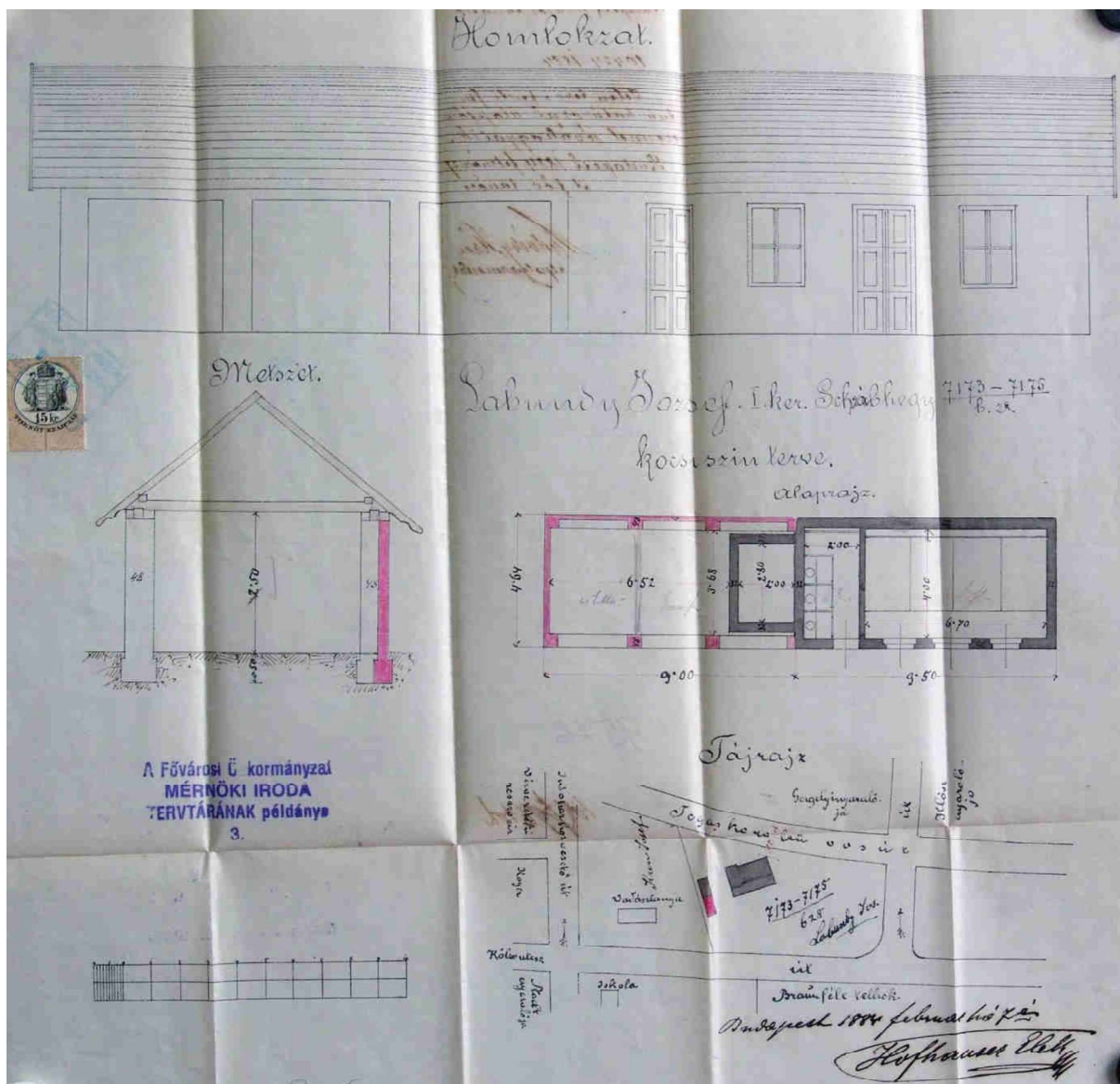
2. kép Egyemeletes lakóház terve, Hoffmann Elek, 1880 augusztus



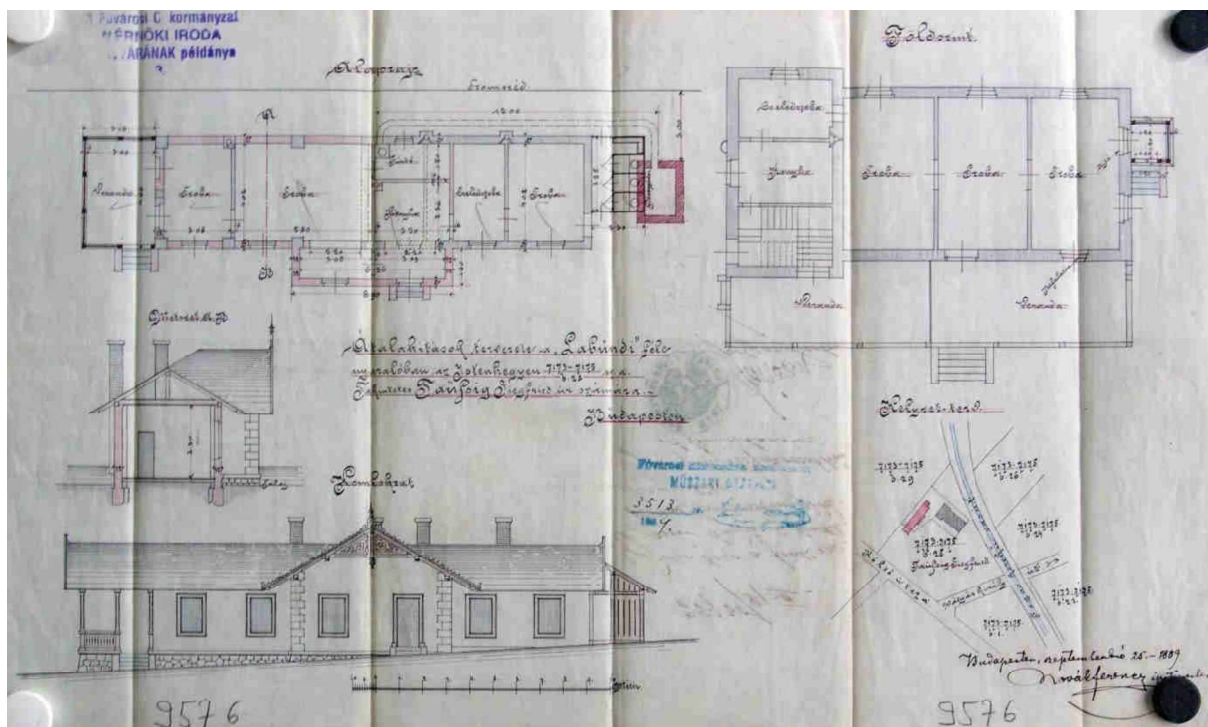
3. kép Egyemeletes lakóház homlokzata és istálló terve, Hoffmann Elek, 1880 augusztus



4. kép Egyemeletes lakóház, módosított terv, Hofmann Elek, 1880 szeptember

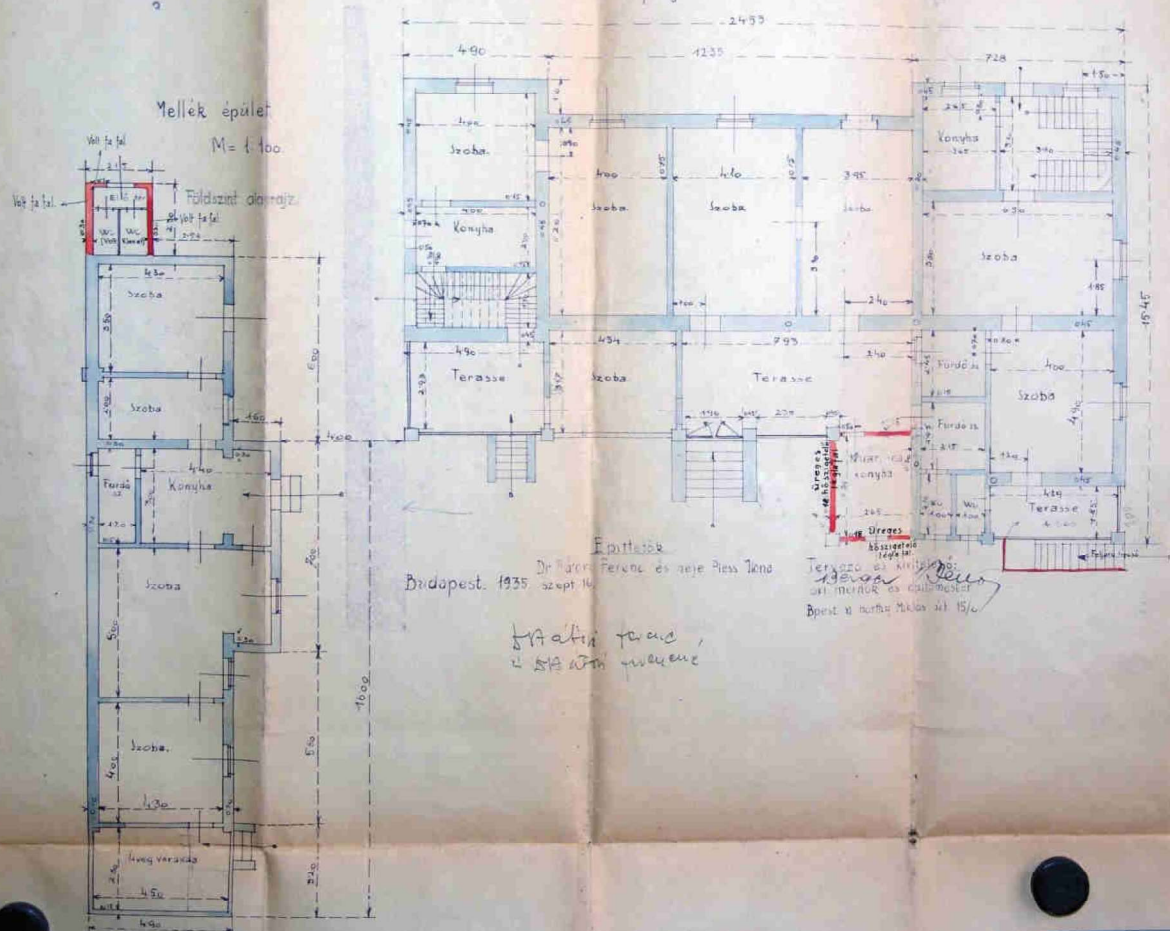


5. kép Kocsiszin terve, a meglévő istálló bővítése, Hoffmann Elek, 1884



6. kép Istálló és kocsiszín átalakítása, Novák Ferenc, 1889

ruvárosi G. kormányzat
MÉRNÖKI IRODA
TÁRÁNAK példánya

$$M = 1:100.$$


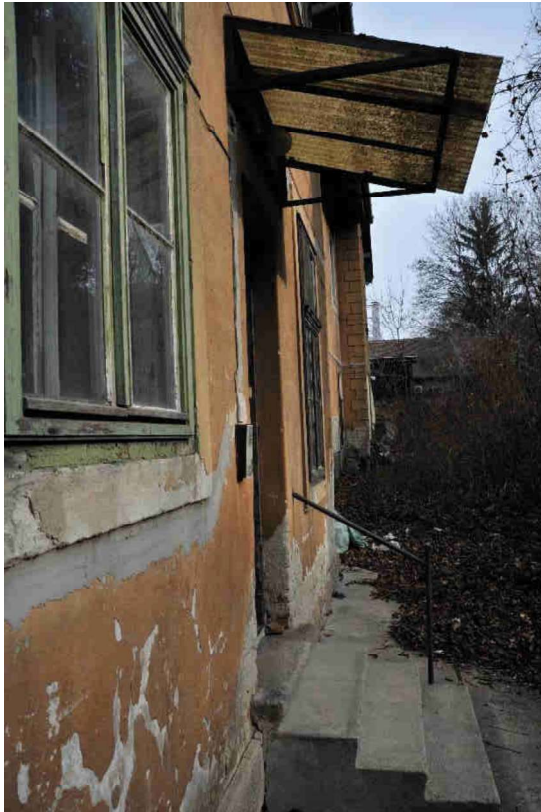
for all τ and
 2. $\Delta \tau$ is small



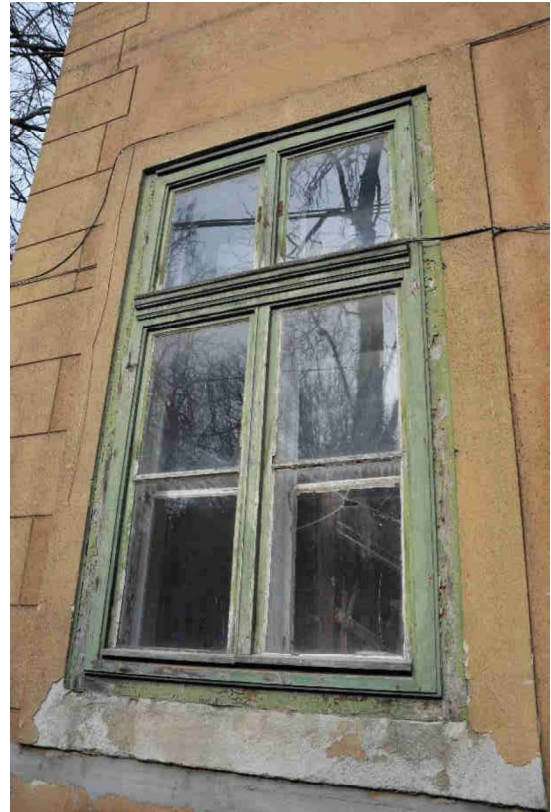
8. kép Főépület. délnyugatii homlokzat a fogaskerekű vasút felől



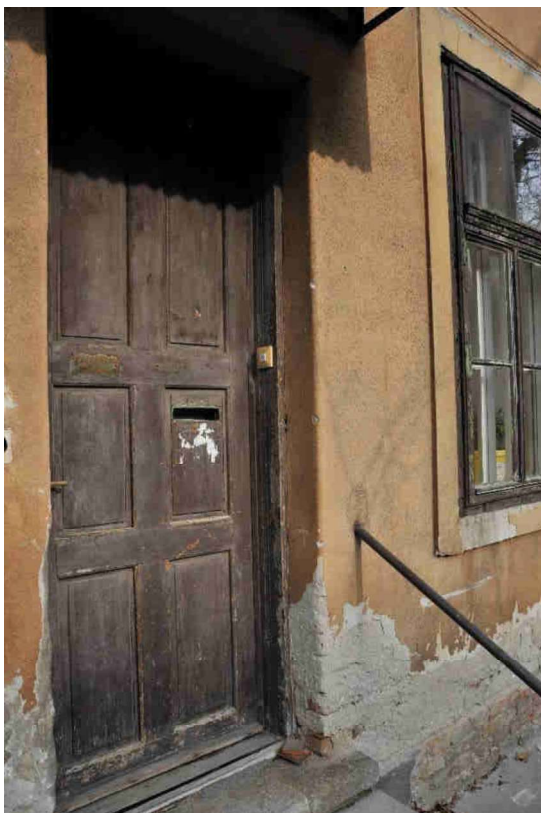
9. kép Délnyugati homlokzat a fogaskerekű vasút felől, összkép



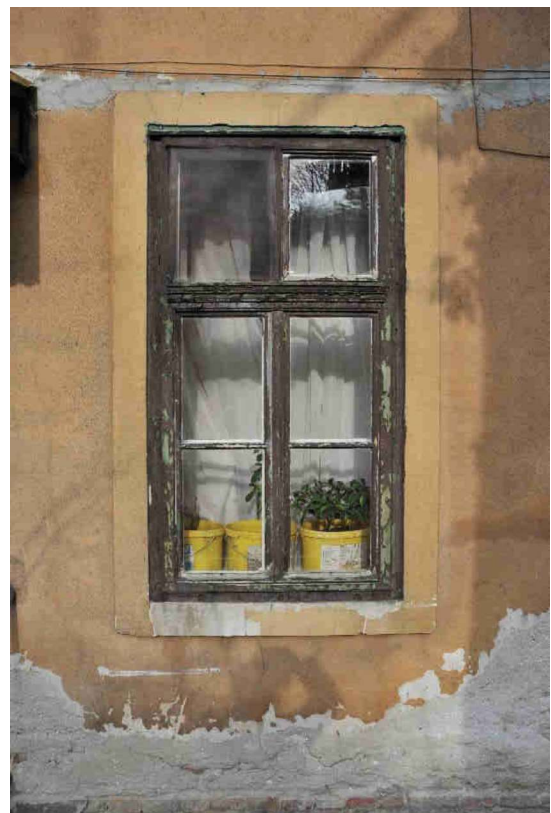
10. kép Délnyugati homlokzat az udvartól



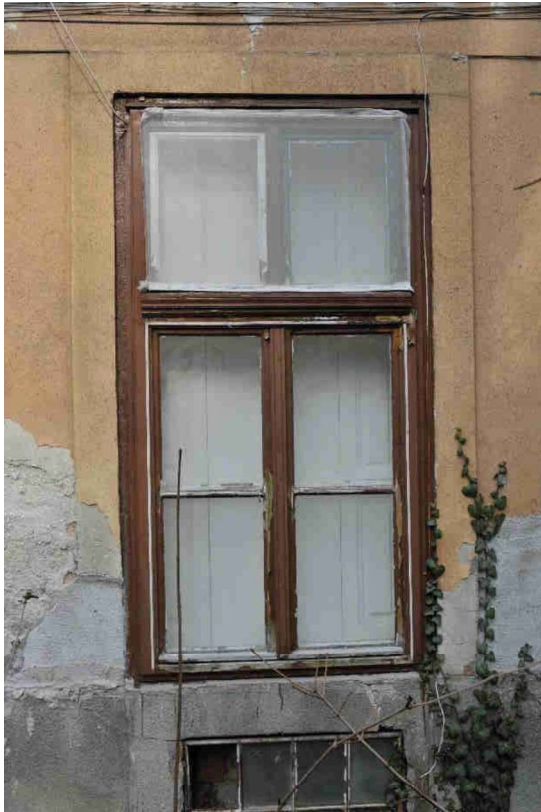
12. kép Ablak a délnyugati homlokzaton



11. kép Bejárat ajtó a délnyugati homlokzaton



13. kép Ablak a délnyugati homlokzaton



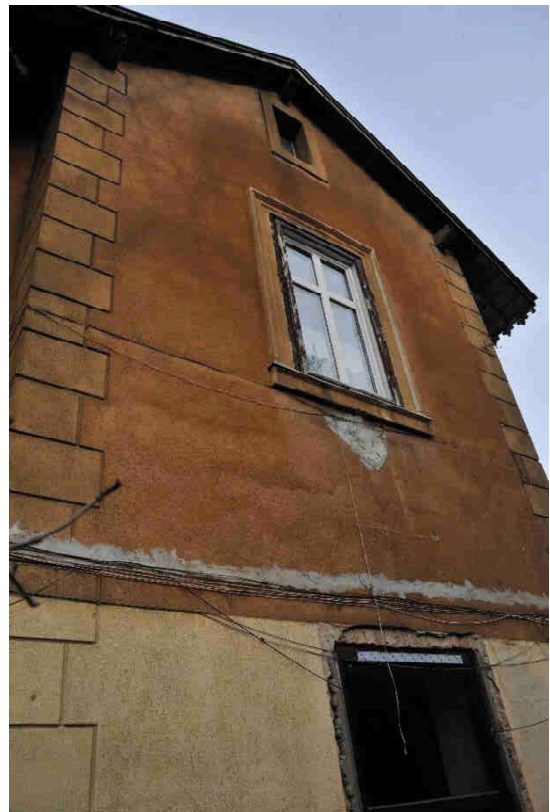
14. kép Ablak a délnyugati homlokzaton



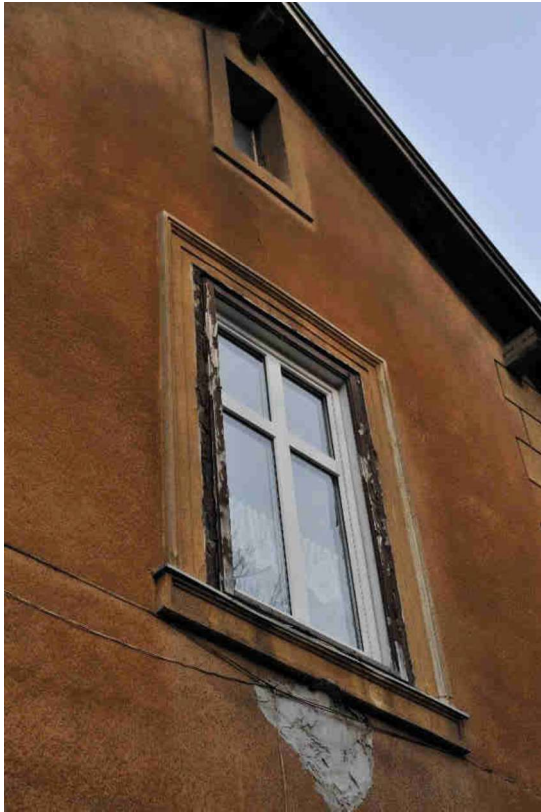
16. kép Új ablak a délnyugati homlokzat földszintjén



15. kép Új ablak a délnyugati homlokzat emeletén



17. kép Új ablak a délnyugati homlokzat emeletén



18. kép Új ablak a délnyugati homlokzat emeletén



19. kép Az épülettel egykorú ablakok a délnyugati homlokzat emeletén



20. kép Északnyugati homlokzat a fogaskerekű vasút felől



21. kép Az épület nyugat felől



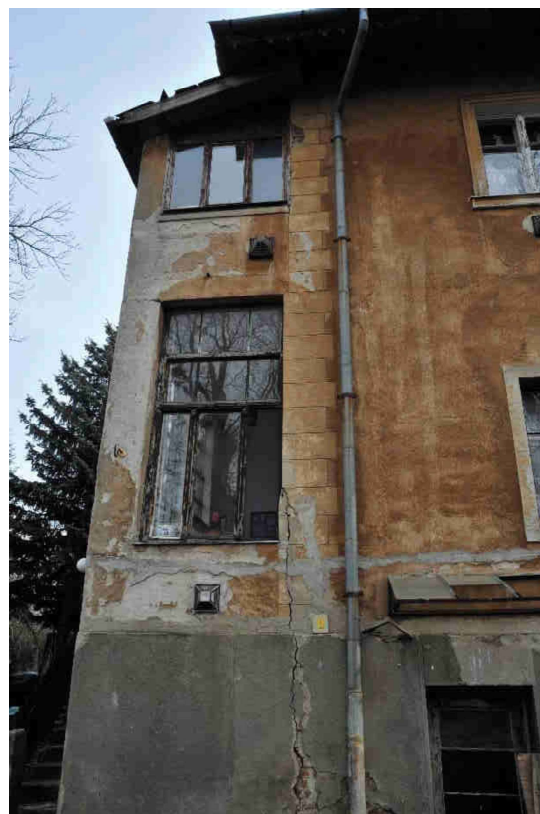
22. kép Az északnyugati homlokzat az udvarból



23. kép Északnyugati homlokzat alsó szakasza



24. kép Északnyugati homlokzat felső szakasza



26. kép Északnyugati homlokzat északi szakasza



25. kép Északnyugati homlokzat, részlet



27. kép Az ingatlan összképe a Máttyás király út felől



28. kép Északkeleti homlokzat északi szakasza



29. kép Északkeleti homlokzat északi szakasza



30. kép Oromzat az északkeleti homlokzaton



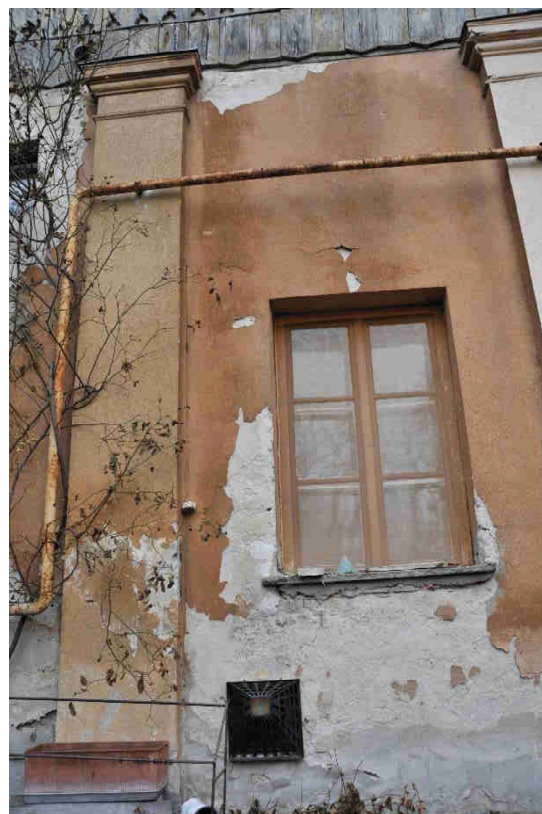
31. kép Lépcső az északkeleti homlokzat előtt



32. kép Északkeleti homlokzat az előkert felől, összkép



33. kép Az északkeleti homlokzat északi, előrelépő részének oldalhomlokzata



34. kép Ablak és pilaszterek az északkeleti homlokzaton



35. kép Északkeleti homlokzat középrésze



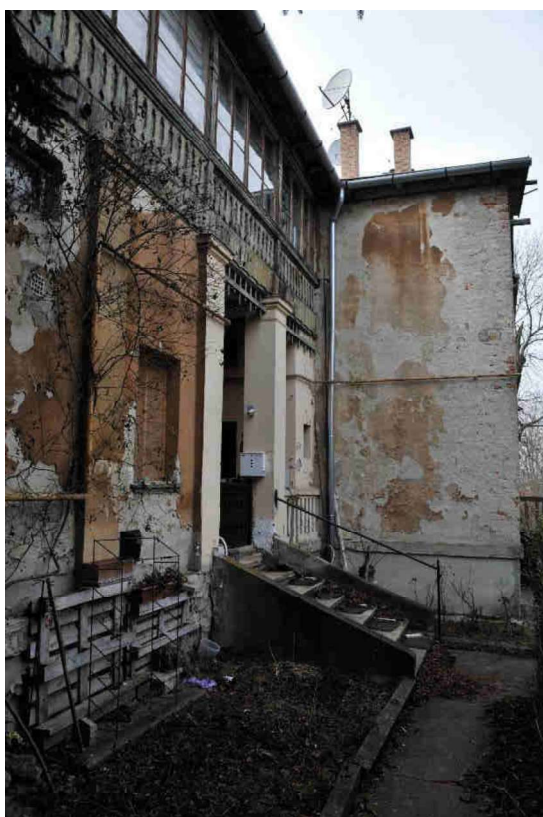
36. kép Északkeleti homlokzat emeleti szakasza



37. kép Veranda az északkeleti homlokzaton



38. kép A veranda ajtaja



39. kép Az északkeleti homlokzat kelet felől



40. kép Északkeleti homlokzat, középrész, részlet



41. kép Az északkeleti homlokzat nyugat felől, részlet



42. kép Délkeleti homlokzat, emelet



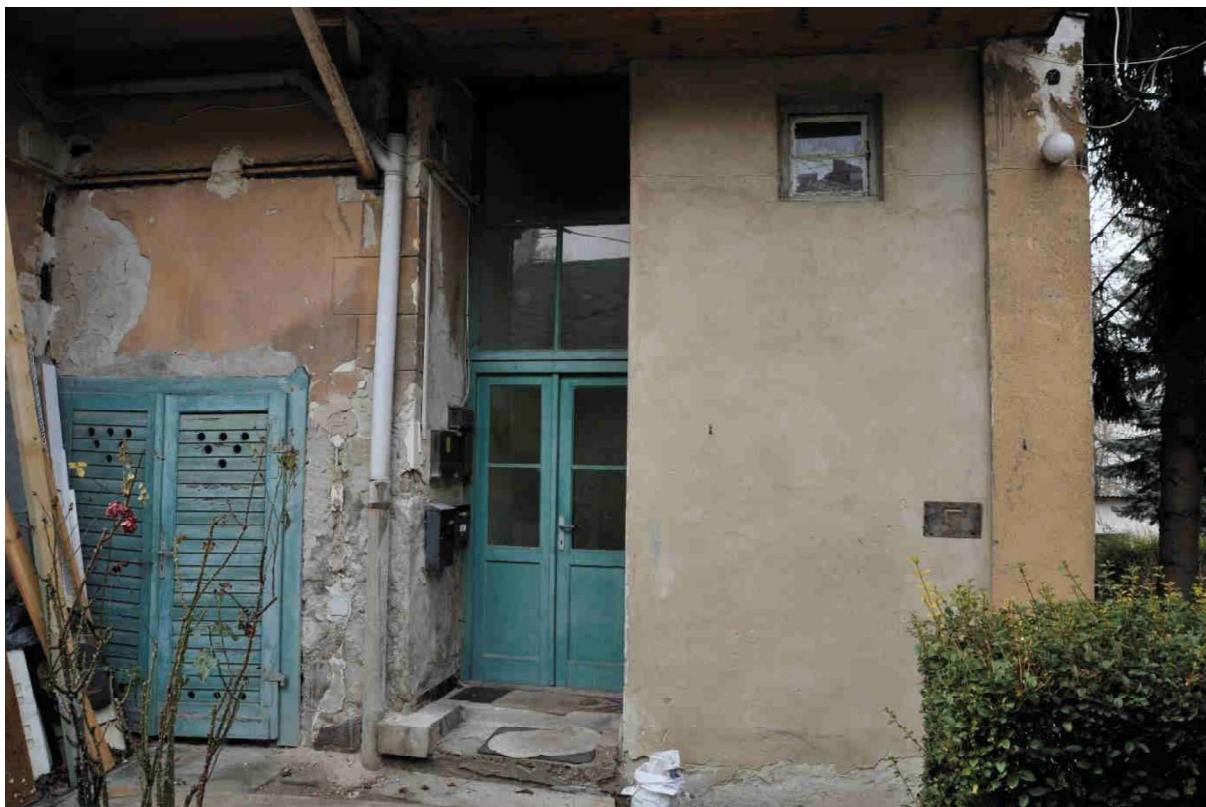
43. kép Délkeleti homlokzat, emelet



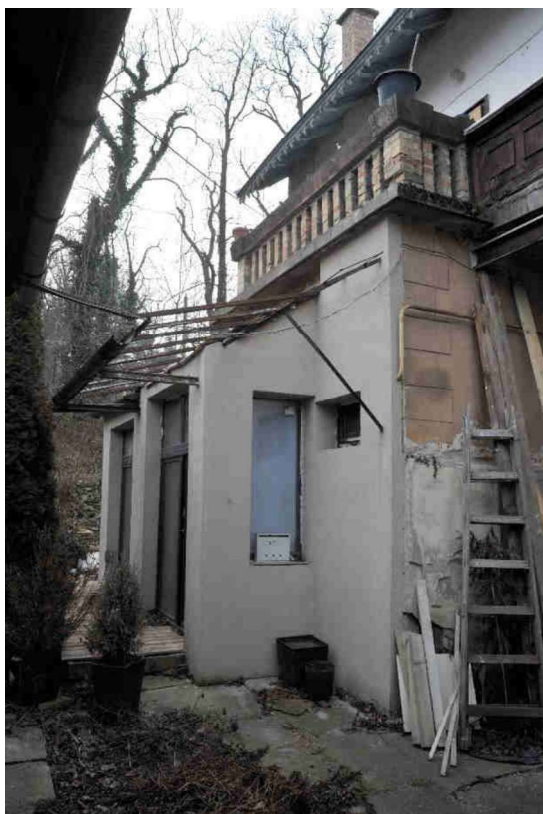
44. kép Délkeleti homlokzat, emelet



45. kép Délkeleti homlokzat, emelet



46. kép Délkeleti homlokzat, földszint



47. kép Délkeleti homlokzat, déli része



48. kép Délkeleti homlokzat, déli rész, földszint



49. kép Melléképület észak felől



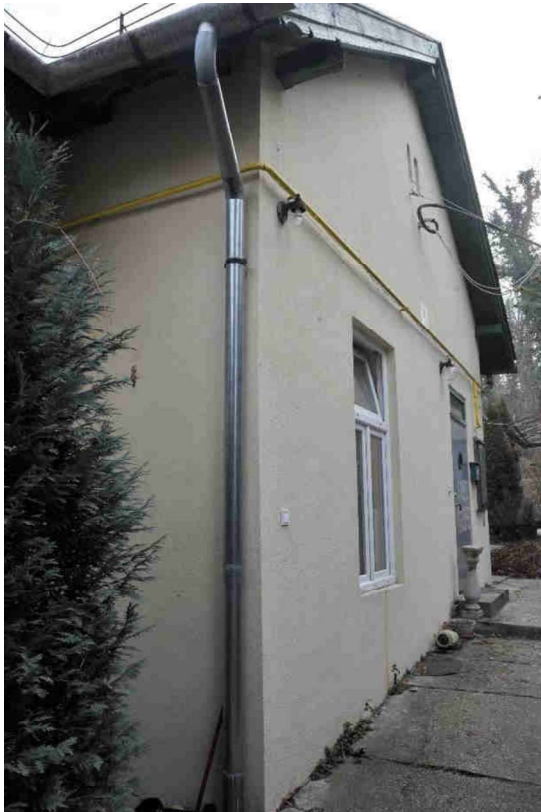
50. kép Melléképület, északkeleti homlokzat



51. kép Melléképület, északi sarok



52. kép Melléképület északnyugati homlokzat



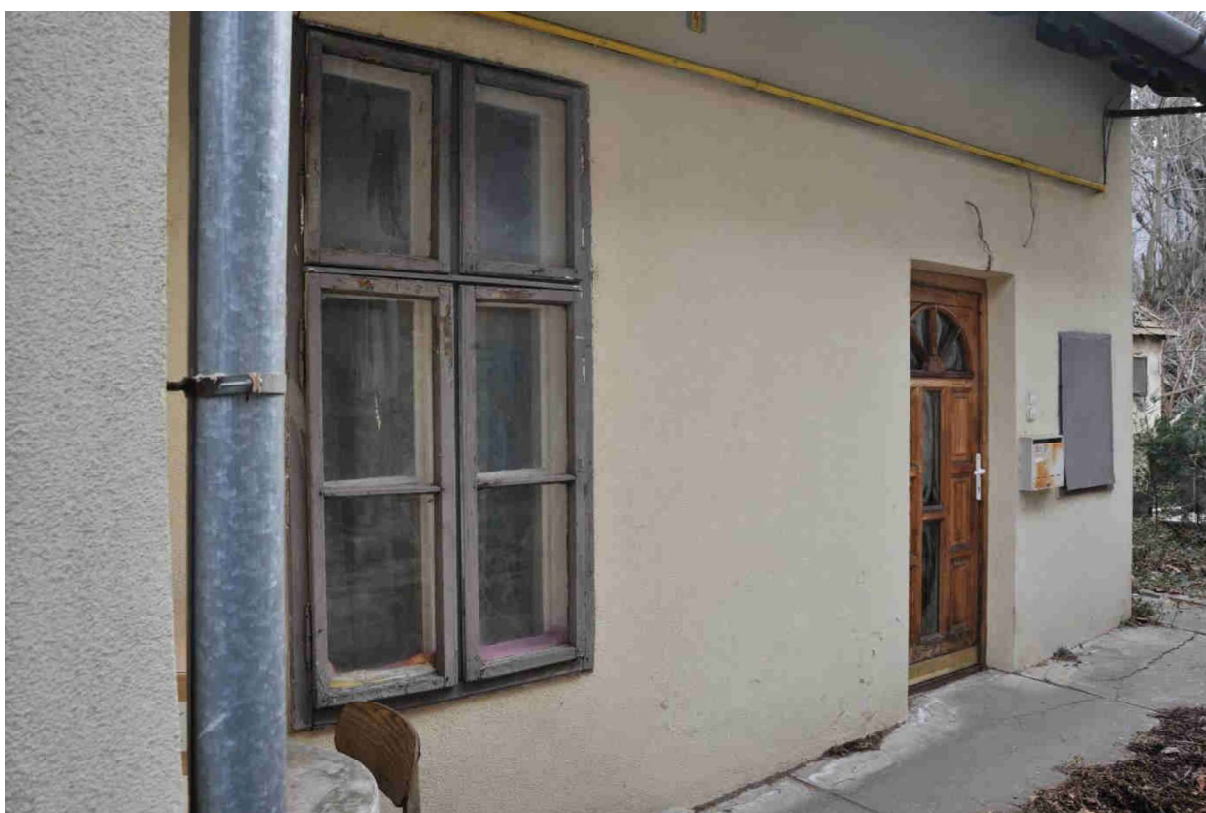
53. kép Melléképület, északnyugati homlokzat, középrész



54. kép Új ablak a melléképület északnyugati homlokzatán



55. kép Bejárati ajtó az északnyugati homlokzaton



56. kép Melléképület, hosszhomlokzat hátsó szakasza



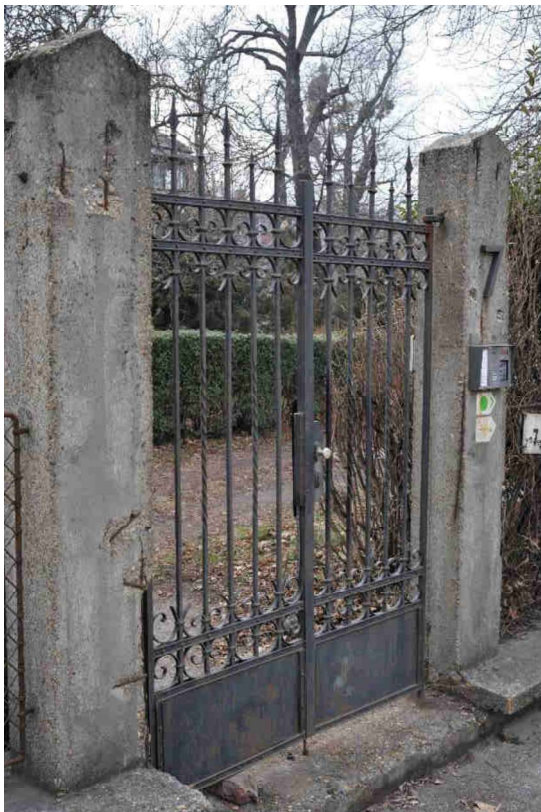
57. kép Hátsó kert a főépület (jobbra) és a melléképület(balra) között



58. kép A melléképület kelet felől



59. kép Előkert



60. kép Kapu



61. kép Kerítés a Költő utca felől



62. kép Garázs a telek északnyugati felében

Helyi értékre vonatkozó értékvizsgálati dokumentáció



1. Kép Összkép a keleti irányból

Objektum neve

Földrajzi azonosítók

<i>Cím (irányító számmal):</i>	1121 Budapest, Költő utca 9. / Diana utca 2.
<i>Helyrajzi szám(ok):</i>	9577/2

Helyszínrajz



A helyi érték meghatározása

Megnevezése:	Lakóépület, fogadó, étterem, boltok
Fajtája:	Családi ház
Típusa:	Szabadonálló
Stílusa:	Historizáló
Jellemző datálása:	1880-as évektől, több periódusban bővítve. (Az adat forrása: BFL tervek)
Tervezője:	Endl György (többek között)

Funkció

Egykori funkció(k):	Lakóépület, fogadó, étterem, boltok
Jelenlegi funkció:	Többlakásos lakóépület az önkormányzat tulajdonában

A helyi érték eszmei értékei és jelentősége

Az épületegyüttes az 1880-as évektől kezdve, több építési és átépítési periódusban nyerte el mai kialakítását. A ma látható épület és annak helyén álló elődje is eredetileg étteremnek, vendégfogadónak (szálláshelynek) és lakóépületnek épült. Mivel a rendelkezésre álló, a Főépítési Irodától kapott archív tervanyagon nem láthatók a dátumok, ezért a telken állott, elbontott majd felépített új épületek és melléképületei között csak relatív kronológiai sorrendet tudok felállítani. Ezt a beépítési változást a mellékletben a tervanyag sorrendbe

állításával igyekeztem rekonstruálni. Az egyes építési periódusok és a történeti („eredeti”) kialakítás csak részletes felméréssel és helyszíni kutatással volna visszafejthetők. A telken számos, átépített és toldott melléképület található, melyek nem képviselnek helyi építészeti értéket. Mivel ezen melléképületek közül csak egy van jelölve a helyszínrajzuk, ezért pontos beazonosításuk nem lehetséges.

Az épület a hegyvidéki építészeti jellegtől kissé idegen összbenyomást kelt (inkább alföldi módos parasztházra hasonlít), helyi építészeti értékei kevés számúak és jelentéktelenek. Az épület feltehetően eredetileg is egyszerű architektúrájú lehetett, minimális építészeti díszítése kizárólag az északra, tehát a Költő utcára néző főhomlokzatára szorítkozott. Az épület eszmei és történeti értéke, hogy a Hegyvidék 19. század utolsó harmadában épült vendéglője volt és így beilleszkedik a fogaskerekű mentén épült vendéglők sorába.

Értékes szerkezetek, burkolatok, stb.

Alaprajzi kontúr, tömeg, beépítés

Az épület jellemzően a mai napig megőrizte a 19. sz. végén kialakult alaprajzi kontúráját, beépítését, tetőformáját és tömegét. Az épület északnyugati homlokzatához illeszkedő, a teljes épületszárny mellett húzódó, egytraktusos, félnyeregvetős épületrész minden bizonnyal későbbi bővítés eredménye, ez nem képvisel helyi építészeti értéket.

Ezek a jellemzők helyi építészeti értéket képviselnek.

Homlokzati díszítés, épületplasztika

Az épület homlokzati plasztikája kizárólag a főhomlokzatra korlátozódik, a többi homlokzat feltehetően eredetileg is dísztelen volt. A főhomlokzat nagyobb szakaszán kizárólag a párkányszakaszon látható állókonzolok, illetve a zárópárkány húzott profilú szalagja maradt meg. A homlokzat jobb oldalán, egy, vagy két tengelyben megmaradt az ablakkeretezés és egyenes szemöldökpárkány, valamint a sarokrízalit két ablaka felett a megszakított vonalú, kagylóval díszített, szegmensíves szemöldökpárkány, valamint a sarokrízalit sarokarmírozása is. (Ezt a homlokzatszakaszt az épületrész elkerítettsége miatt nem tudtam jól fotózni.)

A főhomlokzat megmaradt plasztikája helyi építészeti értéket képvisel.

Homlokzati nyílásrendszer

A fennmaradt archív homlokzati tervvel a jelenlegi kialakítást egybevetve látjuk, hogy az épület részben megőrizte építés-korabeli homlokzati nyílásrendszerét. A főhomlokzaton az első két tengelynyi sarokrízalit után két pillér beiktatásával három, széles falnyílás volt, melyeket a későbbiekben befalaztak és ajtót, ablakot helyeztek el itt.

A főhomlokzat további szakasza megőrizte az építés-korabeli kialakítását.

Az épület északnyugati homlokzatán néhány ablak befalazásra kerülhetett, míg a meglévők minden bizonnyal eredeti helyükön állnak és eredeti méretüket őrzik.

A három épületszárny által körbefogott belső udvarra nyíló ajtók és ablakok helyének és méretének eredetiségéről további kutatások, helyszíni megfigyelések alapján lehet nyilatkozni.

Az épület megőrzött, eredeti homlokzati nyílásrendszere helyi építészeti értéket képvisel.

Homlokzati nyílászárók

A főhomlokzaton több, a 19. sz. végén készült és beépített nyílászárót találunk, melyek az épülettel egykorúak. Ezek kapcsolt gerébtokos szerkezetű, kétszárnyú, kétrétegű, befelé-, befelé felnyíló ablakok, szellőzőszárnyakkal. A tokosztón fogsor fut végig. A külső szárnyak takaróléce pilaszterszerű kialakítást kapott. Szintén hasonló díszítést kapott a szellőzőszárnyak közötti tokosztó. A tokszerkezethez rögzített vasrács utólagos.

Az épülettel egykorú ablakok helyi építészeti értéket képviselnek.

A korábbi, pillérekkel tagolt, széles falnyílásokba később beépített falszakaszokban található nyílászárók nem képviselnek helyi építészeti értéket.

Helyi érték állapota

Az épület nagyon leromlott műszaki állapotban van. Az épületegyüttes műszaki állapota pozíciójához, reménybeli védettségéhez és történeti értékeihez méltatlan.

Rövid indoklással egybekötött javaslat

Az épület a hegyvidéki építészeti jellegtől kissé idegen összbenyomást kelt (inkább alföldi módos parasztházra hasonlít), helyi építészeti értékei kevés számúak és jelentéktelenek. Az épület feltehetően eredetileg is egyszerű architektúrájú lehetett, építészeti díszítése kizárólag az északra, tehát a Költő utcára néző főhomlokzatára szorítkozott. Az épület eszmei és történeti értéke, hogy a Hegyvidék 19. század utolsó harmadában épült vendéglője volt és így beilleszkedik a fogaskerekű mentén épült vendéglők sorába.

A főhomlokzat jobb oldalán megmaradt díszítés és a megmaradt párkányrészek alapján az építés korabeli homlokzati plasztika rekonstruálható.

Összefoglalásul fentiek miatt az épületet történeti értékei (eredeti funkciója) miatt, egy jövőbeni, teljeskörű felújítás és helyreállítás reményében helyi egyedi védelemre javaslom.

Budapest, 2025.03.07.



