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

ELŐTERJESZTÉS

a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság ülésére

Tárgy: Döntés értékvizsgálati folyamatokról, valamint javaslat védelem alá helyezésre

Tisztelt Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság!

Az előterjesztés célja döntéshozatal értékvizsgálati folyamat megindításáról, továbbá javaslat helyi védelem alá helyezésre.

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

Az értékvizsgálati folyamat megindításától kezdve az értékvizsgálati dokumentációk folyamatosan készültek, 62 ingatlan esetében került sor helyi védelem alá helyezésre (helyi egyedi védelem 51 db, helyi területi védelem 11 db) és 12 ingatlan vonatkozásában került sor az értékvizsgálati folyamat megszüntetésére. A listán szereplő ingatlanok egy része (122 db ingatlan) vonatkozásában a vizsgálat még nem fejeződött be.

A településkép védelméről szóló 25/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Tkr.) 10. § (2) és (4) bekezdése alapján a helyi védelem indokoltságának értékvédelmi dokumentáció alapján történő vizsgálata (a továbbiakban: értékvizsgálati folyamat) megindításáról és az értékvizsgálati folyamat megszüntetéséről a Képviselő-testület Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága dönt. A megszüntetésről szóló döntést a Bizottság a Tervtanács szakmai véleményének figyelembevételével hozza meg.

A Tkr. 10. § (6) bekezdése szerint az értékvizsgálati folyamat a 2021. december 31. előtt indult értékvizsgálatok esetén legfeljebb a megindításától számított 5 évig, a 2022. január 1-től indult értékvizsgálatok esetén 3 évig tarthat.

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

A Tkr. 10. § (9) bekezdése kimondja, hogy a kerületi helyi védelem alá helyezésről vagy a védelem megszüntetéséről az Önkormányzat Képviselő-testülete dönt.

<u>1. Értékvizsgálati folyamat újraindítása és kerületi helyi egyedi védelem alá helyezési javaslat</u>

A Tkr. 10. § (6) bekezdése értelmében a 100/2021. TVB. h. határozat alapján megindított értékvizsgálati folyamatok 2026. szeptember 29. napjáig, a 106/2021. TVB. h. határozat alapján megindított értékvizsgálati folyamatok pedig 2026. november 10. napjáig tartottak.

a) Azon értékvizsgálati folyamat alatt állt, 1. mellékletben meghatározott ingatlanok esetén (70 db), melyeknél a védelem alátámasztásául szolgáló értékvizsgálati dokumentáció az ingatlanra történő bejutás

akadályoztatása miatt a Tkr.-ben meghatározott határidőben nem készült el és a vizsgálat nem zárult le, azonban indokolt, az értékvizsgálati folyamat újraindítása szükséges.

b) További 41 db ingatlan esetében a Tervtanács indokoltnak tartja a kerületi helyi egyedi védelmet is az értékvizsgálati folyamat újraindítását követően. Az előterjesztés 2. melléklete határozza meg a kerületi helyi egyedi védelemre javasolt ingatlanokat. A kerületi helyi egyedi védelem alá helyezés a Tkr. módosításával történik. A végső döntést a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület hozza meg.

2. Hivatalból induló értékvizsgálati folyamat

A Budapest XII. kerület, Maros utca 16/A szám alatti ingatlan esetében a hivatal megbízásából értékvizsgálati dokumentáció készült, mely alapján az épület helyi egyedi védelemre érdemes. A dokumentáció rövid indoklása alapján: az épület az 1960-as években a szocialista realista építészetből visszatérő modern építészet egyik kvalitásos emléke.
Az épület nem áll értékvizsgálati folyamat alatt, ezért a helyi egyedi védelem alá helyezést megelőzően annak megindítását kezdeményezem.

Az előterjesztés 3. melléklete tartalmazza az értékvizsgálati dokumentációt.

3. Kérelemre induló kerületi helyi védelem alá helyezés

A Budapest XII. kerület, Tamási Áron utca 35. szám alatti ingatlan tulajdonosa 2025. július 16. napján értékvizsgálati kérelmet nyújtott be helyi védelem alá helyezési javaslattal. A kezdeményezés indoka, hogy a telken álló villaépület a Mártonhegy koramodern épületeinek sorába illeszkedik, telepítésével, tömegformálásával őrzi a Hegyvidékre jellemző beépítés alapértékeit, nyílásainak formája, arányrendszere az eredeti villa karakteres részleteit megőrizte. A kérelem mellékletét képezi a tulajdonos megbízásából készült értékvizsgálati dokumentáció, melynek felülvizsgálatát a hivatal megbízásából Rozmann Viktor építész, művészettörténész végezte. Az épület helyi egyedi védelmét a felülvizsgálati szakvélemény nem javasolja.

