4. melléklet

Budapest XII. kerület, Tamási Áron utca 35., hrsz.: 8519/1 - tulajdonosi értékvizsgálati kérelem, értékvizsgálati dokumentáció, felülvizsgálati szakvélemény, tervtanácsi vélemény

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL
DOKUMENTUM AZONOSÍTÁSSAL HITELESÍTETT

A nyomtatványt nyomtatott nagybetűkkel kell kitölteni!

AVDH Bélyegző

Vonalkód/Érkeztetés		Iktatás	

ÉRTÉKVIZSGÁLATI KÉRELEM

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

KÉRELMEZŐ ADATAI

neve:	KORCSOG ANDREA BEÁTA
értesítési címe: (irányítószámmal együtt)	1124 Budapest, Tamási Áron utca 35.
telefonszáma:	+36 30 9871594
e-mail címe:	KORCSOGANDREABEATA@GMAIL.COM

A VÉDELEMRE JAVASOLT / VÉDETT ÉRTÉK MEGNEVEZÉSE

A VÉDELEM JELLEGÉVEL KAPCSOLATOS JAVASLAT*

Kerületi védelem alá helyezés	x	*Kerületi védelem megszüntetése*	
Egyéb:			

INGATLAN ADATAI**

cím:	1124 BUDAPEST, TAMÁSI ÁRON UTCA 35
helyrajzi szám:	8519/1

A KEZDEMÉNYEZÉS RÖVID INDOKOLÁSA

A két világháború között beépülő **Mártonhegy koramodern épületeinek sorába illeszkedik**, a saroktelek mélyén megépült 2 szintes villa, szépen ápolt zöldövezeti, az épületet teljesen körül ölelő háromszintes növényállományában a lakóház a közönség elől rejtőzködve áll. **Telepítésével, tömegformálásával, arányrendszerével őrzi a hegyvidékre jellemző beépítés alapértékeit, nyílásainak formája, arányrendszere az eredeti villa karakteres részleteit megőrizte** (boltíves egykori loggia nyílásaival).

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

Helyi védelemre javasolt lakóház -hegyvidéki villa értékvizsgálati dokumentációja, Tamási 35
Felmérési terv 2025
Műszaki leírás 2025
Tervezett épület tervei 2025

kelt.: BUDAPEST, 2025. 07. 16.

KÉRELMEZŐ ALÁÍRÁSA

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

Helyi védelemre javasolt lakóház –hegyvidéki villa értékvizsgálati dokumentációja



1. kép Tamási utca felőli homlokzat a kertből (Fáy2025)

Megrendelő: **Korcsog Andrea** tulajdonos, az ingatlannal azonos címen.

cím: 1124 Budapest, Tamási Áron utca 35. hrsz 8519/1

Műemléki szakértő:

Fáy Piros, okl. építész, vezető tervező, (MÉK É/1 01-4401) okl. műemléki szakmérnök, belsőépítész, műemléki szakértő SZÉS5 01-4401, műemlék területén gyakorlott, (miniszterelnökségi nyv.t szám: 21-0043), 1124 Budapest, Németvölgyi út 78/b fay@faay.hu, m 30-4646487

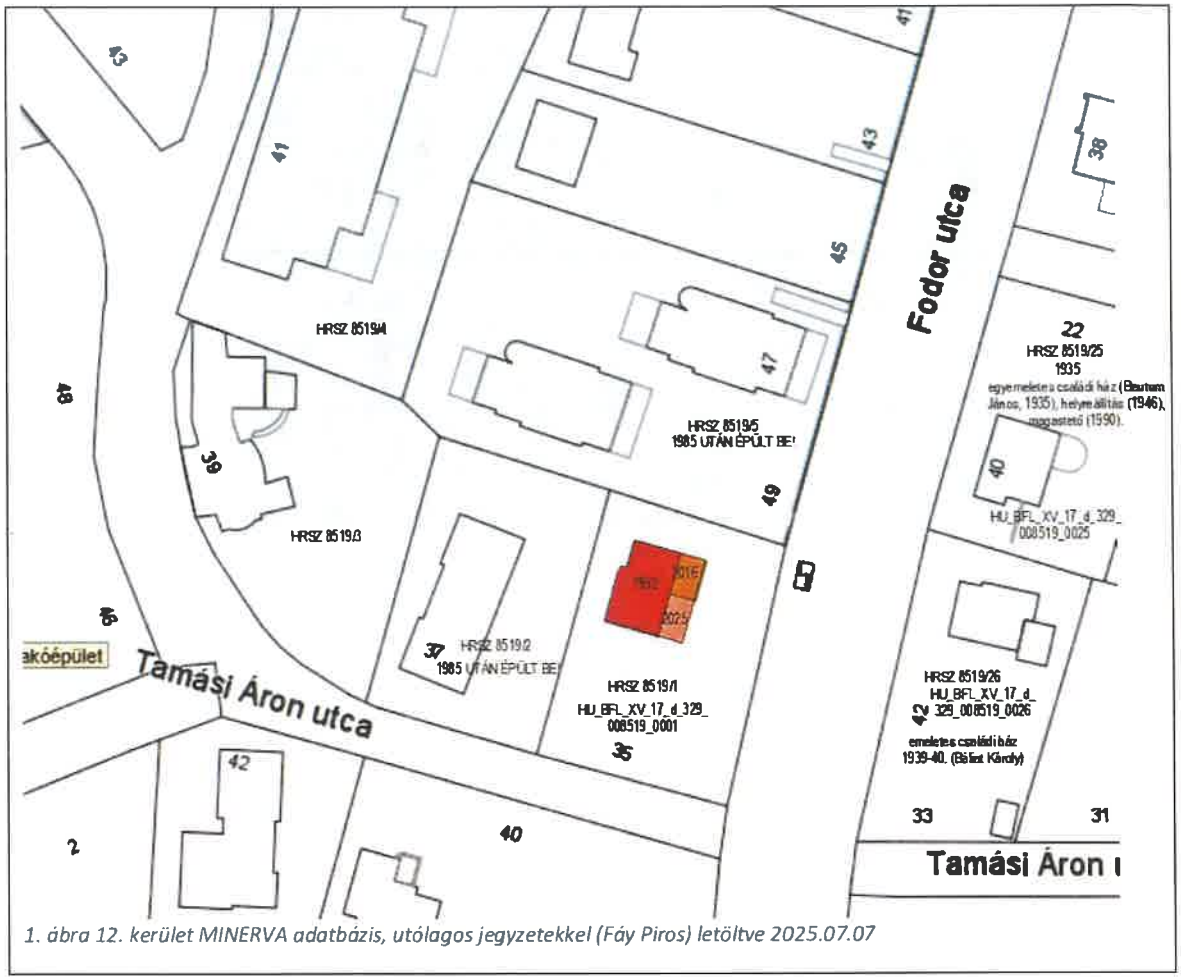
Földrajzi azonosító: 1124 Budapest, Tamási Áron utca 35.