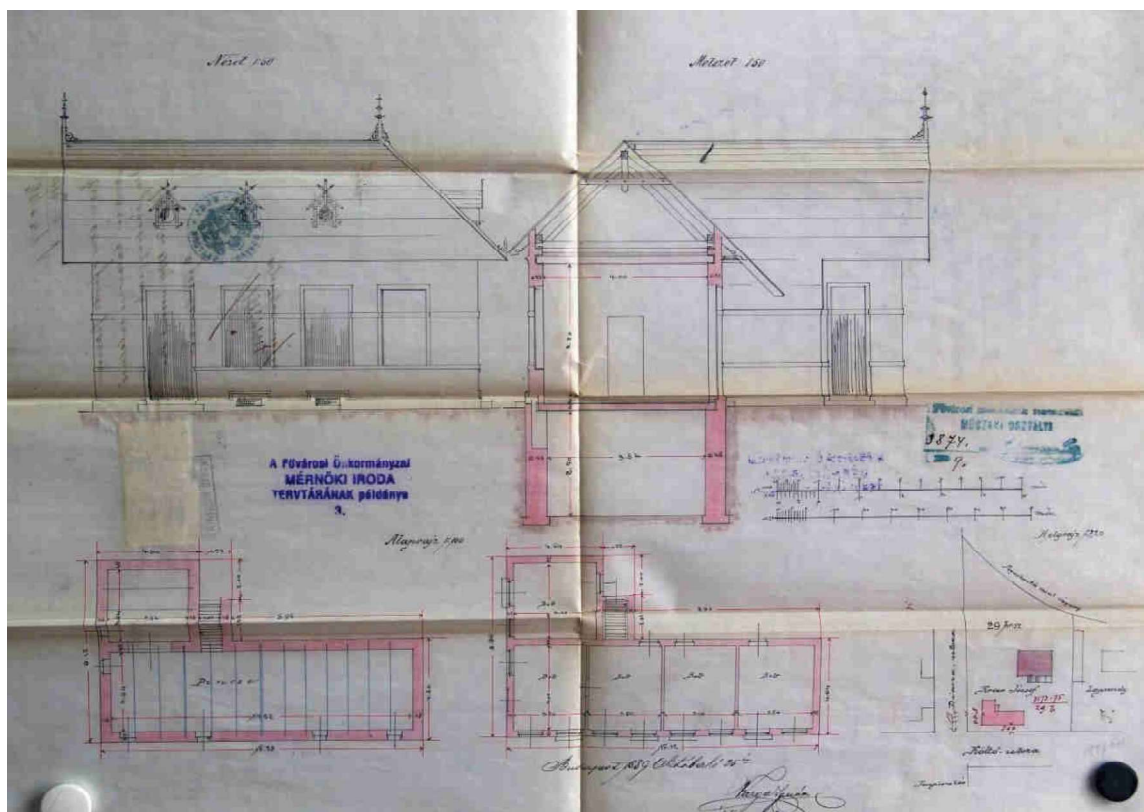
készítette: Rozmann Viktor

ellenőrizte:

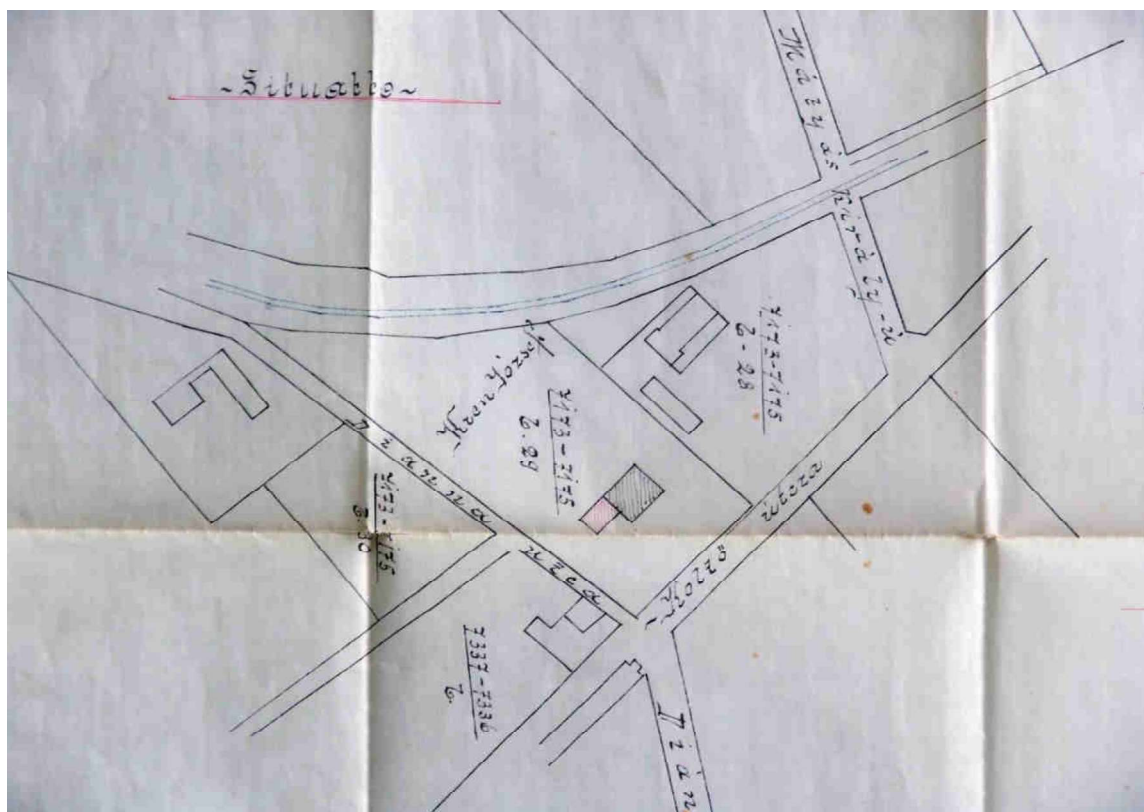
MELLÉKLETEK

Archív tervek

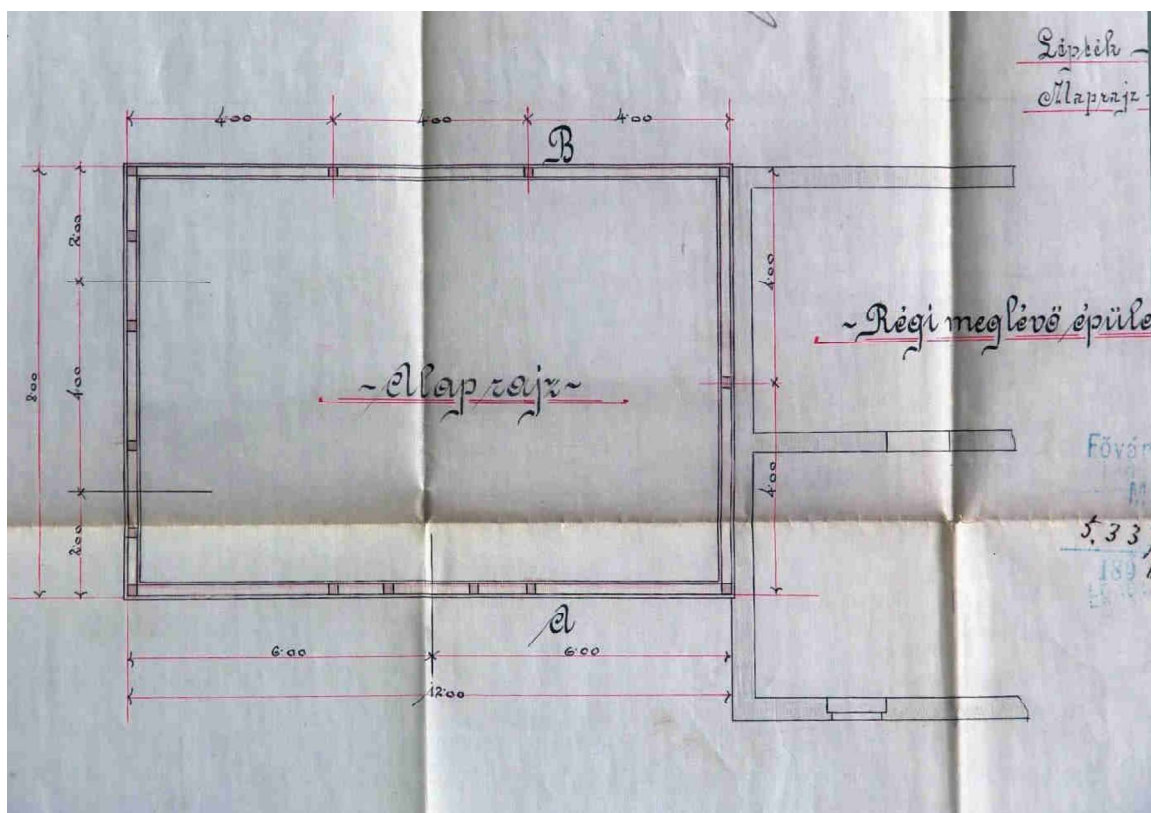
Fényképek



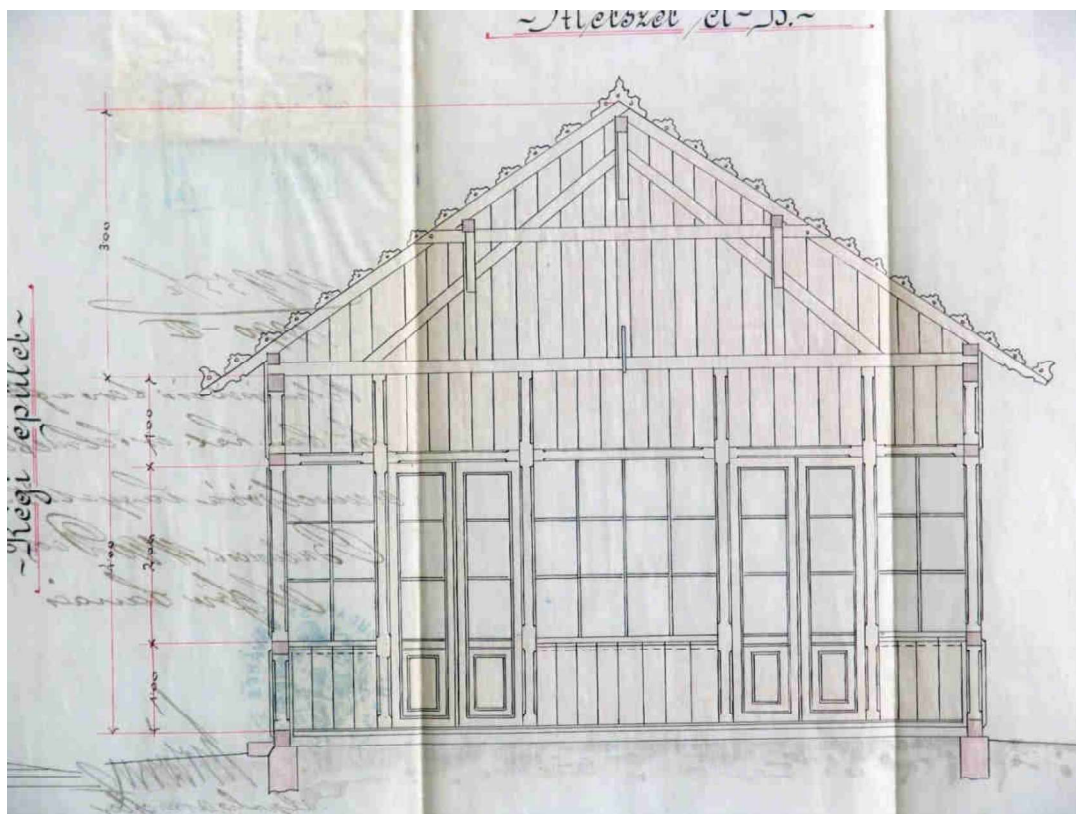
2. kép Pince és boltok építése a Költő utcai telekhatárhoz közel. A helyszínrajzon látható a telek belsejében álló épület.



3. kép Meglévő épület mellé fa veranda (véltetően vendégfogadó tér) építése, helyszínrajz. A boltsor a helyszínrajzon nem látható.



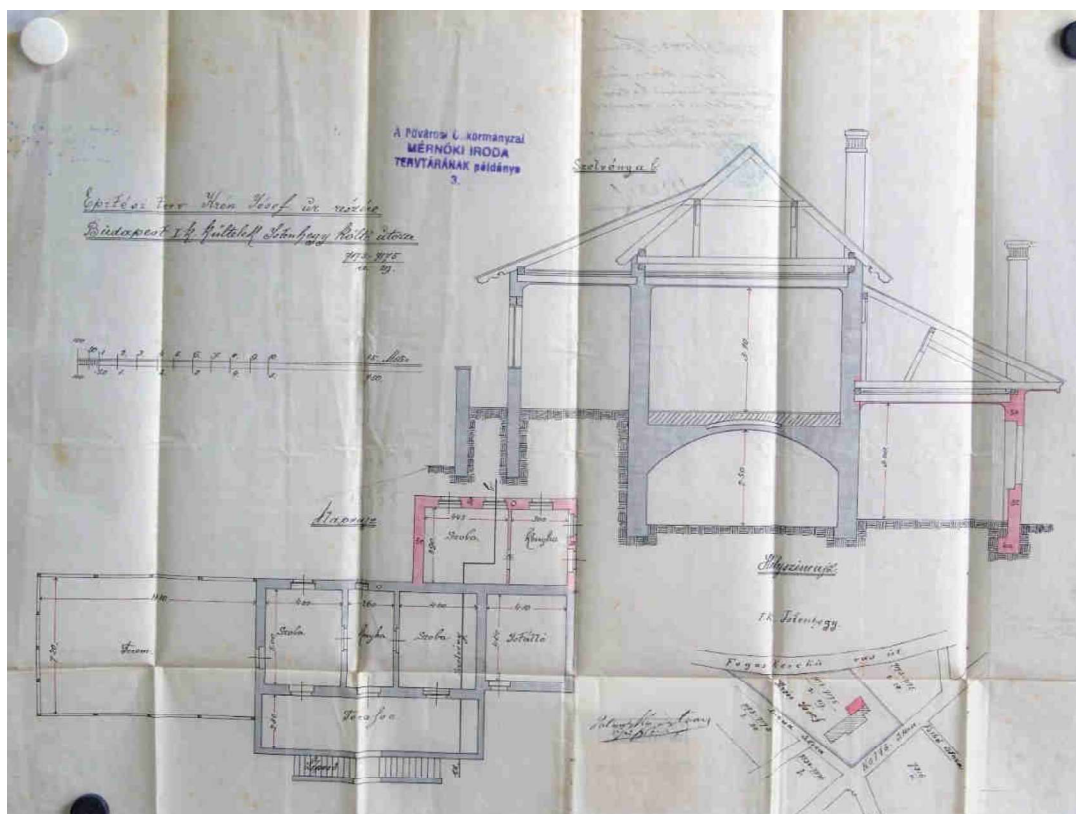
4. kép Meglévő épület mellé fa veranda építése, alaprajz



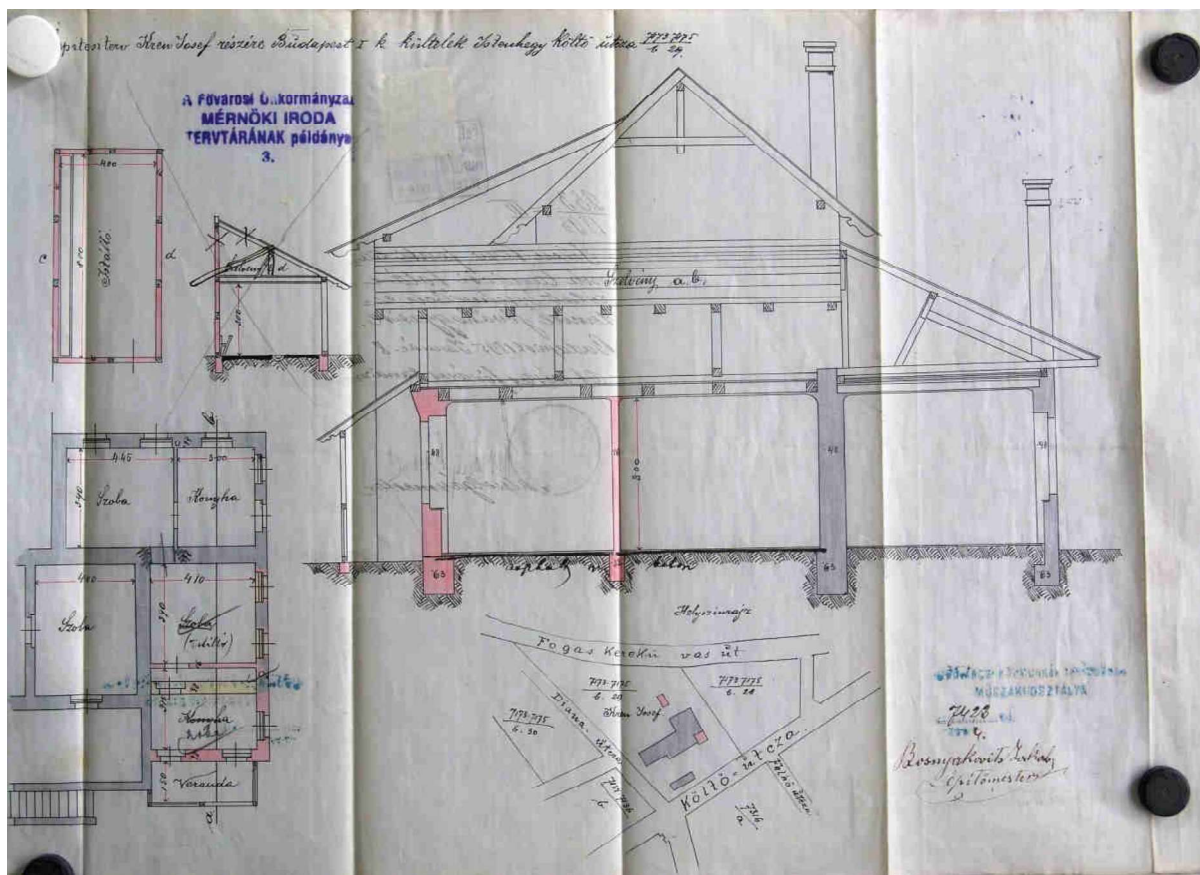
5. kép A fa veranda rövidebb homlokzata



6. kép Fa veranda hosszabb homlokzata



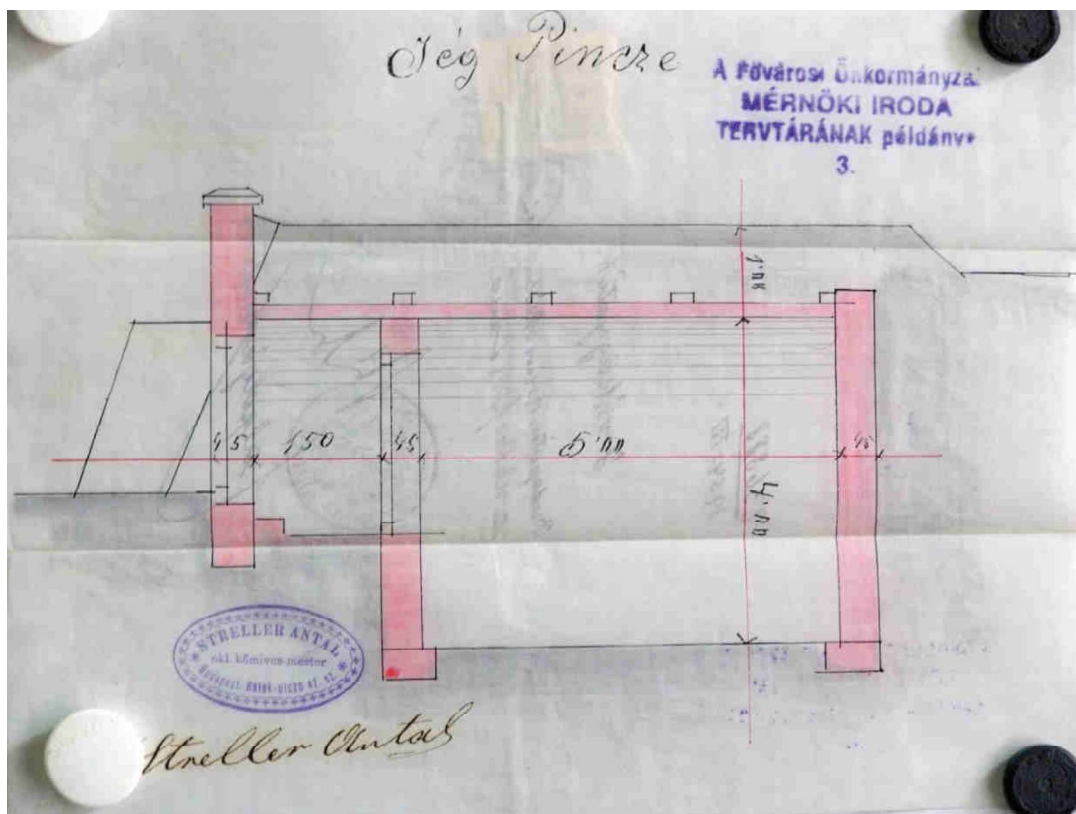
7. kép A meglévő épület bővítése hátrafelé



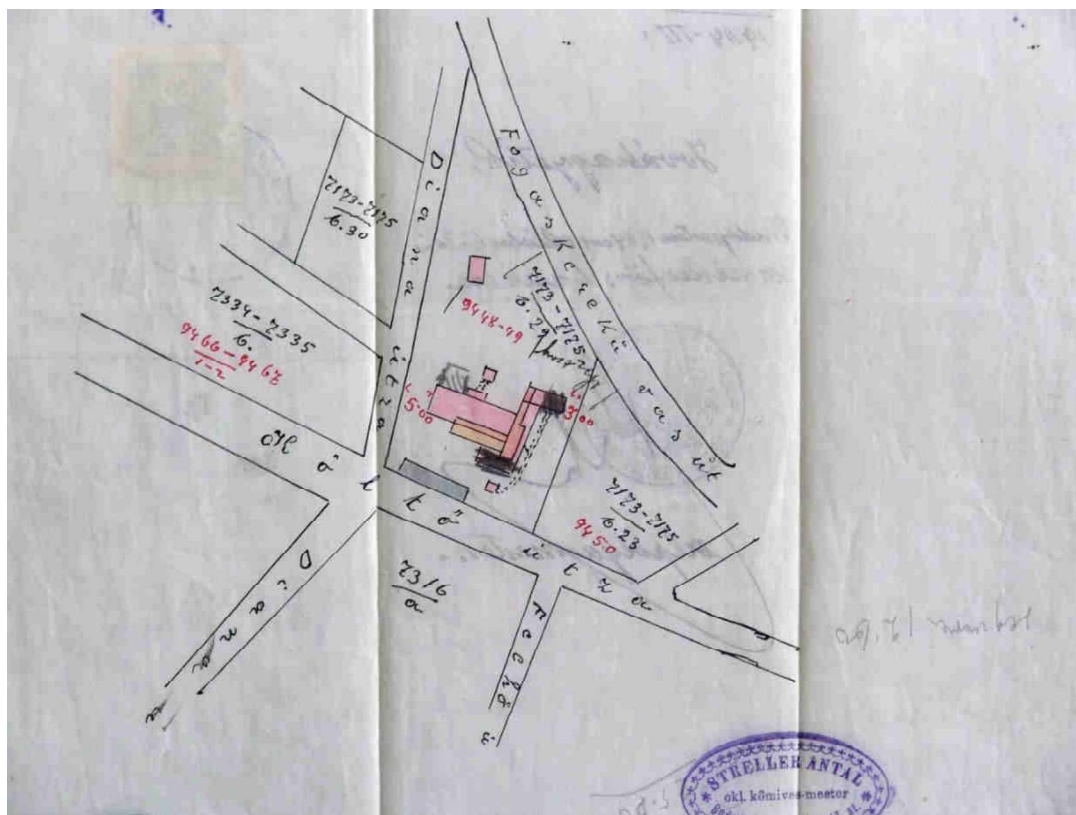
8. kép A meglévő épület újabb bővítése előre felé, és szabadonálló istálló építése



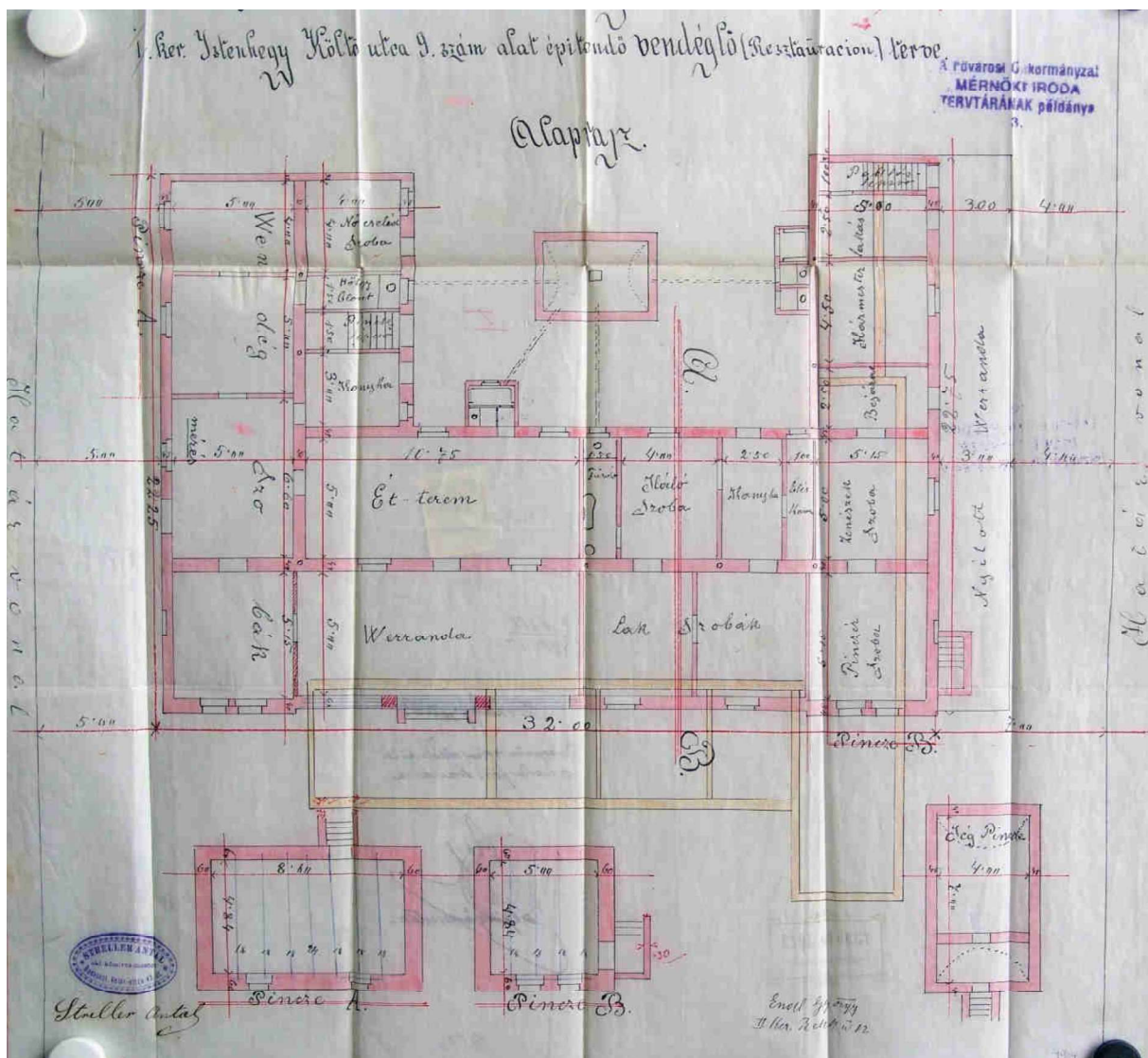
9. kép Szerszámkamra terve



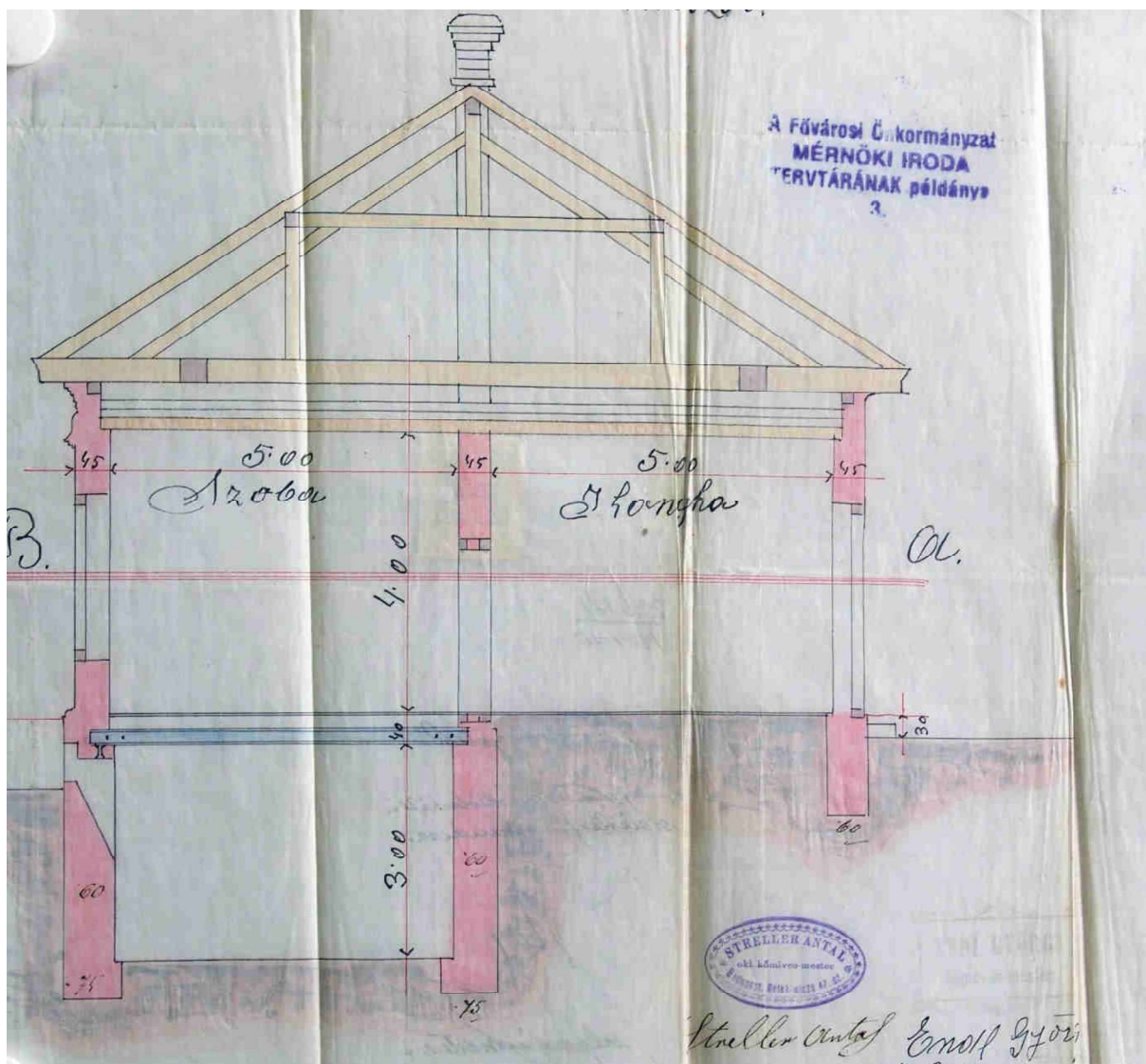
10. kép Jégpince terve, metszet



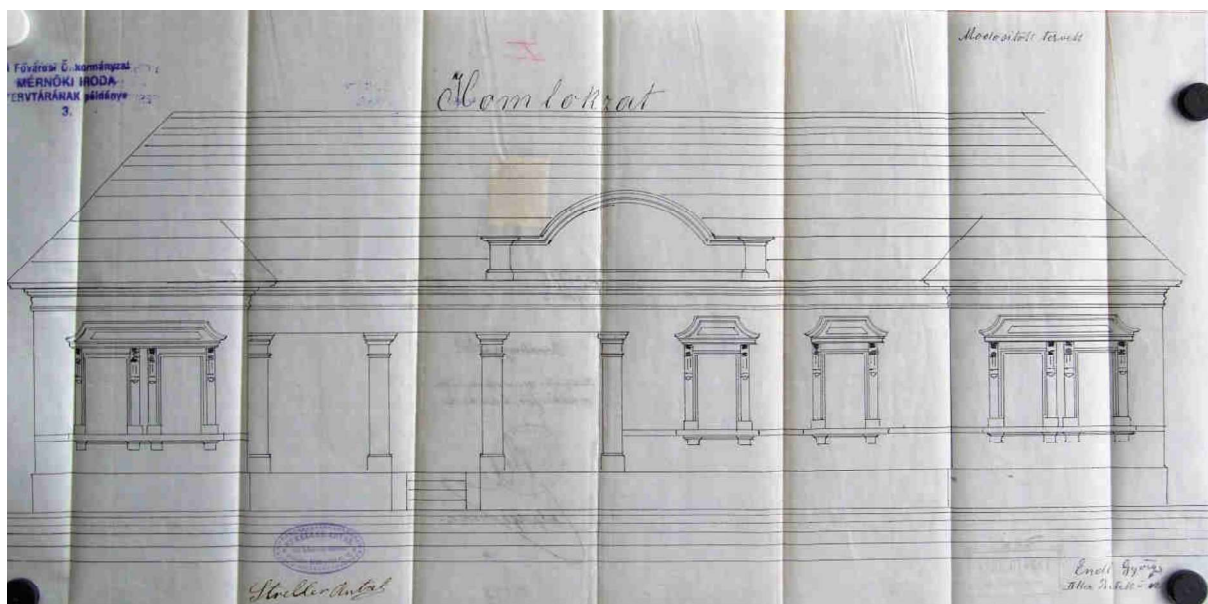
11. kép A jégpince helye a helyszínrajzon, a telek hátsó, délnyugati felében A főépület többszöri bővítés nyomát mutatja.



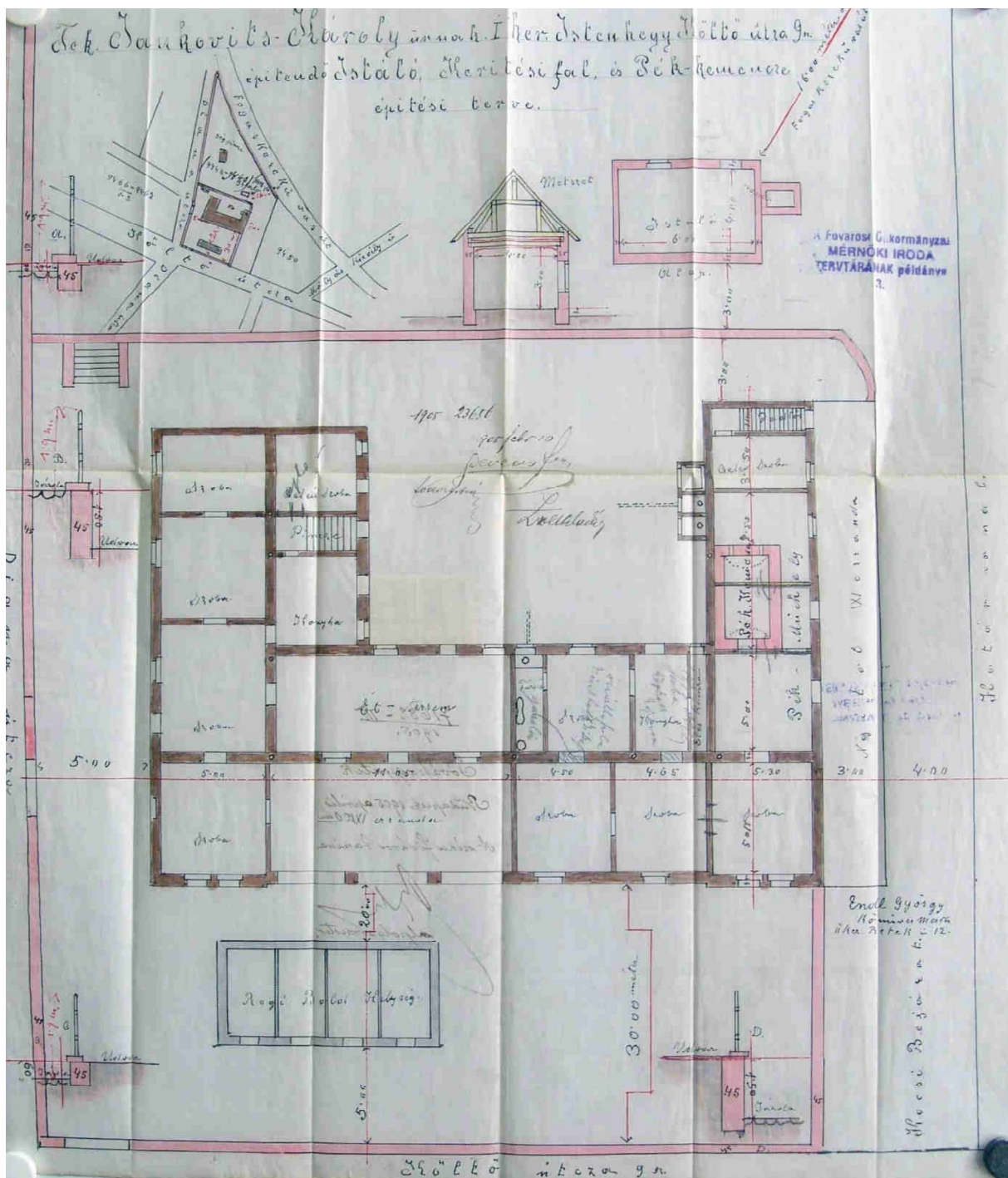
12. kép Az új épület alaprajza, a korábbi épület bontása után, annak helyén került felépítésre. Ugyanekkor két pince, jégpince és szennyvízderítő is épült.



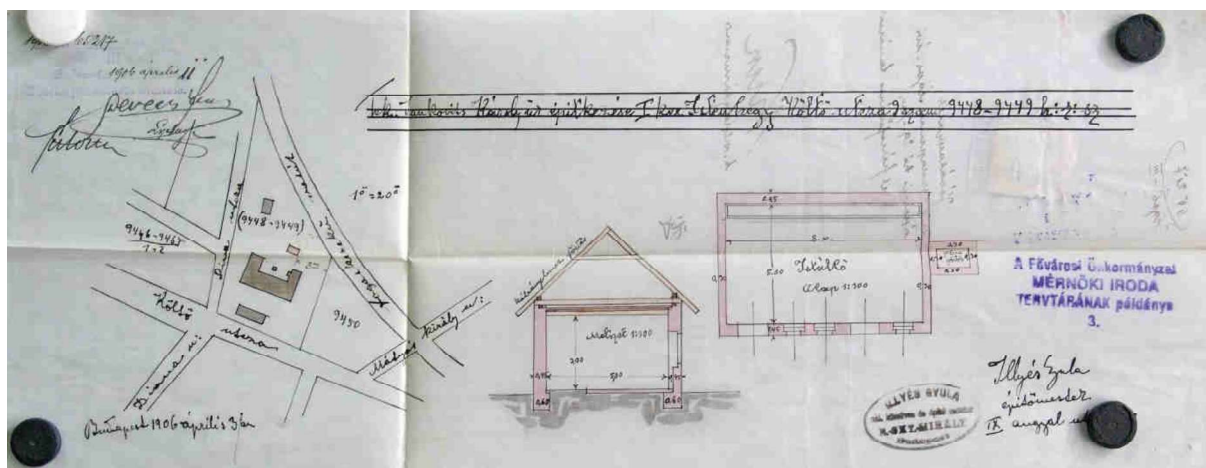
13. kép Metszet, az előző alaprajzhoz



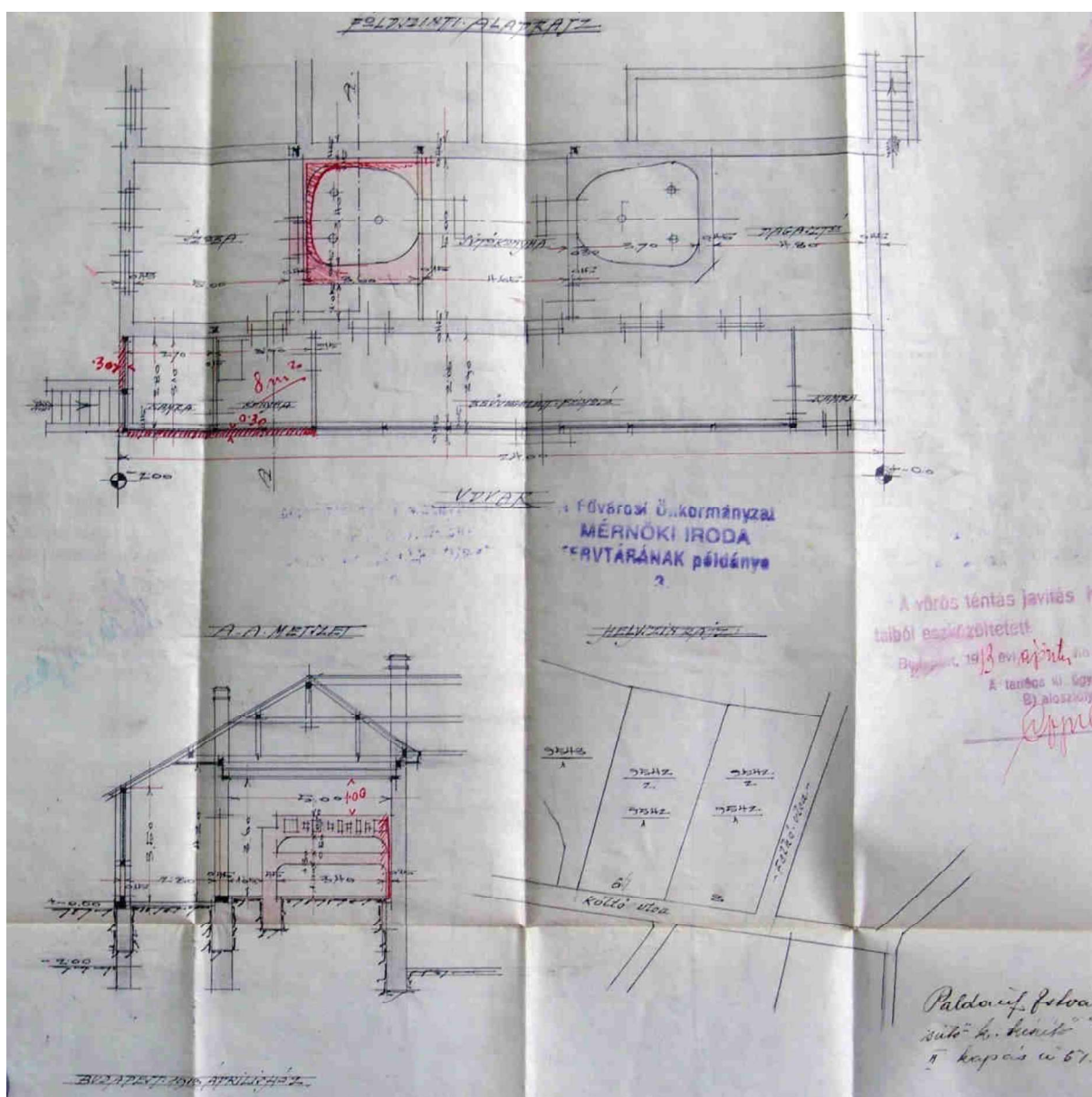
14. kép Homlokzat az előző alaprajzhoz



15. kép A meglévő épülethez pék-kemence (az épületben), istálló és kerítés építése. A jégpince megnevezve a helyszínrajzon.