A főépítész tárgyi ingatlan védettségével és a kerületi védelem alá helyezéssel kapcsolatban tervtanácsi konzultációs eljárást kezdeményezett. A Hegyvidéki Tervtanács 2025. november 27-én megtartott ülésén a benyújtott dokumentációt konzultatív jelleggel megvizsgálta, és megállapította, hogy a villaépület eredeti értékei még visszaállíthatók, és tekintettel arra, hogy a tulajdonos az épülettel kapcsolatban építési tevékenység végzését tervezi (bővítés), ennek keretében a korabeli részletképzés helyreállítása reálisan megvalósítható. A Tervtanács javasolta a korabeli részletképzés visszaállítását és tárgyi ingatlan helyi egyedi védelem alá helyezését.

Az épület nem áll értékvizsgálati folyamat alatt, ezért a helyi egyedi védelem alá helyezést megelőzően annak megindítása szükséges.

Az előterjesztés 4. melléklete tartalmazza az értékvizsgálati kérelmet és hozzá tartozó értékvédelmi dokumentációt, felülvizsgálati szakvéleményt, továbbá a tervtanácsi jegyzőkönyvet.

Az előterjesztés 5. melléklete tartalmazza azokat az ingatlanokat, melyekre a Tervtanács az értékvizsgálati folyamat újraindítását nem javasolja. Összesen 11 db ingatlan, melyek nagy részben már nem őrzik az építés-korabeli állapotukat, sem tömegalakításban, sem homlokzati architektúrájukban vagy nem képviselnek kiemelkedő, ritka építészeti értéket, mely indokolná a helyi védelmet.

A tervtanácsi konzultációs vélemények az előterjesztés 6. mellékletét képezik.

A javaslatok elfogadását követően a helyi egyedi védett ingatlanok listája 42 db ingatlannal bővülhet a Tkr. módosítását követően, az értékvizsgálati folyamattal érintett ingatlanok száma 71 db.

Kérem a tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztésben kifejtettek és az előterjesztés mellékletében foglaltak alapján az alábbi határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslatok:

1. A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 4. melléklet 4.2.1. pontjában biztosított átruházott hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy az értékvizsgálati folyamatot a 1. mellékletben szereplő ingatlanok esetében megindítja, és javasolja a Képviselő-testületnek, hogy az értékvizsgálati folyamat lezárásaként módosítsa a településkép védelméről szóló 25/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendeletet és a 2. mellékletben szereplő ingatlanokat helyezze kerületi helyi egyedi védelem alá.

(A döntéshozatal módja: egyszerű többség)

2. A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 4. melléklet 4.2.1. pontjában biztosított átruházott hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy a Budapest XII. kerület, Maros utca 16/A szám alatti, 6957/7 hrsz.-ú ingatlan esetében az értékvizsgálati folyamatot megindítja.

(A döntéshozatal módja: egyszerű többség)

3. A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 4. melléklet 4.2.1. pontjában biztosított átruházott hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy a Budapest XII. kerület, Tamási Áron utca 35. szám alatti, 8519/1 hrsz.-ú ingatlan esetében az értékvizsgálati folyamatot megindítja, és javasolja a Képviselő-testületnek, hogy az értékvizsgálati folyamat lezárásaként módosítsa a településkép védelméről szóló 25/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendeletet és a Budapest XII. kerület, Tamási Áron utca 35. szám alatti, 8519/1 hrsz.-ú ingatlant helyezze kerületi helyi egyedi védelem alá.

(A döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2026. november 20.

Kovács Gergely s. k.
polgármester

Láttam:

Dr. Bitskey Botond s. k.
jegyző

Mellékletek:

1. melléklet: Értékvizsgálati folyamat újraindítására javasolt ingatlanok listája
2. melléklet: Helyi egyedi védelemre javasolt ingatlanok listája és adatlapja
3. melléklet: Budapest XII. kerület, Maros utca 16/A, hrsz.: 6957/7 - értékvizsgálati dokumentáció
4. melléklet: Budapest XII. kerület, Tamási Áron utca 35., hrsz.: 8519/1 - tulajdonosi értékvizsgálati kérelem, értékvizsgálati dokumentáció, felülvizsgálati szakvélemény, tervtanácsi vélemény
5. melléklet: Értékvizsgálati folyamat újraindítására nem javasolt ingatlanok listája és adatlapja
6. melléklet: Tervtanácsi konzultációs vélemények