Helyrajzi szám: 8519/1

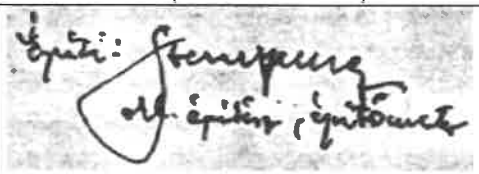
GPS koordináták:

47.493952513237495, 19.002236141373665

Helyszínrajz (minerva 12. kerület)



1. ábra 12. kerület MINERVA adatbázis, utólagos jegyzetekkel (Fáy Piros) letöltve 2025.07.07

A helyi érték meghatározása *Megnevezése:*	Családi ház
Fajtája:	Villaépület
Típusa:	Szabadonálló
Stílusa:	részleteiben historizáló koramodern villa
Jellemző datálása:	1932. [1]
Tervezője:	Révész Tibor építész
építtető:	Révész József (bankhivatalnok)[2]
kivitelező:	 *2. ábra az építő aláírása, nehezen kiolvasható, kortárs építészek közötti kutatás eddig nem hozott eredményt*

alkotó	tulajdonos	dátum	Funkció
Révész Tibor (1932)	Révész József építtető	1932	egy lakásos családi ház cselédlakással
S. Gráf Magda 1938 mészkő ló és lovas nő relief	Révész József építtető	1938	
Csák Máté (1985)	1962 vétel, Dr Groó Gyula parlamenti fogorvos Groó Henriette	1985	Társasház 2 lakással
Fáy Piros (2015-16)	Dr Korcsog Andrea, közjegyző	2015	Családi ház, egy lakásos

A helyi érték, eszmei érték és jelentősége

A villaépület kis alapterületű, magasba törő beépítésével már a modern nyaralószerű minimalista hegyvidéki épületet képviseli, de eredeti részleteiben historizáló elemekkel.

Az alapterület minimalizálása tette lehetővé a kert maximális zöldfelületét, ami ekkor még természetes igénye volt a tulajdonosoknak.(A később beépülő szomszédos telkekre terjengősebb, de magasságában nem kisebb, három emeletes társasházak épültek, sokkal intenzívebb használatra.)

A két világháború között beépülő **Mártonhegy koramodern épületeinek sorába illeszkedik**, a saroktelek mélyén megépült 2 szintes villa, szépen ápolt zöldövezeti (kertészetileg is gazdag, magas értékez hordozó), mára az épületet teljesen körül ölelő háromszintes növényállományában a lakóház a közönség elől rejtőzködve áll.

Telepítésével, tömegformálásával, arányrendszerével őrzi a hegyvidékre jellemző beépítés alapértékeit, nyílásainak formája, arányrendszere az eredeti villa karakteres részleteit megőrizte (boltíves egykori loggia nyílásaival).

Az épület eszmei értékeihez tartozik, hogy itt élt és dolgozott Dr Groó Gyula parlamenti fogorvos.