16. kép Istálló terve, alaprajz, metszet, helyszínrajz. A főépület a mai beépítési kontúrját mutatja. 1906



17. kép Két kemence építése az épületben



18. kép Északi homlokzat bal oldal



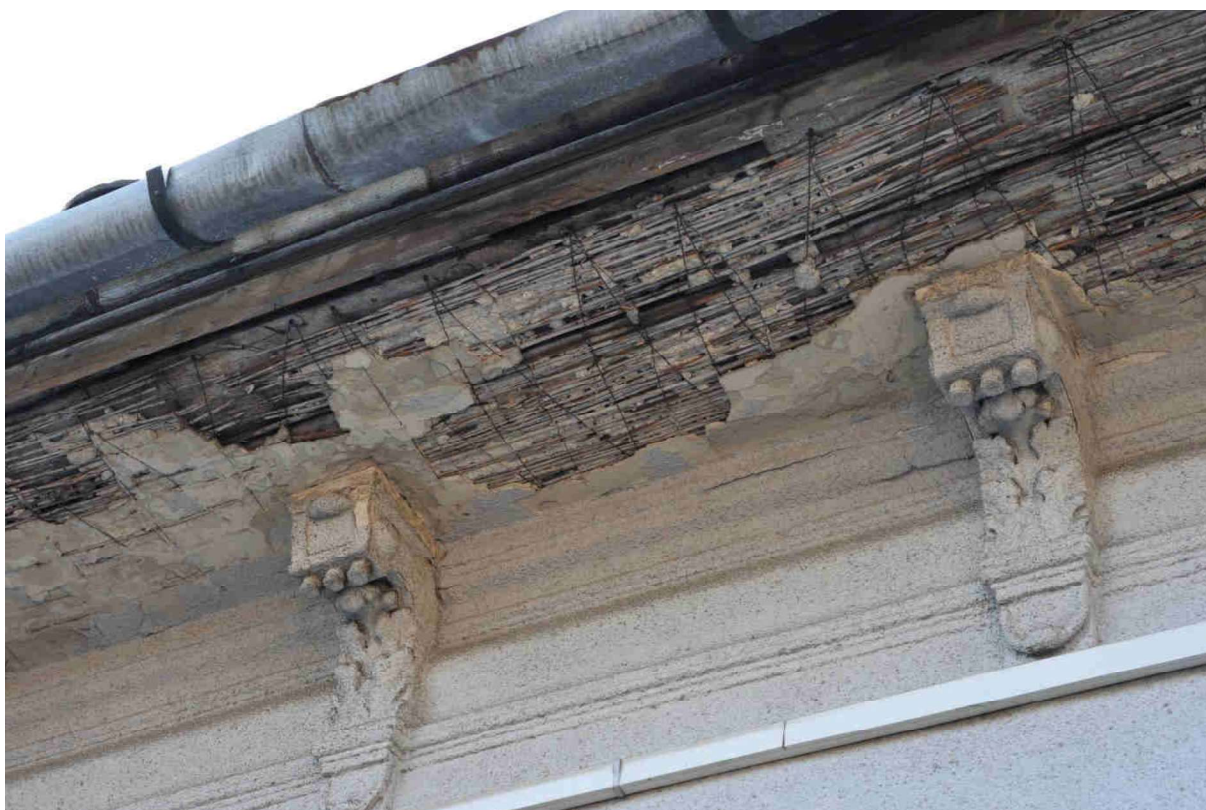
19. kép Északi homlokzat, középső szakasz



20. kép Északi homlokzat, középső szakasz



21. kép Északi homlokzat jobb oldali szakasz



22. kép Északi homlokzat eresz és konzolok



23. kép Északi homlokzat, eresz és konzolok



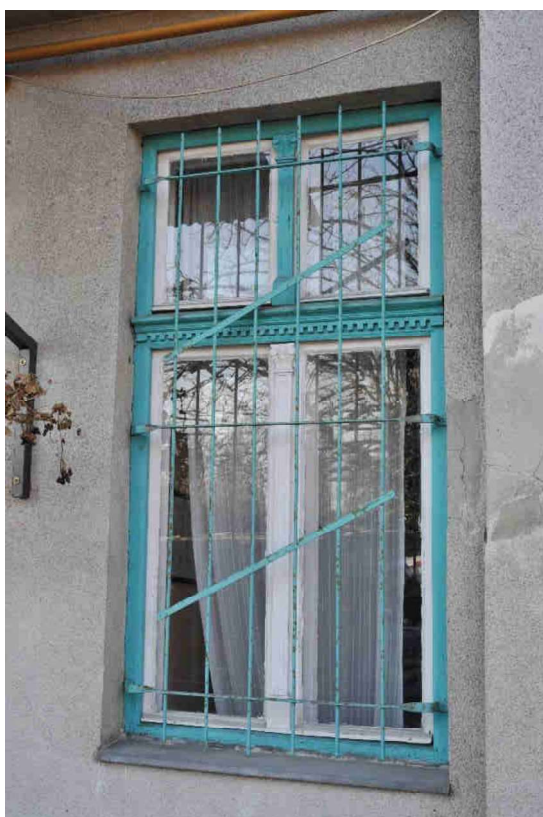
24. kép Az épület nyugati oldalának megközelítése



25. kép Északi homlokzat, jobb oldali szakasz



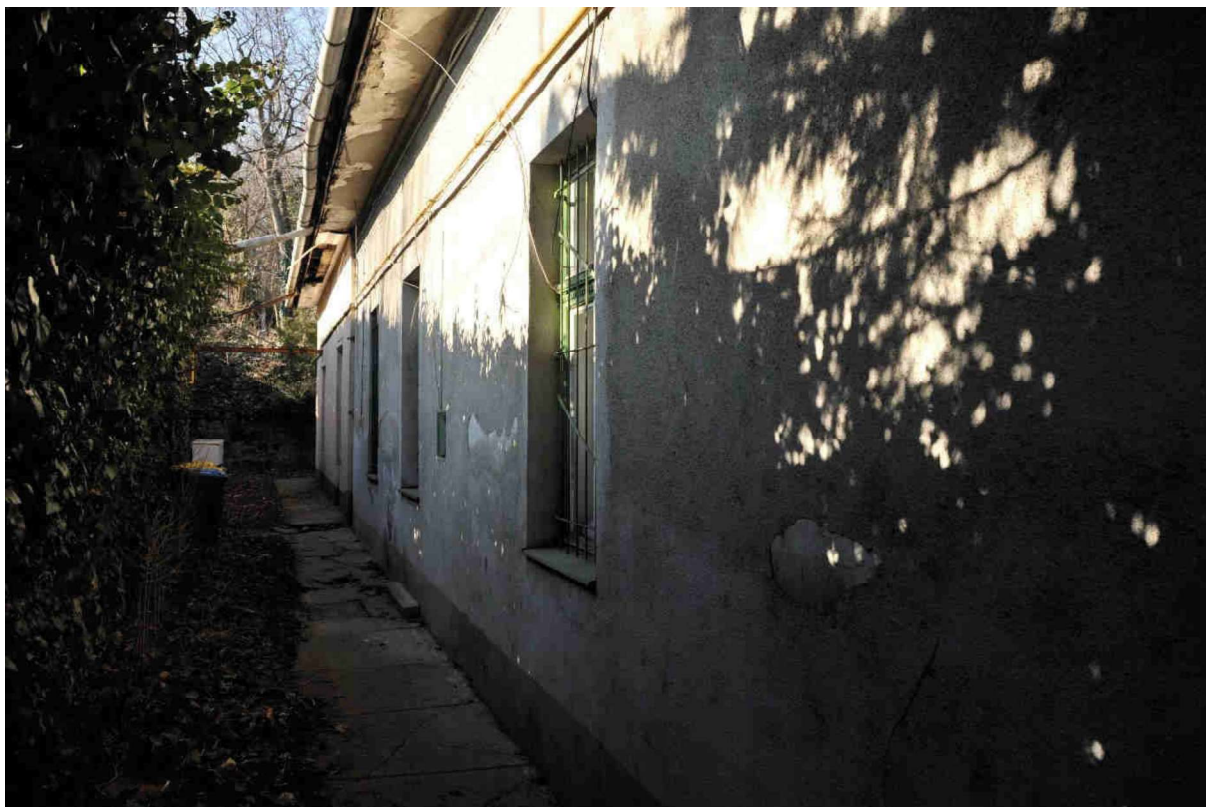
26. kép Részlet az északi homlokzat jobb oldalán



27. kép Ablak az északi homlokzaton



28. kép Bejáratí ajtó az északi homlokzaton



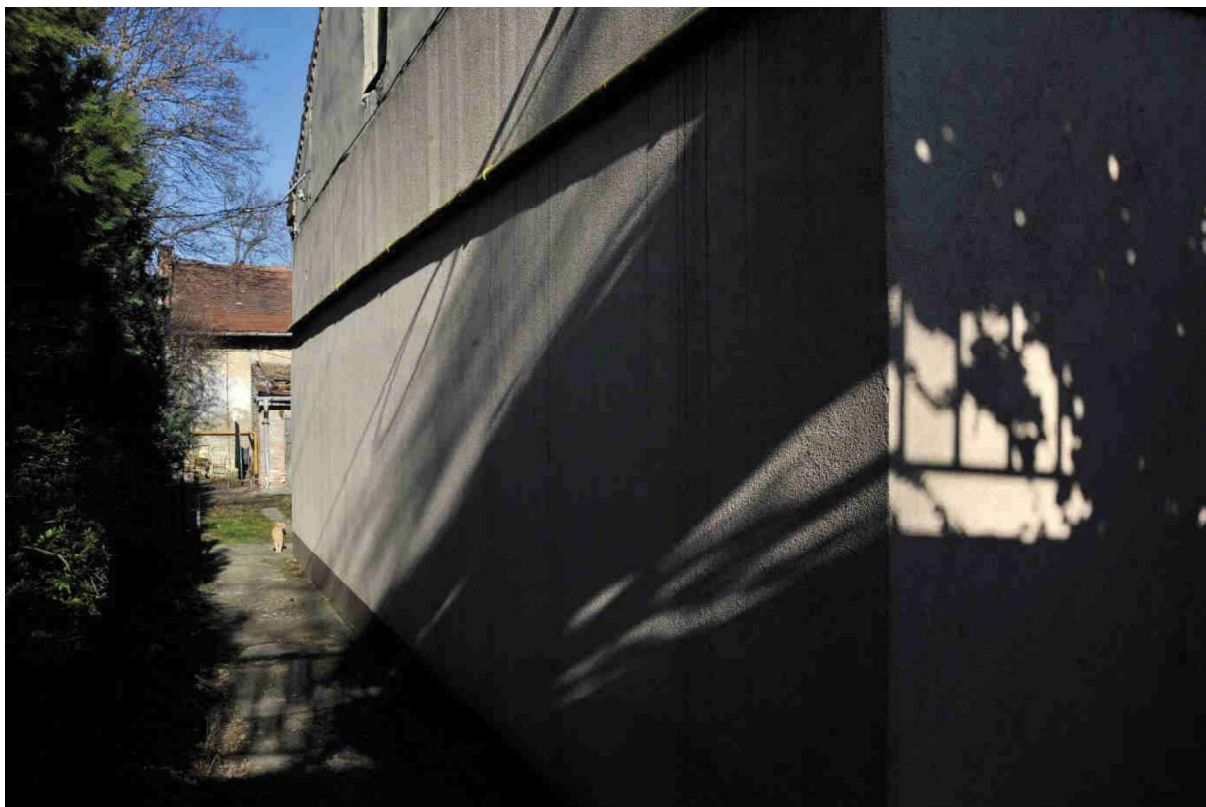
29. kép Keleti homlokzat



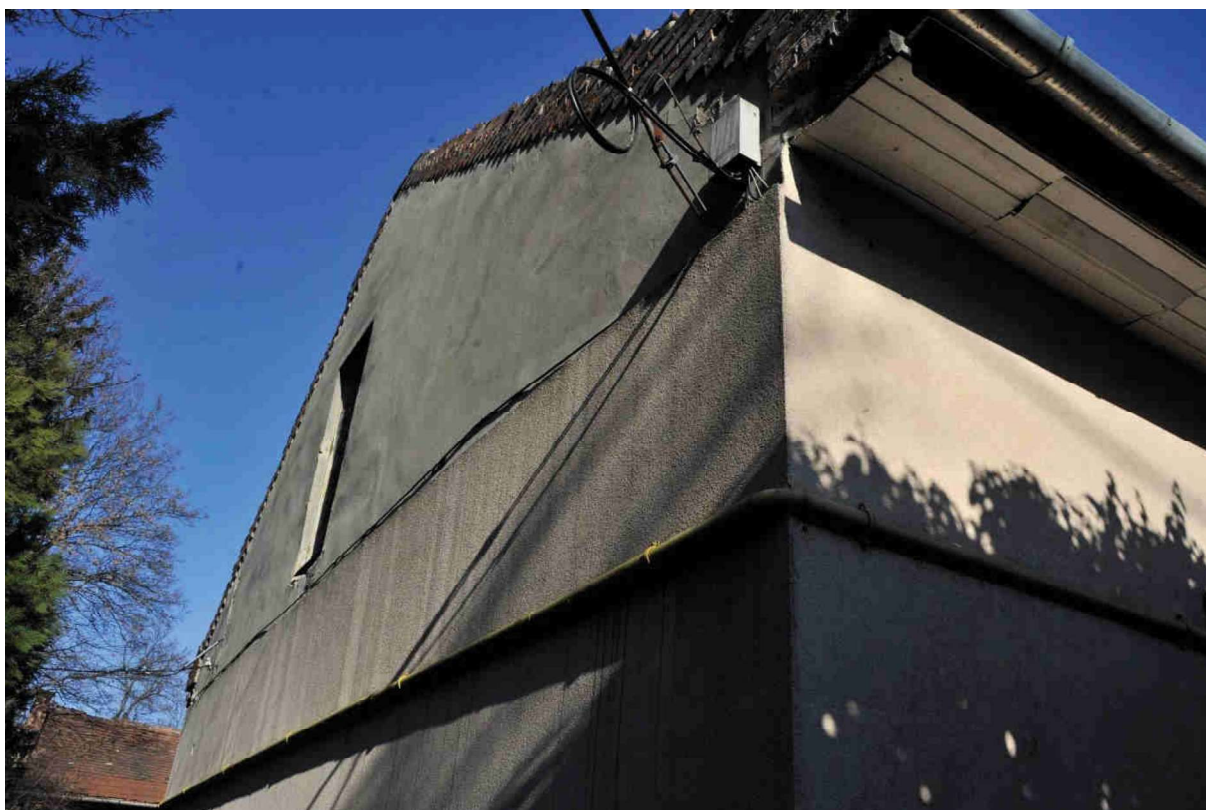
30. kép Ablak a keleti homlokzaton



31. kép Ablak a keleti homlokzaton



32. kép Déli homlokzat keleti szakasza



33. kép Déli homlokzat keleti szakasza, oromfal



34. kép Az épület keleti szárnya dél felől



35. kép Belső udvar, keleti homlokzat



36. kép Belső udvar, keleti homlokzat, részlet



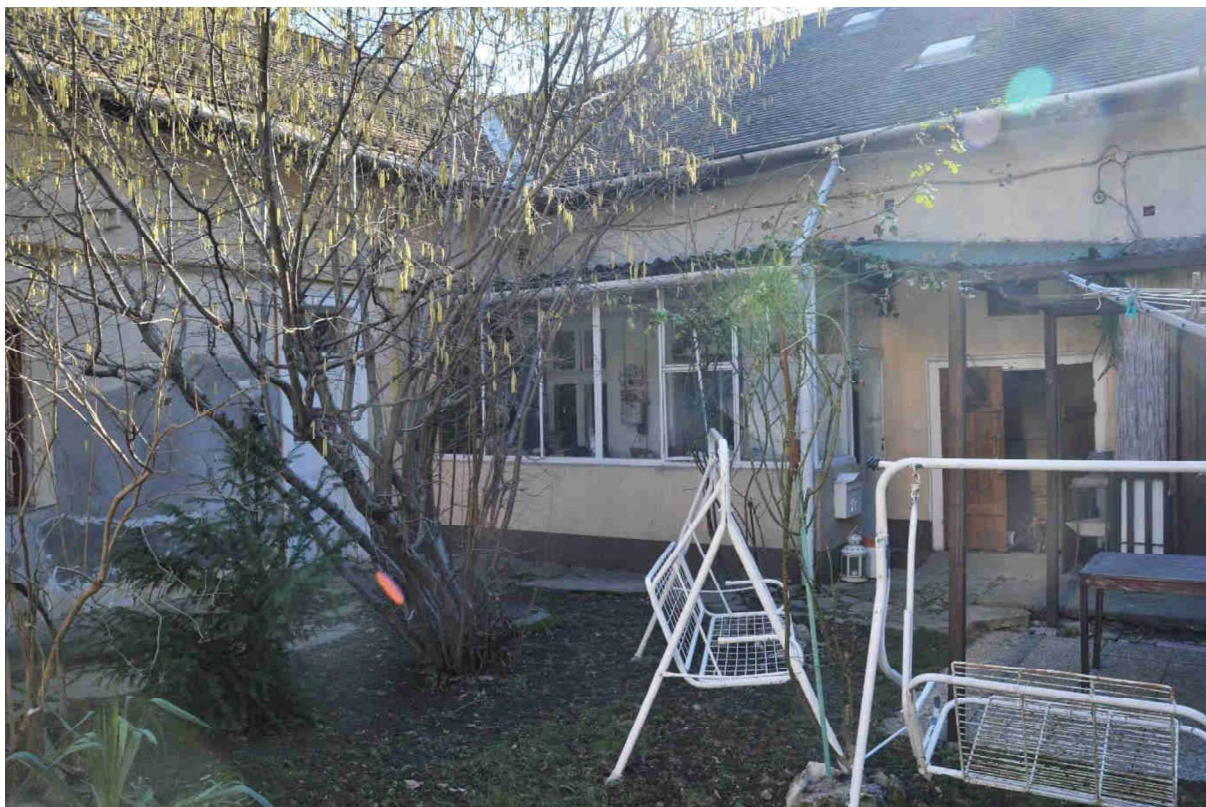
37. kép Belső udvar, keleti homlokzat, részlet



38. kép Belső udvar, déli homlokzat



39. kép Belső udvar, nyugati homlokzat



40. kép Belső udvar, nyugati homlokzat, részlet



41. kép Belső udvar, nyugati homlokzat, részlet



42. kép Melléképület



43. kép Melléképület



44. kép Melléképület, hátsó (déli) kert, betontámfal



45. kép Melléképület



46. kép Melléképület



47. kép Melléképület, oromfal



48. kép Melléképület



49. kép Melléképület



50. kép A főépület nyugati szakaszának déli oldala



51. kép Melléképület



52. kép Melléképület



53. kép Melléképület



54. kép Melléképület



55. kép Melléképület



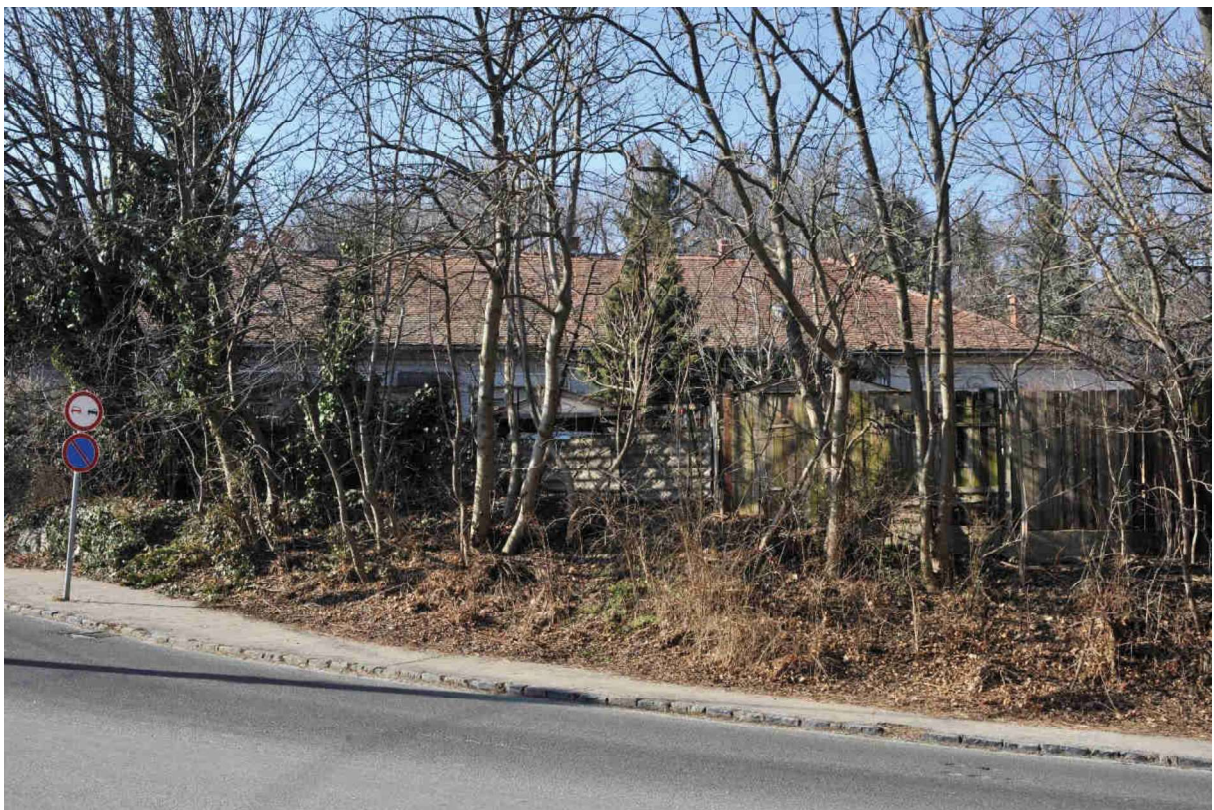
56. kép Melléképület



57. kép Megközelítés a Költő utca felől



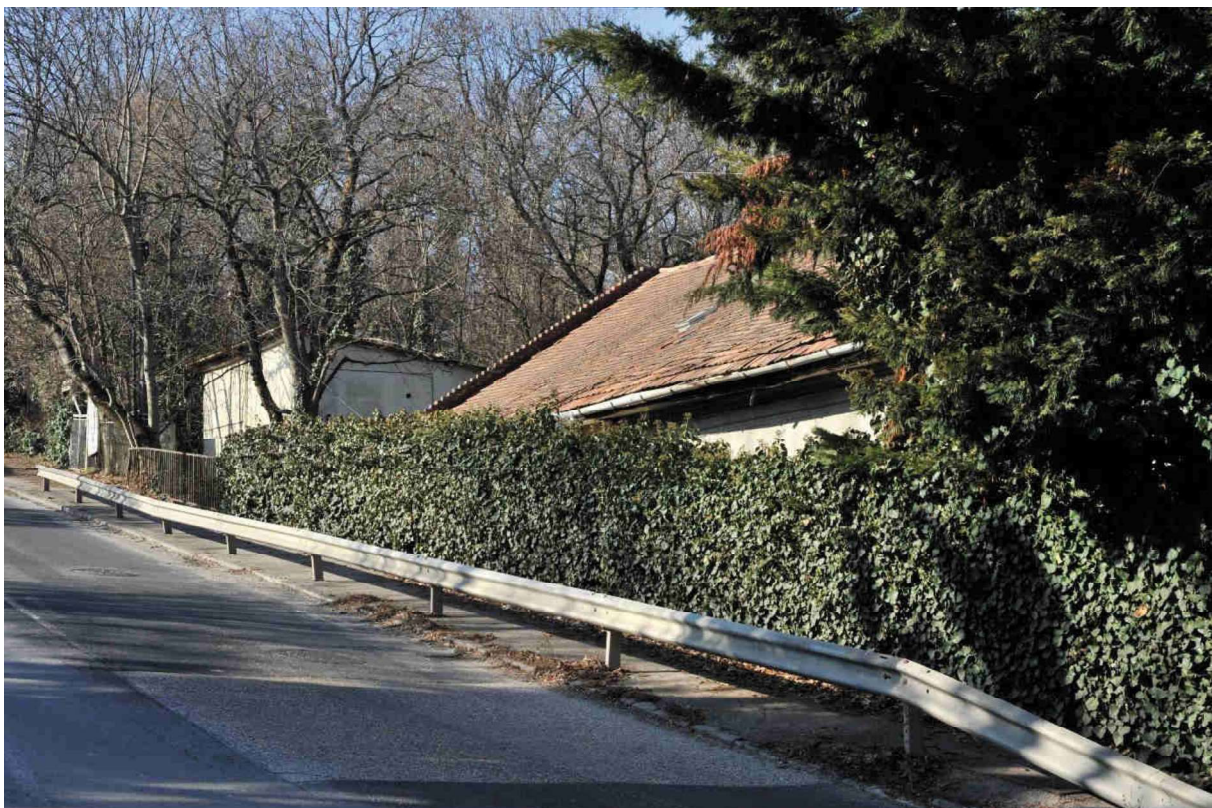
58. kép Kapu a Diana utca felől



59. kép Összkép a Költő utca felől



60. kép Összkép a Diana utca felől



61. kép Összkép a Diana utca felől

Helyi értékre vonatkozó értékvizsgálati dokumentáció



1. Kép Összkép a keleti irányból

Objektum neve

Földrajzi azonosítók

Cím (irányító számmal):	1126 Budapest, Gyimes utca 7.
Helyrajzi szám(ok):	8365/2

Helyszínrajz



A helyi érték meghatározása

Megnevezése:	Családi ház
Fajtája:	Villaépület
Típusa:	Szabadonálló
Stílusa:	historizáló
Jellemző datálása:	1926. (Az adat forrása: BFL tervek)
Tervezője:	A tervlapon Robelly Aladár aláírása látható. Nem egyértelmű, hogy ő a tervező építész, vagy a kivitelező volt.

Funkció

Egykori funkció(k):	Családi ház
Jelenlegi funkció:	Társasház

A helyi érték eszmei értékei és jelentősége

Az épület a két világháború közötti hegyvidéki családi villaépítészet egy jellemző, egyszerű, mégis értékes emléke, mely a mai napig számos elemét megőrizte eredeti kialakításának, így beépítését, tömegét és tetőformáját, jellemző homlokzati nyílásrendszerét, homlokzati anyaghasználatát, több építés-korabeli ablakát, külső lépcsőjét és az azt kísérő korlátot, illetve kis szélfogót a lépcső végén. A rendelkezésre álló terveken nem tüntetik fel, de

minden bizonnyal az épülettel egykorú a kerti épület (talán kertészlak), mely alatt pince található.

Értékes szerkezetek, burkolatok, stb.

Alaprajzi kontúr, beépítés, tömeg, tetőforma és kémény

A rendelkezésre álló archív tervanyag alapján az épület a tervekhez nagyon hasonlóan épült meg, így az 1926. évi építés-korabeli kialakítását őrzi az alaprajzi kontúrja, tömege a főhomlokzaton megjelenő zárterkélyvel és az északi homlokzaton látható külső lépcsővel, illetve manzárd tetőformájával. Az archív homlokzati terven a kéményt nem jelölték, azonban az alaprajzokkal egybevetett pozíciója és párkánykialakítása alapján formája bizonyosan építés-korabelinek mondható.

A hátsó homlokzat előtt található, a földszint és a hátsó kert között hídszerűen álló terasz az eredeti alaprajzon nem látható, minden bizonnyal későbbi kialakítás eredménye, nem képvisel építészeti értéket.

Homlokzati anyaghasználat

Az épület lábazata kváder formára faragott, homlokoldalán rusztikus felületű mészkő. A külső lépcső alatti falon azonos anyaghasználatot, de törtkő formát találunk. A lábazat felett a homlokzatok vakoltak. A rendelkezésre álló egyetlen homlokzati rajz alapján ez azonos az építés-korabeli kialakítással. A homlokzati rajz alapján a homlokzaton az ereszdeszka alatt rovátkolt párkánysáv húzódhatott, a zárterkély középtengelyében pedig címer lehetett. Nincs információ arra vonatkozóan, hogy ezek a díszítések valóban megvalósultak-e, vagy csak a tervlapon szerepelnek.

Homlokzati nyílásrendszer

A rendelkezésre álló egyetlen archív homlokzatrajz és az alaprajzok alapján kijelenthető, hogy az épület jellemzően megőrizte eredeti homlokzati nyílásrendszerét. Az utca felé néző főhomlokzaton az 1926. évi tervvel egybevetve mindössze annyi különbség látszik, hogy a zárterkély feletti teraszra nyíló ajtó mellett ma két ablak is látható. Az északi homlokzaton a pincszinten két újonnan nyitott ablakot találunk. A hátsó homlokzaton az egykori konyhaablak átalakításával nyerték a teraszajtót.

Homlokzati nyílászárók

Az épület homlokzati nyílászáróinak zömét megőrizte. Az ablakok kapcsolt gerébtokos szerkezetű, kétrétegű, egy- vagy kétszárnyú ablakok, szellőzőszárnyakkal, az üvegezett mezőket üvegosztó bordák kisebb részekre osztják, az ablakok többségéhez esslingeni redőny tartozik.

A külső lépcső alatti bejárati ajtó minden bizonnyal pallótokos szerkezetű, egyszárnyú, egyrétegű ajtó, tömör mellvéddel és üvegezett felső résszel. Az üvegezett mezők előtt kovácsoltvas rács látható, mely az asztalos-szerkezettel egykorú.

A pincszinti ablakok előtti vasrácsok nem építés-korabeli szerkezetek, hanem később helyezték el őket.

Külső lépcső

Az északi homlokzaton a kertből a földszintre vezető, egykarú, egyenes vonalú külső lépcső található. A lépcsőfokok anyaga műkő. A lépcső egy műkő pihenőlemezre érkezik, mely felett a szélfogó doboza található.

Korlát a külső lépcső mellett

A külső lépcsőt egyszerű díszű kovácsoltvas korlát kíséri. Minden második függőleges pálcája csavart, végüket golyók díszítik, a közöttük lévő pálcákat törtvonalú és csigavonalban végződő, bilincssel rögzített elemek díszítik.

Szélfogó a lépcső végén

Jóllehet az eredeti terveken nem szerepel, minden bizonnyal az 1926. évi felépülés idején, vagy nem sokkal később készülhetett a külső lépcső végén, a földszinti bejárat előtti, fa anyagú, váz-táblázatos szerkezetű, üvegezett szélfogó, melyet a tetőtől független, önálló tetőfelület fed le. A tető túllógó szarufavégei fűrészelt díszűek.

Kerti épület, pince

A rendelkezésre álló archív terveken nem látható, azonban nagy valószínűség szerint az épülettel egykorúnak datálható a telek nyugati sarkában álló, téglány alaprajzú, kis alapterületű, nyeregtetős, alapincézett kerti épület. Északi homlokzatán két ajtó, keleti homlokzatán egy ablak és a pinceajtó látható. A lakóépületnél kisebb értéket képvisel, de az építéstörténethez hozzátartozik.

Helyi érték állapota

Az épület karbantartott, jó műszaki állapotban van.

Rövid indoklással egybekötött javaslat

Az épület a két világháború közötti hegyvidéki családi villaépítészet egy jellemző, egyszerű, mégis értékes emléke, mely a mai napig számos elemét megőrizte eredeti kialakításának, így beépítését, tömegét és tetőformáját, jellemző homlokzati nyílásrendszerét, homlokzati anyaghasználatát, több építés-korabeli ablakát, külső lépcsőjét és az azt kísérő korlátot, illetve kis szélfogót a lépcső végén. A rendelkezésre álló terveken nem tüntetik fel, de minden bizonnyal az épülettel egykorú a kerti épület (talán kertészlak), mely alatt pince található.

Összefoglalásul fentiek miatt az épületet helyi egyedi védelemre javaslom.

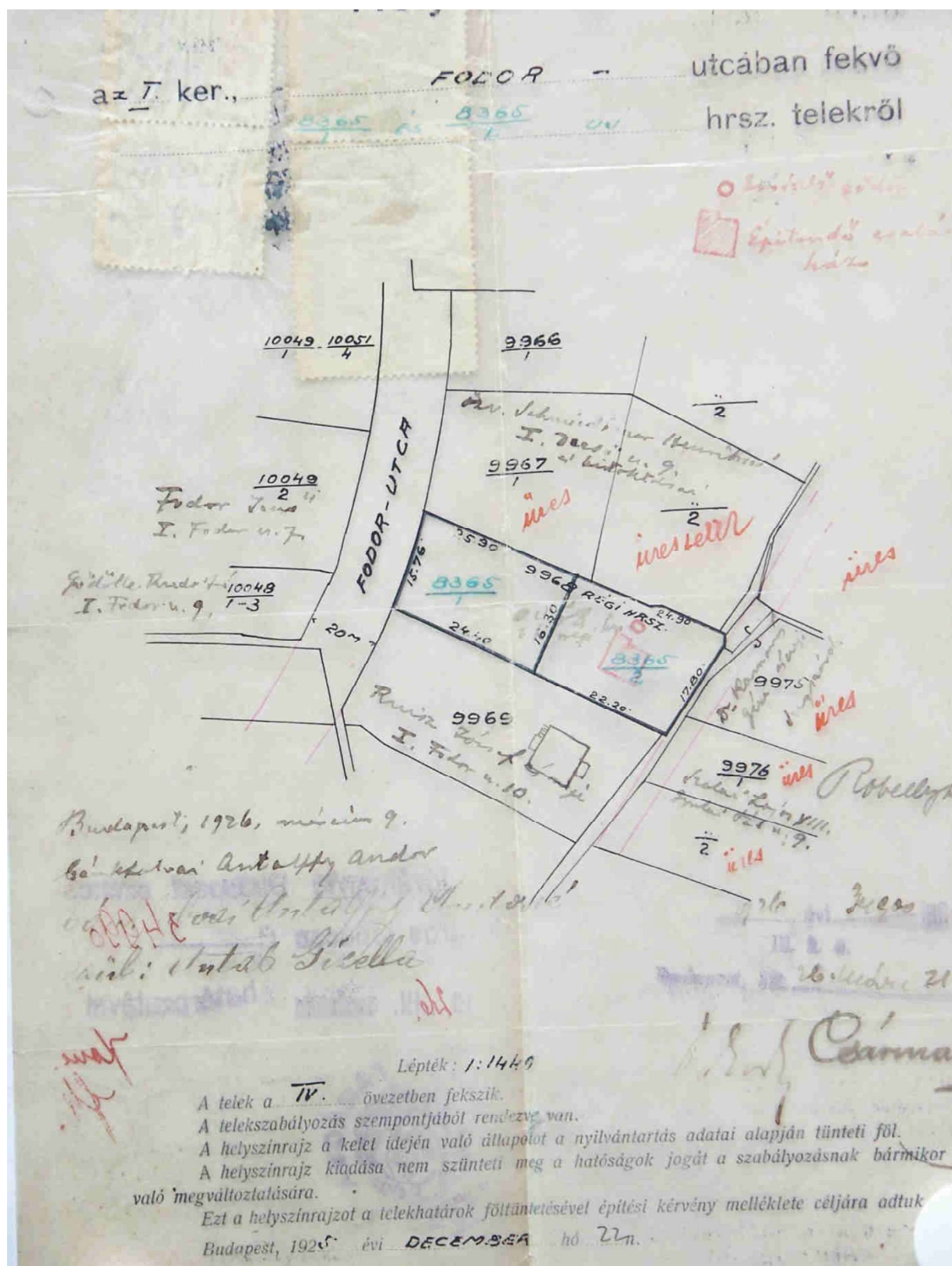
Budapest, 2025.02.03.

készítette: Rozmann Viktor
ellenőrizte:

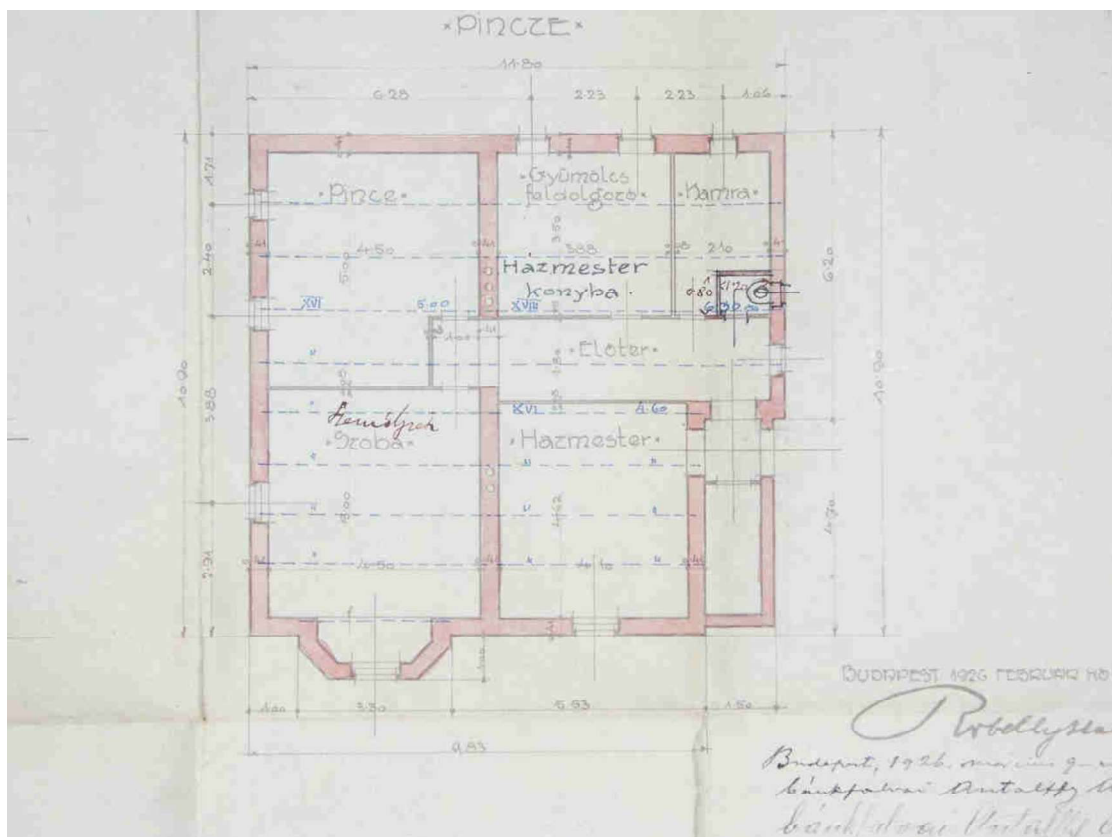
MELLÉKLETEK

Archív tervek

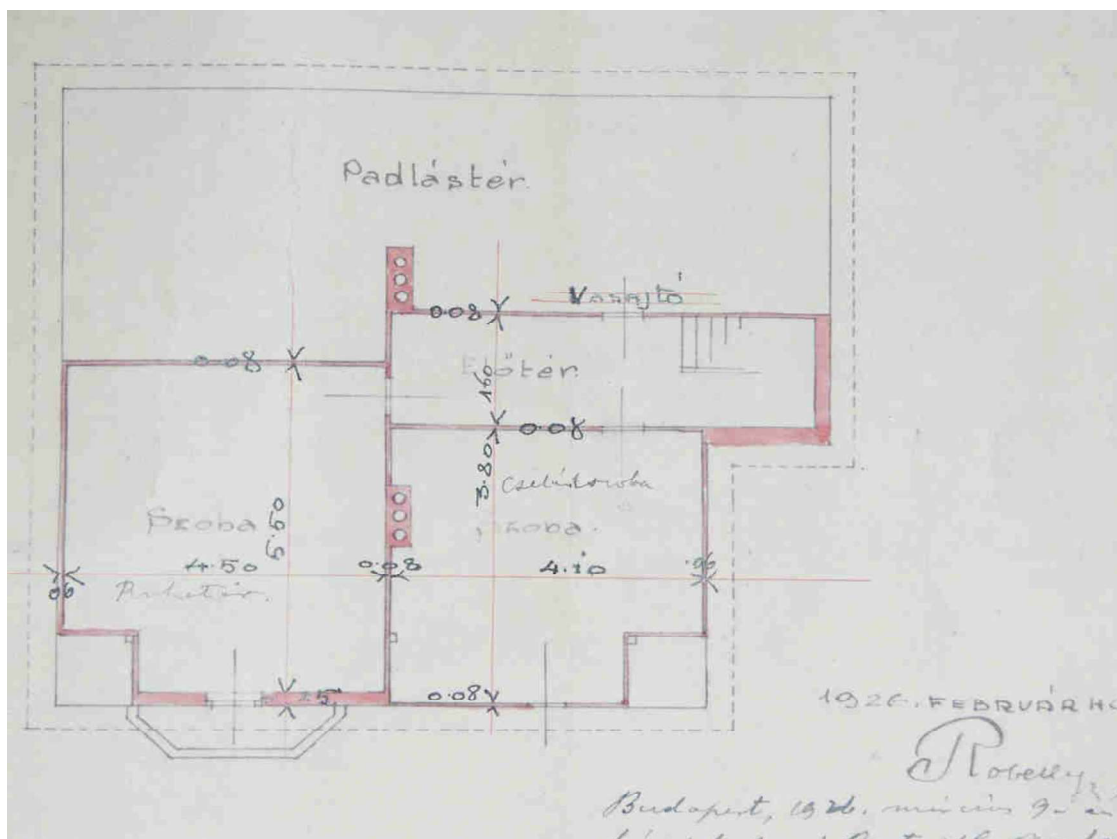
Fényképek



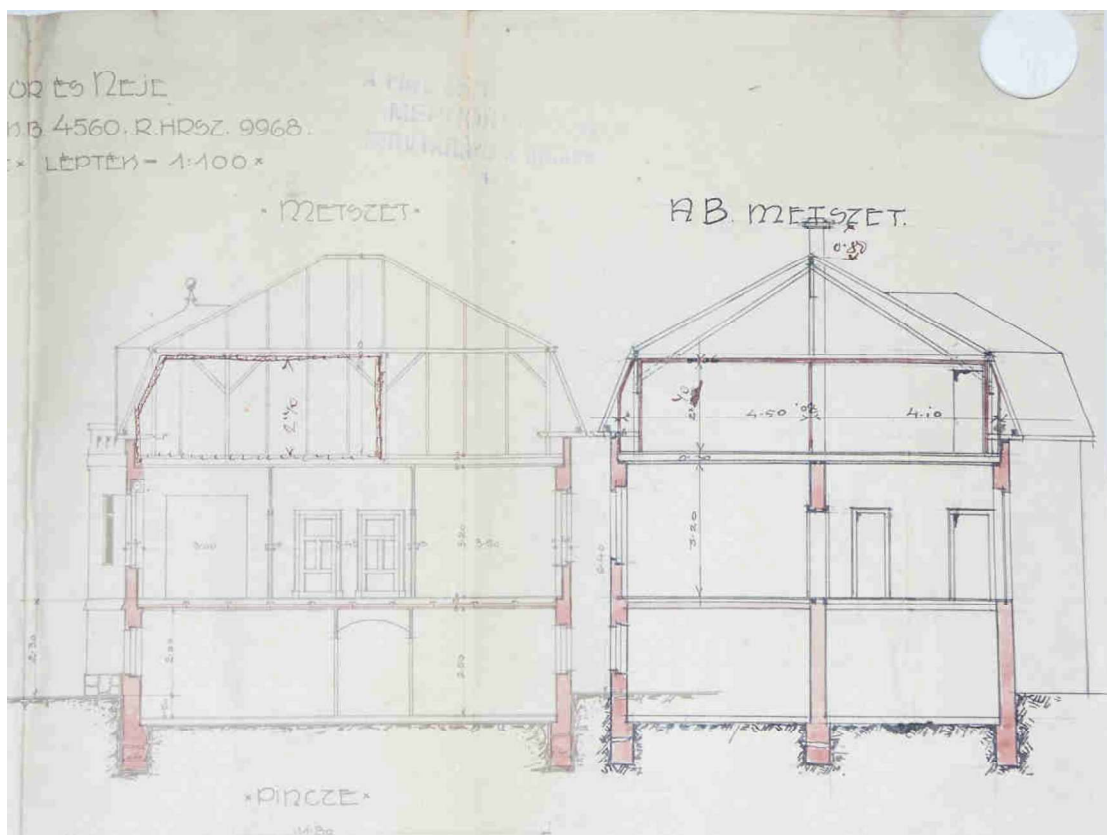
2. kép Helyszínrajz, 1925



3. kép Pinceszinti alaprajz, 1926



5. kép Padlástér alaprajza, 1926





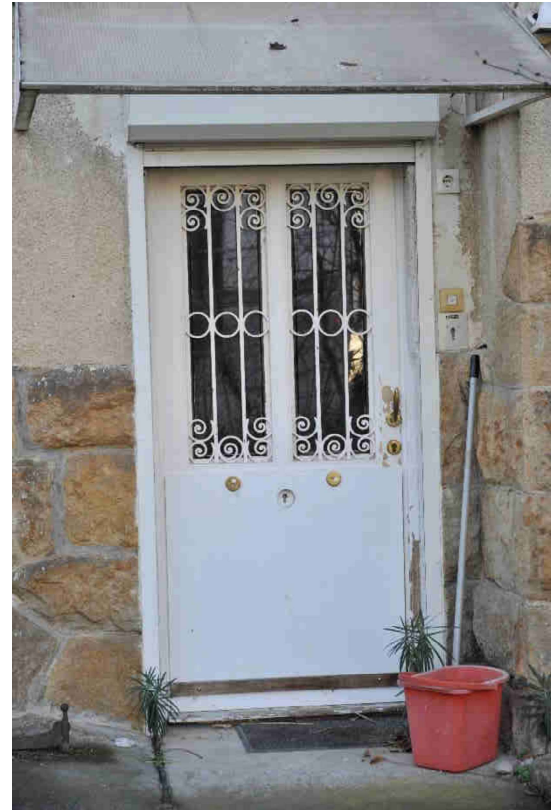
7. kép Homlokzat, 1926



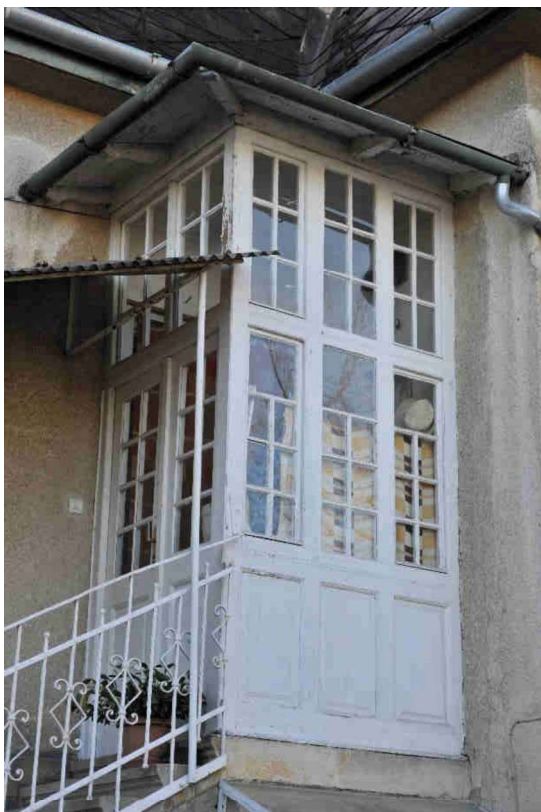
8. kép Keleti homlokzat



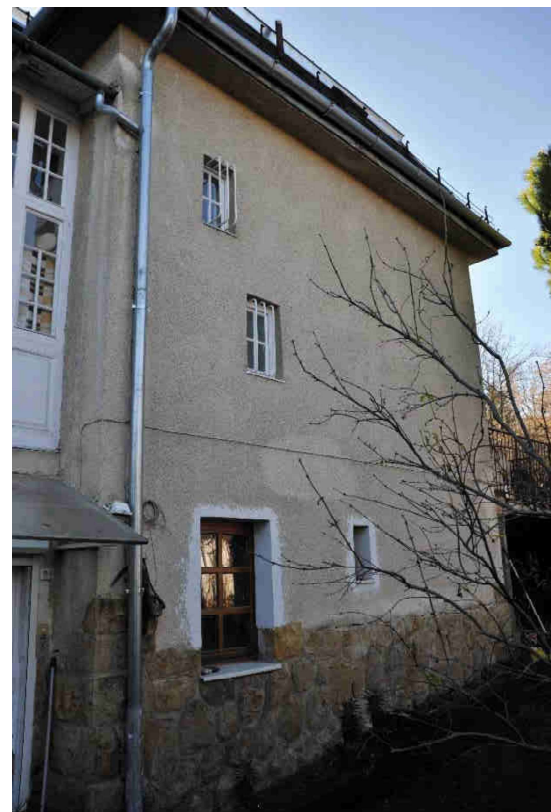
9. kép Külső lépcső az északi homlokzaton



11. kép Pinceszinti bejárat az északi homlokzaton



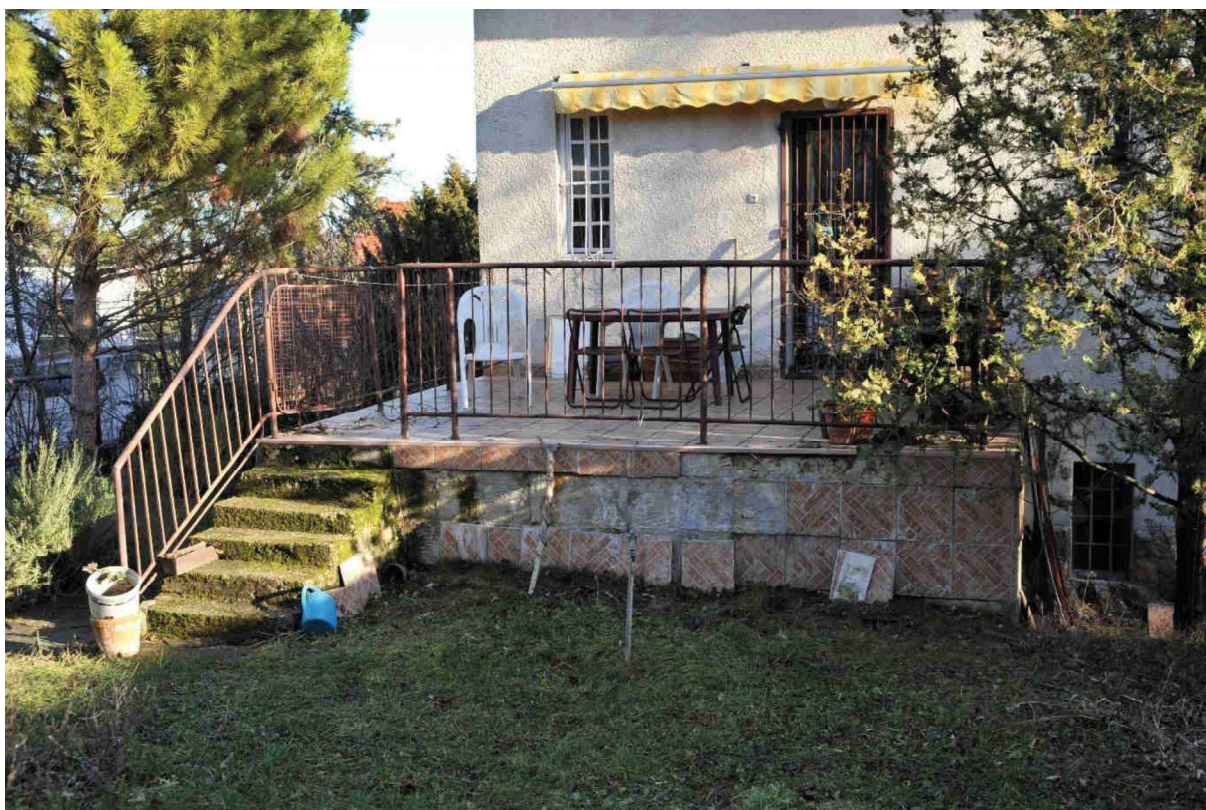
10. kép Szélfogó vagy veranda a külső lépcső végén



12. kép Északi homlokzat, részlet



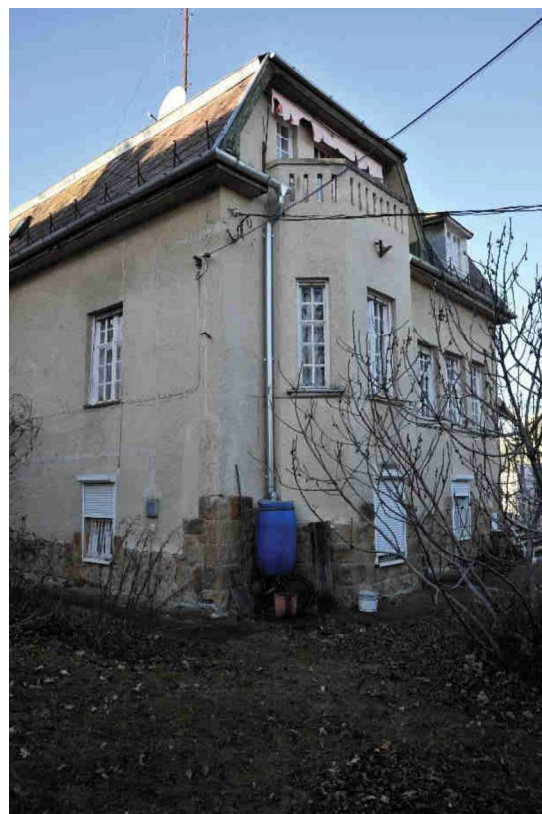
13. kép Nyugati homlokzat



14. kép Terasz a nyugati homlokzat előtt



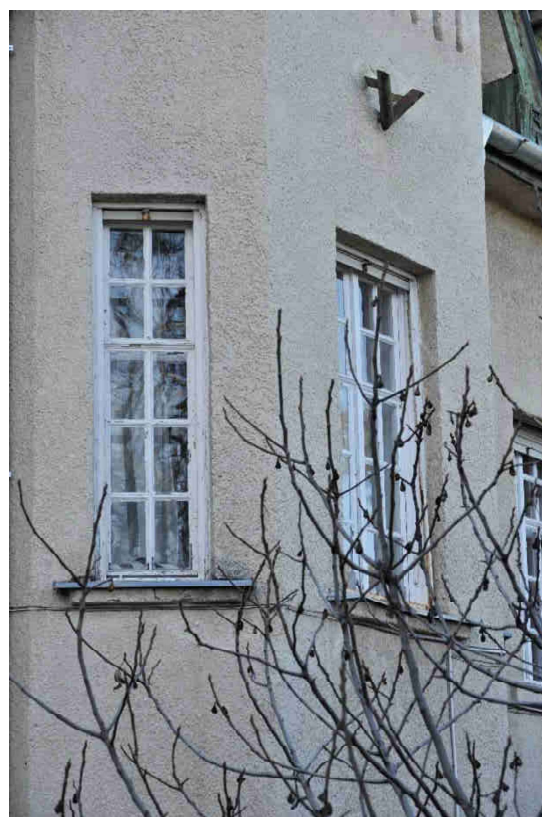
15. kép Déli homlokzat



17. kép Az épület dél felől



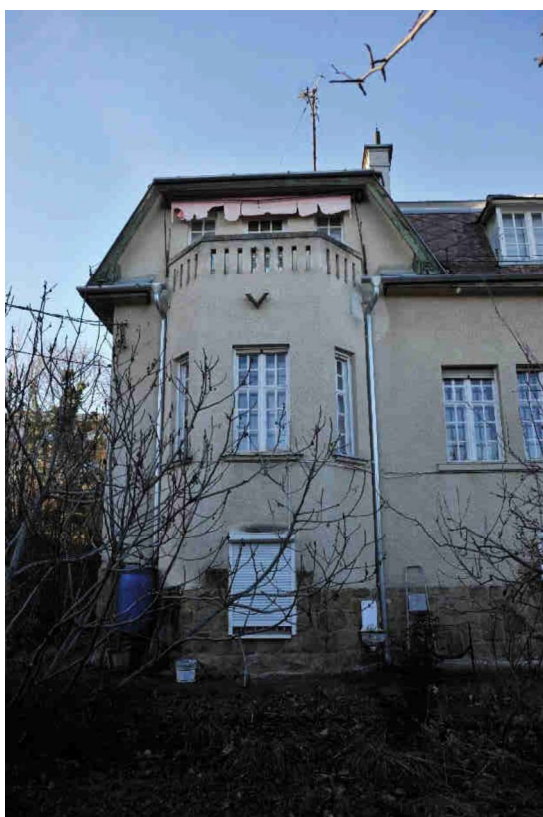
16. kép Déli homlokzat



18. kép A zárterkély dél felől



19. kép Terasz a zárterkély felett dél felől



20. kép Keleti homlokzat, részlet



21. kép Keleti homlokzat, részlet



22. kép Előkert



23. kép Előkert



24. kép Hátsó kert



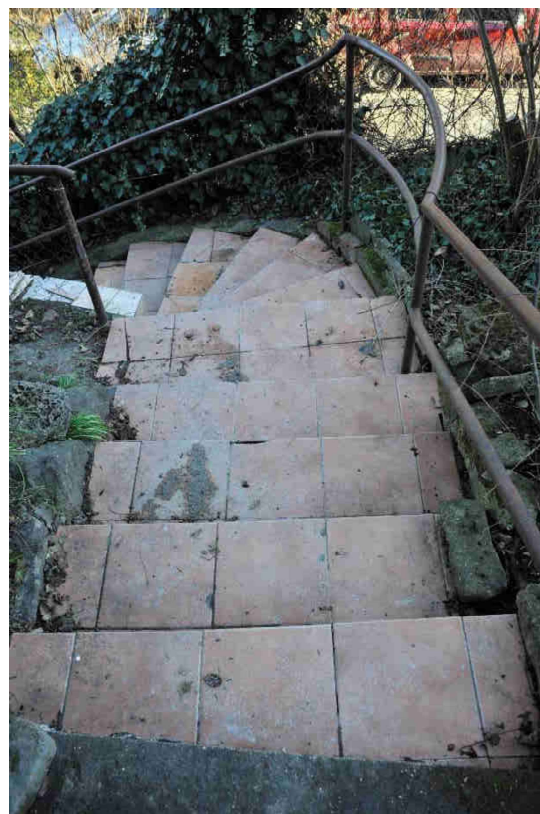
25. kép Déli oldalkert



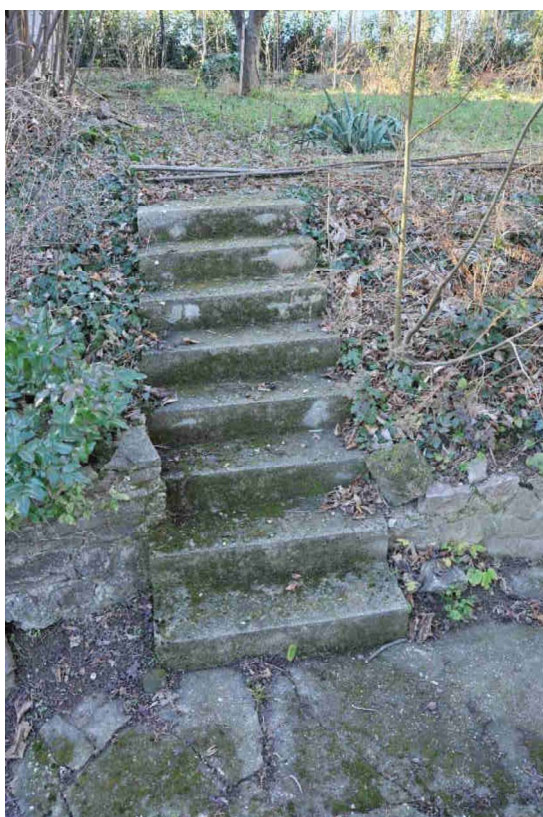
26. kép Kerti melléképület



27. kép Pincelejárát és kerti melléképület



29. kép Kerti lépcső az utcaszint és a kert között



28. kép Kerti lépcső a hátsó kertben



30. kép Az épület a kapu felől, lépcső az előkertbe



31. kép Járda az előkertben



32. kép Garázsajtók az utca felől



33. kép Kerítés és rézsű az utca felől

Helyi értékre vonatkozó értékvizsgálati dokumentáció



1. Kép Összkép az északi irányból

Objektum neve

Földrajzi azonosítók

Cím (irányító számmal):	1124 Budapest, Mártonhegyi út 65.
Helyrajzi szám(ok):	8552/3

Helyszínrajz



A helyi érték meghatározása

Megnevezése:	Családi ikerház
Fajtája:	Villaépület (ikervilla)
Típusa:	Szabadonálló
Stílusa:	historizáló
Jellemző datálása:	1905. (Az adat forrása: BFL tervek)
Tervezője:	tervezője ismeretlen, kivitelezője: Walter Ferenc kőműves mester.

Funkció

Egykori funkció(k):	Családi ikerház
Jelenlegi funkció:	Családi ház, óvoda

A helyi érték eszmei értékei és jelentősége

Az épület a 20. sz. eleji, hegyvidéki ikervilla-építészet egy kvalitásos és típusát tekintve ritka emléke. Az épület építés-korabeli értékei közül többet máig megőrzött, így alaprajzi kontúrját, tömegét és tetőformáját, homlokzati nyílásrendszerét, minimális homlokzati plasztikáját, külső lépcsőjét és vaskorlátját. Az épület nem a fennmaradt archív tervek alapján, de azokhoz hasonlóan épült fel.

Értékes szerkezetek, burkolatok, stb.

Alaprajzi kontúr, beépítés, tömeg, tetőforma

A rendelkezésre álló archív tervanyag alapján az épület a tervektől kissé eltérően, de nagyon hasonlóan épült meg. Az épület bizonyosan máig megőrizte alaprajzi kontúráját, tömegét és főbb tetőformáját. A tervanyagban találunk arra utaló jeleket, hogy a főhomlokzat két oldalán található, rizalit-szerűen előre lépő pavilon épületrészek felett korábban (eredetileg) magas gúla toronysisak tetőforma lehetett, melyeket legkésőbb az 1936. évben történő átalakításkor a ma látható egyszerűbb formára cseréltek le. Ezek igény és lehetőség szerint helyreállíthatók.

Az épület homlokzata vízszintes sávozást mutat, melyet az 1936. évi — az akkor álló épület felméréseként is értelmezhető — tervsorozaton is láthatunk. A tervsorozaton látható kialakítás megfelel a ma látható állapotnak.

Jó arányú tömegformálása, harmonikus homlokzati nyílásrendszere, sávozott vakolata és védendő tetőformája építészeti értéket képvisel.

Homlokzati plasztika

Az épület homlokzatán kevés számú homlokzati plasztikát találunk. A főhomlokzati ablakok felett kis kiülésű szemöldökpárkány, alatt könyöklőpárkány látható. Az alagsori szintet osztópárkány választja el a földszinttől. A homlokzatot koronázópárkány zárja le.

A főhomlokzat földszinti szakaszán, a harmadik tengelyben álló ablak megemelt parapetmagasságú, ennek mellvéd falán szecessziós kovácsoltvas virágtartó látható.

A homlokzati díszítő plasztika építészeti értéket képvisel.

Homlokzati anyaghasználat

Az épület homlokzatai vakoltak, ez megegyezik az eredeti kialakítással. Sajnálatos módon a korábbi sima vakolatot fröcskölt kőporos réteggel látták el, ami nem tett jót a kevés számú, finom homlokzati plasztikának.

Az épület lábazata kváderfomára faragott, homlokoldalán rusztikus felülettel hagyott mészkőlapokból áll.

A homlokzati anyaghasználat védendő építészeti érték.

Homlokzati nyílásrendszer

A rendelkezésre álló, 1936. évi tervrajzok alapján kijelenthető, hogy az épület máig őrzi akkori — és ennek megfelelően minden bizonnyal: építés-korabeli — homlokzati nyílásrendszerének zömét. Eszerint az utcai homlokzat alagsori szakaszán a második tengelyben a korábbi ablak helyett ajtót nyitottak. Egyéb tekintetben átalakítás a nyílásrendszeren nem látható.

A megőrzött homlokzati nyílásrendszer építészeti értéket képvisel.

Homlokzati nyílászárók

Az épület eredeti homlokzati nyílászáróinak zömét megőrizte.

Ezek kapcsolt gerébtokos szerkezetű, kétrétegű, külső-belső, befelé-, befelé felnyíló egy-, vagy kétszárnyú ablakok szellőzőszárnyal, esslingeni redőnnel.

A bejárati ajtót a keleti homlokzaton volt lehetőségem megfigyelni. Ezek hevedertokos szerkezetű, kétrétegű, kétszárnyú bejárati ajtók, felülvilágítóval. A váz-táblázatos szárnyak tömör mellvéd felett üvegezettek.

Az építés-korabeli nyílászáró-szerkezetek építészeti értéket képviselnek.

Külső lépcső

A keleti homlokzaton a kertből a földszintre vezető, egykarú, egyenes vonalú külső lépcső található. A lépcsőfokok anyaga mészkő. A lépcső egy három oldalról félköríves záródású nyílással körbevett tornácra érkezik.

Korlát a külső lépcső és a terasz mellett

A külső lépcsőt egyszerű díszű vaskorlát kíséri. Hasonló korlátot találunk az épület délkeleti sarkán lévő íves teraszon is.

A korlátszakaszok építészeti értéket képviselnek.

Szélfogó a lépcső végén

Jóllehet az eredeti terveken nem szerepel, minden bizonnyal az 1926. évi felépülés idején, vagy nem sokkal később készülhetett a külső lépcső végén, a földszinti bejárat előtti, fa anyagú, váz-táblázatos szerkezetű, üvegezett szélfogó, melyet a tetőtől független, önálló tetőfelület fed le. A tető túllógó szarufavégei fűrészelt díszűek.

Helyi érték állapota

Az épület karbantartott, jó műszaki állapotban van.

Rövid indoklással egybekötött javaslat

Az épület a 20. sz. eleji, hegyvidéki ikervilla-építészet egy kvalitásos és típusát tekintve ritka emléke. Az épület a fent leírtak szerint építés-korabeli értékei közül többet máig megőrzött, így alaprajzi kontúrját, tömegét és tetőformáját, homlokzati nyílásrendszerét, minimális homlokzati plasztikáját, külső lépcsőjét és vaskorlátját. Az épület nem a fennmaradt archív tervek alapján, de azokhoz hasonlóan épült fel. Az épület az utcakép szempontjából jelentős.

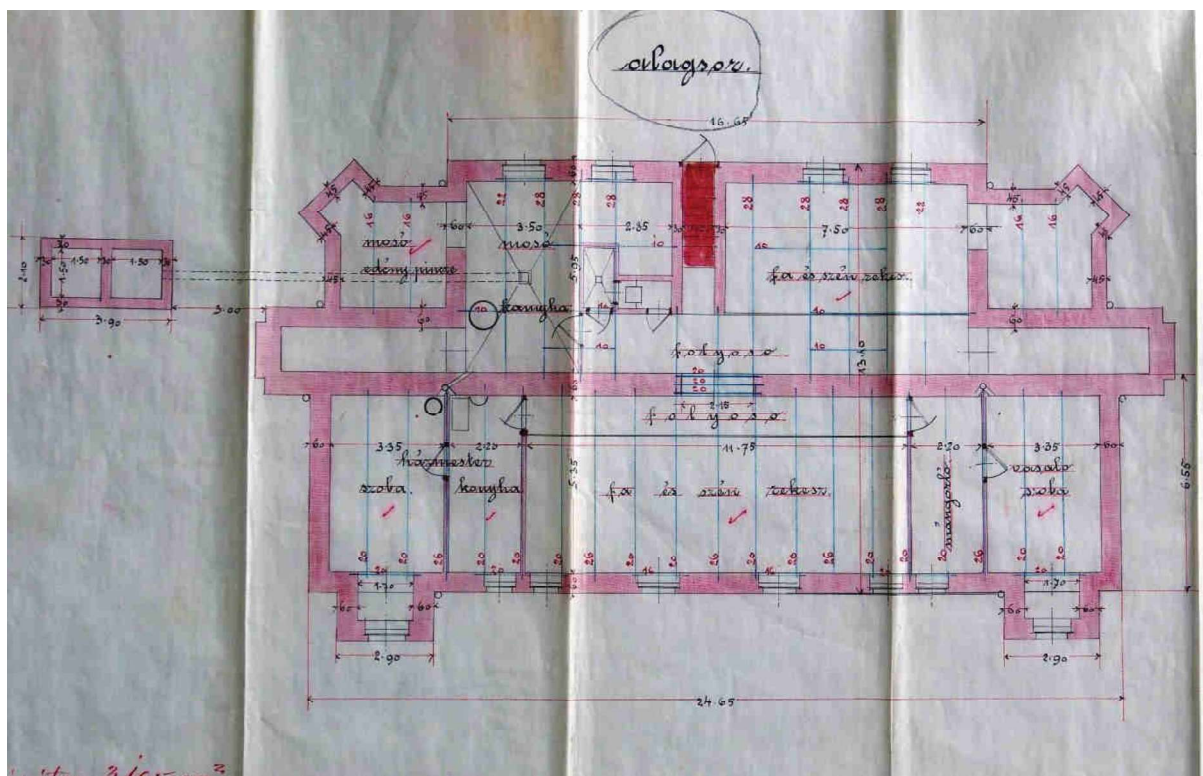
Összefoglalásul fentiek miatt az épületet helyi egyedi védelemre javaslom.

Budapest, 2025.02.08.

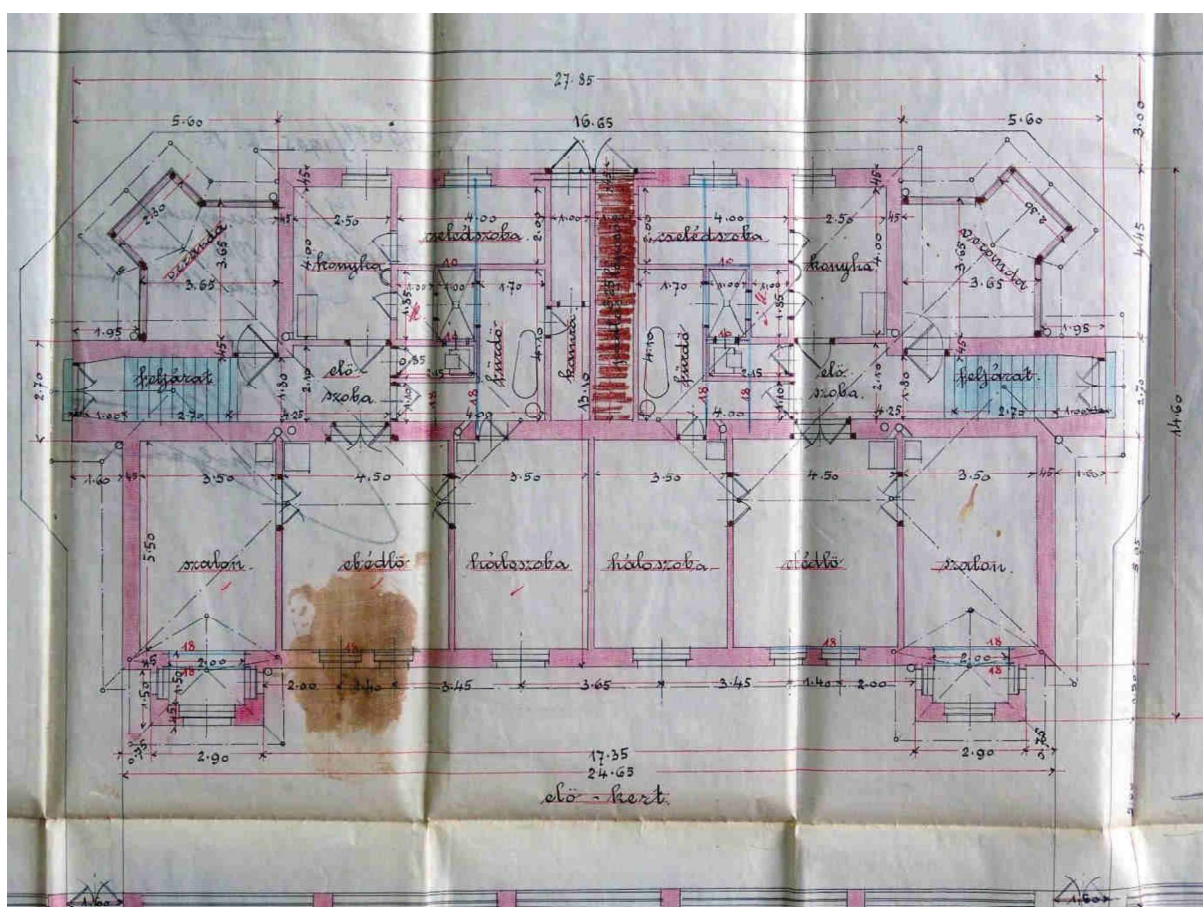
készítette: Rozmann Viktor
ellenőrizte:

MELLÉKLETEK

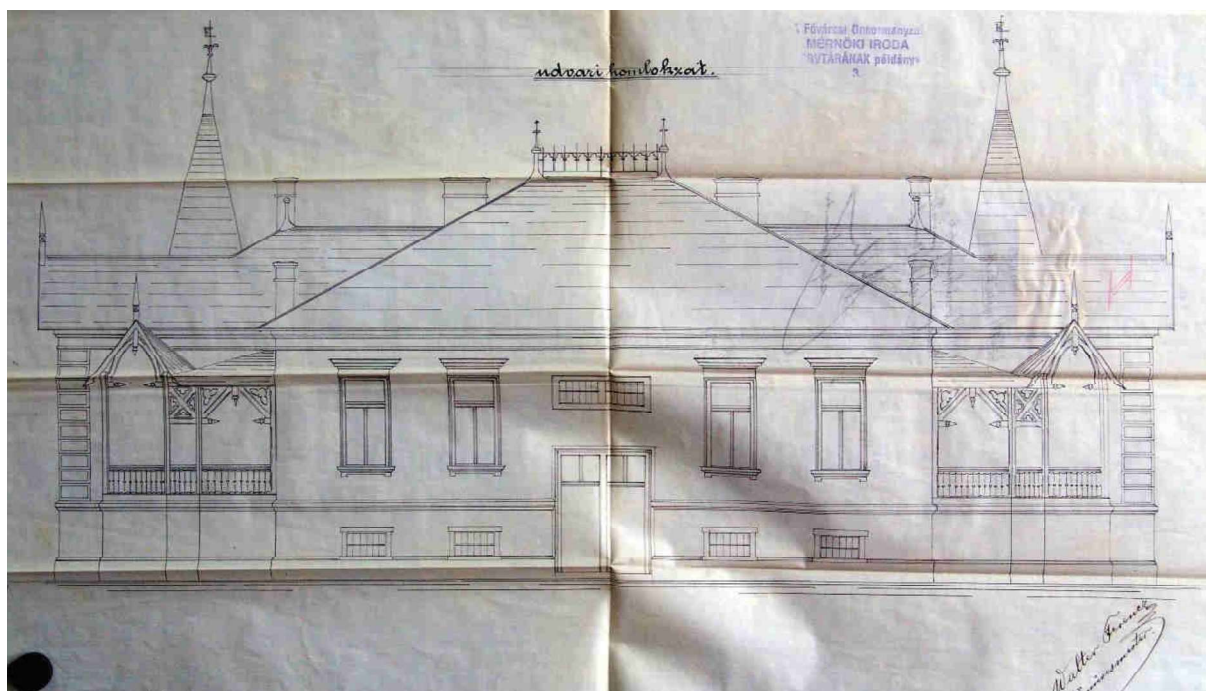
Archív tervek
Fényképek



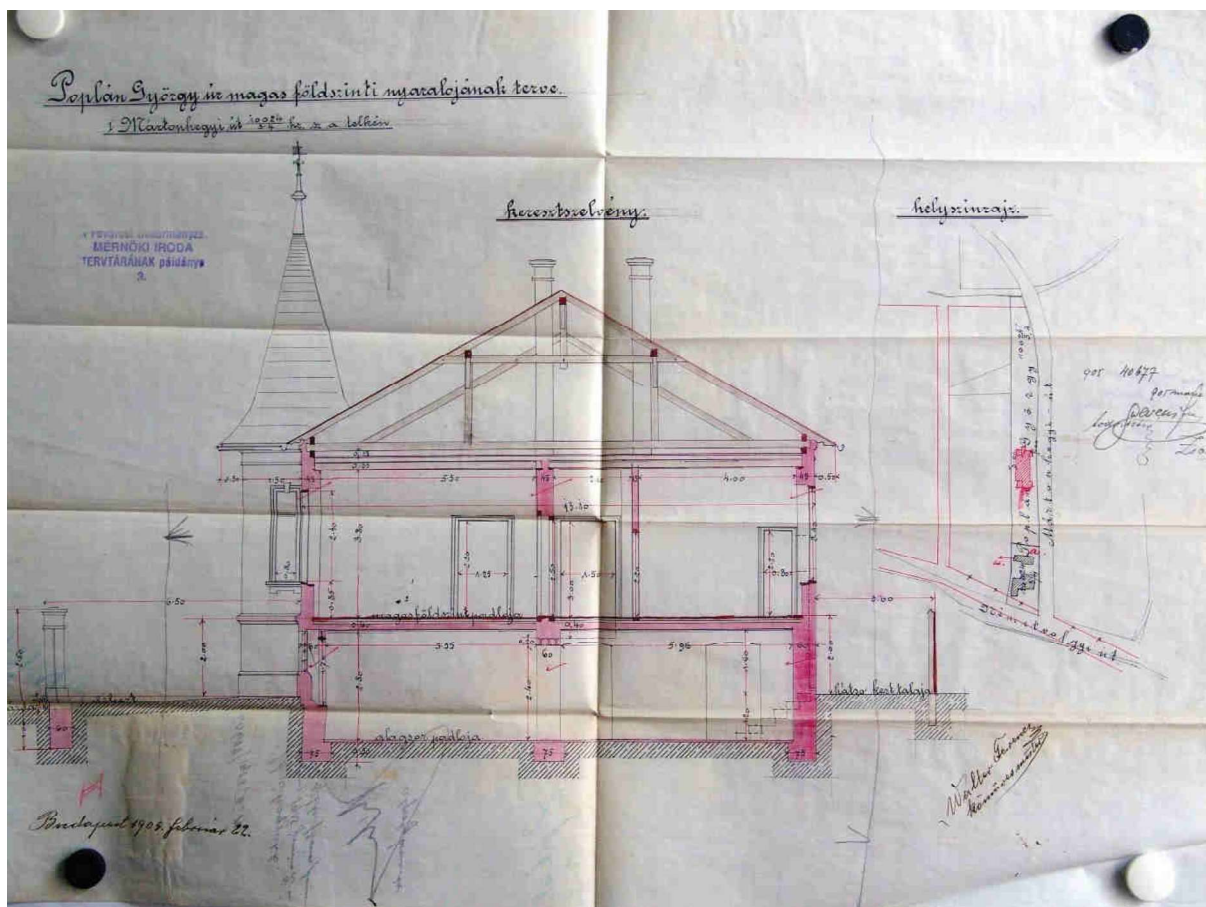
2. kép Alagsor, 1905



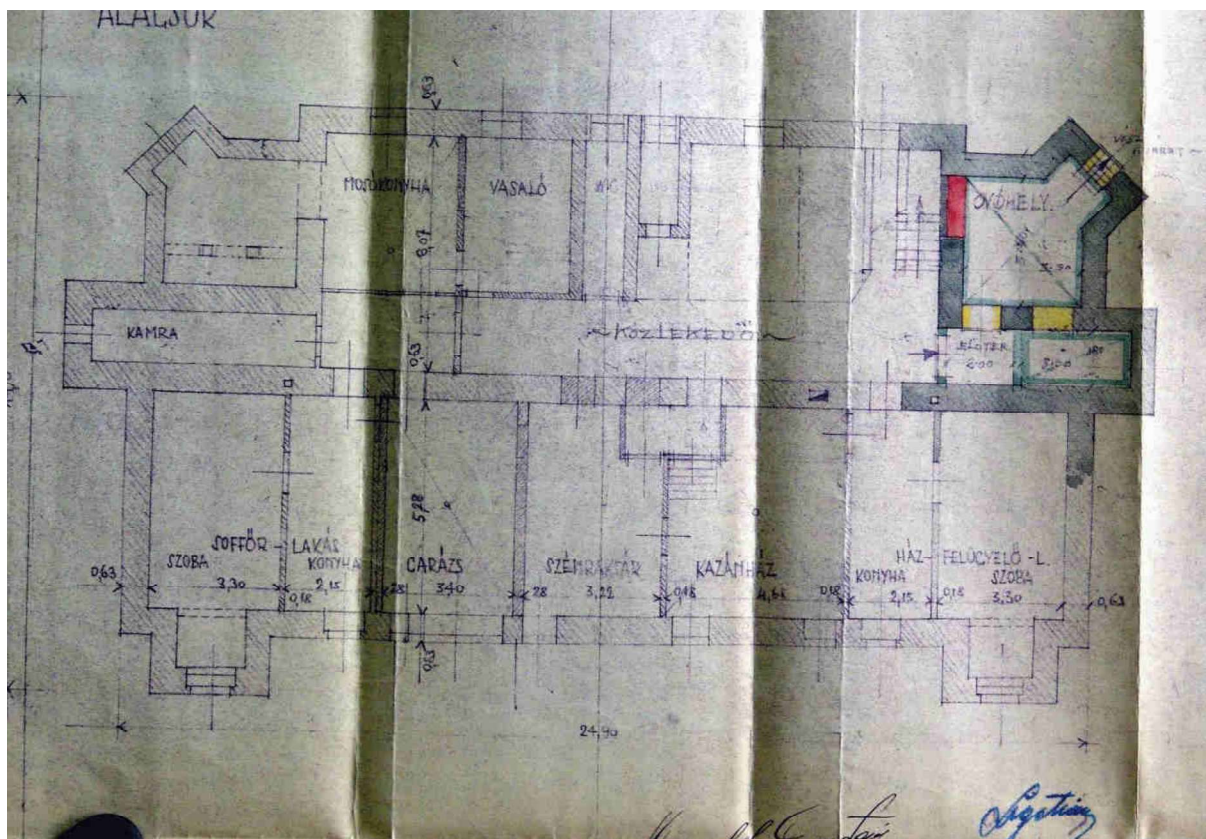
3. kép Földszint, 1905



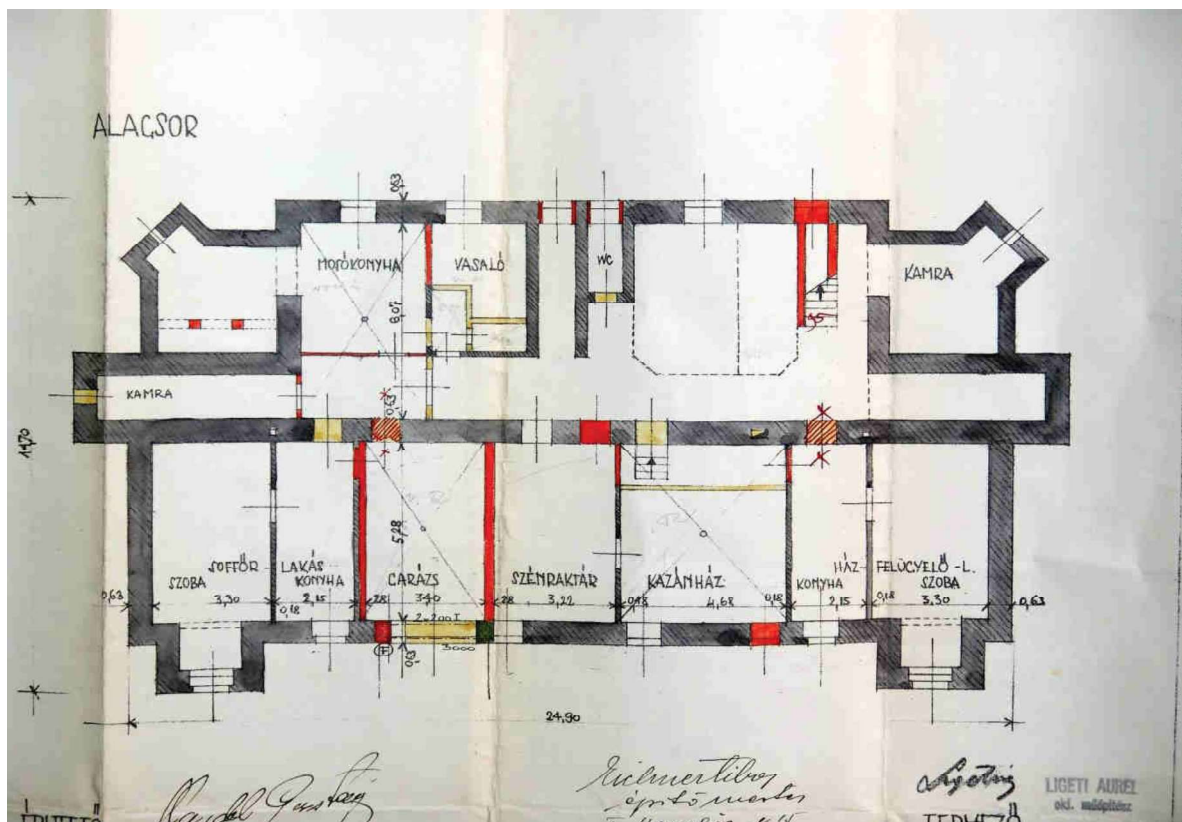
4. kép Homlokzat, 1905



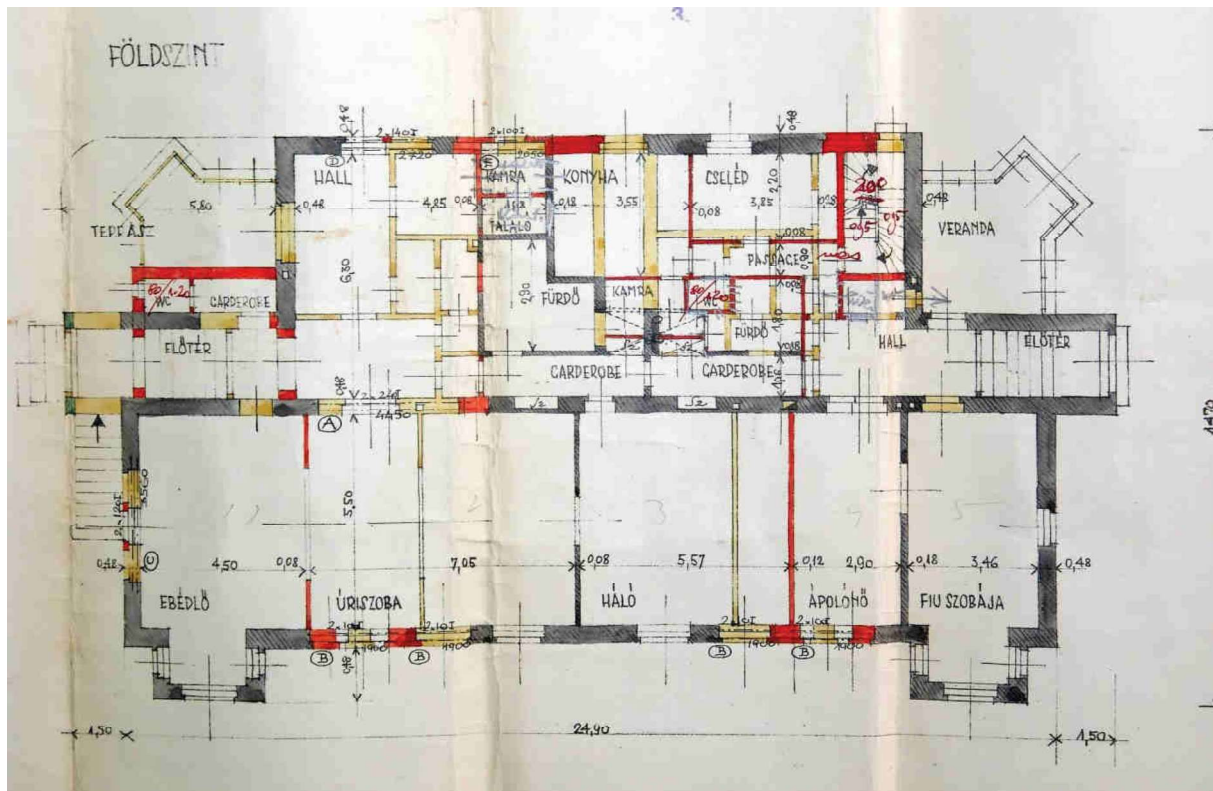
5. kép Keresztmetszet, 1905



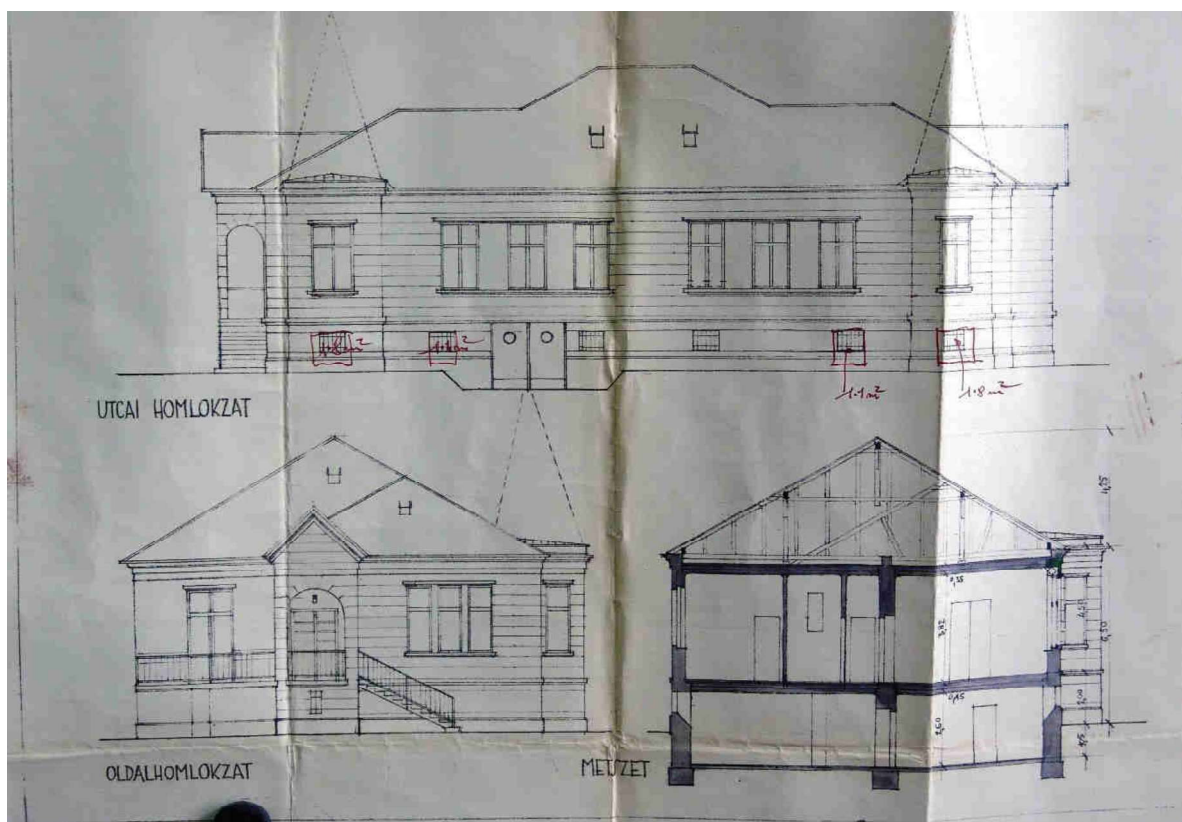
7. kép Óvóhely kialakítása az alagsorban, 1936



8. kép Alagsor átalakítása, 1936



9. kép Földszint átalakítása, 1936



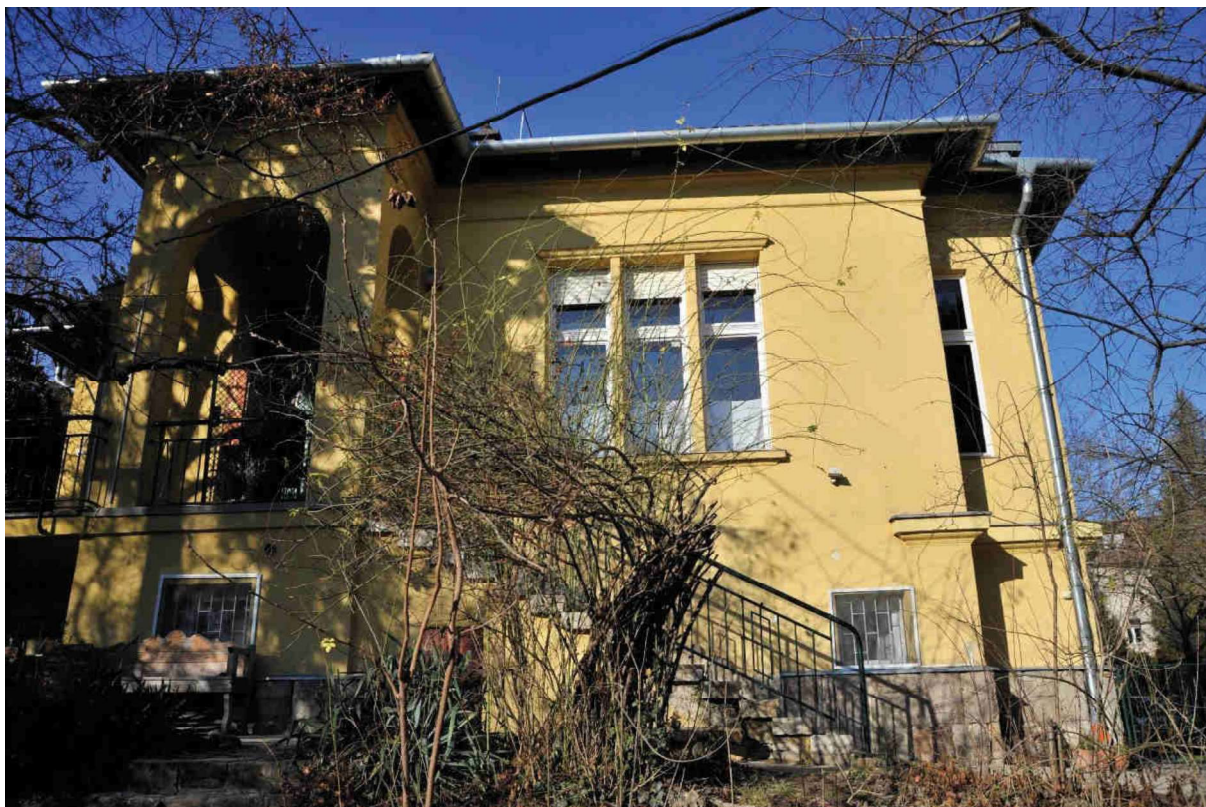
10. kép Homlokzat és metszet, 1936



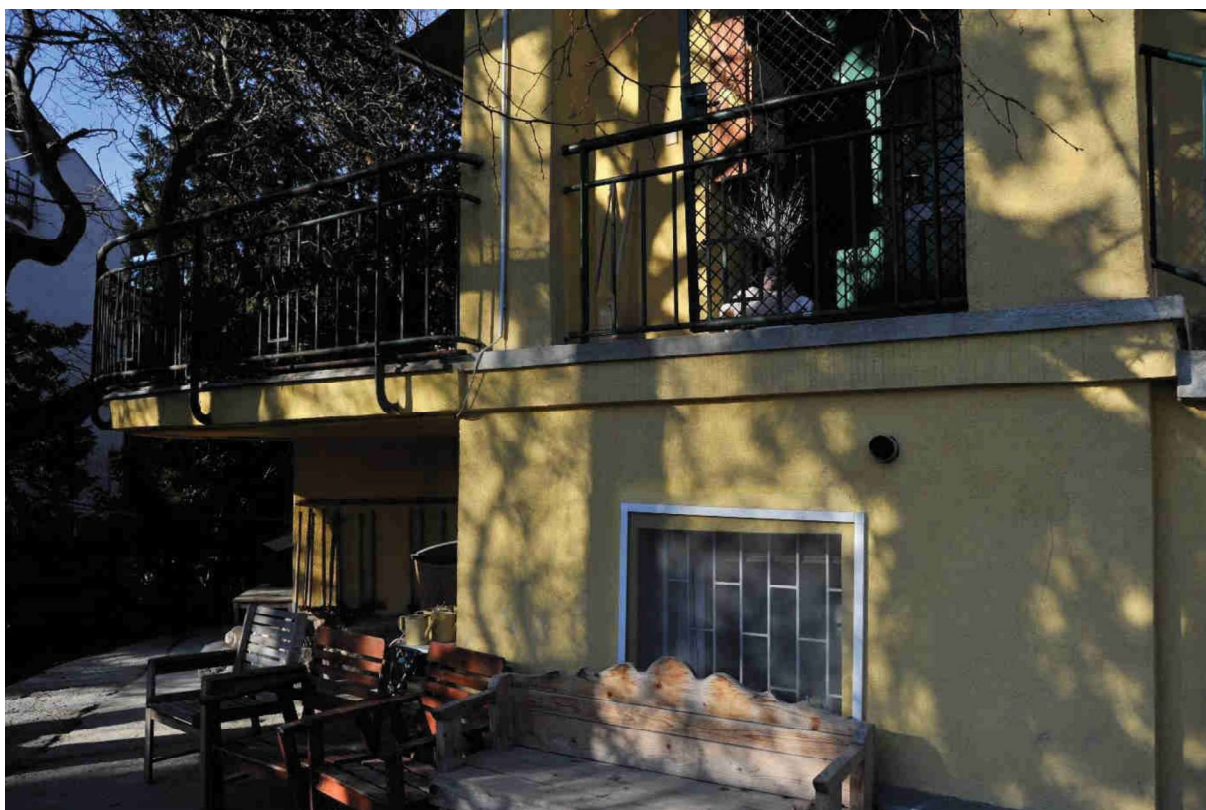
11. kép Az épület összképe az utca felől