[1] forrás: HU_BFL_XV_17_d_329_008519_0001

[2] forrás: HU BFL - VII.176.a - 1923 - 2820

Felújítások és értékőrzés-értékvesztés

Két nagy átépítést élt meg az épület, 1985-ben a második emeleti terasz és az első emeleti loggia is beépült. A villa eredeti értékeiben a 85-ös oldalkerti garázsépítés okozott drámai romlást.
2015-ben a jellegtelen hozzáépítésektől tisztítottuk meg az épületet, kibontva az eredeti villa kecses, magasba törő formáját, megőrizve a nyílások eredeti függőleges arányrendszerét. A villa 2015-re a karbantartási hiányok miatt a kerttel együtt nagyon rossz állapotban volt, így a nem védett épületben az egykori gerébtokos **ablakok** és tessauer **erkélyajtók** az energetikai felújítás áldozatai lettek. Az új fa nyílászárók europrofilos háromrétegű üvegezésű hőszigetelt kivitelűek, osztólécek nélkül. A 2015-ben fellelt nyílászárók nagyon vegyes képet mutattak, típusban, osztásban, színezésben, sokféle kilincs, vasalat (alumínium, réz) jelent meg szintenként vagy nyílászárónként eltérő megoldásokkal. Ugyanígy a kültéri egyszerű pálcás korlátok fehérre mázolt rozsdás, korhadó, reves állapotukban, értéküket vesztették, és inkább szolgálták a lakóház belső védelmét, mint hogy védendő, karakteres értékévé váltak volna az épületnek.
Két elemet azonban kiemelnék, ami mára eltűnt és helyreállítása legalább az egyiknek indokolt lenne a védés során.
A főbejárati **előtető** felett, amely szintén értékes formai eleme a háznak, jellegzetes **fali kandeláber** volt. Ennek helyreállítása nagyban növelné a ház eredeti jellegének megőrzését. 2015-ben dokumentáltuk a lámpát, ennek alapján helyreállítható.



***3**. kép 2015-ben az előtető feletti kandeláber*



***2**. kép 2015-ben a zászlótartó*

2015-ben a Fodor utcai homlokzaton egy fa **zászlótartó rúd** volt látható, fehérre mázolt acél hevederekkel, védendő, megtartásra érdemes szerkezetként határoztuk meg akkor, de sajnos a kandeláber sorsára jutott, ellopták kivitelezés közben. 2015-ben dokumentáltuk a zászlótartót, ennek alapján helyreállítható.

Az épület értékleltárának legbecsesebb tárgya a Tamási Áron utcai, déli homlokzaton található 1938-ban faragott, az építéskori rajzon nem szereplő emeleti szint alsó magasságában rögzített **mészkő ló és lovas nő relief** az alábbi felirattal: „mens sana in corpore sano" ép testben, ép lélek.

A lovon ülő nő mészkő alakját S. Gráf Magda szobrászművész készítette, ahogy az a szobor alsó részébe faragva olvasható.
A hófehér mészkő relief szobor emblematikussá tette a vörösre festett vakolt falú épületet, a Hegyvidéki házak sorában. Ma a kiemelést a szürke háttér adja, és a fehér keret a homlokzat.

Ami letűnt értéke a háznak, a pincebunker két szellőzőjén álló **kőváza**, mint a ház teraszán korábban fellelhető motívum (a 85-ös teraszbeépítéskor lehetséges, hogy ide helyezték át a második emeleti teraszról).

Homlokzatok leírása és változásai

Déli homlokzat (Tamási Áron utca felől)

Az osztásrendjében modern, aszimmetrikus, formavilágában eklektuikus déli homlokzat lábazati alsó egy méterén ciklopkövekből álló homokkő lábazat volt eredetileg. Lábazat felett vakolt homlokzat látható, amit a 85-ös felújításkor vörösre festettek.

A relief a homlokzat nyugat felőli, tömörebb oldalára került 1938-ban.

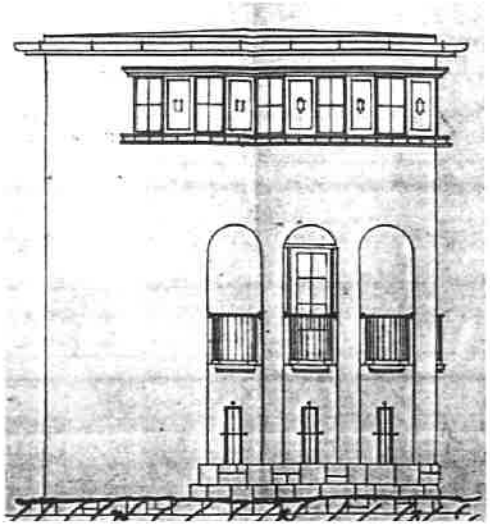
Kelet felől a homlokzat alsó két szintje három és második emeltén öt nyílástengelyekkel tagolt. A földszinten három rendkívül keskeny magas ablak nyílt a déli oldalra. 1985-ben nyitottak itt bejárati ajtót és helyeztek fel egy kevéssé elegáns üveg előtetőt a földszinti ablakok közül a középső helyén. A 85-ös terv déli homlokzatra tervezett állapotot nem mutat be, ezt 2015-ben felmérési tervben örökítettük meg.