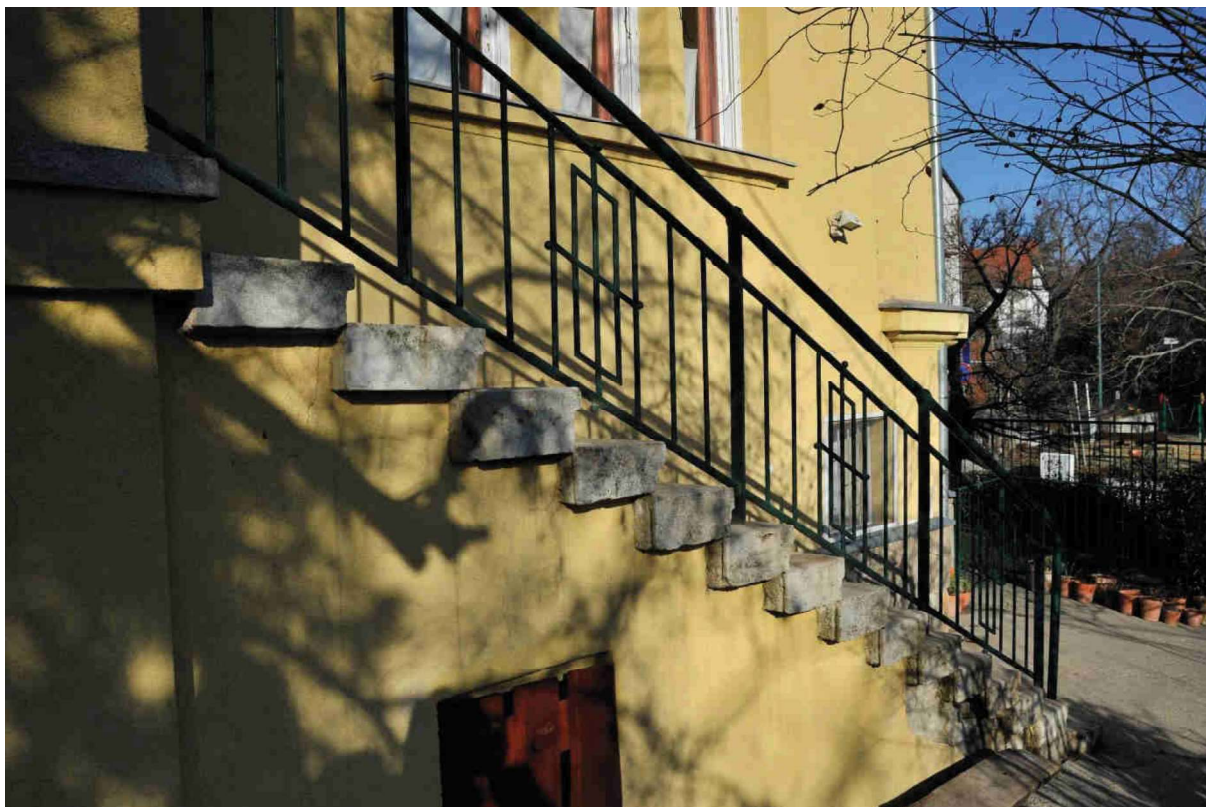
12. kép Az épület összképe kelet felől



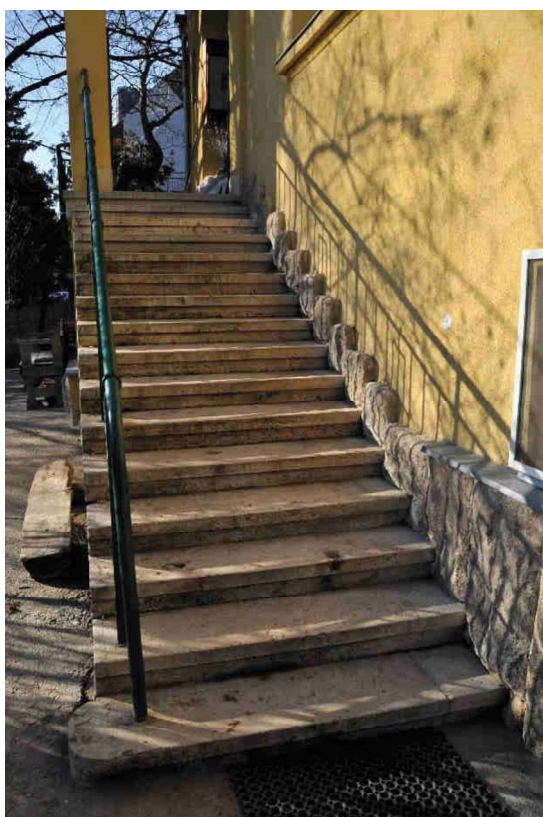
13. kép Keleti homlokzat, tornác és külső lépcső



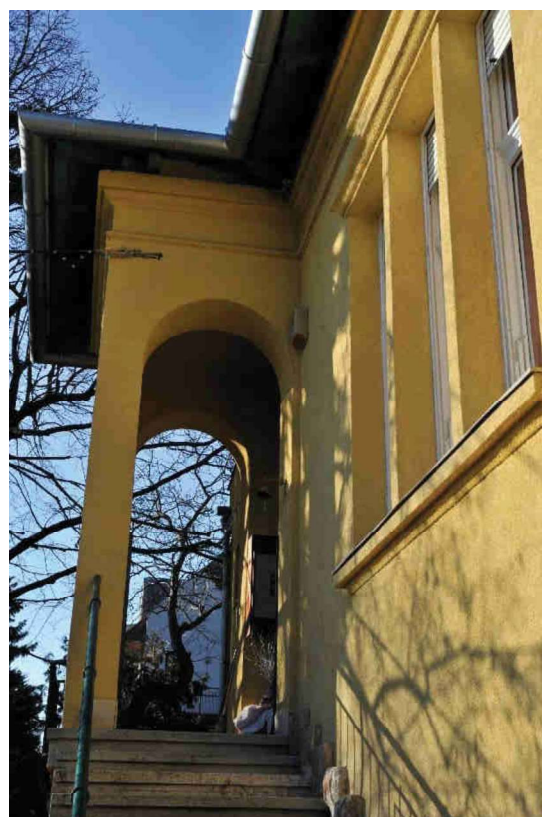
14. kép Keleti homlokzat, alagsori homlokzatrészlet



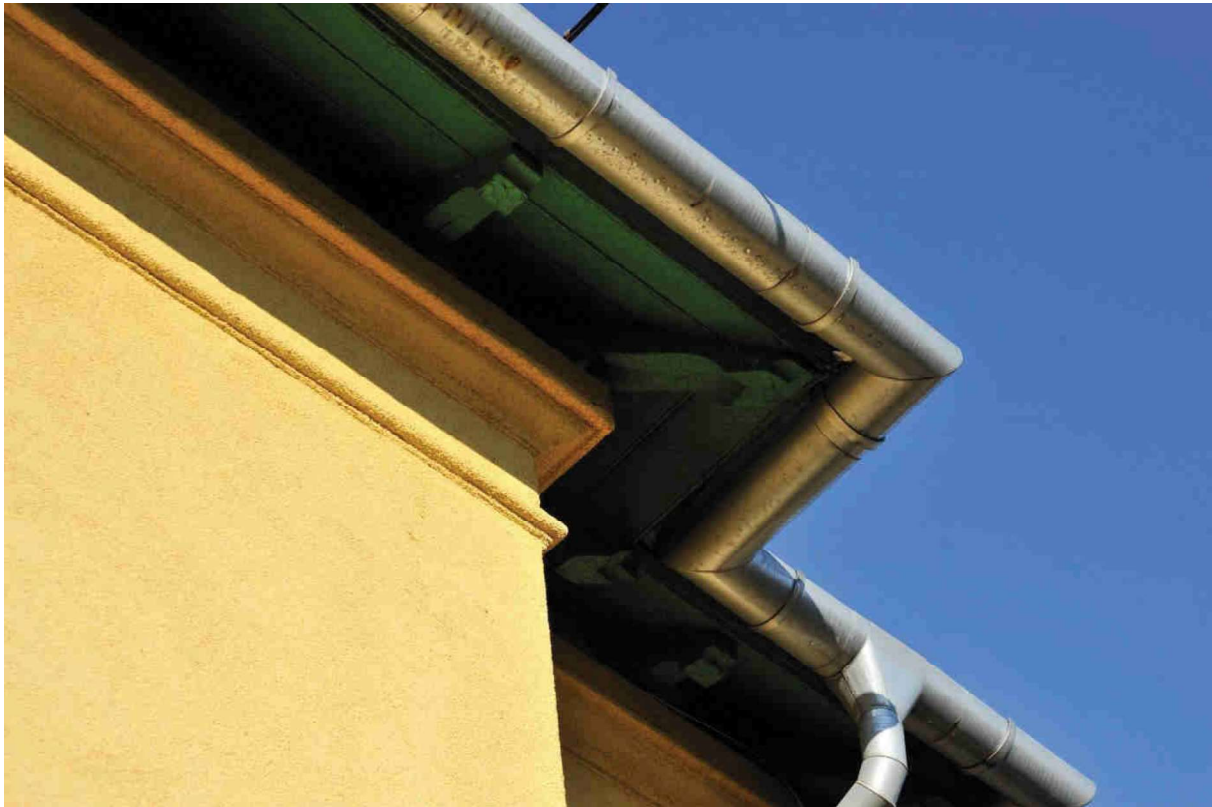
15. kép Külső lépcső a keleti homlokzaton



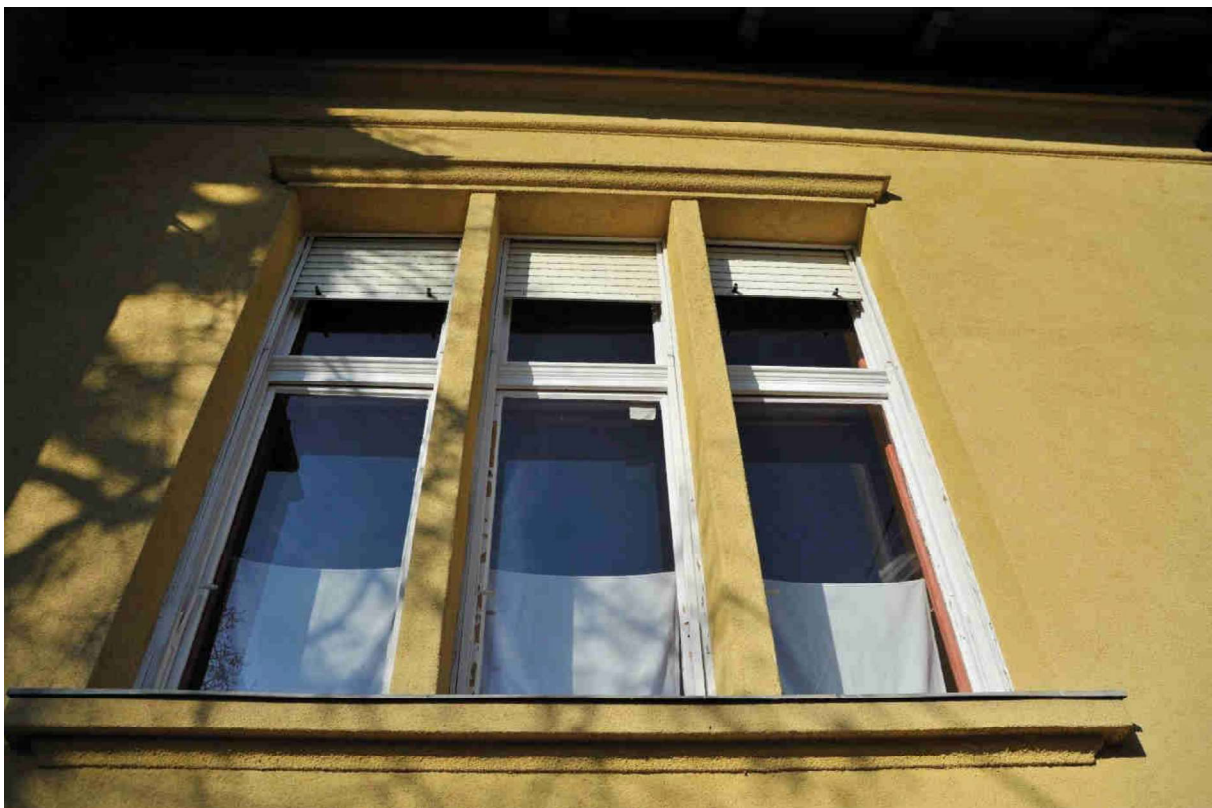
16. kép Külső lépcső a keleti homlokzaton



17. kép Feljárat a földszinti bejáráthoz a keleti homlokzaton



18. kép Ereszalj és szarufavégék



19. kép Ablak a keleti homlokzaton



20. kép Vaskorlát az épület délkeleti sarkán lévő teraszon



21. kép Terasz és korlátja a délkeleti épületsarkon



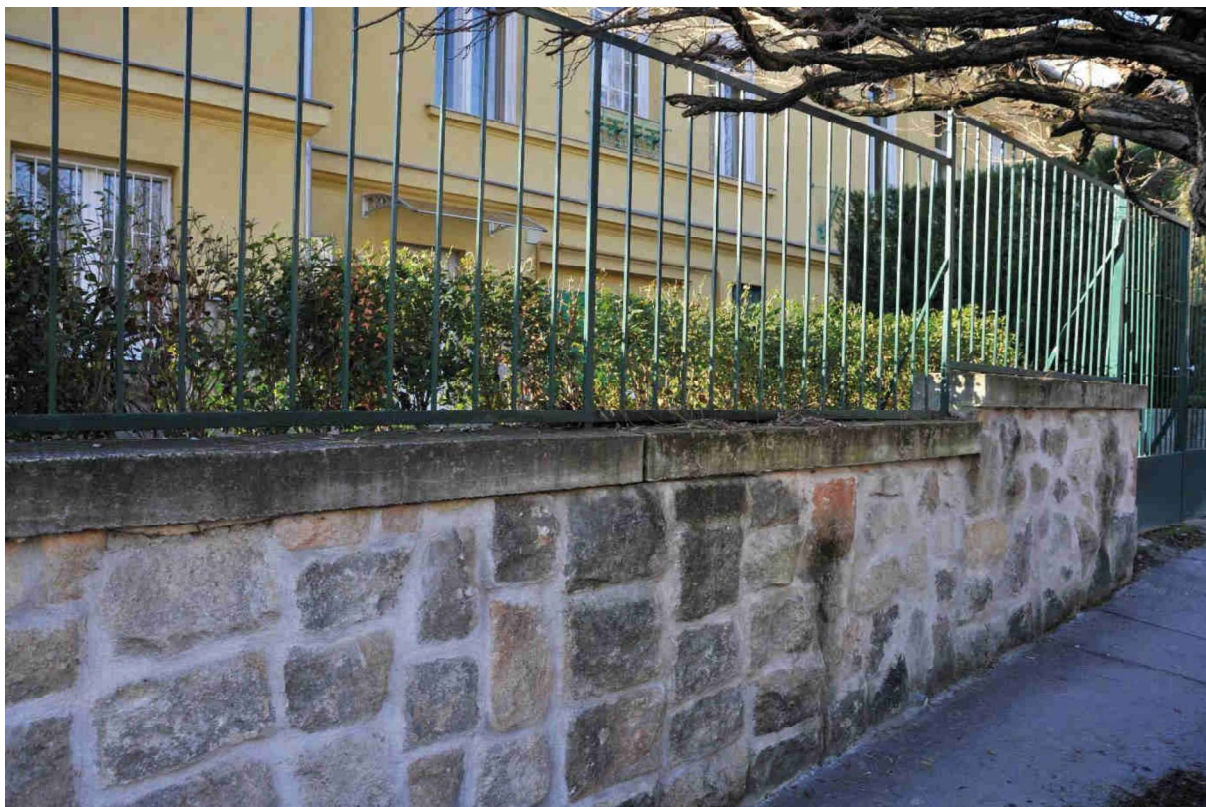
22. kép Déli homlokzat és hátsó kert



23. kép Az északi homlokzat nyugati szakasza, oldalrizalit



24. kép Zászlórúdtartó a főhomlokzaton



25. kép Támfal és kerítés



26. kép Kapu

Helyi értékre vonatkozó értékvizsgálati dokumentáció



1. Kép Összkép a keleti irányból

Objektum neve

Földrajzi azonosítók

Cím (irányító számmal):	1126 Budapest, Németvölgyi út 5.
Helyrajzi szám(ok):	8282

Helyszínrajz



A helyi érték meghatározása

<i>Megnevezése:</i>	Családi ház
<i>Fajtája:</i>	Villaépület
<i>Típusa:</i>	Szabadonálló
<i>Stílusa:</i>	Historizáló
<i>Jellemző datálása:</i>	1836. (Az adat forrása: BFL tervek)
<i>Tervezője:</i>	Rákos Pál

Funkció

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

A helyi érték eszmei értékei és jelentősége

Az épület a Hegyvidék két világháború közötti, neobarokk családi villa-építészetének egy kiemelkedő minőségű emléke, mely a II. világháborús sérülés és helyreállítás után és ellenére is őrzi eredeti kialakításának, építészeti értékeinek zömét, így tömegformáját, homlokzati architektúráját, díszítéseit és nyílásrendszerét, illetve lentebb leírt részleteit. Az épület eszmei értékei között kell említeni, hogy tragikus emlékű történelmi tanúhely, mivel 1945-ben itt működött a 12. kerületi hírhedt nyilas parancsnokság.

Értékes szerkezetek, burkolatok, stb.

Homlokzati kialakítás. Bekerített udvarban szabadonálló, neobarokk stílusú villaépület. Magas terméskő lábazat felett vakolt homlokzat, műkő díszítő elemekkel és kovácsoltvas rácsokkal.

Helyi értéket képvisel a villa beépítése, alaprajzi kontúrja és tömege. Fedélszéke nem az eredeti formáját őrzi, mivel a II. világháború utáni helyreállításkor egyszerűsített formában került újjáépítésre.

Az alagsor + földszint + első emelet magas épület Németvölgyi út felőli homlokzat szimmetrikus, közepén félköríves alaprajzú, előre lépő tömeg, az emeletén terasszal. E mellett kétoldalt enyhén íves alaprajzú, előre domborodó homlokzatszakaszok találhatók. A főhomlokzatot két szintet átfogó pilaszterek tagolják, melyek zárópárkányt tartanak. Az oldalhomlokzatok ennél egyszerűbb kialakítást kaptak, itt az ablakok szalagkeretezését könyöklő- és szemöldökpárkány egészíti ki. Főbejárata az északi oldalon nyílik; lépcsősor felett kosáríves záródású, íves bélletű, kétszárnyú bejárati ajtó.

A hátsó, nyugati homlokzatot (és a tetőszerkezetet) a II. világháború idején bombatalálat érte, helyreállítása leegyszerűsített formában történt.

Díszítőelemek a főhomlokzaton. Az épület főhomlokzatán a következő műkő elemeket találjuk.

A terméskő lábazat felett műkő osztópárkány húzódik.

A középső, előre lépő tömeg mellett, kétoldalt, a földszinti ablakok mellvédfalán íves vonalú műkő burkolat, közepén növényi ornamentikával keretezett kagyló motívum, kétoldalt szintén növényi ornamentikával díszített volutás konzol látható.

Ugyanitt, a két szélső, földszinti ablak felett magas műkő szemöldökpárkány található, díszítése a mellvédfalon látottakhoz hasonló: közepén növényi ornamentikával keretezett üres címermező, kétoldalt volutás konzolok találhatók.

Az első emeleti terasz korlátja szintén műkő anyagú; a terasz szélét képező műkő párkány felett áttört, gazdagon díszített barokk stílusú bábok láthatók fedkövel, a korlátmezők között törpepilaszterek láthatók, melyeken magas műkő vázák állnak.

A főhomlokzat félköríves alaprajzú, előre lépő tömegének földszinti szakaszán három, kosáríves záródású franciaerkély nyílik, ezek felett műkő anyagú, volutás zárókő-motívum látható, mely felett növényi ornamentikával díszített kagyló látható. A díszítés a középső ablak felett hiányzik, de nyoma látható.

Az északi homlokzaton nyíló főbejárat íves béllete sávozott, záradéka előtt gipszstukkó anyagú, növényi ornamentikával keretezett, üres címermező látható.

A homlokzatok díszítése között említjük az oldalhomlokzatok húzott profilú, vakolt vagy gipszstukkó anyagú könyöklő- és szemöldökpárkányait és vakolt nyíláskeretezéseit.

Nyílászárók. A homlokzatokon több, eredeti, építés-korabeli ablakot találunk. Ezek mindegyike egyenes záródású kapcsolt gerébtokos szerkezetű, kétrétegű, befelé-, befelé felnyíló ablakok, esslingeni redőnnel.

A főhomlokzat közepén három franciaerkély nyílik, ezek hevedertokos szerkezetű, kétrétegű, kétszárnyú ajtók, kétoldalt egy-egy ablakkal. Esslingeni redőny a franciaerkélyekhez is tartozik.

Szintén eredeti, építés-korabeli szerkezet az északi homlokzaton nyíló főbejárat. Ez kosáríves záródású nyílásban álló, hevedertokos szerkezetű, egyrétegű, kétszárnyú bejáratí ajtó, üvegezett szárnyakkal, kovácsoltvas ráccsal.

Az oldalhomlokzatokon és a hátsó homlokzaton jellemzően új ablakokat találunk.

Kovácsoltvas korlátok. A főhomlokzaton a középső homlokzatszakaszon nyíló három franciaerkély kovácsoltvas korlátot kapott. Ezek keretbe foglalt, bilincsekkel rögzített, csigavonalban végződő, íves vonalú elemekből összeállított korlátok.

Az északi homlokzaton nyíló főbejárat két szárnya alacsony, tömör lábazat felett üvegezett, az üvegezett mezők előtt kovácsoltvas rácsok találhatók. Ezek bilincssel és kovácshegesztéssel rögzített, egyenes és íves elemekből összeállított rácsok.

A déli homlokzaton, a földszinten nyíló bejáratí ajtó előtti rács, valamint az alagsor ablakai előtti rácsok nem eredeti szerkezetek.

Lépcsőház. Az északi főbejárat lépcsőházba nyílik, itt az előtérben fekete, zöld és fehér márványból készült centrális mintájú padlóburkolatot találunk.

A lépcső kétkarú, egyenes és húzott fokokból áll, orsótere nincs, a lépcsőfokok anyaga műkő.

Kovácsoltvas kerítés. A telek Németvölgy úti oldalán terméskő lábazati támfal felett, terméskő pillérek között kovácsoltvas kerítés húzódik. A kerítéselemek felül íves vonalú keretbe zárt, egyenes és íves elemekből összeállított, (neo)barokk stílusú kovácsmunkák.

A terméskő pilléreket műkő fedkő zárja le, ezek utcai homlokoldalán voluta és kagylómotívum díszítés látható. Az egyik pilléren feliratos márványtábla látható: „Tervezte Rákos Pál építő iparművész építő mester”.

A kétszárnyú, kovácsoltvas gyalogkapu a kerítés jobb oldalán, tehát északi végén nyílik. Íves és törtvonalú lezárású, kétszárnyú személybejáratí kapu, kétoldalt egy-egy fix mezővel. A szárnyak és a fix mezők alacsony, tömör lábazat felett kovácshegesztéssel rögzített, egyenes vonalú és íves elemekből összeállított mezőt mutatnak. Ezek, valamint a kapu keretének felső eleme stilizált növényi motívumokkal díszítettek. Eredeti kilincse hiányzik.

Támfal a kertben. A kaputól az épület északi homlokzatán nyíló főbejáratig vezető lépcsőt a terepadottságokat lekövető magasságú, lépcsős terméskő támfal kíséri. Az épület előtti teraszt a kert felől alacsony terméskő mellvédfal határolja. Szintén alacsony terméskő támfalat találunk a hátsó kertben is.

Helyi érték állapota

Az épület jó műszaki állapotban van. A legkomolyabb problémát az épület nyugati homlokzatán látható vakolathullás jelenti. A kovácsoltvas kerítés, kapu, ajtórács és franciaerkély-korlátok felújításra szorulnak. Az eredeti ablakok felújításra, mázolásra szorulnak.

Rövid indoklással egybekötött javaslat

Az épület a Hegyvidék két világháború közötti, neobarokk családi villa-építészetének egy kiemelkedő minőségű emléke, mely a II. világháborús sérülés és helyreállítás után és ellenére is őrzi eredeti kialakításának, építészeti értékeinek zömét, így tömegformáját, homlokzati architektúráját, díszítéseit és nyílásrendszerét, illetve lentebb leírt részleteit.

Az épület eszmei értékei között kell említeni, hogy tragikus emlékű történelmi tanúhely, mivel 1945-ben itt működött a 12. kerületi hírhedt nyilas parancsnokság.

Összefoglalásul fentiek miatt az épületet helyi egyedi védelemre javaslom.

Budapest, 2025. 01. 13.

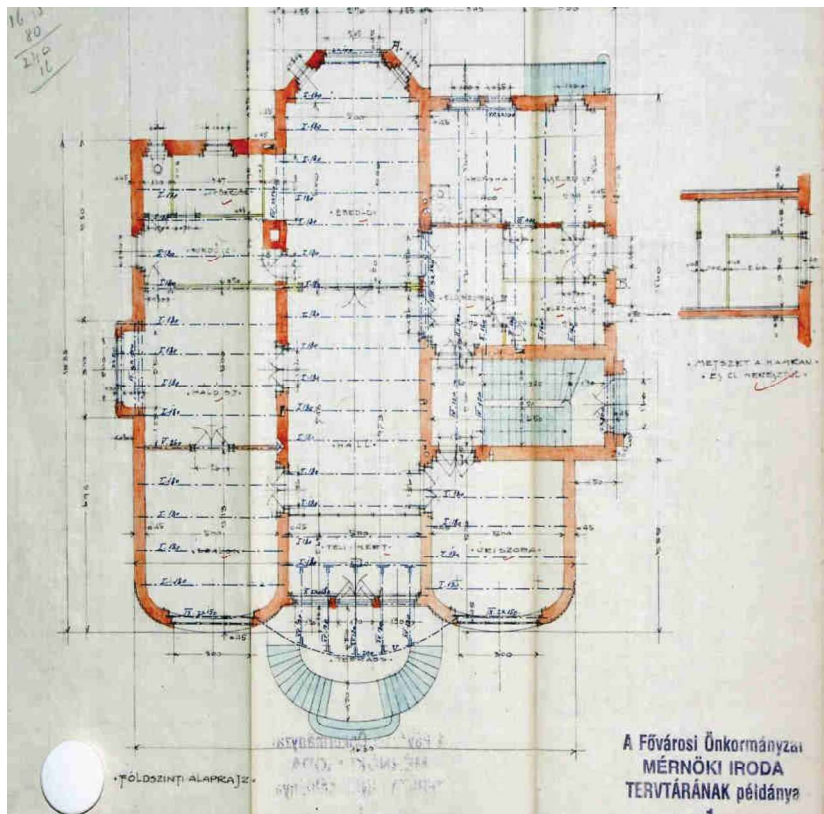
készítette: Rozmann Viktor
ellenőrizte:

MELLÉKLETEK

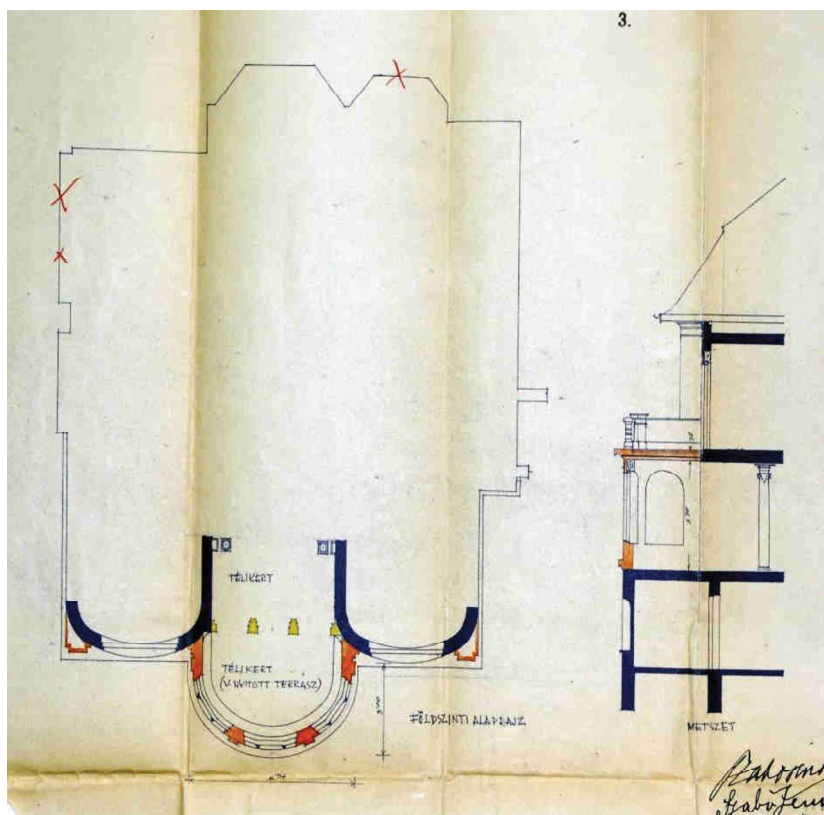
Archív tervek

Fényképek

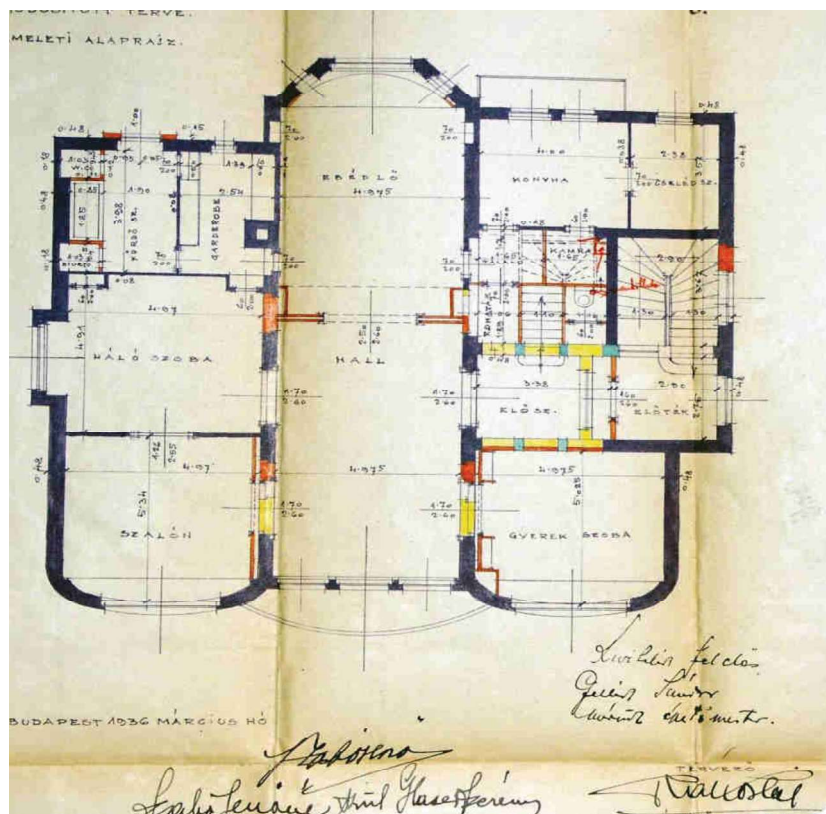
Terv új -



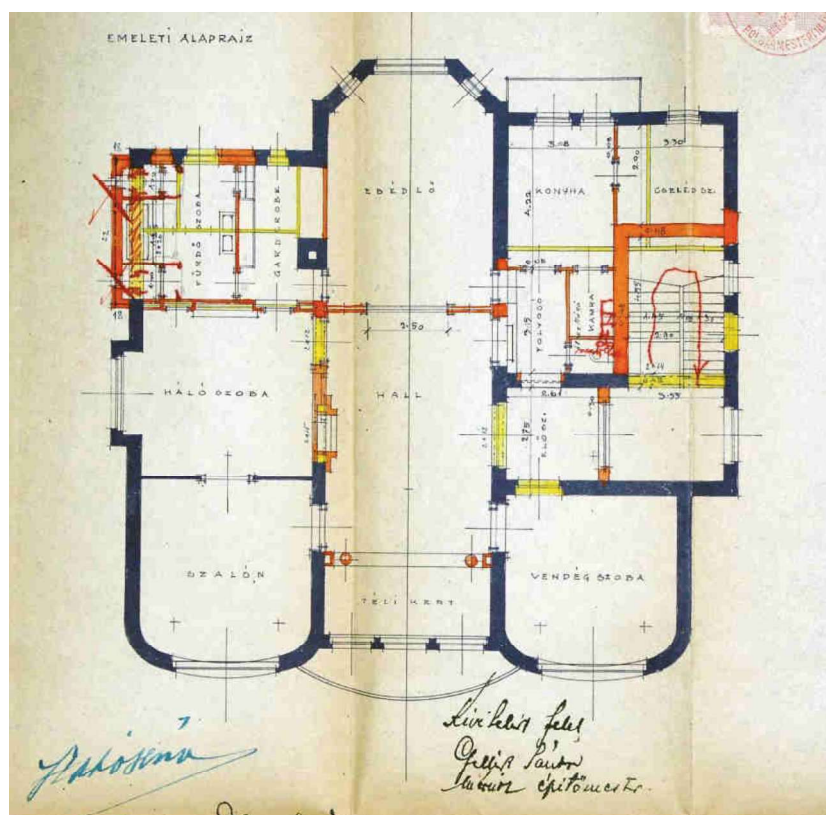
4. kép Földszint, alaprajz, földemgerenda-kiosztás, tervvariáns, 1936



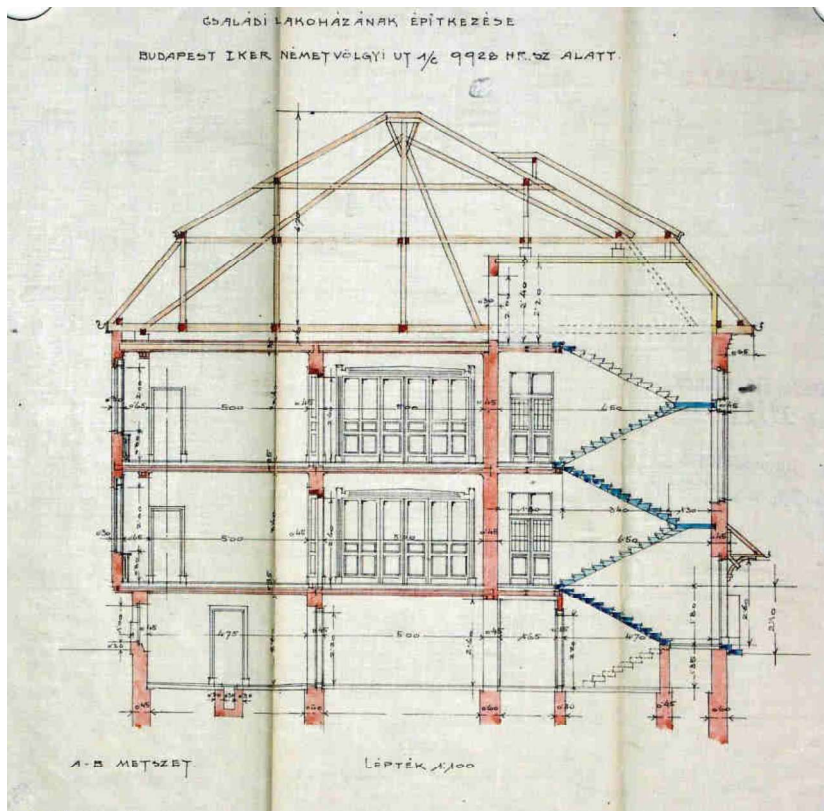
5. kép Földszinti alaprajz és metszet, tervvariáns, 1936



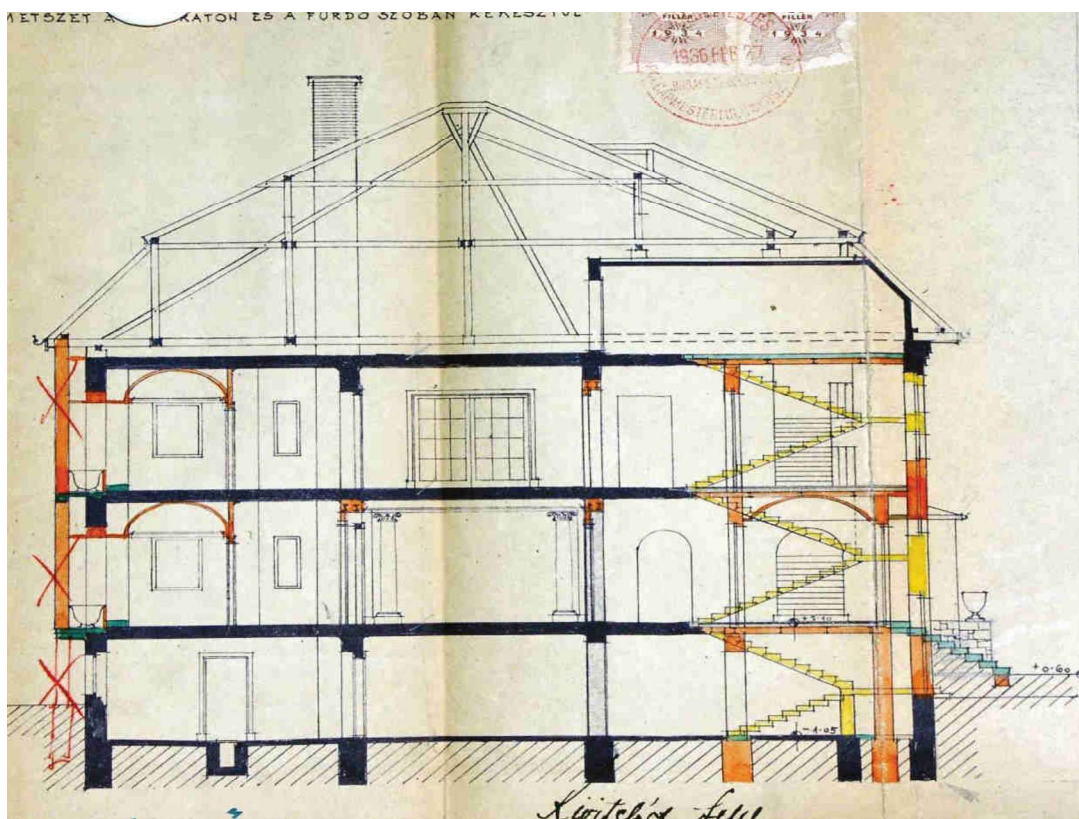
6. kép Emeleti alaprajz, 1936



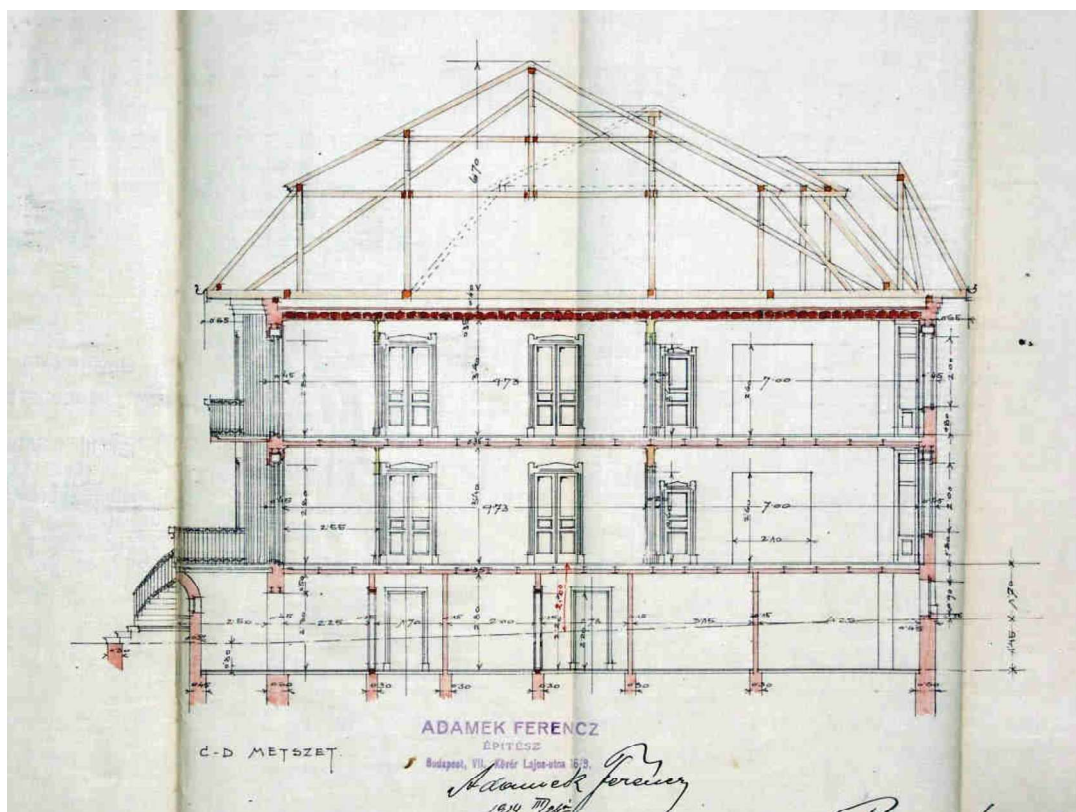
7. kép Emeleti alaprajz, tervmódosítás, 1936



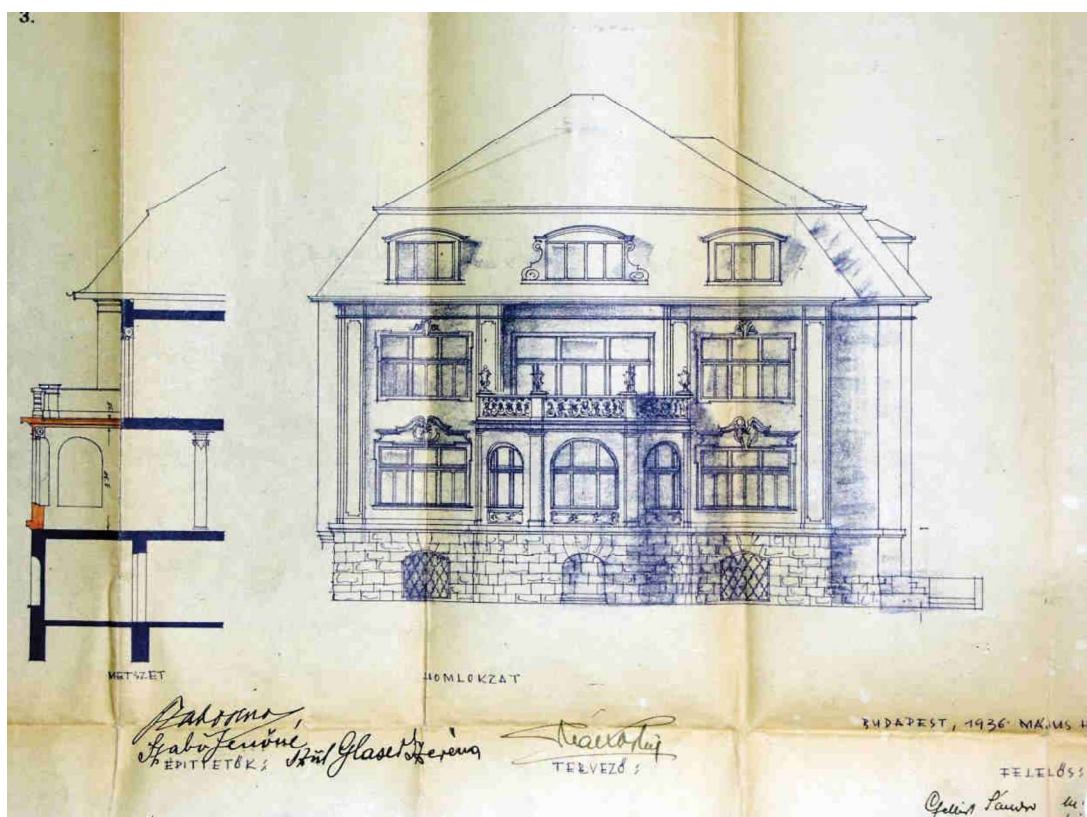
10. kép Metszet, tervvariáns, 1936



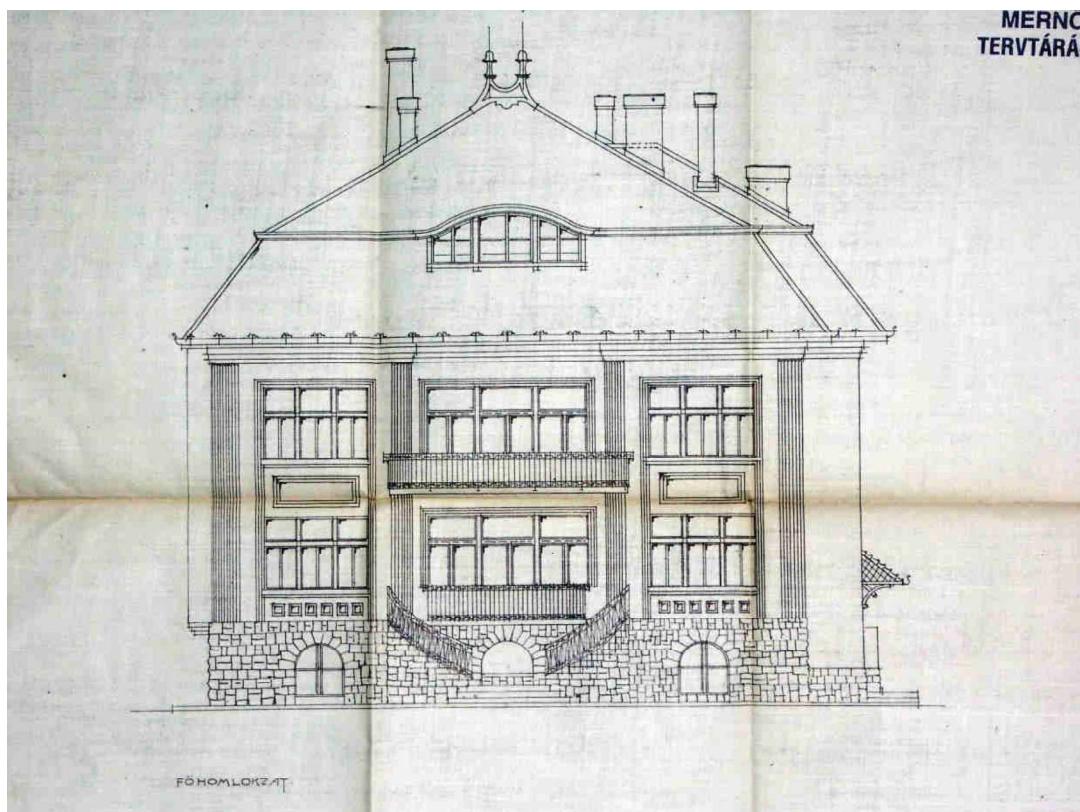
11. kép Metszet, tervvariáns, 1936



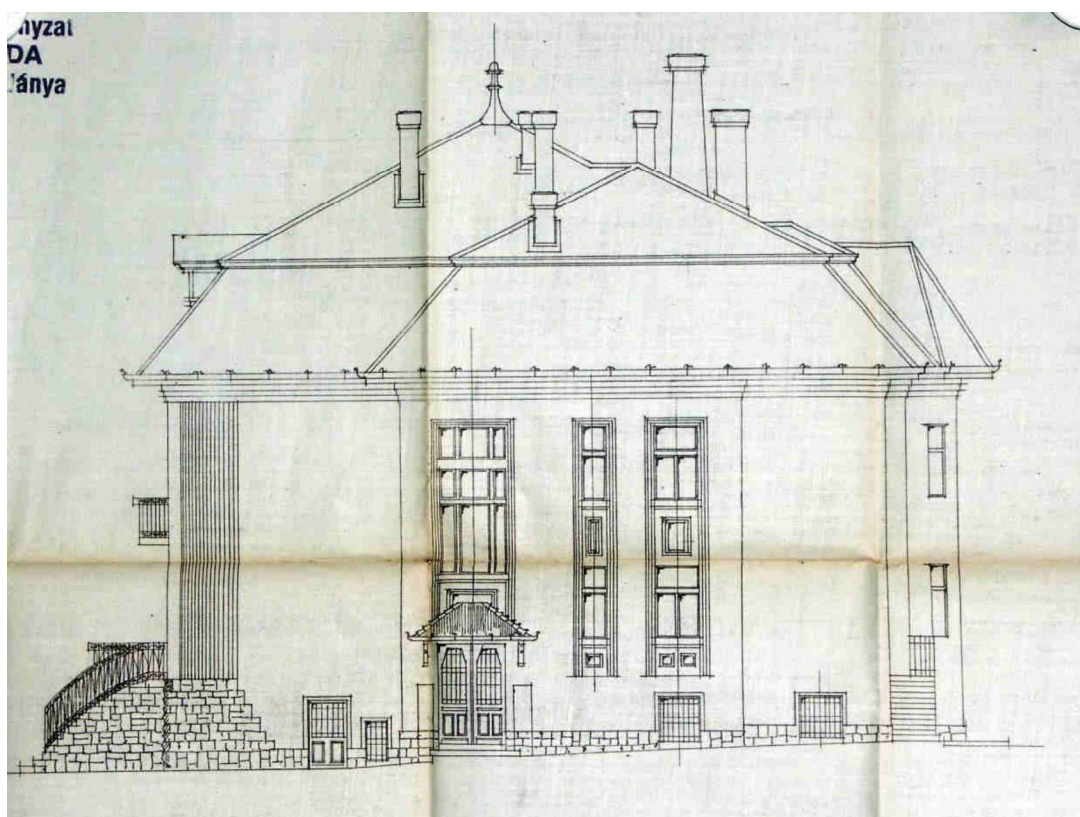
12. kép Metszet, tervvariáns, 1936



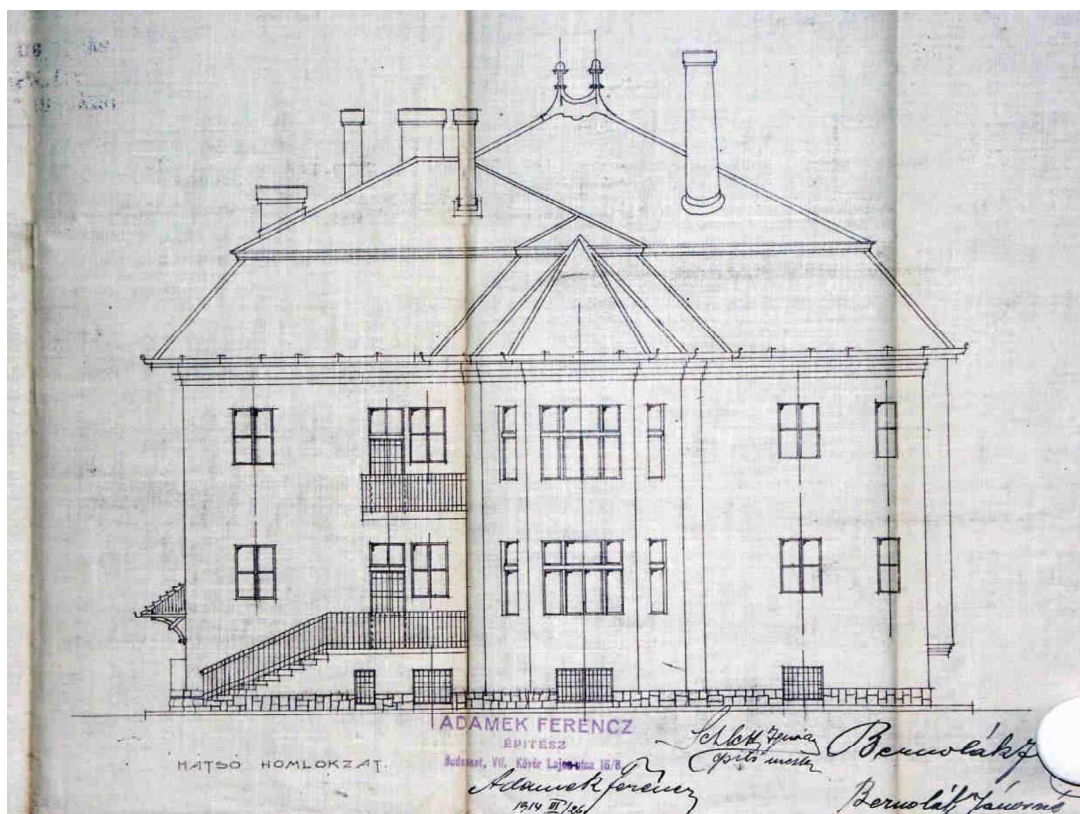
13. kép Főhomlokzat, 1936



14. kép Főhomlokzat, tervvariáns, 1914, Adamek Ferenc



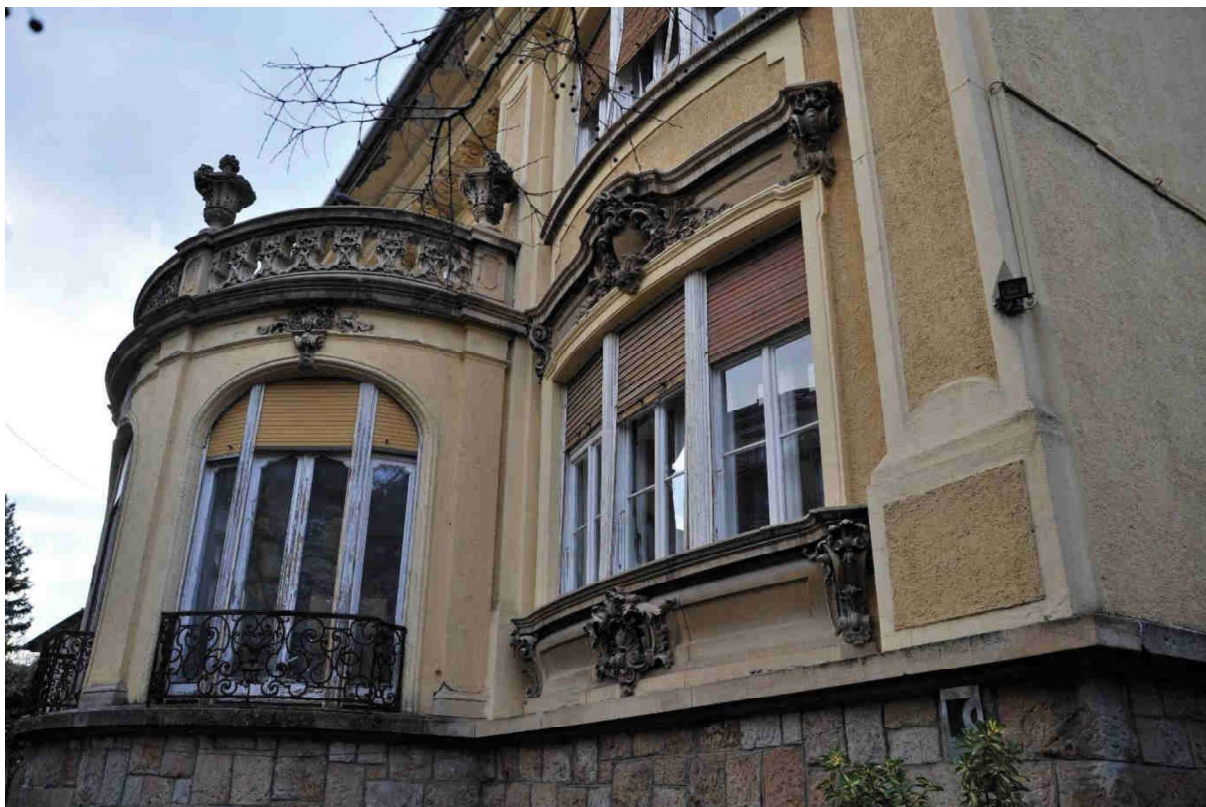
15. kép Oldalhomlokzat, tervvariáns, 1914, Adamek Ferenc



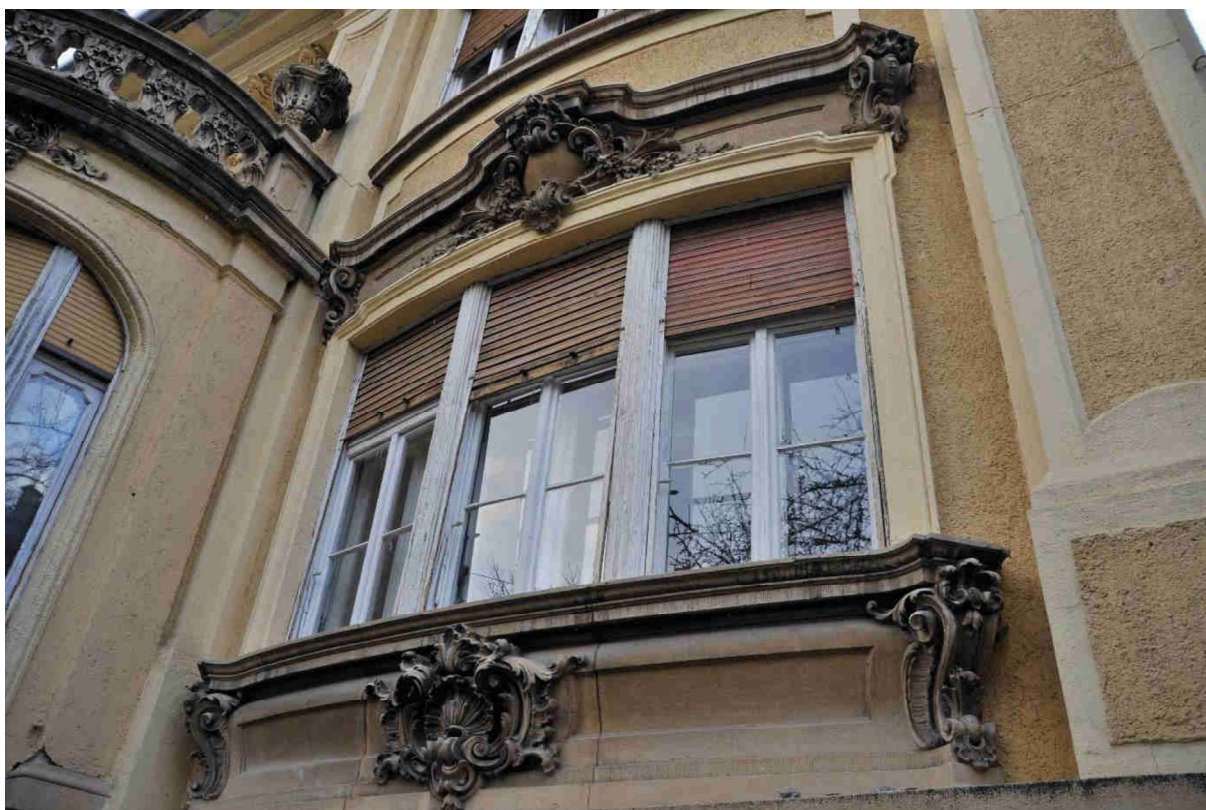
16. kép Hátsó homlokzat, 1914, Adamek Ferenc



17. kép Az épület alagsori és földszinti homlokzata kelet felől



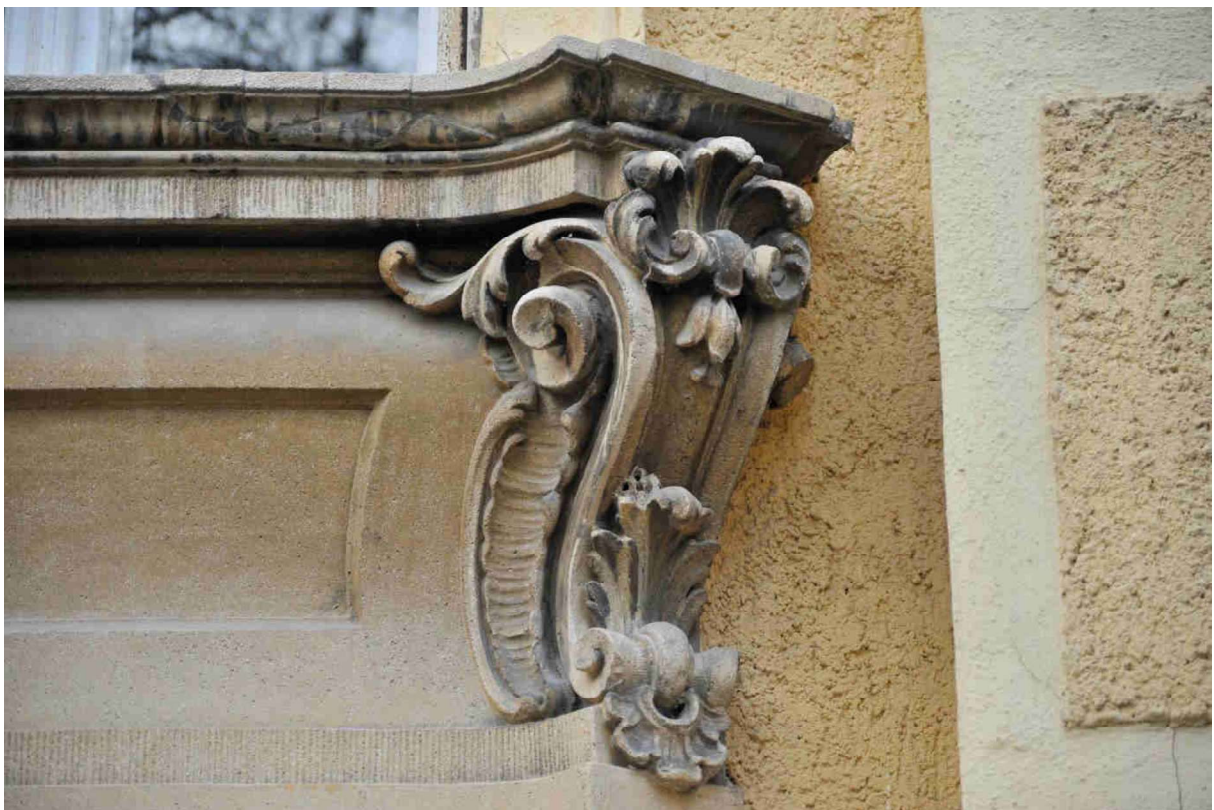
18. kép Az épület földszinti és emeleti homlokzata kelet felől



19. kép A főhomlokzat északi szakasza, földszint



20. kép Műkő dísz az ablak mellvédfalán, részlet



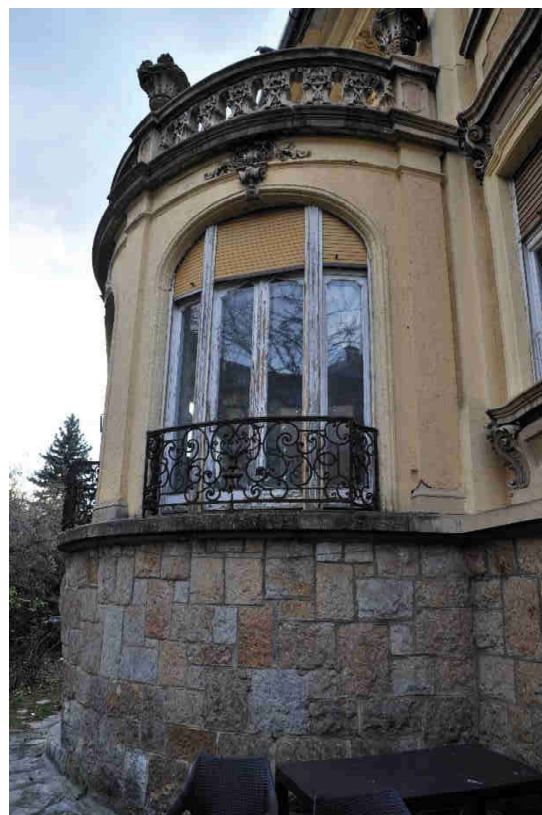
21. kép Műkő dísz az ablak mellvédfalán, részlet



22. kép Kovácsoltvas rács a főhomlokzat francia erkélye előtt



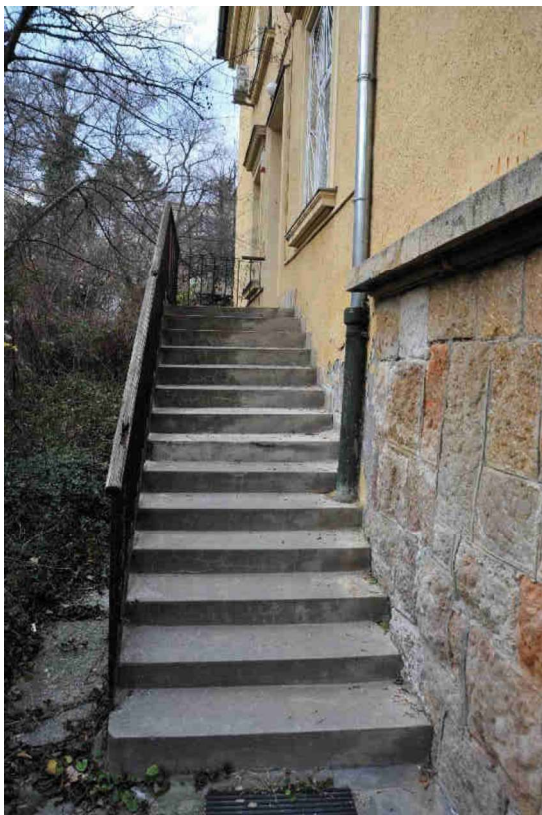
23. kép A főhomlokzat északi szakasza



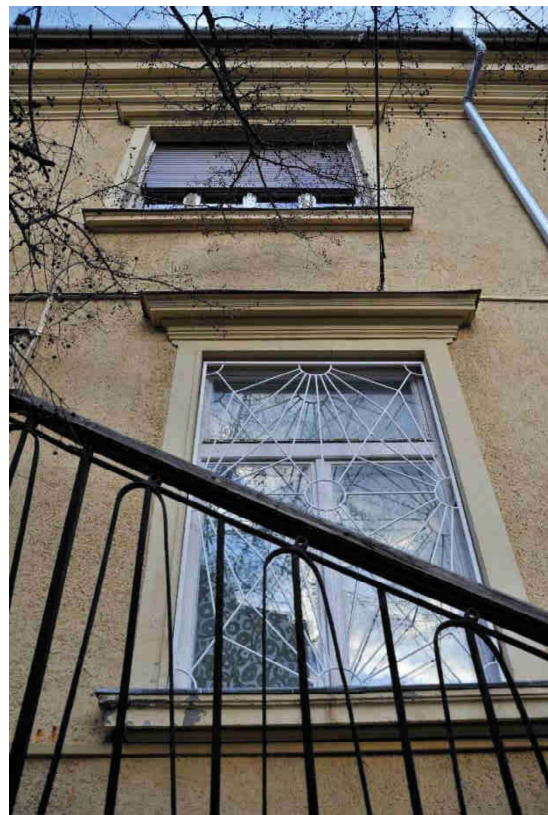
24. kép A főhomlokzat középső szakasza



25. kép Új ablak és rács az alagsorban, a lábázatban



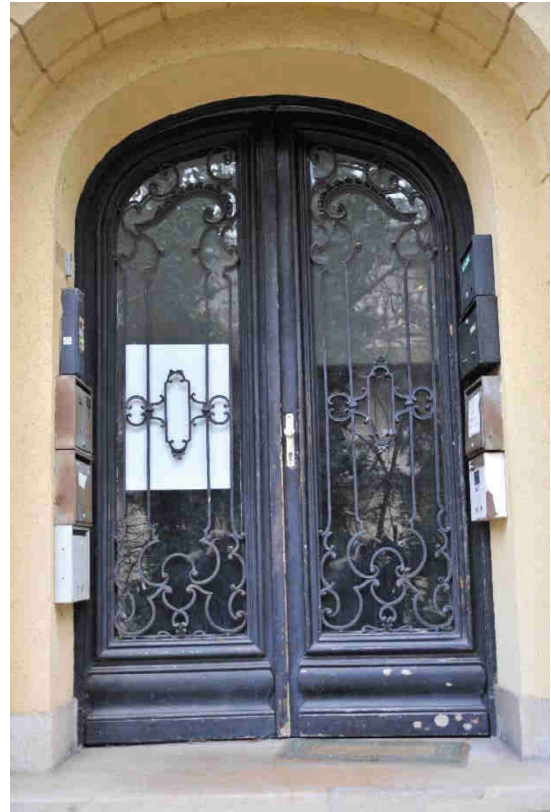
26. kép Déli homlokzat, részlet, új lépcső



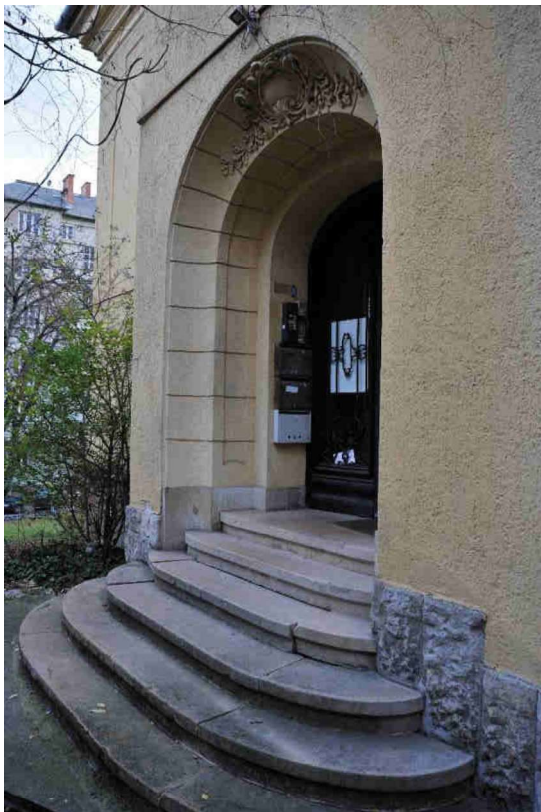
27. kép Déli homlokzat, részlet



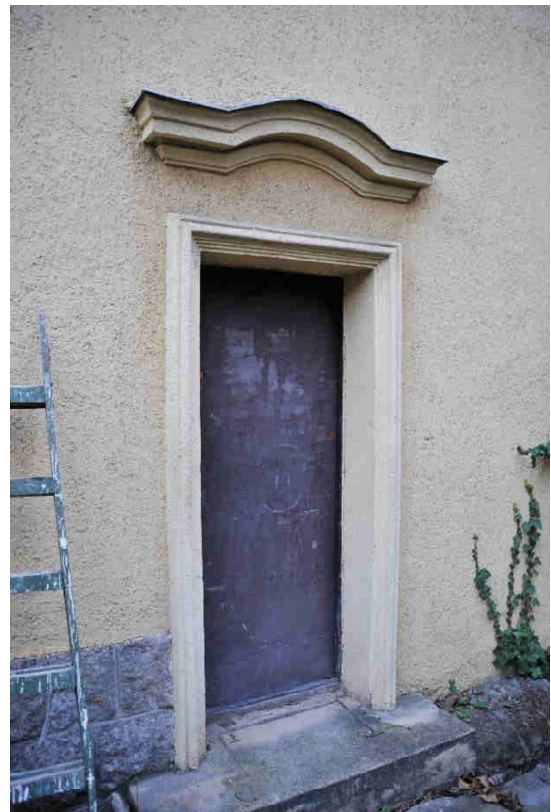
28. kép Nyugati homlokzat, középső részlet



30. kép Főbejárat



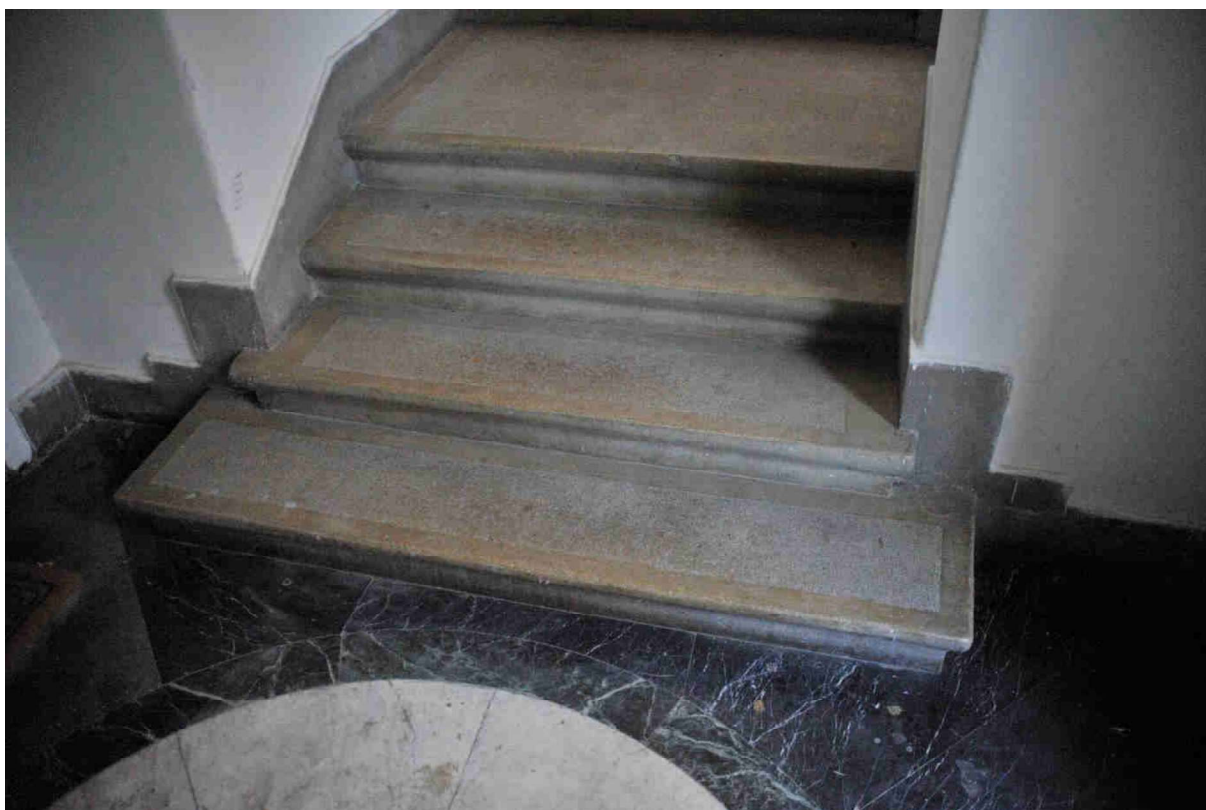
29. kép Északi homlokzat, főbejárat



31. kép Mellékbejárat az északi homlokzaton



32. kép Márvány padlóburkolat a lépcsőház előterében



33. kép Műkő lépcsőfokok



34. kép Kapu



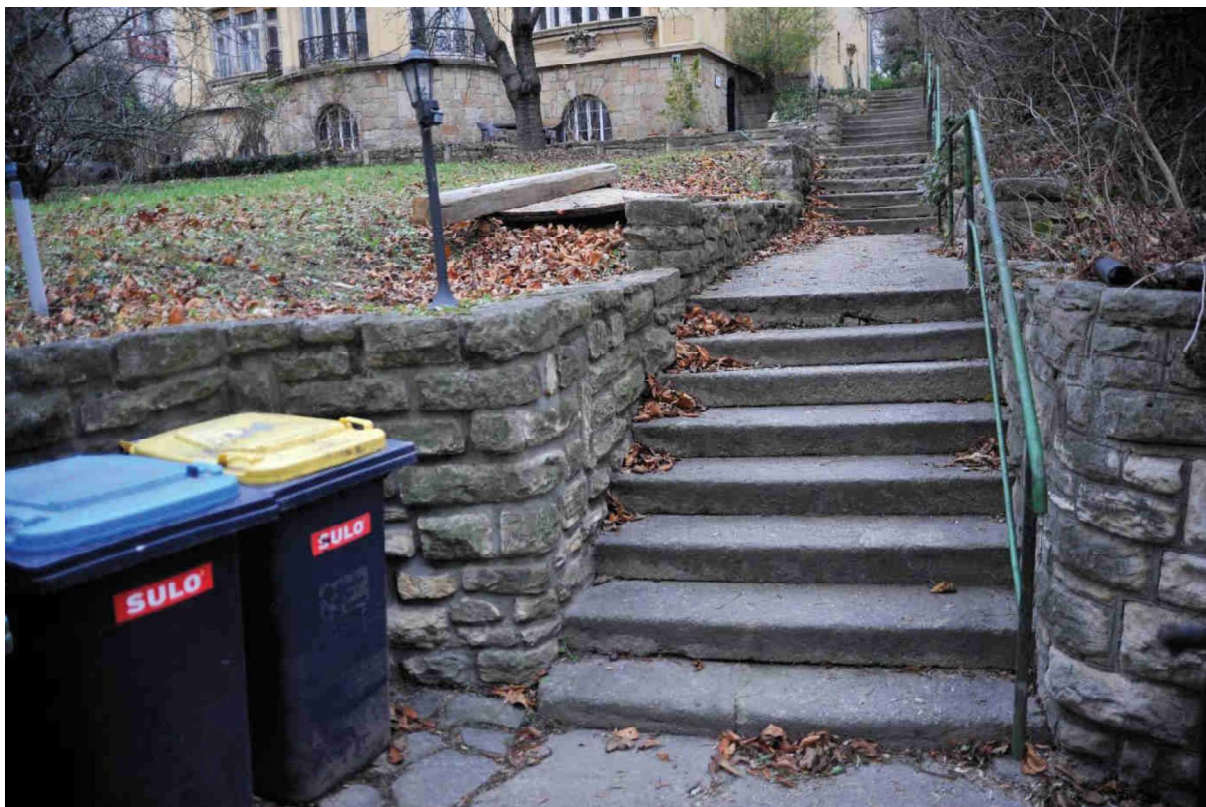
35. kép Kerítés



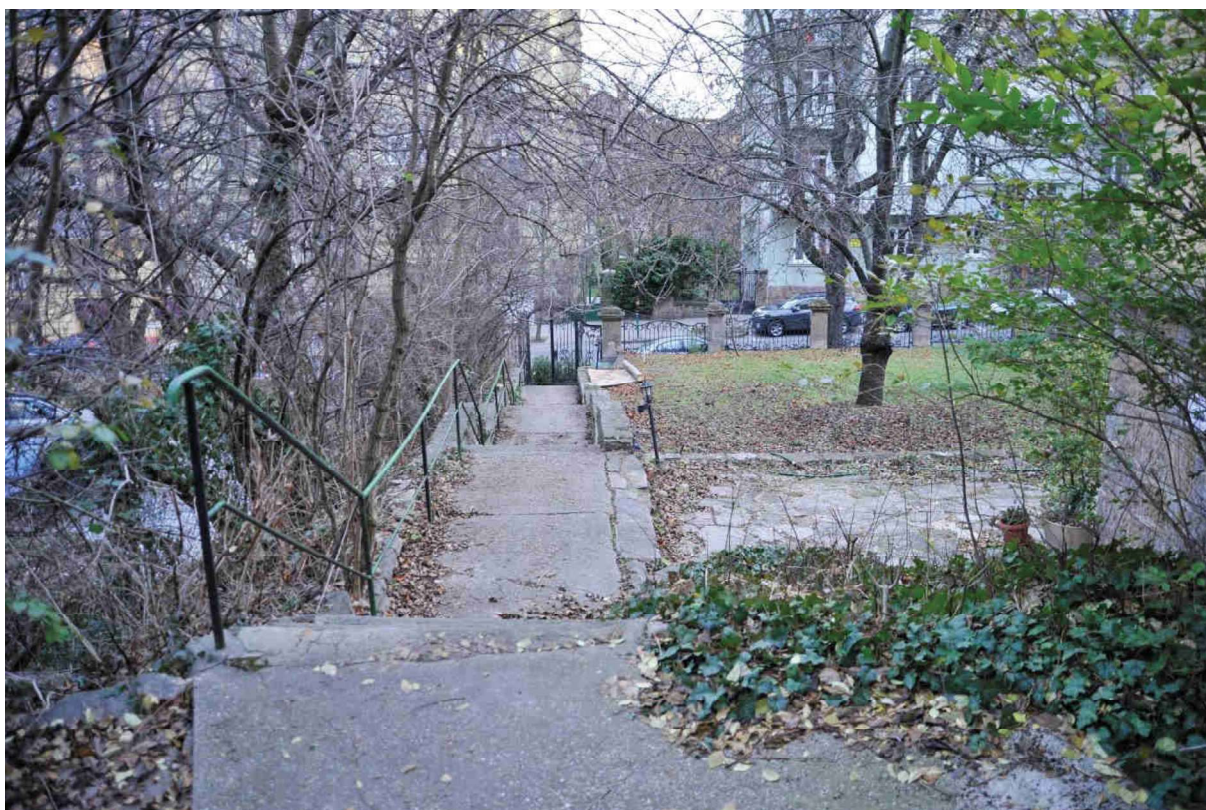
36. kép Fedkő a kerítés pillérén



37. kép Feliratos márványtábla az építész nevével



38. kép Támfal és lépcső a kapu felől



39. kép Lépcső a kapu felé



40. kép Támfal az épület mögött, a hátsó kertben



41. kép Hátsó kert

Helyi értékre vonatkozó értékvizsgálati dokumentáció



1. Kép Összkép a keleti irányból

Objektum neve

Földrajzi azonosítók

Cím (irányító számmal):	1124 Budapest, Németvölgyi út 81.
Helyrajzi szám(ok):	8579/2

Helyszínrajz



A helyi érték meghatározása

Megnevezése:	Társasház
Fajtája:	Többlakásos lakóépület
Típusa:	Szabadonálló
Stílusa:	Historizáló-szecessziós jellegű
Jellemző datálása:	1911-es évek eleje. (Az adat forrása: homlokzati évszám)
Tervezője:	Az eredeti épület tervezője nem ismert

Funkció

Egykori funkció(k):	Társasház
Jelenlegi funkció:	Társasház

A helyi érték eszmei értékei és jelentősége

Az épület a homlokzati felirata szerint 1911-ben épült. Az ebből az időből származó tervanyag nem maradt fenn. Az épület a hegyvidéki historizáló szecessziós stílusú társasházépítés egyik kiemelkedő kvalitású emléke. Az épület építészeti értékeit megőrizte, úgy mint tömegét és tetőformáját, a főhomlokzati díszítését, homlokzati nyílászáróinak zömét, kovácsoltvas ablakrácsait és kovácsoltvas erkély-, illetve teraszkorlátait.

Értékes szerkezetek, burkolatok, stb.

Tömeg, tetőforma, beépítési kontúr

Az épület megőrizte 1911-ben nyert beépítését, alaprajzi kontúráját, tömegét és tetőformáját. Az épület keletre néző főhomlokzatán két zárterkélyt találunk, ezek felett a második emeleten teraszokat találunk. A főhomlokzat emeletén az első és utolsó tengelyben erkélyeket látunk.

Főhomlokzati épületdíszítő plasztika, anyaghasználat

Az épület terméskő lábazat felett vakolt homlokzatokat mutat. Az anyaghasználat építészeti értéket képvisel.

Az épület főhomlokzata szecessziós jellegű historizáló díszítő plasztikát hordoz. A földszinti homlokzatszakasz dísztelen, az emeleti homlokzatszakasza két poligonális alaprajzú zárterkély határozza meg, ezek homlokzatán a mellvédfal feletti szakaszon függőleges sávozást mutat. Az első emeleti erkélyajtók felső szakasza szalagkeretezett, ennek alján gutták láthatók. A második emeleti ablakok és a teraszajtók neobarokk jellegű, füles ablakkeretezést kaptak. A második emelet középtengelyében barokk címerpajzsban az 1911-es évszámot és egy csillagot látunk. A homlokzatot ismétlődő geometrikus mintából képzett párkány zárja le.

A homlokzati díszítőplasztika építészeti értéket képvisel.

Ablakok

Az épület homlokzatain számos, az épülettel egykorú ablakszerkezetet találunk. Ezek kapcsolt gerébtokos szerkezetű, kétrétegű, kétszárnyú, befelé felnyíló ablakok, szellőzőszárnyakkal, esslingeni redőnnel. A külső oldali tokosztón hullámvonal díszítés látható.

Az eredeti ablakok építészeti értéket képviselnek.

Homlokzati ajtók

Az épület homlokzatán látható bejáratok, teraszajtók és erkélyajtók az épülettel egykorú szerkezetek.

Az erkélyajtók hevedertokos szerkezetű, kétrétegű szerkezetek, váz-táblázatos szárnyakkal, felülvilágítóval, esslingeni redőnnel. A szárnyak tömör mellvéd felett üvegezettek.

A teraszajtók az erkélyajtókhoz hasonló szerkezetűek, azzal a különbséggel, hogy az ajtókat két oldalról egy-egy kapcsolt gerébtokos ablak veszi közre.

A főhomlokzaton és a hátsó homlokzaton található bejáratok szintén az épülettel egykorú, hevedertokos szerkezetű, kétszárnyú, egyrétegű ajtó, váz-táblázatos szárnyakkal. A szárnyak tömör mellvéd felett üvegezettek, az üvegezett mezők előtt kovácsoltvas rácsot találunk.

A homlokzaton található, az épülettel egykorú ajtók építészeti értéket képviselnek.

Kovácsoltvas ablakrácsok

A földszinti és néhány emeleti ablak előtt kovácsoltvas rácsok vannak. A függőleges pálcák között bilinccsel rögzített álló ovális elemek vannak, a pálcákat alul és felül szegecselt laposvasak fogják össze.

A kovácsoltvas rácsok építészeti értéket képviselnek.

Kovácsoltvas erkély- és teraszkorlátok

A főhomlokzaton látható erkélyek, teraszok, illetve a hátsó homlokzaton látható erkély korlátja szecessziós stílusú, kovácsoltvas korlát. A korlátok vonalas, geometrikus mintát mutatnak, kevés stilizált növényi ornamentikával.

Az épülettel egyidős korlátok építészeti értéket képviselnek.

Helyi érték állapota

Az épület jó műszaki állapotban van.

Rövid indoklással egybekötött javaslat

Az épület a homlokzati felirata szerint 1911-ben épült. Az ebből az időből származó tervanyag nem maradt fenn, azonban az 1924-ben készült átalakítási terv az akkori állapot felmérési alaprajzaként is értelmezhető. Ebből leolvasható, hogy az akkor megvolt felépítését máig megőrizte.

Az épület a hegyvidéki historizáló szecessziós stílusú társasházépítés egyik kiemelkedő kvalitású, az utcakép szempontjából is meghatározó emléke.

Az épület építészeti értékeit máig megőrizte, úgy mint tömegét és tetőformáját, a főhomlokzati díszítését, homlokzati nyílászáróinak zömét, kovácsoltvas ablakrácsait és kovácsoltvas erkély-, illetve teraszkorlátait.

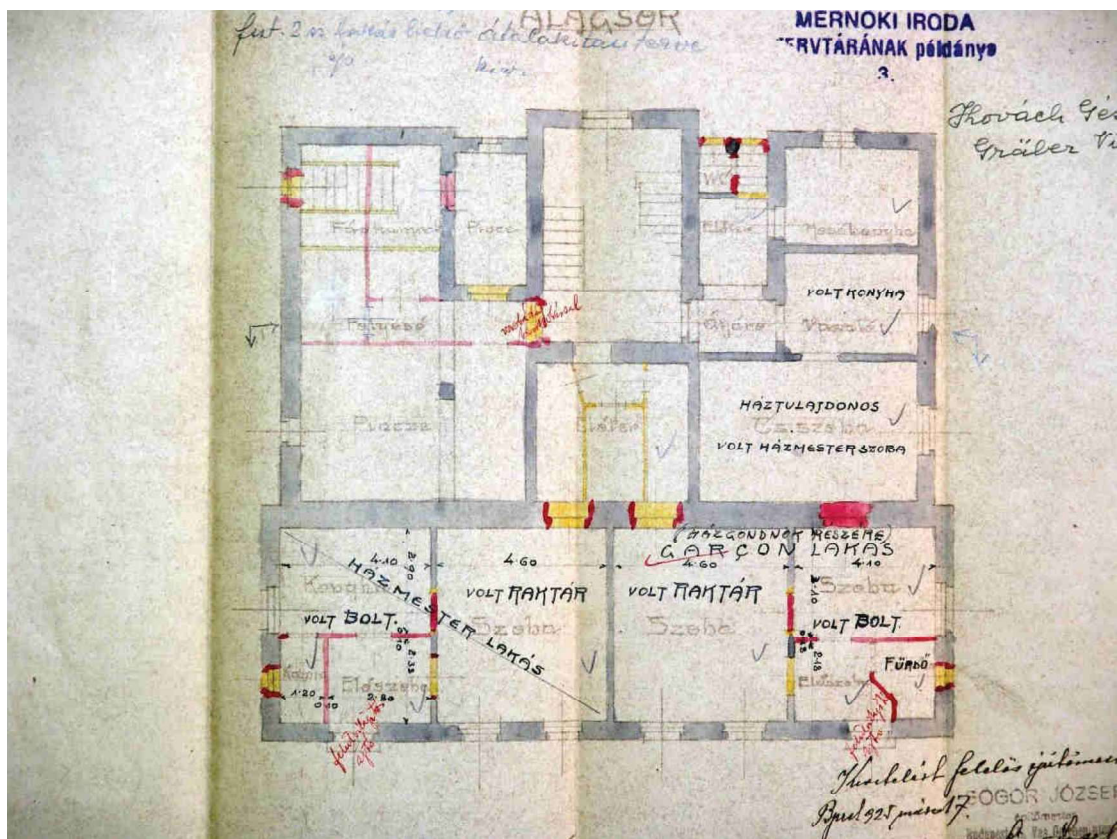
Összefoglalásul fentiek miatt az épületet helyi egyedi védelemre javaslom.

Budapest, 2025.02.16.