Az első emeleti loggia 1985-ben épült be fogorvosi rendelőnek. Hármas osztása a földszinti nyílások tengelyében három azonos boltíves záródású nyílás volt, a járószinten egyenes záródású lemezzel, amit 85-ben félköríves lemezre alakítottak át 3 kis erkélynek (+1 a keleti homlokzaton). Eredetileg csak a korlát volt íves, nyíláson belül. Ezt a félköríves erkélylemezt megszűntettük 2015-ben, mert a ház eredeti karakterének, „a loggia jelleg" visszaadása volt a célja. Mivel az eredeti lakatos szerkezetek nem voltak igazolhatók, így üvegkorlátokat alkalmaztunk, semlegessége és transzparenciája miatt, hogy az épületre minél kevesebb az eredeti formát takaró elem kerüljön.

A második emeleten 5db kisebb ablak a lenti nyílászárók felett, de nem tengelyben épült meg. A homlokzat a keleti oldalra komponált nyílásaival, az átfordulás itt az első és második emeleten adódik (erkélyajtóval az első emeleten, egy ablakkal a másodikon. 2015-ben a második emeleti keleti oldali ablaksorba +1 ablakot terveztünk, miután a mai látvány a Fodor utca felé a legértékesebb.

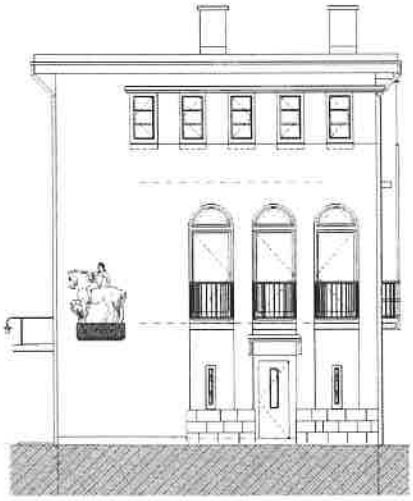
A déli homlokzat őrzi az épület eredeti karakterének legtöbb elemét (magasság, tömegarány, lyukarchitektúra, relief). **A 2015-ben tervezett finom felületkialakítások (második emeleti ablakok közötti eltérő textúra + az erkélyajtók feletti síkugrás) elmaradtak, amit utóbb szükséges lenne pótolni, mert az épület eredeti karakteréhez tartozó elemekként határozhatjuk meg.**

(Révész 1932)



3. ábra ***Fővárosi Önkormányzat Tervtára építéskori terv déli homlokzat***

(Csák M 1985) (felmérés Fáy 2015)



4. ábra 2015 felmérési terv (Csák Máté átépítését követő déli homlokzat)

fotók a déli homlokzatról

(Fáy 2015)



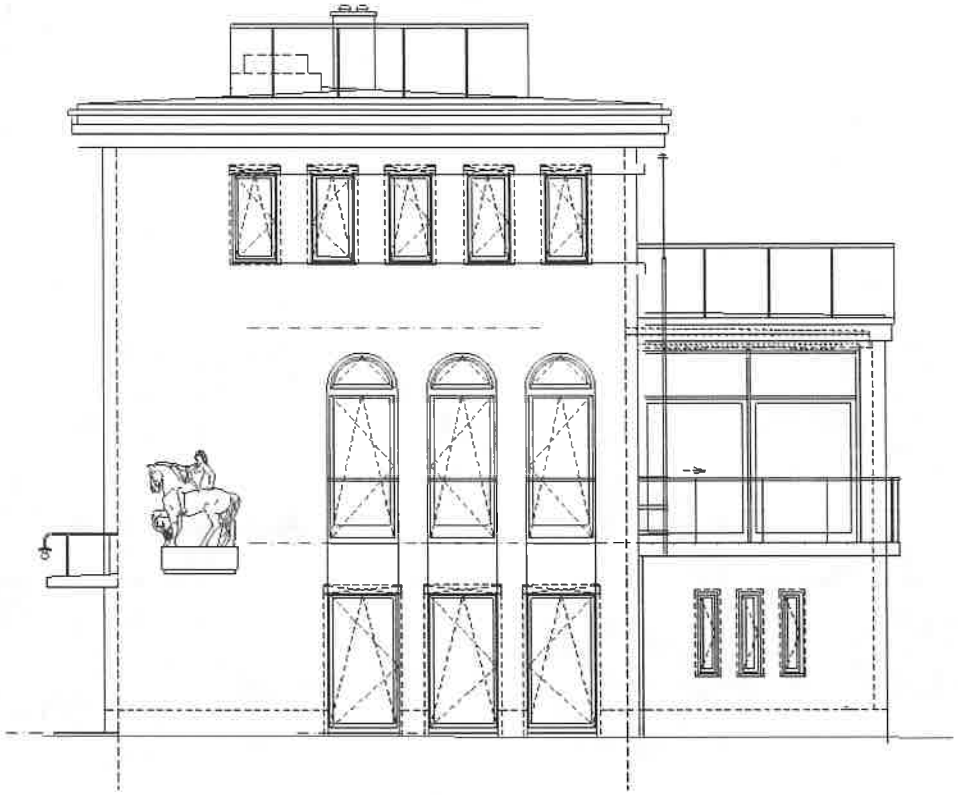
4. kép 2015ben a déli homlokzat

(Fáy2025)