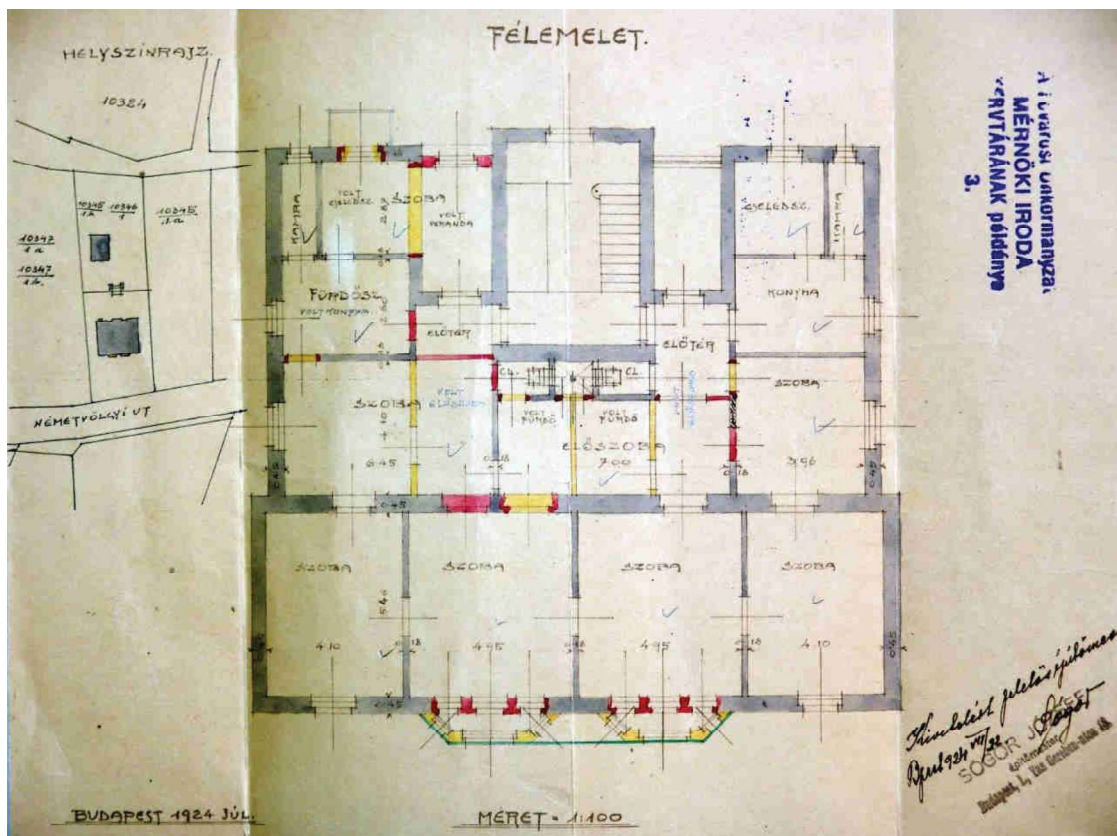
készítette: Rozmann Viktor
ellenőrizte:

MELLÉKLETEK

Archív tervek
Fényképek



2. kép Alagsori szint alaprajza, Sógor József, 1924



3. kép Félemeleti alaprajz, Sógor József, 1924



5. kép Az épület összképe kelet felől



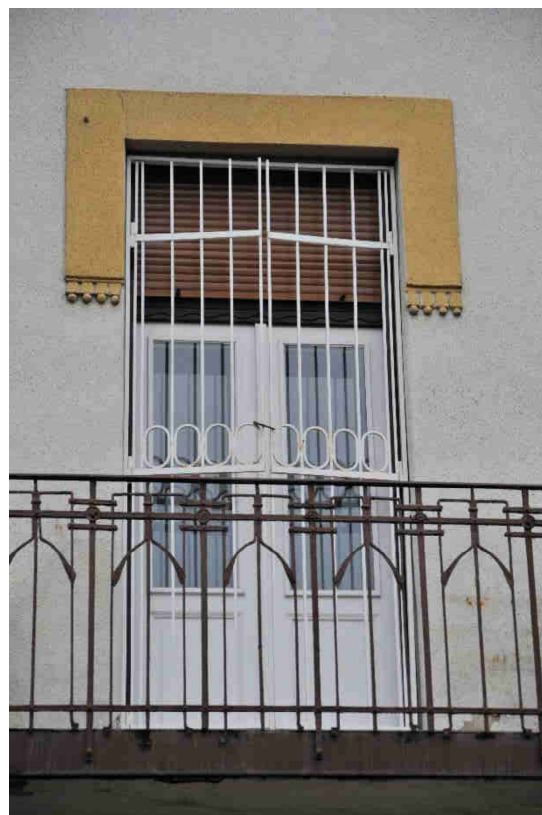
6. kép Keleti homlokzat, részlet



7. kép Keleti homlokzat, erkélykorlát



8. kép Keleti homlokzat, ablak, keretezése és zárópárkány



9. kép Erkélyajtó és keretezése



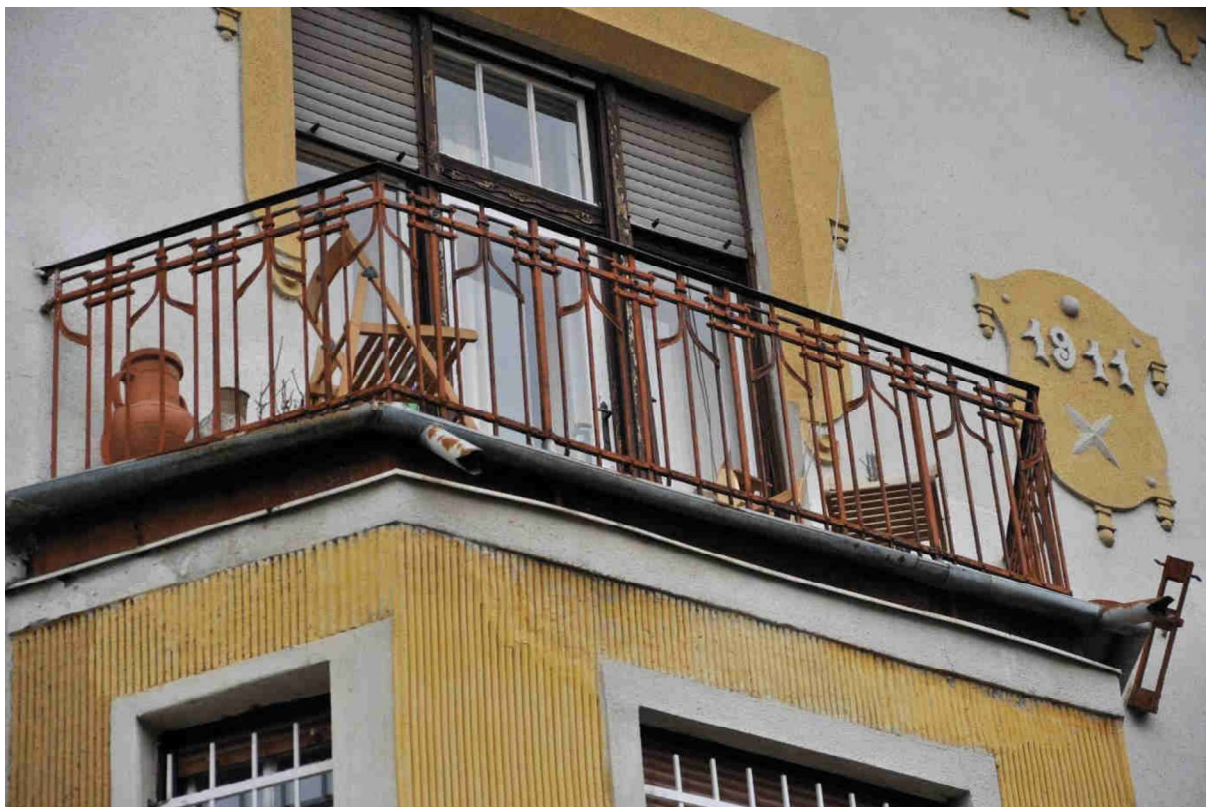
10. kép Zárópárkány



11. kép Zárterkély a keleti homlokzaton



12. kép Ablak a zárterkélyen



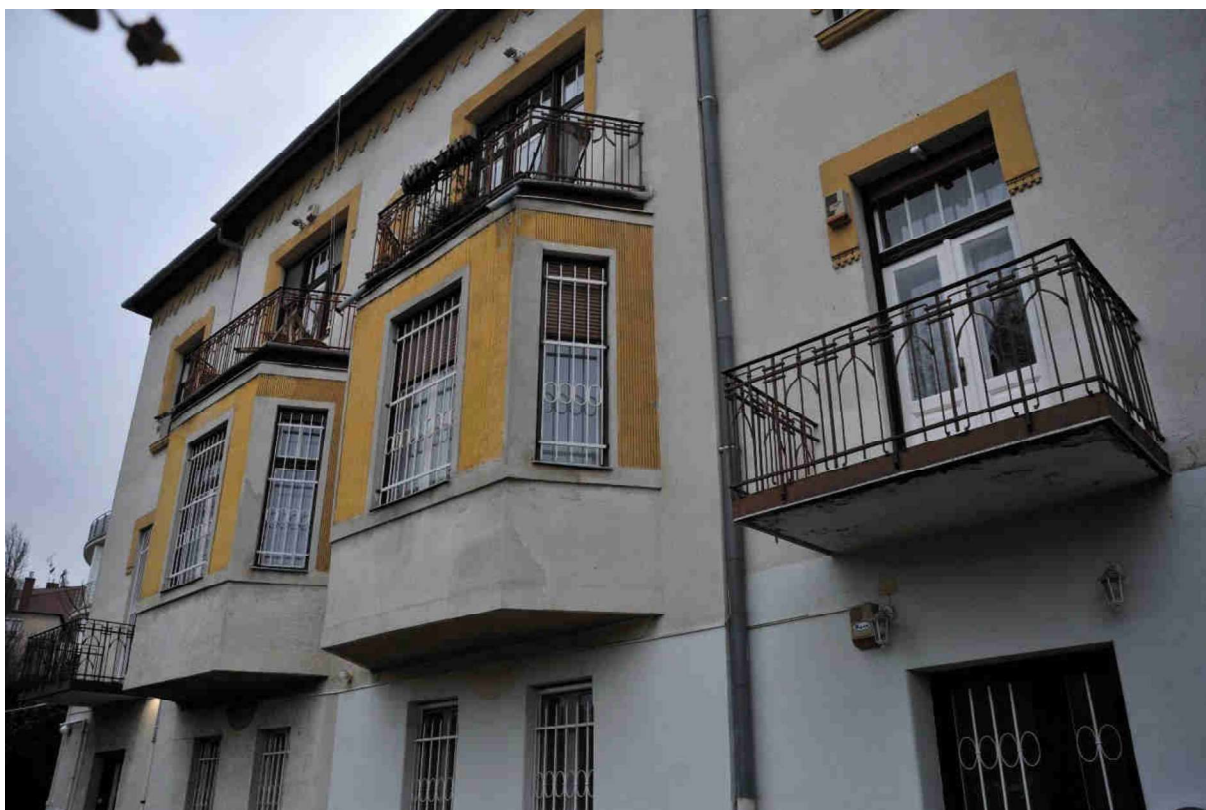
13. kép Zárterkély feletti terasz, korlát, teraszajtó, keretezése és évszamos címerpajzs



14. kép A keleti homlokzat földszinti homlokzatszakasza dél felől



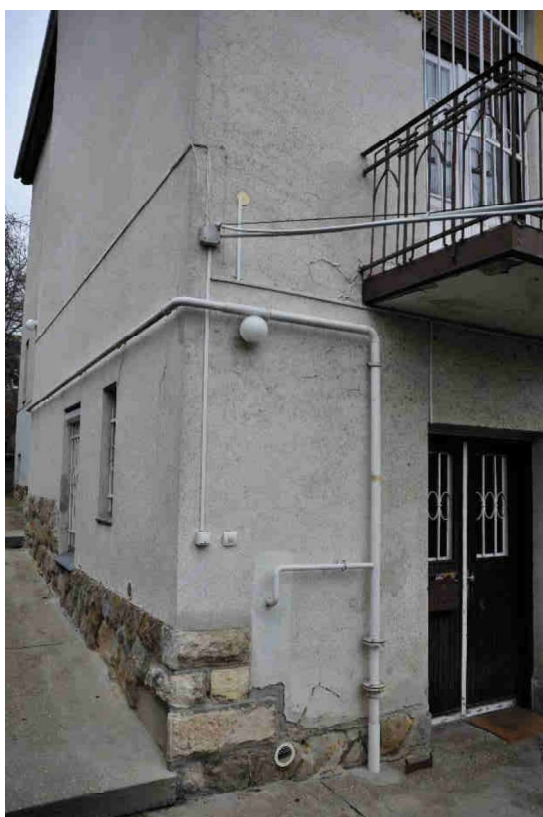
15. kép A keleti homlokzat földszinti homlokzatszakasza észak felől



16. kép A keleti homlokzat összképe észak felől



17. kép Déli homlokzat az utca felől



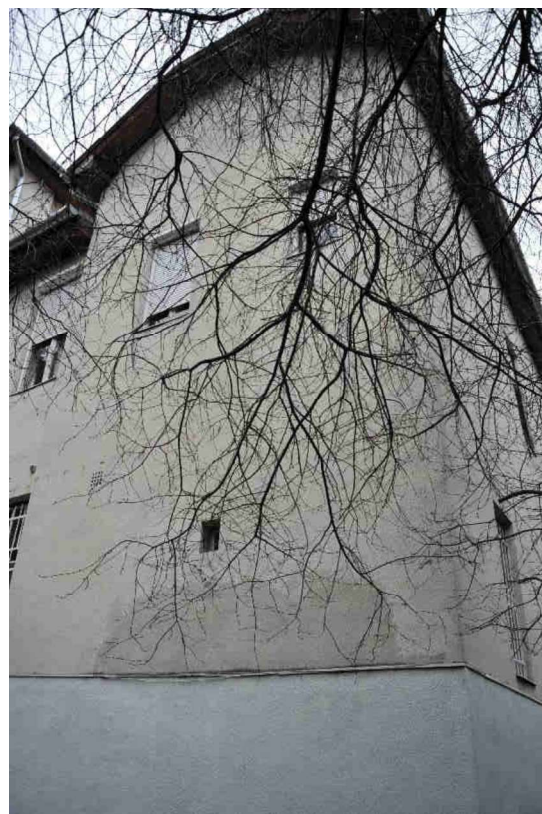
18. kép A keleti és a déli homlokzatok sarka



19. kép ablakrács a déli homlokzaton



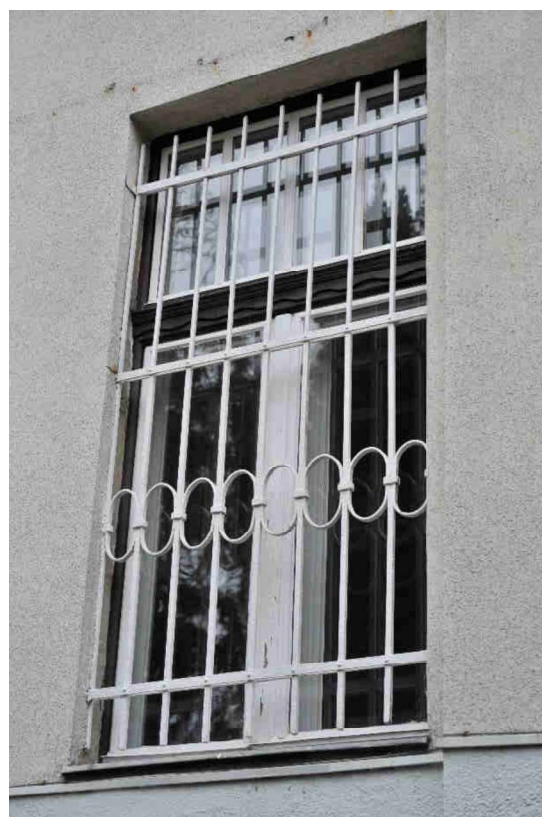
20. kép Déli homlokzat, részlet



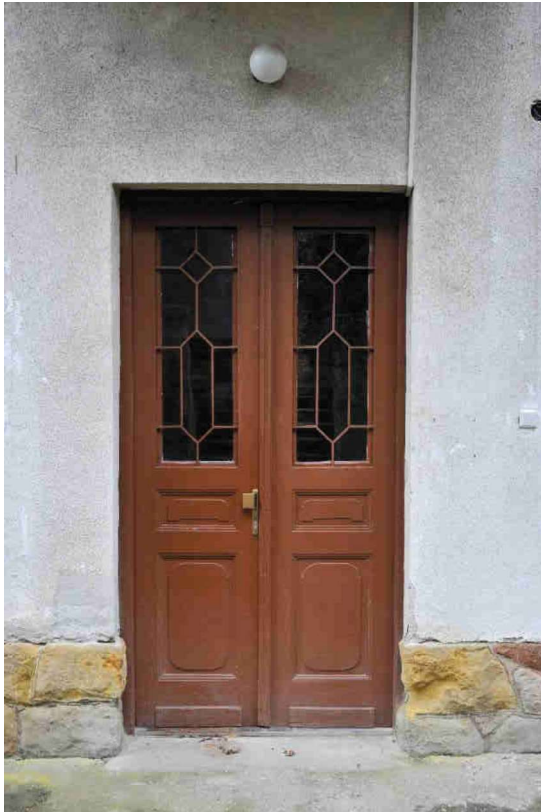
22. kép Nyugati homlokzat déli szakasza



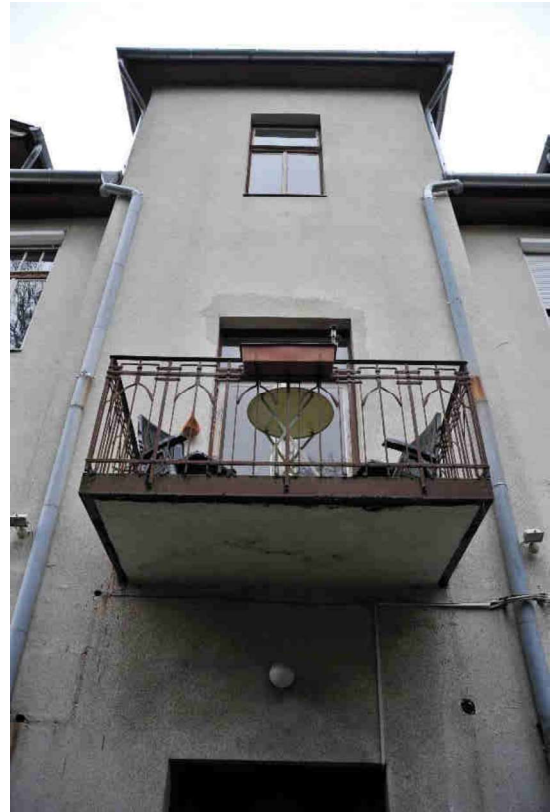
21. kép Nyugati homlokzat



23. kép Kovácsoltvas rács a nyugati homlokzaton



24. kép Bejárat a nyugati homlokzaton



25. kép A nyugati homlokzat középső szakasza erkéllyel és korlátjával



26. kép A nyugati homlokzat részlete



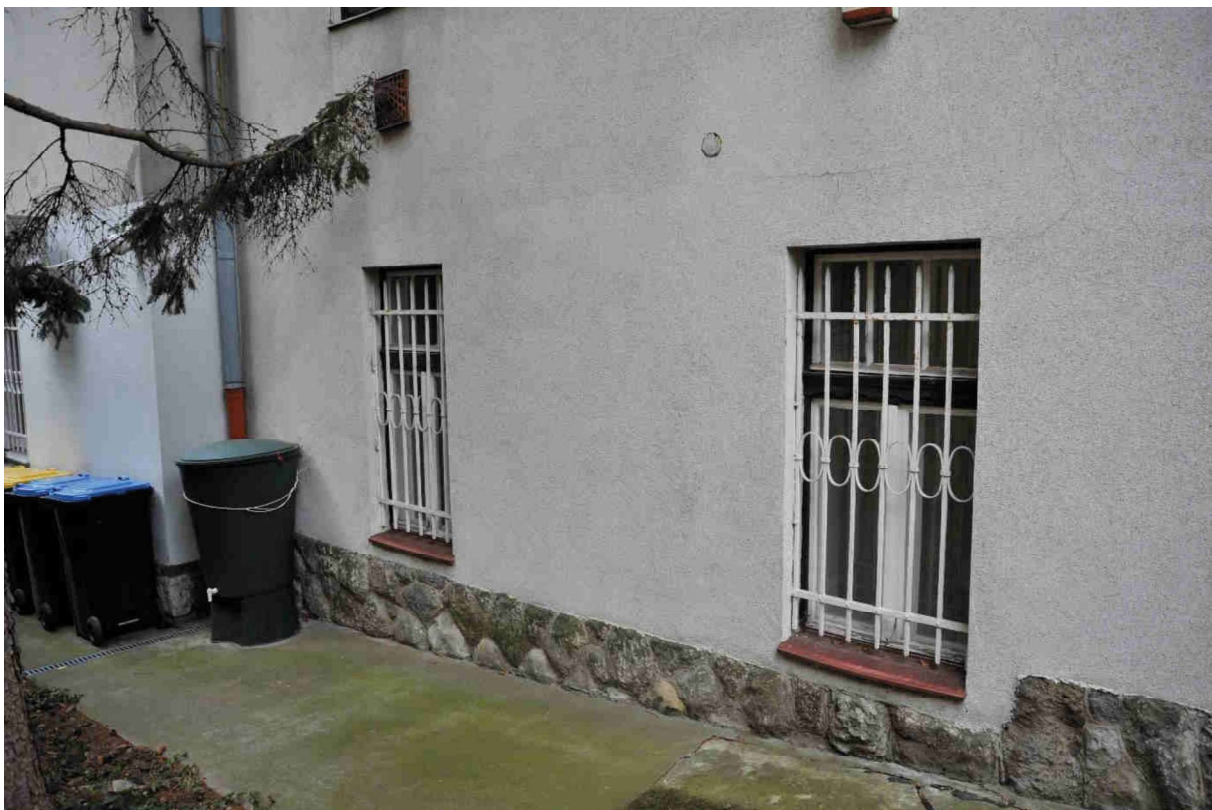
27. kép Nyugati homlokzat, összkép



28. kép A hátsókertbe vezető lépcső a kert felől



29. kép A hátsókertbe vezető lépcső az épület felől



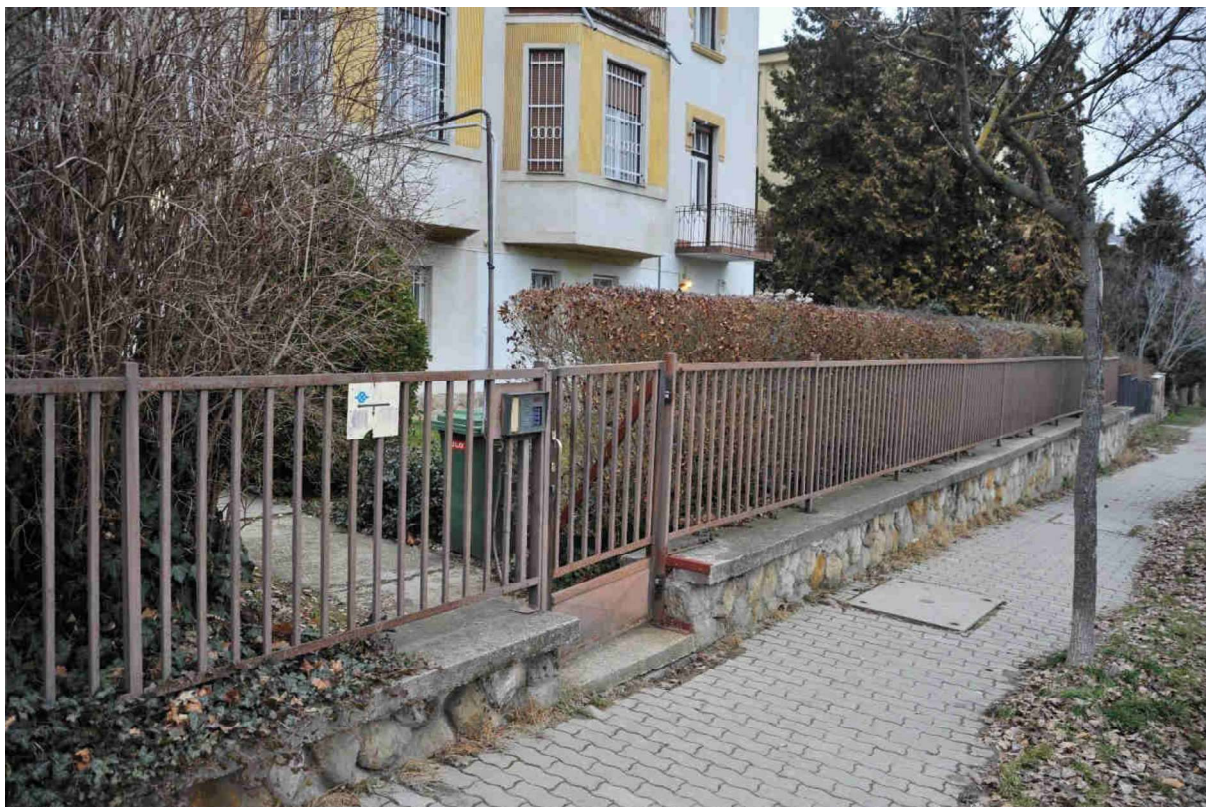
30. kép Északi homlokzat földszinti szakasza



31. kép Északi oldalkert



32. kép Hátsó kert



33. kép Kerítés és kapu



34. kép Kerítés

Örökségvédelmi szakvélemény a
Budapest, 12. ker. Szilassy út 6. sz. alatti épület
műemléki értékeiről

Bevezetés

A 100/2021. (IX. 29.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. határozata döntött az érintett épület Értékvizsgálati folyamat megindításáról. A Tulajdonos megbízásából 2024-ben Bor Ferenc és Tóth Tímea (Hild-Ybl Alapítvány) készített építéstörténeti dokumentációt. A dokumentáció *Értékelés* fejezetében azt olvashatjuk, hogy az 1880-as években épült villaépület 1929-ben két emelettel történt megemelésével a külső eljellegtelenedett, a villa egykori koherens összképét elvesztette, a túlméretezett hengertest leuralja az épülettömeget. Emellett a Preisich-szanatórium működése alatt a belsőt is átalakították. A külső-belső építészeti értékvesztést a háború után további leromlások követték: változtattak a homlokzati nyílásrendszeren, elbontották az íves lépcsők kőbábos korlátját és a napozóterasz balusztrádos mellvédjét, a homlokzatpalsztika nagy része megsemmisült. A dokumentáció értékelése szerint tehát az épület az utolsó állapotában nem tartozott a kvalitásos, egyedi építészeti emlékek közé.

A Hild-Ybl Alapítvány-féle dokumentáció műemléki értéknek nevesíti a lépcső kovácsoltvas korlátját — ennek másodlagos elhelyezését a szerzők javasolják is. Emellett esetleg a még megmaradt, kevés számú, eredeti, 19. századi nyílászáró közül lehetett volna néhányat műemléki értéknek rögzíteni, ugyanakkor feltehetően ezek leromlott műszaki állapota nem tette volna lehetővé anyagukban való megőrzésüket.

A dokumentációról 2024.09.01-én írott felülvizsgálati szakvéleményemben a fent hivatkozott értékeléssel és a szerzők ítéletével egyetértettem.

Az értékvizsgálati folyamat lezárása és az önkormányzat védelemmel kapcsolatos döntése előtt 2024. októberében megkezdődött az épület bontása, mely hatóságilag leállításra került. Jelen értékleltárt már csak a megmaradt épületről, épületrészeiről részlegesen lehetett felvenni.

A megmaradt műemléki értékek helyszíni felvétele miatti szemlére 2024. november 4-én került sor. A szemle során a tulajdonos képviselőjében jelen lévő Ónodi-Szabó Attila átadta az épületről írott tartószerkezeti szakvéleményt (Selmeci Marcell tartószerkezeti szakértő, 2024. október 31.), mely az épület egészét életveszélyes állapotúnak nyilvánította. A tartószerkezeti szakvélemény fényében és a szemle során szerzett saját benyomásaim alapján az épületbe nem mentem be.

Az épületet kívülről körbejártam és fényképeket készítettem.

A még álló épületrész tömegén és homlokzatain tett megfigyelések alapján az alábbi értékelést adom.

Műemléki érték meghatározása

A Hild-Ybl Alapítvány dokumentációja kimondja, hogy Vasvári-villa 1884-es állapota az, ami a hegyvidéki, historizáló villaépítészetben építészettörténeti, örökségvédelmi és helyi építészeti emlék szempontjából értéket képvisel. A dokumentáció szerzői ennek az állapotnak a rekonstrukcióját nem tartották reális elképzelésnek.

A megkezdett bontás kapcsán felmerült a helyi építészeti érték védelmi eljárása alatt álló épület rekonstrukciójának gondolata. Ezzel kapcsolatban hangsúlyoznunk kell, hogy egy esetleges visszaépítés során az építéstörténeti dokumentációban megfogalmazott értékelés szerint nem az épület végső kiépítettsége (Preisich-szanatórium), hanem a historizáló épület (Vasvári-villa) tekintendő célnak. Vagyis, ha visszaépítésre kerül sor, akkor a helyi építészeti értéket képviselő villaépület az, ami visszaépítésre érdemes.

A villaépület eredeti tervei nem maradtak fenn. Az eredeti épület kialakítására egy 1882-ben készült metszet, egy 1888-ban felvett helyszínrajz, az 1925-ben és 1928-ban készült két-két fénykép, valamint a két szinttel kibővített szanatórium homlokzati rajza és több fényképe, továbbá az 1942-ben kelt átalakítási terv földszinti alaprajza és metszete utal. (Mindezek megtalálhatók a Hild-Ybl Alapítvány-féle dokumentációban.) Ezek alapján részben visszafejthető az eredeti villa kialakítása és elkészíthető egy elvi rekonstrukciós

terv, mely jó megközelítéssel mutatná az eredeti villaépület tömegét, homlokzati nyílásrendszerét és alaprajzi elrendezésének fő jellemzőit.

Az épület keleti traktusát az előtte lévő, félhenger záródású tömeggel együtt elbontották. Szintén belebontottak az épület középső és hátsó, vagyis nyugati traktusába is. A műemléki értéként jelölt lépcsőkorlát a még álló épületrészben található.

Eszerint tehát az épület részben még meglévő északi, nyugati és déli homlokzatai őriznek az eredeti villaépület homlokzati architektúrájából részleteket. Természetesen csak az alagsor és a földszint homlokzatszakaszai az érdekesek, mivel az emeletráépítés és a tetőtérbeépítés a szanatórium bővítéséhez köthetők – így a fentieknek megfelelően nem képviselnek műértéket.

Így ezeken a homlokzatszakaszokon találunk a sarkokon pilasztereket, melyek párkányokat tartanak. A nyugati homlokzaton megtaláljuk a hármás, félköríves záródású ablak közötti oszlopokat, illetve azok podesztjeit. Az elbontott oldalon a romok alatt látható még egy balusztrádszakasz. Az épület nyugati sarkán találunk két ablakot, melynek keretezése viszonylag épnek mondható, ezek timpanonos szemöldökpárkányát állókonzolok tartják. Ezek azok a homlokzatplasztikai elemek, melyek nagy valószínűség szerint az eredeti villaépülethez köthetők. Ezek a homlokzatszakaszok feltehetően részben az eredeti homlokzati nyílásrendszert őrzik.

A fent leírt, megőrzött homlokzati nyílásrendszer és homlokzati plasztika mellett megőrződött az eredeti villaépület alaprajzi kontúrjának egy része is. Mindezek helyi építészeti értéket képviselő 1880-1884 között épült Vasvári-villa eredeti elemei.

Szakértői javaslat

A Hild-Ybl dokumentáció értékalkotásával egyetértve kijelentem, hogy az épület helyi építészeti értéket képviselő, ennél fogva védendő része az 1884-ig kiépült családi villa volt.

A villaépület még meglévő, az előző fejezetben leírt részei (homlokzatplasztika, homlokzati nyílásrendszer, beépítési kontúr), valamint a Hild-Ybl dokumentációban védendő értéként felvett lépcsőkorlát műemléki (helyi építészeti) értéket képviselnek.

Az épület jelenlegi, életveszélyes állapotában ezek nagy valószínűséggel nem őrizhetők meg. Ez azt jelenti, hogy a megkezdett bontás következtében életveszélyessé vált épület egy részének megtartása és hiányzó részének visszaépítése nagy valószínűség szerint, ésszerű módon nem kivitelezhető, következésképpen a helyreállítás — feltételezésem szerint — csak a teljes bontás után valósítható meg. Ezzel kapcsolatban javasolt statikusi szakvéleményt kikérni.

A helyi építészeti értéket képviselő villaépület helyreállítása rekonstrukcióval, újjáépítéssel valósítható meg.

Helyi építészeti érték szempontjából az 1844-ig kiépült villaépület helyreállítását, visszaépítését javaslom.

Budapest, 2024.11.18.



Rozmann Viktor

építész, művészettörténész

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

email: rozmannviktor@hotmail.com

A szakvélemény 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

Képmelléklet



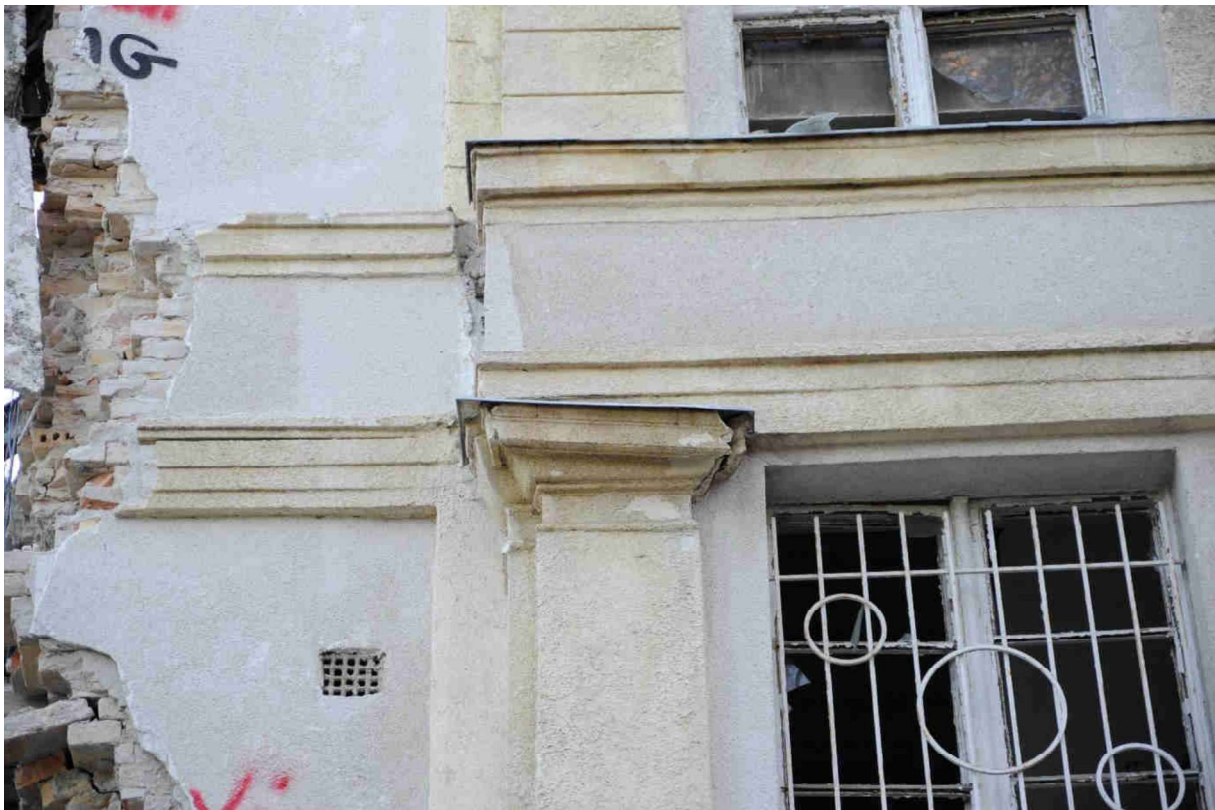
1. kép Az épület kelet felől, összkép



2. kép Északi homlokzat, részlet



3. kép Északi homlokzat, részlet



4. kép Pilaszt és osztópárkány az északi homlokzaton



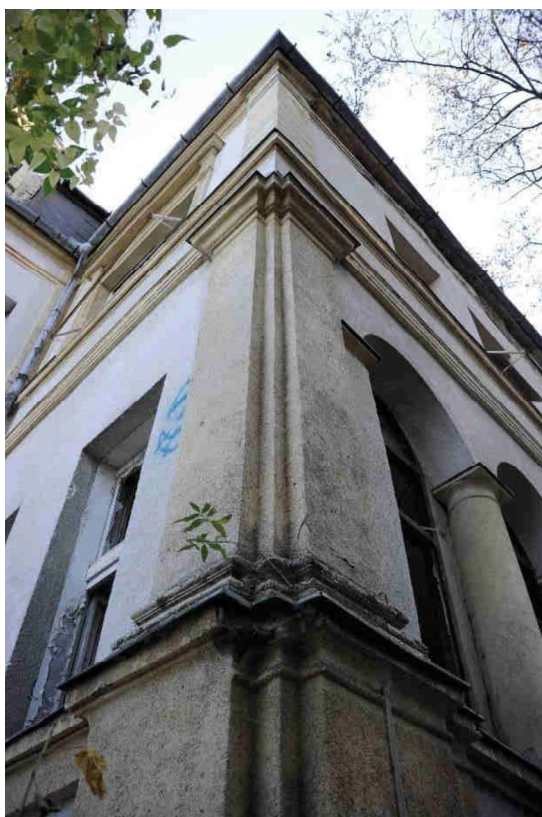
5. kép Északi homlokzat, nyugati rész



6. kép Az északi homlokzat nyugati részének részlete



7. kép Nyugati homlokzat, részlet



8. kép Az épület északnyugati sarka, pilaszterekkel



9. kép Északi homlokzat, összkép



10. kép Északi homlokzat, összkép



11. kép A romok alól kilátszó mészkö balusztrád



12. kép Nyugati homlokzat az utca felől, részlet



14. kép Az épület déli és nyugati homlokzata, sarokrész



13. kép Nyugati homlokzat déli szakasza



15. kép Sarokpilaszterek az épület délnyugati sarkán



16. kép Az előző pilaszterek podesztje



17. kép Ablakkeretezés



18. kép Ablakkeretezés

Helyi értékre vonatkozó értékvizsgálati dokumentáció



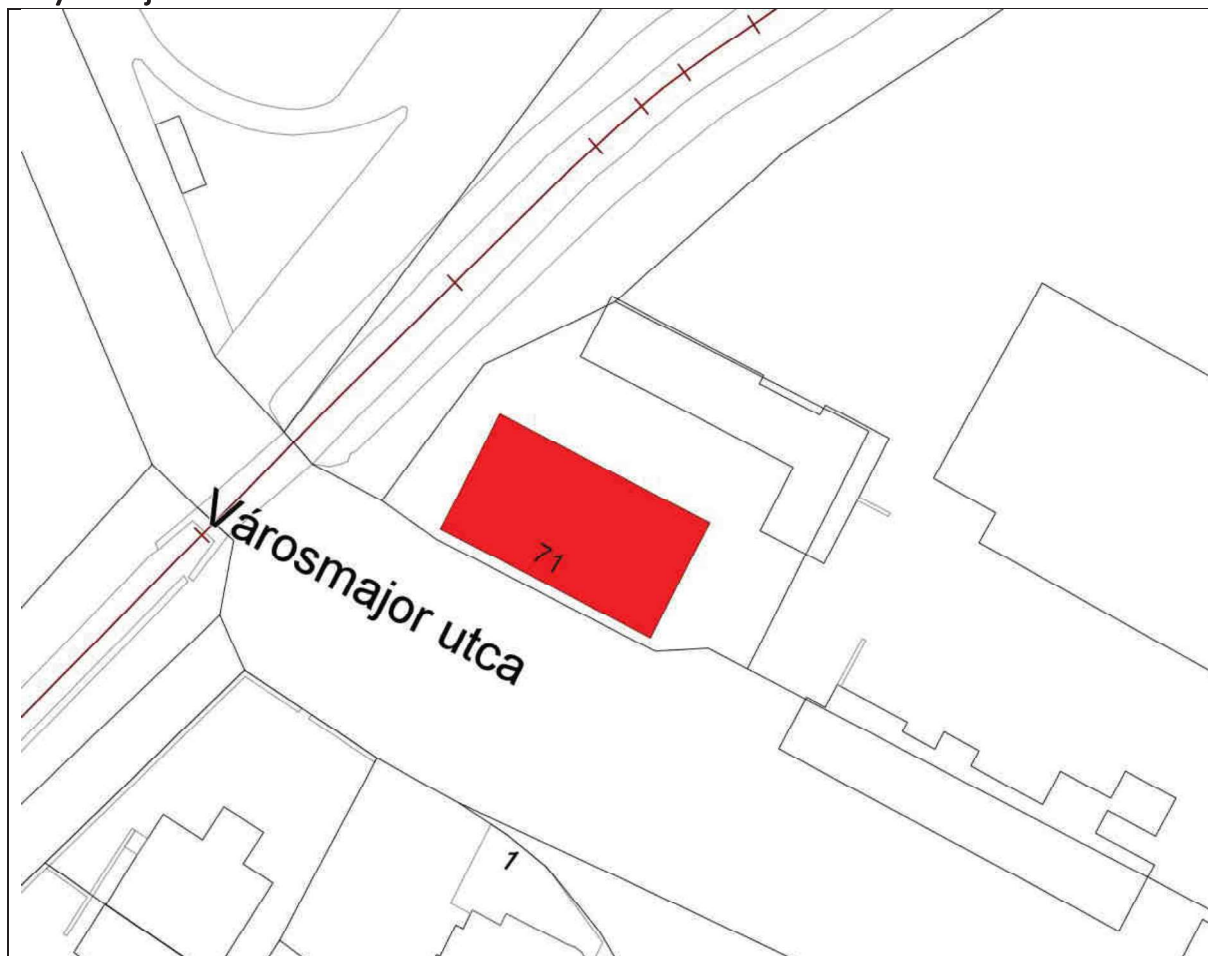
1. Kép Összkép a déli irányból

Objektum neve

Földrajzi azonosítók

Cím (irányító számmal):	1122 Budapest, Városmajor utca 73.
Helyrajzi szám(ok):	6835/14

Helyszínrajz



A helyi érték meghatározása

Megnevezése:	Lakóépület
Fajtája:	Társasház
Típusa:	Szabadonálló
Stílusa:	Historizáló
Jellemző datálása:	20. sz. eleje
Tervezője:	nem ismert

Funkció

Egykori funkció(k):	A Budapest 1918 és 1946 között készült kataszteri térképsorozatán az épület pénzügyőrséggént szerepel. Az 1908-ban készült Budapest közigazgatási térképsorozatán az épület pénzügyőrségi laktanyaként szerepel. Balassa szerint az épület eredetileg sóvámház volt, de erről nem találtam információt.
Jelenlegi funkció:	Többlakásos lakóépület az önkormányzat tulajdonában

A helyi érték eszmei értékei és jelentősége

Az épületről nem áll rendelkezésre archív tervanyag. A térképek alapján a 20. sz. elején épült, eredeti funkciója pénzügyőrségi laktanya, később és/vagy pénzügyőrségi irodaházként működött.

Az épület négy homlokzatát klinkertégla burkolja, ami szintén a laktanyaépítészet sajátossága, illetve egyfajta építészeti igényességet is jelent. Eredeti kialakításából a lentebb részletezettek szerint sok mindent megőrzött. Visszafogott, kevés eszközzel készült, funkcionális megjelenése fontos eleme a Városmajor utcának.

Értékes szerkezetek, burkolatok, stb.

Alaprajzi kontúr, tömeg, beépítés

Az épületről nem áll rendelkezésre archív tervanyag, de a térképi első ábrázolása alapján a ez volt a telekre épített első épület és alaprajzi kontúrja, beépítése a maival megegyezett. Az épületet a későbbiekben sem bővítették; erre a homlokzatok intakt klinkertégla burkolata jelent garanciát. Hasonlóan máig változatlanak tekinthetjük az épület tömegét és minden bizonnyal tetőformáját is.

Az épület ezen jellemzői helyi építészeti értéket képviselnek.

Homlokzati díszítés, anyaghasználat

A mészkő lábazat felett az épület valamennyi homlokzatát klinkertégla burkolja. Földszinti ablakainak könyöklője párkányként fut körbe az épületen, a két szint közötti, klinkertéglából képzett osztópárkány az emeleti ablakok könyöklőpárkányával közös. A homlokzatokat szintén klinkertéglából kialakított párkány zárja le. A nyílásokat klinkertéglából képzett keretezés veszi körbe.

Itt említjük a főhomlokzaton található, az épülettel egykorú kovácsoltvas zászlórúd-tartót is.

A homlokzati anyaghasználat helyi építészeti értéket képvisel.

Homlokzati nyílásrendszer

Az épület ablakai és főhomlokzatán nyíló főbejárata, illetve a hátsó homlokzatán az udvarba nyíló bejárati ajtaja az épület eredeti kialakítását őrzi. Szintén az épület építés-korabeli kialakítását őrzi a mészkő lábazatban található pinceablakok nyílásrendszere is.

Az épület megőrzött homlokzati nyílásrendszere helyi építészeti értéket képvisel.

Homlokzati nyílászárók

Az épület számos ablakát kicserélték, azonban helyenként még találunk az épülettel egykorú ablakokat. Ezek kapcsolt gerébtokos szerkezetű, kétrétegű, kétszárnyú, befelé-, befelé felnyíló ablakok, szellőzőszárnyakkal.

A főhomlokzati bejárati ajtaja cserélt. Pinceablakai cseréltek. Az ablakok előtt helyenként található vasrács új, nem eredeti szerkezet.

Az épülettel egykorú ablakok helyi építészeti értéket képviselnek.

Előtér anyaghasználata

A főbejárat előtérbe nyílik, ahol a padlón terrazzo burkolatot találunk, a lépcsőházba pedig mészkő lépcsőfokok vezetnek fel.

Az előtér anyaghasználata helyi építészeti értéket képvisel.

Kerítés

A telekingatlant körbekerítő kerítés helyenként még őrzi eredeti kialakítását, mely az épülettel egykorú. Az egyszerű betonpillérek betongömb zárja le, közöttük gömbvasból készült keretben Haidekker-rács lehetett, ezt mára drótfonat váltotta fel.

Az eredeti kerítés és kapuelemek helyi építészeti értéket képviselnek.

Helyi érték állapota

Az épület közepes műszaki állapotban van. Homlokzatai tisztításra szorulnak.

Rövid indoklással egybekötött javaslat

A 20. sz. elején, eredetileg pénzügyőrségi használatra emelt épület máig megőrizte eredeti beépítését, tömegét, alaprajzi kontúráját, homlokzati anyaghasználatát, homlokzati nyílásrendszerét, valamint néhány ablakát. Az épület négy homlokzatát klinkertégla burkolja, ami építészeti igényességet jelent. Visszafogott, kevés eszközzel készült, funkcionális megjelenése fontos eleme a Városmajor utcának.

Összefoglalásul fentiek miatt az épületet helyi egyedi védelemre javaslom.

Budapest, 2025.03.09.