5. kép 2025-ben a déli homlokzat

helyreállítási javaslat



5. ábra javaslat a déli homlokzat helyreállítására

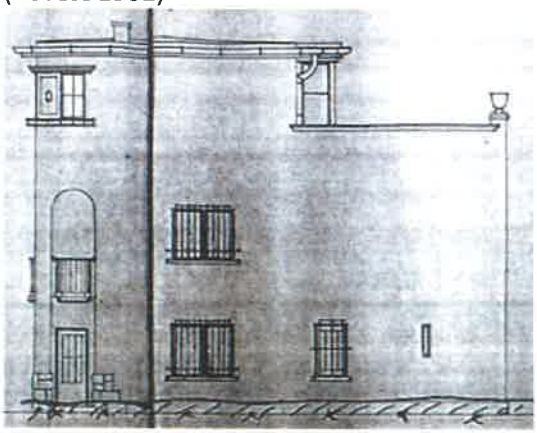
Keleti homlokzat (Fodor utca felől)

A keleti homlokzat eredeti terv szerint nyílásokkal alig volt megnyitva. Egy egy nyílás átfordult a déli homlokzatról a második emeleti szobában, a loggián és a földszinten ajtóval. Ezt követően a szobákon egy –egy duplaszárnyú ablak volt a földszinten és első emeleten. A második emeleten északra néző terasz következett, a sarkokon kő vázákkal. Az első emelet e szakasza teljesen tömör, ablak nélküli. A földszinten egy egyszárnyú ablakot követően keskeny lőrés ablak volt.

85-ben a terasz beépült és további fürdő ablak nyílt a második emeleten. A földszinten egy erkélyajtót és egy háromszárnyú ablakot nyitottak a homlokzat északi felében.

2016-ban ezt a homlokzatot a mai körbeépült látványok szerint átértelmeztük, a kilátás felé nyitva meg az épületet, de úgy, hogy az átforduló déli elemek ne sérüljenek. A legtöbb zavaró átalakítás 85-ben az északi felében történt az épületnek, így elbontottuk az északi toldalék épületet és a fő tömeggel egybeépítve, a ház elé terveztünk egy egy emeletes, könnyed üvegházat, a fő látványra komponálva. A földszinti bővítménybe garázst tettünk, míg az üvegház az emeleti mélyen fekvő nappali fénycsapdája lett, a gyerekek kedvenc játszóhelye. Felső zárósíkja a szülői háló terasza, körpanorámával a Duna budai dombjaira.
A mai üvegkorlátok nem divatból kerültek az épületre, hanem a lakóház minél kisebb takarását célozták, az eredeti nyílás arányok megmutatását, és azt az elvet követi, hogy a hozzáépítés-mellé építés az eredeti tömegtől elkülönülve értelmezhető módon, de ne zavaróan váljon külön, könnyed szerkezetével fejezze ki a visszabonthatóságot.

(Révész 1932)



6. ábra ***Fővárosi Önkormányzat Tervtára építéskori terv keleti homlokzat***

(Csák M 1985) (Felmérési terv 2015 Fáy)



7. ábra 2015 felmérési terv (Csák Máté átépítését követő keleti homlokzat)

(Fáy 2015)



6. kép 2015ben a keleti homlokzat

(Fáy2025)



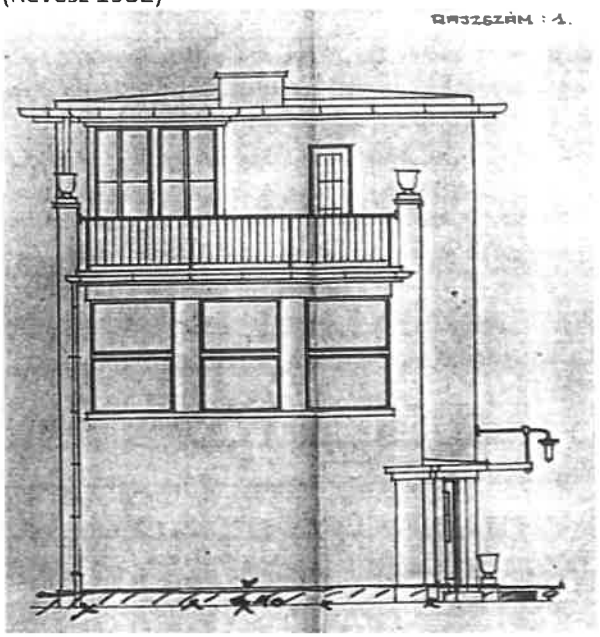
7. kép 2025ben a keleti homlokzat

Északi homlokzat (Fodor utcai oldalkert felől)

Eredetileg a földszinten tömör (mögötte garázs volt), első emeleten a nappali ablakai nyíltak teljes épület szélességben az északi oldalkertre, a Kis-svábhegy látványára. A második emeleten nagyméretű terasz kővázákkal állt a sarkon és egy kis télikert szerű kijárat volt a tetőteraszra. 1985-ben a tetőterasz beépült, és a garázs egy toldalék épületként jelent meg a földszinten félnyereg tetővel, részben az oldalkertben állva. 2016-ban a garázs toldalék elbontásával a meglévő magas épületben, illetve a télikerti toldalékba terveztük a garázs helyeket, a garázs ajtókat elrejtve a településképben megjelenő homlokzatok elől. A nappali ablakokat méretükben megőriztük és további új nyílásokat az épület eredeti karakteréhez tartozó keskeny-magas ablakokkal nyitottunk. A kővázák a légópince szellőzőire kerülhettek, ma itt jelennek meg.

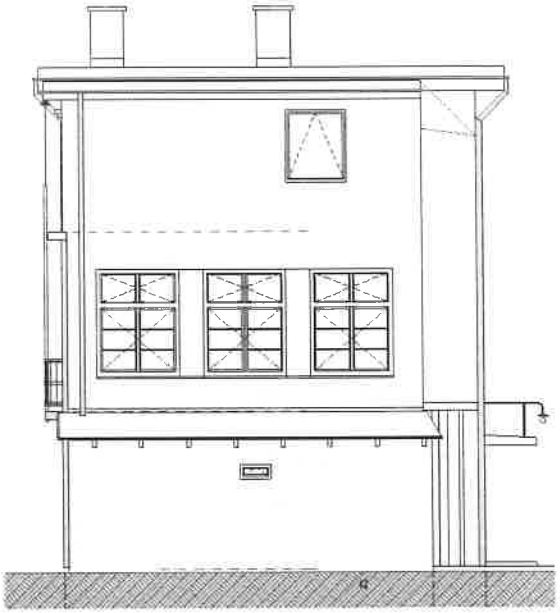
Mai állapotában arányos, értékvesztés nélküli ez a homlokzat.

(Révész 1932)



8. ábra Fővárosi Önkormányzat Tervtára építéskori terv északi homlokzat

(Csák M 1985) (Felmérési terv 2015 Fáy)



9. ábra 2015 felmérési terv (Csák Máté átépítését követő északi homlokzat)

(Fáy 2015)



8. kép 2015ben az északi homlokzat

(Fáy2025)



9. kép 2025ben az északi homlokzat

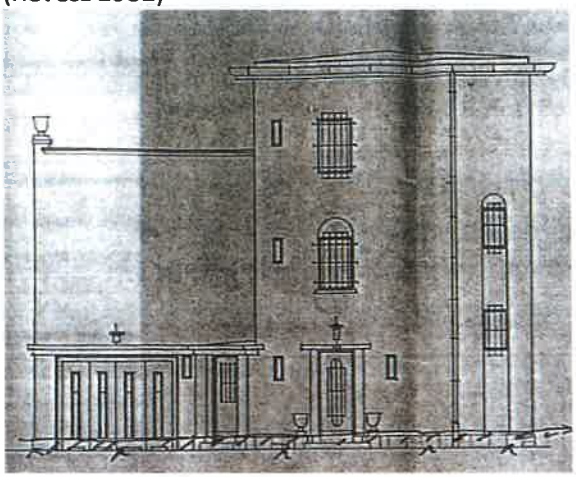


10. kép egykori légópince feletti kővázák a Fodor utcai előkert felé 2025-ben

Nyugati homlokzat (Tamási Á. utcai oldalkert felől)

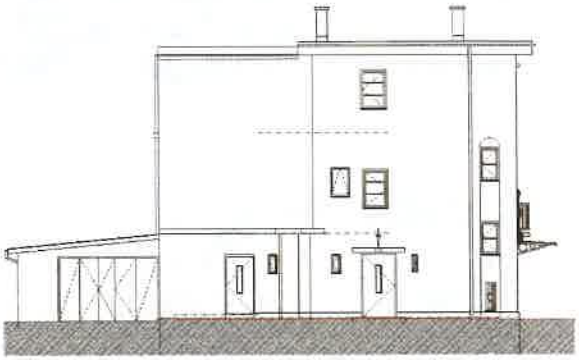
A nyugati homlokzat az oldalkert bejárati frontja, a településképből rejtve áll. Eredetileg a földszinten garázs innét nyílt, mellette a cselédbejáró, majd egy szív alaprajzú vasbeton előtető és kandeláber (helyreállítandó) alatt a főbejárat nyílt. Az emeleti boltíves középső ablak 85-ben egyenes záródású lett, a beépült terasz a másodikon nyílás nélküli volt e homlokzaton. Az eredeti keskeny hosszúkás ablakokat is részben megszűntették 85-ben. A garázs helyére lakás került, és a garázs önálló toldalékba került. 2016-ban megvalósult felújításban elmaradt a déli homlokzat felőli boltíves visszaugrás, ezt helyre kell állítani, mert az épület karakteres eleme (az egykori loggia nyílásaira válaszul, a nyugati homlokzat mögött a lépcsőházi pihenők félszinteltolásban megjelenő nyílásait rendezi a visszatérő elemmel.