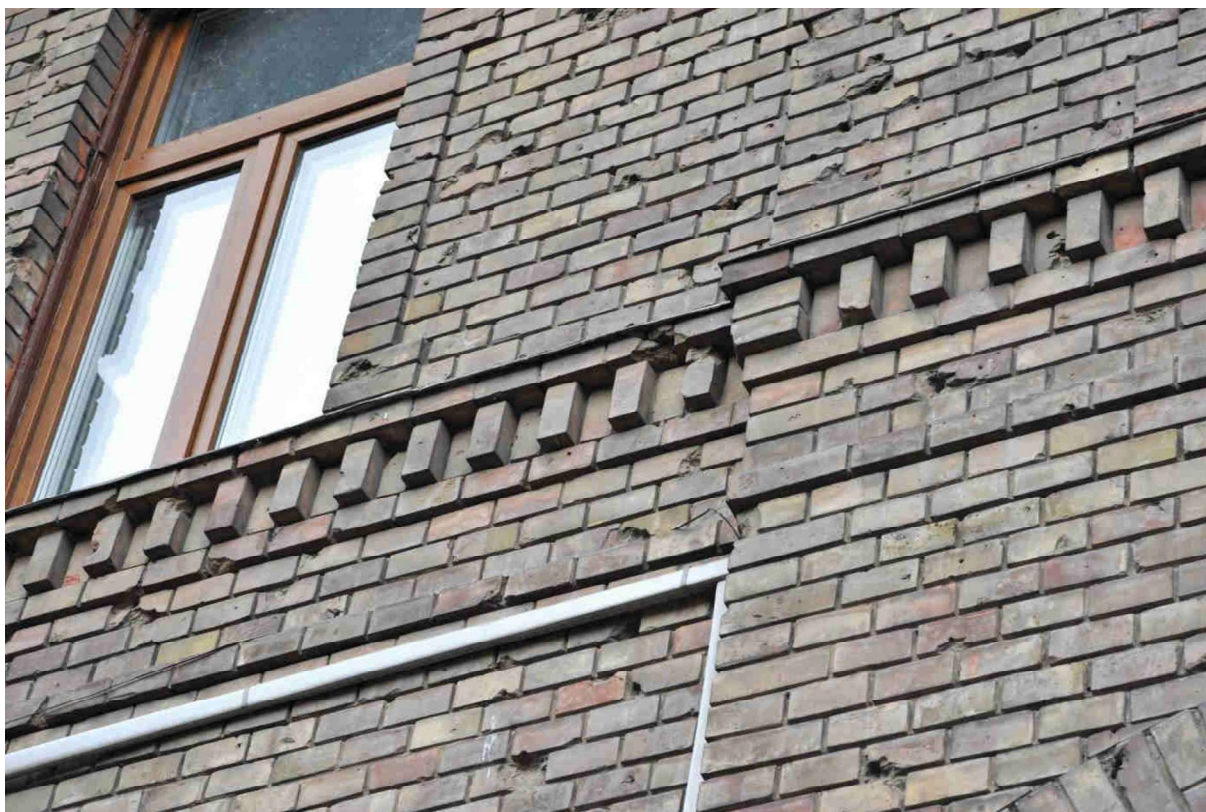
készítette: Rozmann Viktor
ellenőrizte:

MELLÉKLETEK

Archív tervek
Fényképek



2. kép Az épület főhomlokzata dél felől, összkép



3. kép Osztópárkány a déli homlokzaton, részlet



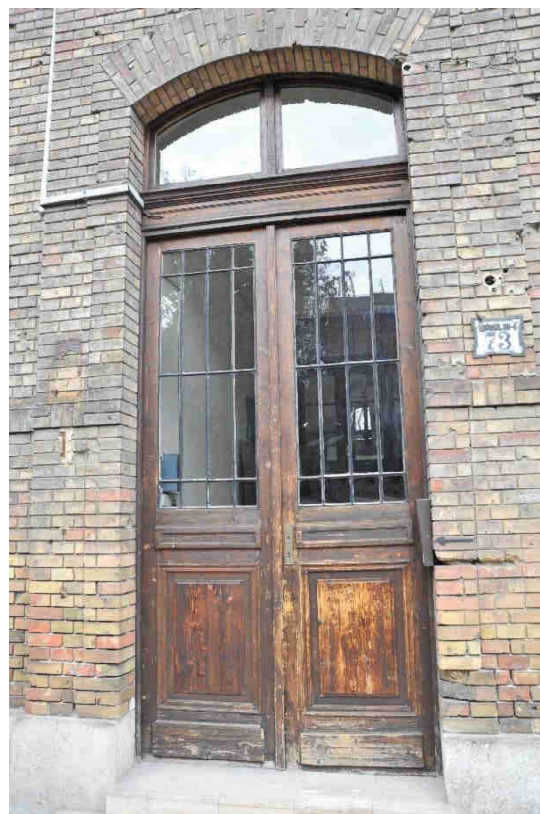
4. kép Főhomlokzat, emelet, cserélt, új ablakok



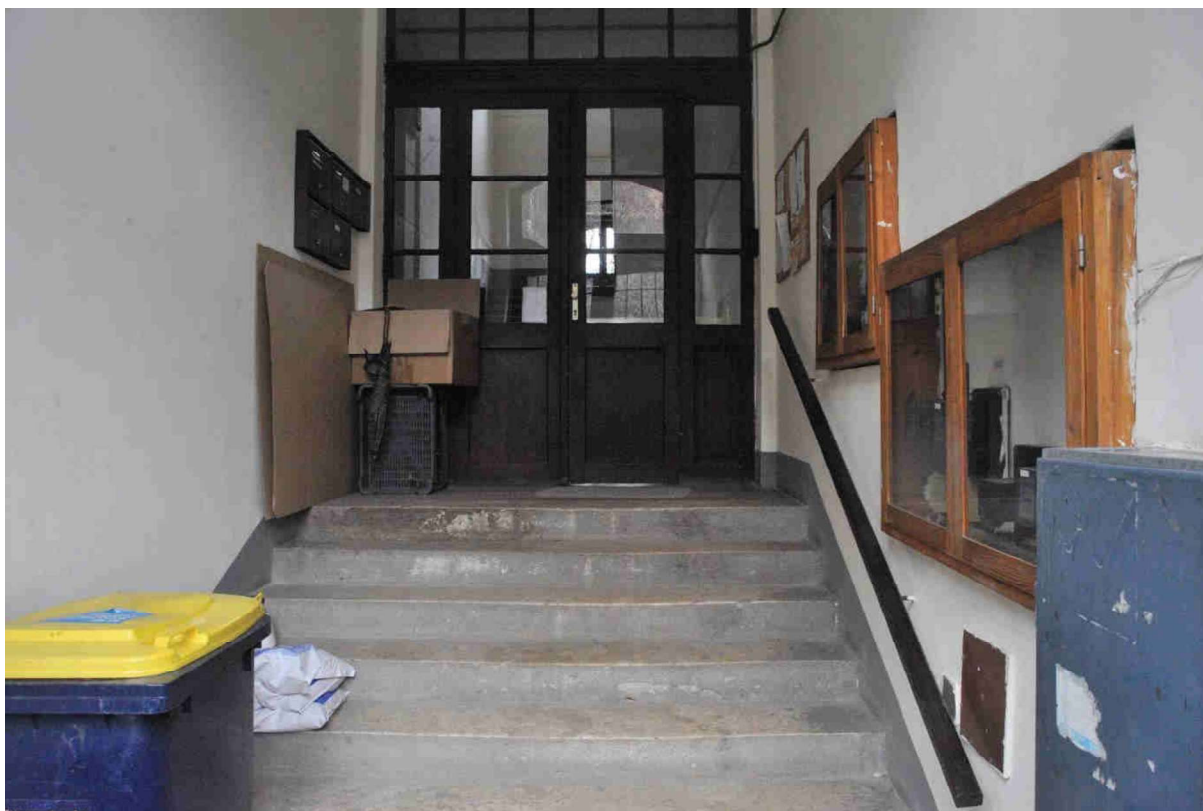
5. kép Főhomlokzat, emelet, cserélt, új ablakok



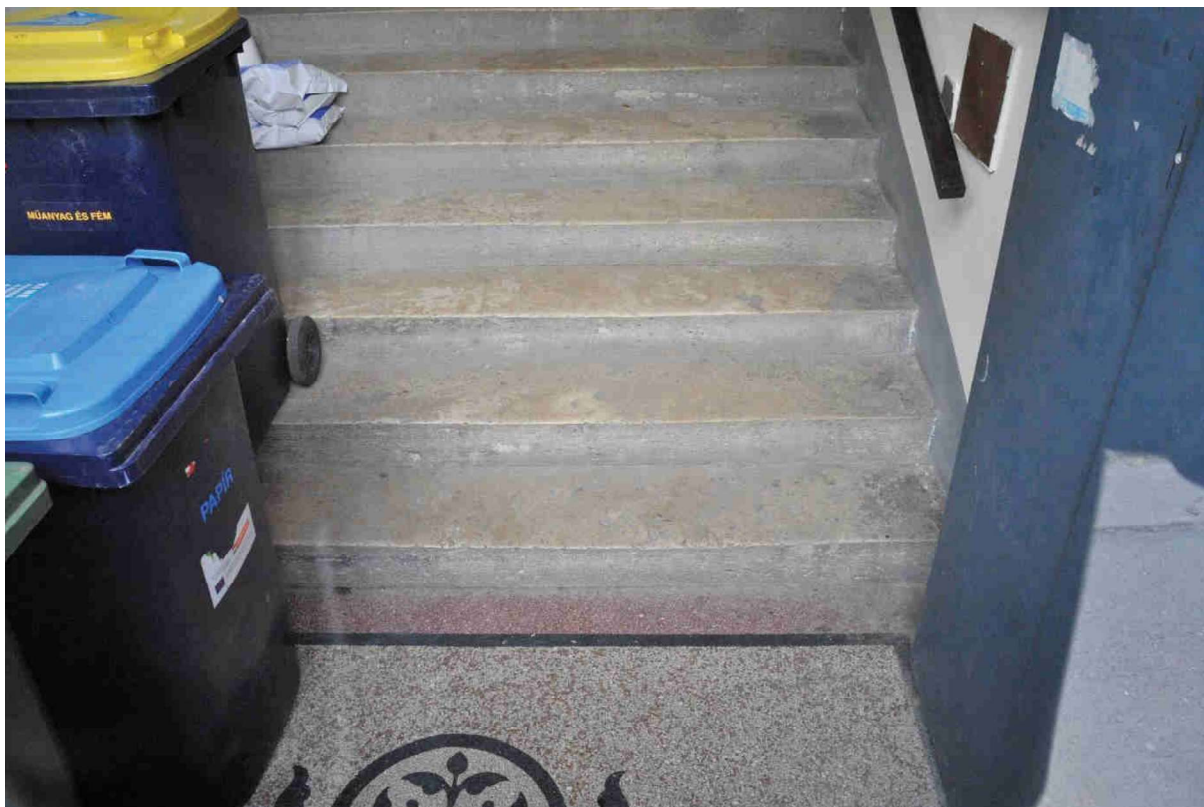
6. kép Főhomlokzat, földszint, cserélt, új ablak



7. kép Főhomlokzat, főbejárat



8. kép Főbejárat, előcsarnok



9. kép Mésző lépcsőfokok és terrazzo padlóburkolat az előcsarnokban



10. kép Kőlapokkal burkolt lépcsőfokok a főbejárat előtt



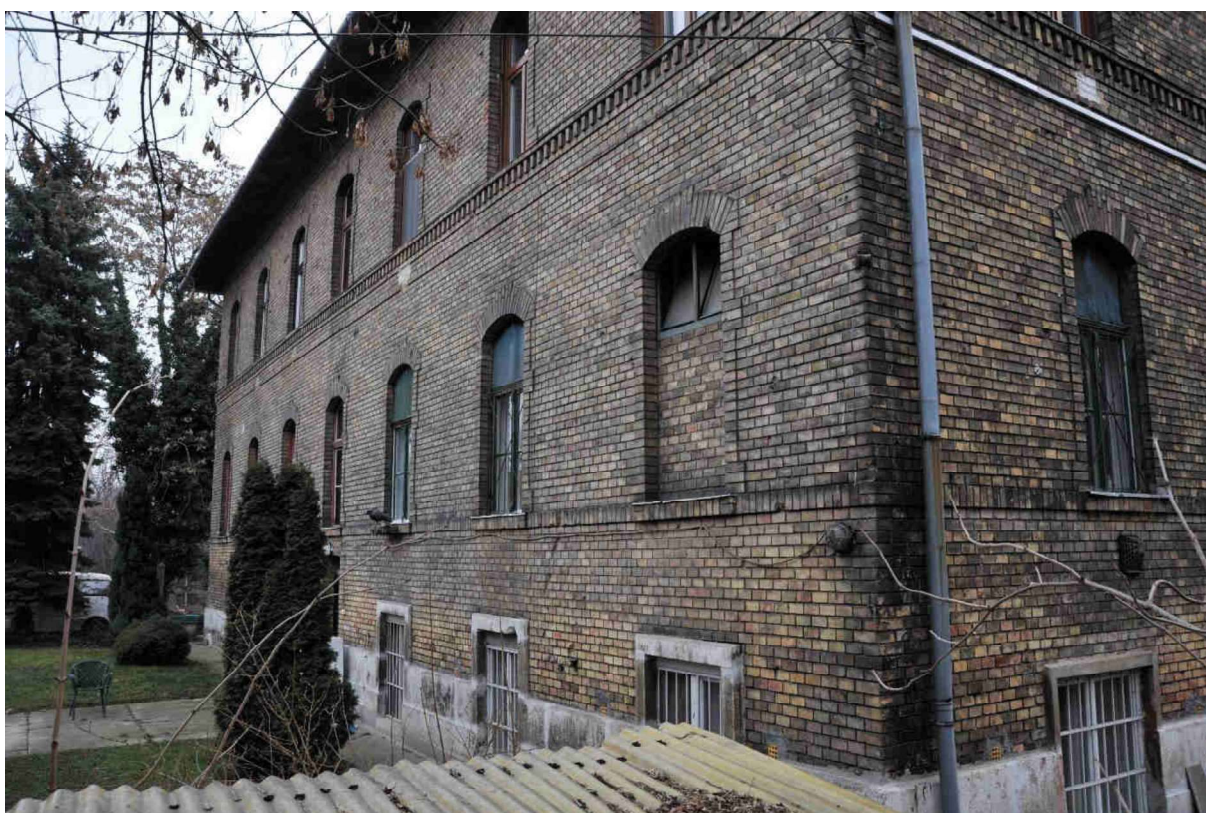
11. kép Mészkö lábázat és pincszellőző



12. kép Zászlórúd-tartó a főhomlokzaton



13. kép Keleti homlokzat



14. kép Északi homlokzat kelet felől



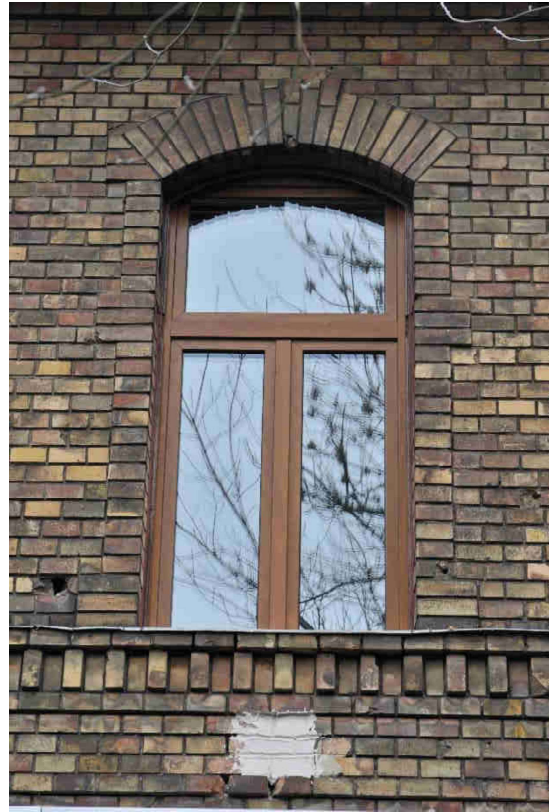
15. kép Északi homlokzat



16. kép Nyugati homlokzat



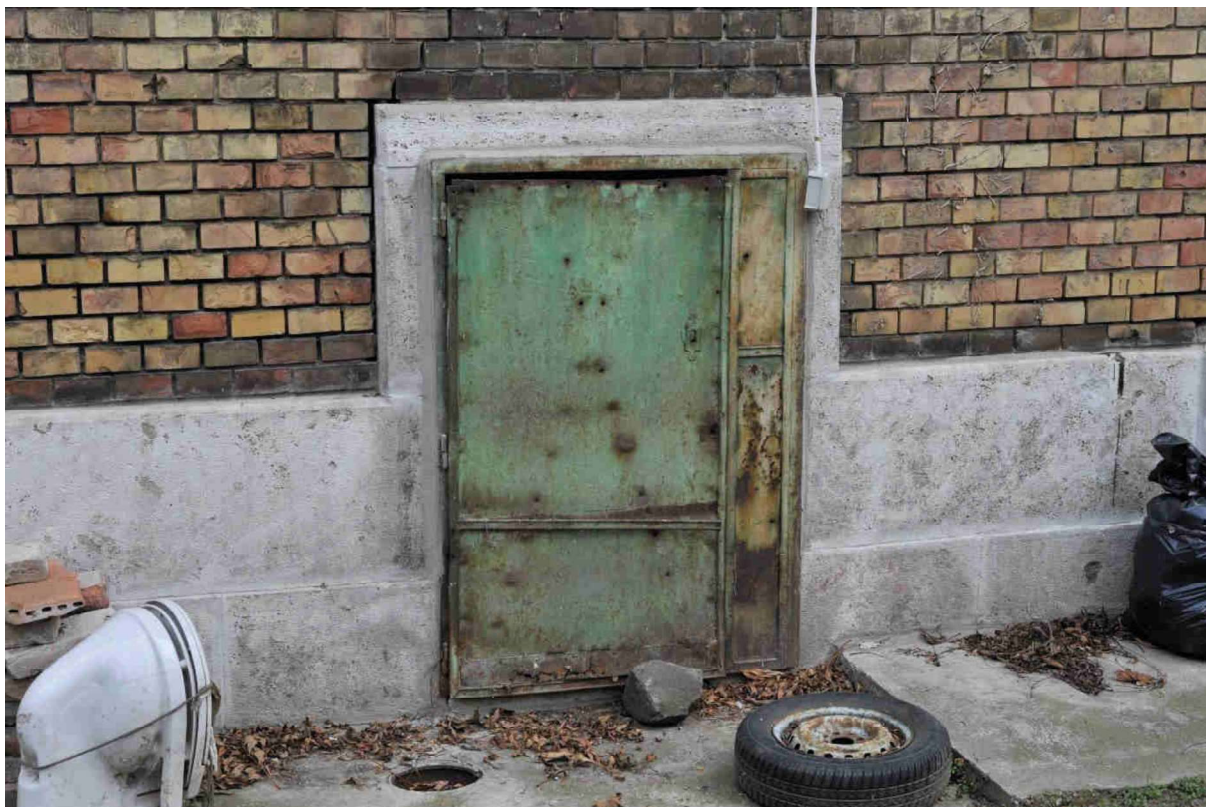
17. kép Építés-korabeli ablak a nyugati homlokzaton



18. kép Cserélt, új ablak a nyugati homlokzaton



19. kép Pinceablak a nyugati homlokzaton



20. kép Pinceajtó a nyugati homlokzaton



21. kép Hátsó kert



22. kép Kapu és kerítés az épülettől nyugatra



23. kép Kapu és kerítés az épülettől keletre



24. kép Kapu az épülettől keletre



25. kép Kerítés az épület keleti homlokzata előtt

FELJEGYZÉS

a Budapest Főváros XII. kerület, Lóránt út 4/a. szám alatti, 9687/1, 9687/2 helyrajzi szám alatti helyi ingatlanon helyi egyedi védelem alatt álló kerti esőház megszűnése ügyében.

Ingatlan címe: Budapest XII. kerület, Lóránt út 4/a

Helyrajzi száma: 9687/1, 9687/2

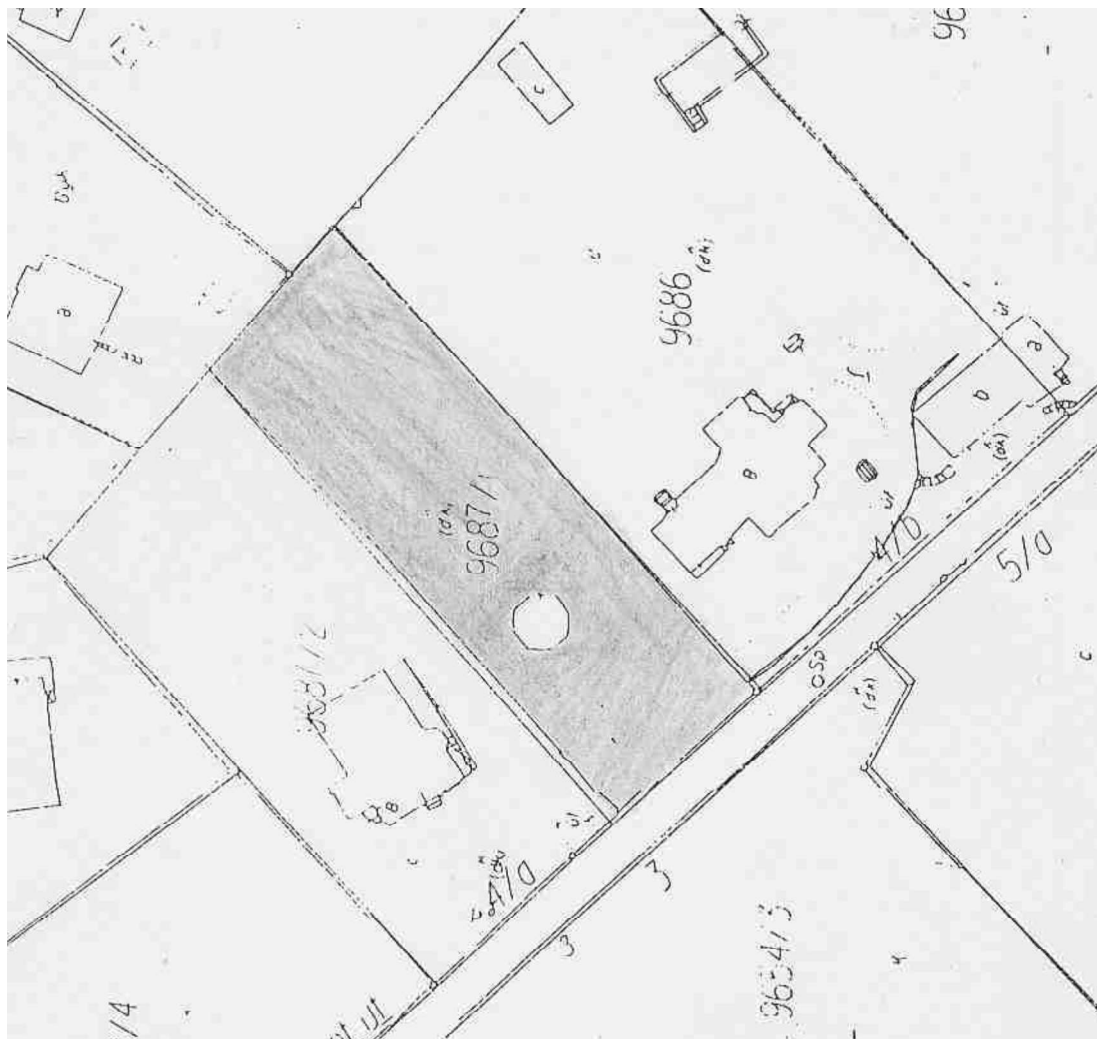
Védettség jellege: helyi egyedi védelem

Védelem kiterjedése: kerti esőház

Védelmi rendelet: 20/1996.(XI.6.) Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat rendelete egyes helyi (kerületi) jelentőségű építészeti értékek védetté nyilvánításáról

A telek ismertetése:

A kerti építmény az alábbi helyszínrajz alapján a 9687/1 helyrajzi számú telken helyezkedett el (a címe Lóránt út 4/a -ként van jelenleg nyilvántartva). Korábban a Lóránt út 4/b szám alatti helyi egyedi védett eklektikus villaépület telkéhez tartozhatott.



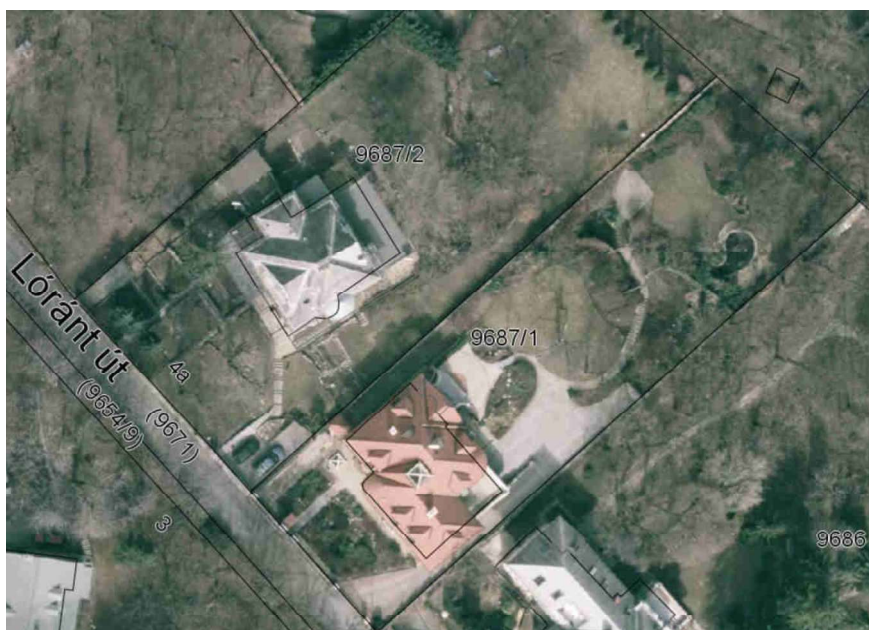
Az építmény ismertetése:

Nyolcszögletű alaprajzú, sátortetős kerti építmény apácarácsos homlokzatokkal. Faszervezetű tető, melynek jellegzetessége még a talpszelemenről kinyúló faragott végű gerendasor és az e fölött lévő hegyesre vágott ereszdeszkázat csipkés vonalú párkányzata

2001-ben készült fotó:



2003-ban készült ortofotó:



A 2003-ban készült felvétel alapján megállapítható, hogy a 9687/1 helyrajzi számú telken új épület építése történt, melynek következtében a védett kerti esőház megsemmisült. Ennek ideje a fentiek alapján 2001-2003. közötti időszakra tehető.

2025. március 7. napon online egyeztetést tartottunk a 9687/2 helyrajzi számú tulajdonosokkal, melyen nyilatkozatuk alapján megerősítést kaptunk arról, hogy a kerti építmény valóban nem áll a szomszéd telken.



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

Iktatási szám: XII/129-5/2025.
Ügyintéző: Tölgyesi-Morvai Krisztina

JEGYZŐKÖNYV KIVONAT

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

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

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



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

Székhely:

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

Jelen voltak (a mellékelt jelenléti ív szerint):

Péterffy Márton

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

Balázs Mihály DLA

építész, tervtanácsi tag

ifj. Benczúr László

építész, tervtanácsi tag

Dr. Nagy Gergely

építész, tervtanácsi tag

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

Tanácskozási joggal részt vettek:

Tölgyesi-Morvai Krisztina

Városrendezési és Főépítészeti Iroda, tervtanács szakmai titkára

Gulyás Janka

Városrendezési és Főépítészeti Iroda, főépítészeti munkatárs

Meghívott résztvevők:

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

Mellékletek:

- Előzetes vélemények
- Jelenléti ívek



Napirendi pontok:

Értékvizsgálati folyamattal érintett ingatlanok:

cím	hrsz.	tárgy	védettség	véleményező
Költő utca 7. - Mátyás király út 2.	9576	helyi védelemre javasolt épület	értékvizsgálati folyamattal érintett	Nagy Gergely
Költő utca 9. - Diana utca 2.	9577/2	helyi védelemre javasolt épület	értékvizsgálati folyamattal érintett	Balázs Mihály
Városmajor utca 73.	6835/14	helyi védelemre javasolt épület	értékvizsgálati folyamattal érintett	Nagy Gergely
Felhő utca 17. - Cédrus utca 5/b	9619/5	helyi védelemre nem javasolt épület	értékvizsgálati folyamattal érintett	Balázs Mihály
Felhő utca 3/a - Cédrus utca 7.	9616/1	helyi védelemre nem javasolt épület	értékvizsgálati folyamattal érintett	Balázs Mihály

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

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



Napirendi pontok részletesen:

Értékvizsgálati folyamattal érintett ingatlanok:

BUDAPEST XII. KERÜLET, KÖLTŐ UTCA 7. – MÁTYÁS KIRÁLY ÚT 2.

9576 HELYRAJZI SZÁM

TERVTANÁCSI KONZULTÁCIÓS VÉLEMÉNY

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

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

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

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



„A Budapest XII. kerület, Költő utca 7. – Mátyás király út 2. szám alatti, 9576 helyrajzi számú ingatlan értékvizsgálati folyamattal érintett.

Az értékvizsgálati dokumentációban megállapításra került, hogy a főépület magja és a melléképület magja máig őrzi az 1880-as évek elején emelt épületeket. A későbbi bővítések, átalakítások során azonban az épületek elveszítették építés-korabeli karakterüket és értéket képviselő architektúrájukat, az eredeti építészeti koncepció és terv szinte teljes mértékben felismerhetetlenné vált, az együttes a korábban megvolt helyi építészeti értékeit elveszítette. Az épületet építés-korabeli építészeti értékei miatt - egy jövőbeni, teljeskörű felújítás és helyreállítás reményében - helyi egyedi védelemre javasolt.

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



BUDAPEST XII. KERÜLET, KÖLTŐ UTCA 9. – DIANA UTCA 2.,

9577/2 HELYRAJZI SZÁM

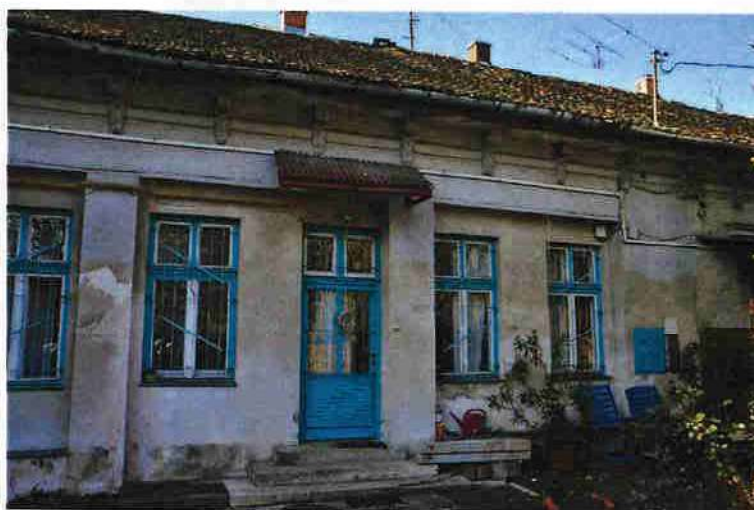
TERVTANÁCSI KONZULTÁCIÓS VÉLEMÉNY

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

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

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

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



„A Budapest XII. kerület, Költő utca 9. – Diana utca 2. szám alatti, 9577/2 helyrajzi számú ingatlan értékvizsgálati folyamattal érintett.

Az értékvizsgálati dokumentációban megállapításra került, hogy a főépület a hegyvidéki építészeti jellegtől kissé idegen összbenyomást kelt (inkább alföldi módos parasztházra hasonlít), helyi építészeti értékei kevés számúak és jelentéktelenek. Az épület feltehetően eredetileg is egyszerű architektúrájú lehetett, építészeti díszítés kizárólag a Költő utcára néző főhomlokzaton volt. Az épület eszmei és történeti értéke, hogy a Hegyvidék 19. század utolsó harmadában épült vendéglője volt és így beilleszkedik a fogaskerekű mentén épült vendéglők sorába. A főhomlokzat jobb oldalán megmaradt díszítés és a megmaradt párkányrészek alapján az építés korabeli homlokzati plasztika rekonstruálható. Az épület történeti értékei (eredeti funkciója) miatt, egy jövőbeni, teljeskörű felújítás és helyreállítás reményében helyi egyedi védelemre javasolt.

A Tervtanács javasolja, hogy a kert is kerüljön bevonásra a védendő értékek körébe.

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



BUDAPEST XII. KERÜLET, VÁROSMAJOR UTCA 73., 6835/14 HELYRAJZI SZÁM

TERVTANÁCSI KONZULTÁCIÓS VÉLEMÉNY

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

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

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

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



„A Budapest XII. kerület, Városmajor utca 73. szám alatti, 6835/14 helyrajzi számú ingatlan értékvizsgálati folyamattal érintett.

Az értékvizsgálati dokumentációban megállapításra került, hogy a 20. század elején, eredetileg pénzügyőrségi használatra emelt épület máig megőrizte eredeti beépítését, tömegét, alaprajzi kontúrját, homlokzati anyaghasználatát, homlokzati nyílásrendszerét, valamint néhány ablakát. Az épület négy homlokzatát klinkertégla burkolja, ami építészeti igényességet jelent. Visszafogott, kevés eszközzel készült, funkcionális megjelenése fontos eleme a Városmajor utcának. Fentiek miatt az épület helyi egyedi védelemre javasolt.

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

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

9619/5 HELYRAJZI SZÁM

TERVTANÁCSI KONZULTÁCIÓS VÉLEMÉNY



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

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

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

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



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

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

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

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

BUDAPEST XII. KERÜLET, FELHŐ UTCA 3/A – CÉDRUS UTCA 7.,

9616/1 HELYRAJZI SZÁM

TERVTANÁCSI KONZULTÁCIÓS VÉLEMÉNY

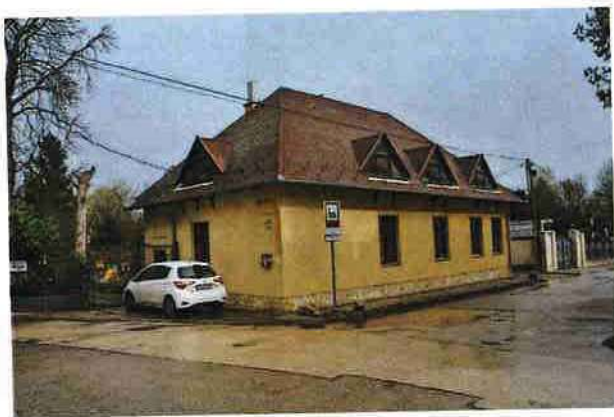


A településkép védelméről szóló Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 25/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 10. § (9) bekezdése alapján a kerületi helyi védelem alá helyezésről az Önkormányzat Képviselő-testülete dönt.

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

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

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



„A Budapest XII. kerület, Felhő utca 3/a – Cédrus utca 7. szám alatti, 9616/1 helyrajzi számú ingatlan értékvizsgálati folyamattal érintett.

Az értékvizsgálati dokumentációban megállapításra került, hogy az épületek a 19. század végén, a 20. század elején épülhettek, eredeti terveik nem maradtak fenn. Az északi épület a telekhatáron túli épülettel egybeépülve, azzal egy időben épülhetett, az épületrészek korábban egybetartoztak. Az épületek a felújítás és korszerűsítés során korábbi építészeti értékeiket elvesztették. Az épületek a helyi építészeti védelem színvonalát nem érik el. Fentiek miatt az épületek helyi egyedi védelme nem javasolt.

A Tervtanács megállapította, hogy vizsgálandó, hogy a védelemre okot adó érték az ideiglenes védettség hatálya alatt semmisült-e meg. Amennyiben igen, javasolt helyreállítási kötelezettség keretében az épület rekonstrukciója.

Fenti tény tisztázatlansága miatt a Tervtanács az értékvédelmi folyamattal kapcsolatban nem foglalt állást.”

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

Budapest Hegyvidék, 2025. április 16.


Tölgyesi-Morvai Krisztina
tervtanács szakmai titkára


Peterffy Márton
főépítész



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

Iktatási szám: XIII/129-3/2025.
Ügyintéző: Tölgyesi-Morvai Krisztina

JEGYZŐKÖNYV KIVONAT

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

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

Készítette: Tölgyesi-Morvai Krisztina – tervtanács szakmai titkára



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

Székhely:

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

Jelen voltak (a mellékelt jelenléti ív szerint):

Péterffy Márton

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

Eltér István

építész, tervtanácsi tag

Lenzsér Péter DLA

építész, tervtanácsi tag

Dr. Nagy Gergely

építész, tervtanácsi tag

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

Tanácskozási joggal részt vettek:

Tölgyesi-Morvai Krisztina

Városrendezési és Főépítészeti Iroda, tervtanács szakmai titkára

Gulyás Janka

Városrendezési és Főépítészeti Iroda, főépítészeti munkatárs

Meghívott résztvevők:

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

Mellékletek:

- Előzetes vélemények
- Jelenléti ívek



Napirendi pontok:

Értékvizsgálati folyamattal érintett ingatlanok:

cím	hrsz.	tárgy	védettség	véleményező
Németvölgyi út 5.	8282	helyi védelemre javasolt épület	értékvizsgálati folyamattal érintett	Nagy Gergely
Németvölgyi út 81.	8579/2	helyi védelemre javasolt épület	értékvizsgálati folyamattal érintett	Nagy Gergely
Díós árok 2.	9933	helyi védelemre nem javasolt épület	értékvizsgálati folyamattal érintett	Nagy Gergely
Gyimes utca 7.	8365/2	helyi védelemre javasolt épület	értékvizsgálati folyamattal érintett	Eltér István
Beethoven utca 4.	7754	helyi védelemre javasolt épület	értékvizsgálati folyamattal érintett	Eltér István
Böszörményi út 31.	8252	helyi védelemre javasolt épület	értékvizsgálati folyamattal érintett	Eltér István
Mártonhegyi út 65.	8552/3	helyi védelemre javasolt épület	értékvizsgálati folyamattal érintett	Lenzsér Péter
Virányos út 11/a	10743/2	helyi védelemre javasolt épület	értékvizsgálati folyamattal érintett	Lenzsér Péter
Kiss Áron utca 12.	10643	helyi védelemre javasolt épület	értékvizsgálati folyamattal érintett	Lenzsér Péter

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

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



Napirendi pontok részletesen:

Értékvizsgálati folyamattal érintett ingatlanok:

BUDAPEST XII. KERÜLET, NÉMETVÖLGYI ÚT 5., 8282 HELYRAJZI SZÁM

TERVTANÁCSI KONZULTÁCIÓS VÉLEMÉNY

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

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

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

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



„A Budapest XII. kerület, Németvölgyi út 5. szám alatti, 8282 helyrajzi számú ingatlan értékvizsgálati folyamattal érintett.

Az értékvizsgálati dokumentációban megállapításra került, hogy az épület a Hegyvidék két világháború közötti, neobarokk családi villa-építészetének egy kiemelkedő minőségű emléke, amely őrzi eredeti kialakításának, építészeti értékeinek többségét: tömegformáját, homlokzati architektúráját, díszítéseit és nyílásrendszerét, illetve részleteit. Az épület eszmei értékei között kell említeni, hogy tragikus emléktörténelmi tanúhely, mivel 1945-ben itt működött a 12. kerületi hírhedt nyilas parancsnokság. Fentiek alapján az épület helyi egyedi védelemre javasolt.

A Zsűri megállapította, hogy az ingatlan őrzi a területre jellemző korabeli beépítési struktúrát. A kerítés eredeti kialakítású, amely egykor az egész útvonalra jellemző volt. A későbbiekben javasolt az értékvizsgálati dokumentáció kiegészítése a kert és a védendő növényállomány, illetve az épület belső térstruktúrájának vizsgálatával.



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

BUDAPEST XII. KERÜLET, NÉMETVÖLGYI ÚT 81., 8579/2 HELYRAJZI SZÁM

TERVTANÁCSI KONZULTÁCIÓS VÉLEMÉNY

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

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

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

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



„A Budapest XII. kerület, Németvölgyi út 81. szám alatti, 8579/2 helyrajzi számú ingatlan értékvizsgálati folyamattal érintett.

Az értékvizsgálati dokumentációban megállapításra került, hogy az épület a hegyvidéki historizáló szecessziós stílusú társasházépítés egyik kiemelkedő kvalitású, az utcakép szempontjából is meghatározó emléke. Az épület építészeti értékeit máig megőrizte: úgy, mint tömegét és tetőformáját, a főhomlokzati díszítését, homlokzati nyílászáróinak többségét, kovácsoltvas ablakrácsait és kovácsoltvas erkély-, illetve terasz korlátait. Fentiek alapján az épület helyi egyedi védelemre javasolt.

A Zsúri kiemelte, hogy az épület nyílászárói eredetiek. Az ingatlan őrzi a területre jellemző korabeli beépítési struktúrát.

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



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

TERVTANÁCSI KONZULTÁCIÓS VÉLEMÉNY

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

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

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

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



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

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

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

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

BUDAPEST XII. KERÜLET, GYIMES UTCA 7., 8365/2 HELYRAJZI SZÁM

TERVTANÁCSI KONZULTÁCIÓS VÉLEMÉNY

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



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

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

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



„A Budapest XII. kerület, Gyimes utca 7. szám alatti, 8365/2 helyrajzi számú ingatlan értékvizsgálati folyamattal érintett.

Az értékvizsgálati dokumentációban megállapításra került, hogy az épület a két világháború közötti hegyvidéki családi villaépítészet egy jellemző, egyszerű, mégis értékes emléke, amely a mai napig számos elemét megőrizte eredeti kialakításának, így beépítését, tömegét és tetőformáját, jellemző homlokzati nyílásrendszerét, homlokzati anyaghasználatát, több építés-korabeli ablakát, külső lépcsőjét. Fentiek alapján a villaépület helyi egyedi védelemre javasolt.

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

BUDAPEST XII. KERÜLET, BEETHOVEN UTCA 4., 7754 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 a főépítész tárgyi ingatlan védettségével és a kerületi védelem alá helyezéssel kapcsolatban tervtanácsi konzultációs eljárást kezdeményezett.

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



„A Budapest XII. kerület, Beethoven utca 4. szám alatti, 7754 helyrajzi számú ingatlan értékvizsgálati folyamattal érintett.

Az értékvizsgálati dokumentációban megállapításra került, hogy az épület magját egy 1906-ban épült, historizáló stílusú, svájci villa jellegzetességeket mutató, földszintes épület jelenti, melyet az 1920-as években egyemeletes, szecessziós stílusú épületre bővítettek. Jóllehet az épület később elveszítette visszafogott, geometrizáló szecessziós homlokzatzdíszítését, de az 1920-as években elnyert beépítési kontúrját, tömegét és tetőformáját, homlokzati anyaghasználatát, nyílászárrendszerét máig megőrizte. A fennmaradt archív tervek alapján egyszerű, de látványos homlokzatzdíszítése könnyen rekonstruálható. A villa az utcakép szempontjából is jelentős. Fentiek alapján a villaépület helyi egyedi védelemre javasolt.

A Zsúri megállapította, hogy az ingatlanon álló villa karakteres, a korabeli Hegyvidéki építészetre jellemző épület.

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

BUDAPEST XII. KERÜLET, BÖSZÖRMÉNYI ÚT 31., 8252 HELYRAJZI SZÁM

TERVTANÁCSI KONZULTÁCIÓS VÉLEMÉNY

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

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

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



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



„A Budapest XII. kerület, Böszörményi út 31. szám alatti, 8252 helyrajzi számú ingatlan értékvizsgálati folyamattal érintett.

Az értékvizsgálati dokumentációban megállapításra került, hogy az épület a 20. század eleji, hegyvidéki szecessziós családi villaépítészet egy kvalitásos és jó állapotban fennmaradt emléke. A villa számos építéskorabeli elemét máig megőrizte, így alaprajzi kontúrját, homlokzati nyílásrendszerét, lépcsőházát, lépcsőházi színes üvegablakát, kovácsoltvas ablakrácsait és egyéb kovácsoltvas elemét, kapuját és kerítését. Az épület az utcakép szempontjából meghatározó. Fentiek alapján az épület helyi egyedi védelemre javasolt.

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

BUDAPEST XII. KERÜLET, MÁRTONHEGYI ÚT 65., 8552/3 HELYRAJZI SZÁM

TERVTANÁCSI KONZULTÁCIÓS VÉLEMÉNY

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

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

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

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



„A Budapest XII. kerület, Mártonhegyi út 65. szám alatti, 8552/3 helyrajzi számú ingatlan értékvizsgálati folyamattal érintett.

Az értékvizsgálati dokumentációban megállapításra került, hogy az épület a 20. század eleji, hegyvidéki ikervilla-építészet egy kvalitásos és típusát tekintve ritka emléke. Az épület a fent leírtak szerint építéskorabeli értékei közül többet máig megőrzött, így alaprajzi kontúrját, tömegét és tetőformáját, homlokzati nyílásrendszerét, minimális homlokzati plasztikáját, külső lépcsőjét és vaskorlátját. Az épület nem a fennmaradt archív tervek alapján, de azokhoz hasonlóan épült fel. Az épület az utcakép szempontjából jelentős. Fentiek alapján az épület helyi egyedi védelemre javasolt.

A Zsűri kiemelte, hogy különösen értékes az épület bejárata és kapcsolódó homlokzata.

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

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

TERVTANÁCSI KONZULTÁCIÓS VÉLEMÉNY

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

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

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

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



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

Az értékvizsgálati dokumentációban megállapításra került, hogy az épület magját Málnai Béla tervei alapján 1920-as évek elején épített, historizáló stílusú családi villa jelenti, melyet az 1930-as években több periódusban bővítettek, átépítettek, majd az 1950-es évek és az államosítás után kisebb lakásokra osztottak. A bővítések és átalakítások során az épület az eredeti karakterét elveszítette. Mai összképe jellegtelen, tömegformálása aránytalan, tetőformája esetleges, az épület architektúrája zavaros. Az épület eszmei jelentőségét építésze, Málnai Béla személye jelenti, illetve, hogy építtetője Tóry Gergely, aki miniszteri tanácsos, majd az Iparügyi Minisztérium helyettes államtitkára, később a Goldberger Konzern helyettes vezérigazgatója volt. Az épület megmaradt építészeti értékei nem teszik alkalmassá az épületet a helyi védelemre, ugyanakkor fennmaradt eredeti tervei alapján lehetséges volna az egykori Málnai Béla-féle villa külső helyreállítása. Fentiek alapján - az eszmei értékre tekintettel - az épület helyi egyedi védelemre javasolt.

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

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

BUDAPEST XII. KERÜLET, KISS ÁRON UTCA 12., 10643 HELYRAJZI SZÁM

TERVTANÁCSI KONZULTÁCIÓS VÉLEMÉNY

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

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

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



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



„A Budapest XII. kerület, Kiss Áron utca 12. szám alatti, 10643 helyrajzi számú ingatlan értékvizsgálati folyamattal érintett.

Az értékvizsgálati dokumentációban megállapításra került, hogy az épület a hegyvidéki modern stílusú családi villaépítéset egy kimagasló minőségű, autentikus emléke, mely szinte minden elemét máig megőrizte, így beépítési kontúrját, megmozgatott tömeget, tetőformáját és lapostetejét a tetőterasszal, homlokzati téglaburkolatát és terméskő lábazatát, ablakait és homlokzati ajtókat, valamint korlátjait és vasrácsoit. Fentiek alapján az épület helyi egyedi védelemre javasolt.

A Zsűri megállapította, hogy az épület kiemelkedő, műemléki értéket képvisel.

A Tervtanács az értékvizsgálati dokumentációban foglaltakkal egyetértett, tárgyi ingatlant helyi egyedi védelemre javasolja. Emellett javasolt az épület műemlékké nyilvánításának kezdeményezése.”

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

Budapest Hegyvidék, 2025. március 5.


Tölgyesi-Morvai Krisztina
tervtanács szakmai titkára


Péterffy Márton
főépítész