(Révész 1932)



10. ábra Fővárosi Önkormányzat Tervtára építéskori terv nyugati homlokzat

(Csák M 1985) (Felmérési terv 2015 Fáy)



11. ábra 2015 felmérési terv (Csák Máté átépítését követő nyugati homlokzat)

(Fáy 2015)



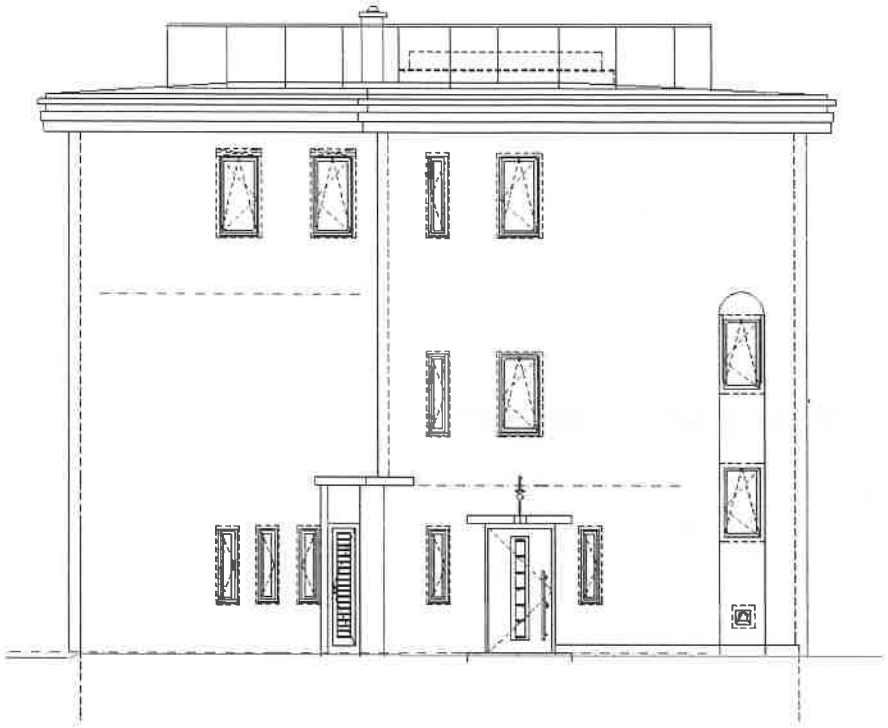
11. kép 2015ben az nyugati homlokzat

(Fáy2025)



12. kép 2025ben a nyugati homlokzat

helyreállítási javaslat



12. ábra javaslat a nyugati homlokzat helyreállítására

Források:
A térkép, légifelvétel a Hungaricana MAPIRE webhelyről lettel letöltve, 2025.07.07-én.



Budapest (1912) • Budapest kataszteri térképsorozata utólagos bejegyzésekkel

13. ábra az első térkép, ahol a telekmegosztás a mai szerinti (1912 mapire)

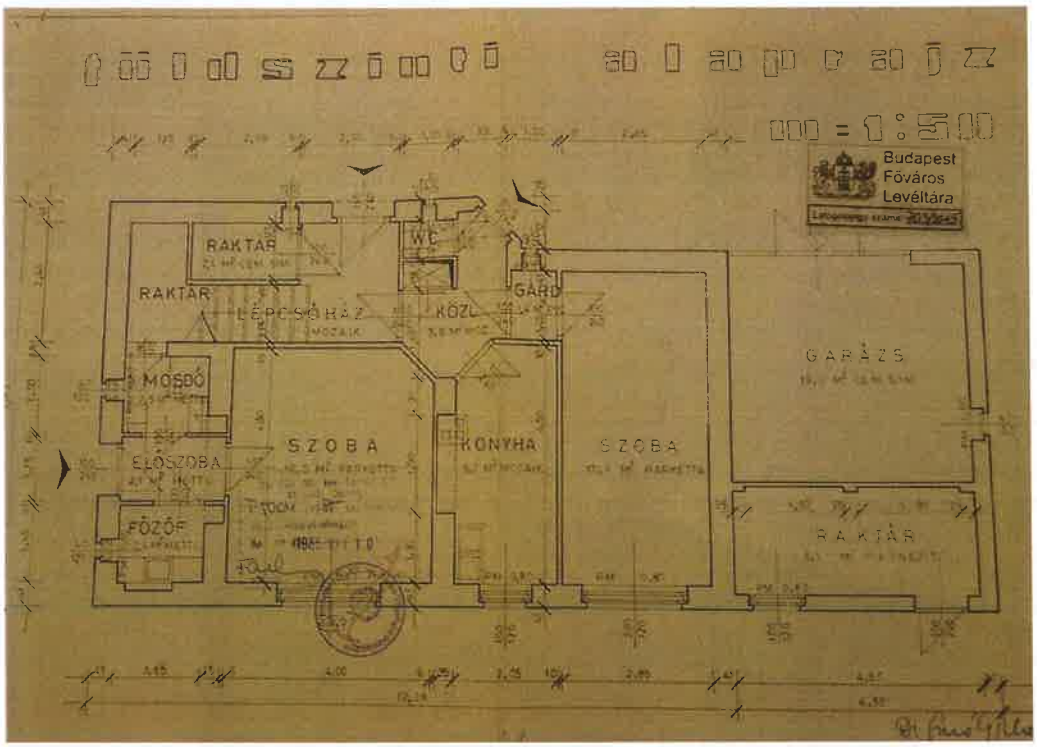


14. ábra 1944 légifelvétel (Mapire) jellemző hegyvidéki beépítés a mély előkertekkel

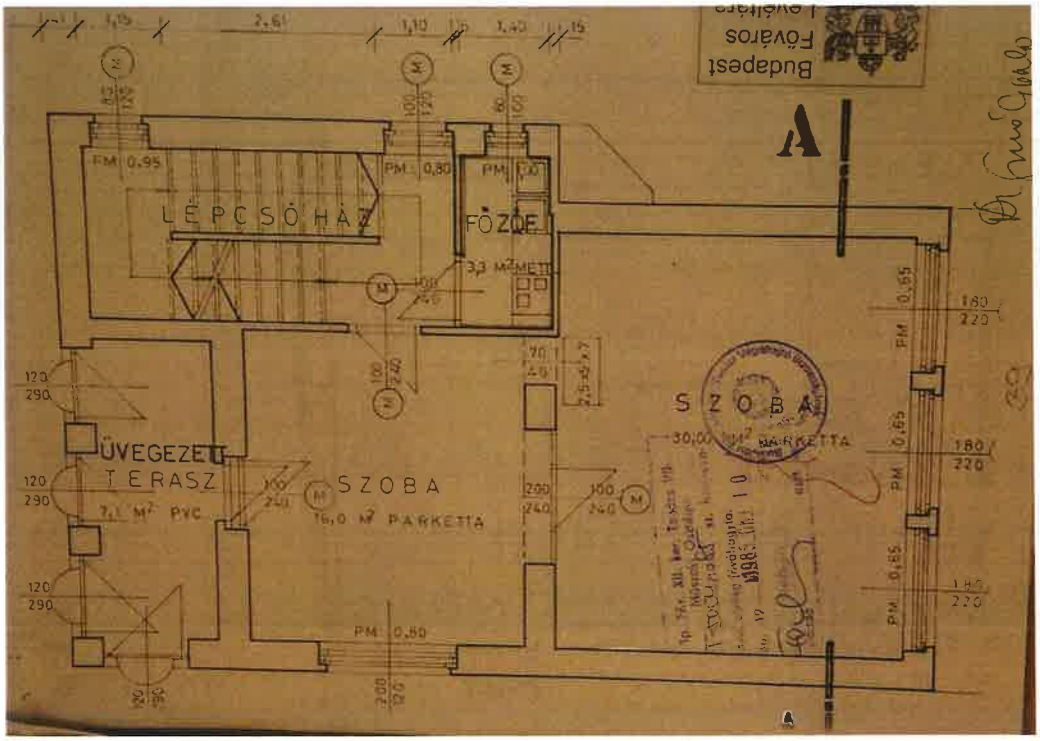
2015.03.04 BFL kutatás
HU_BFL_XV_17_d_329_008519_0001



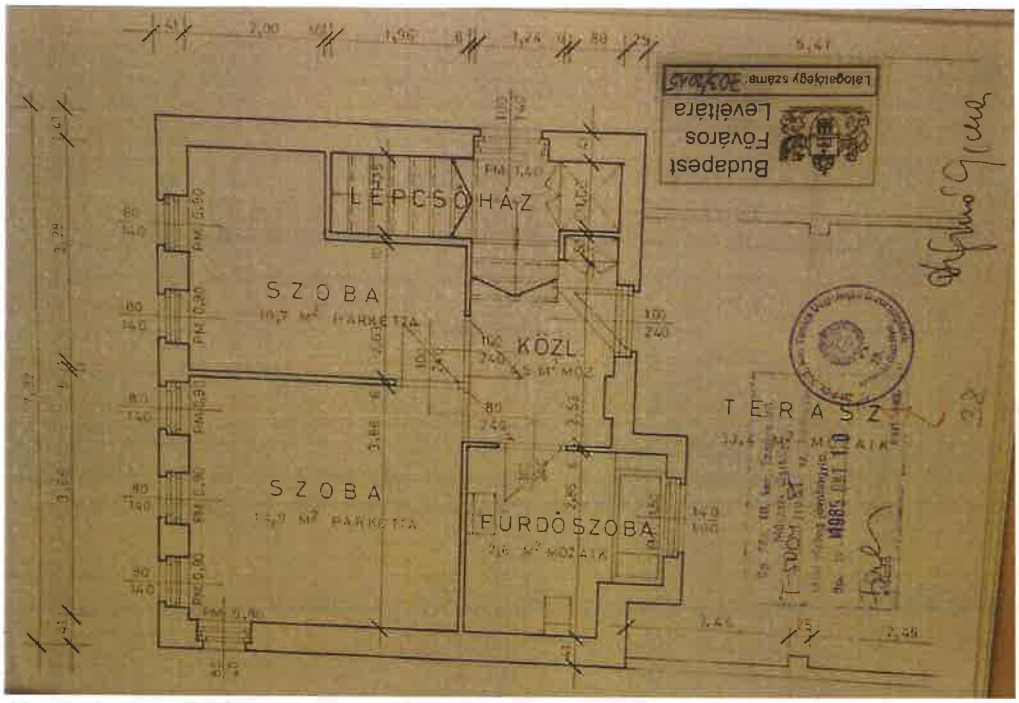
***15**. ábra HU_BFL_XV_17_d_329_008519_0001, 21-es fólió*



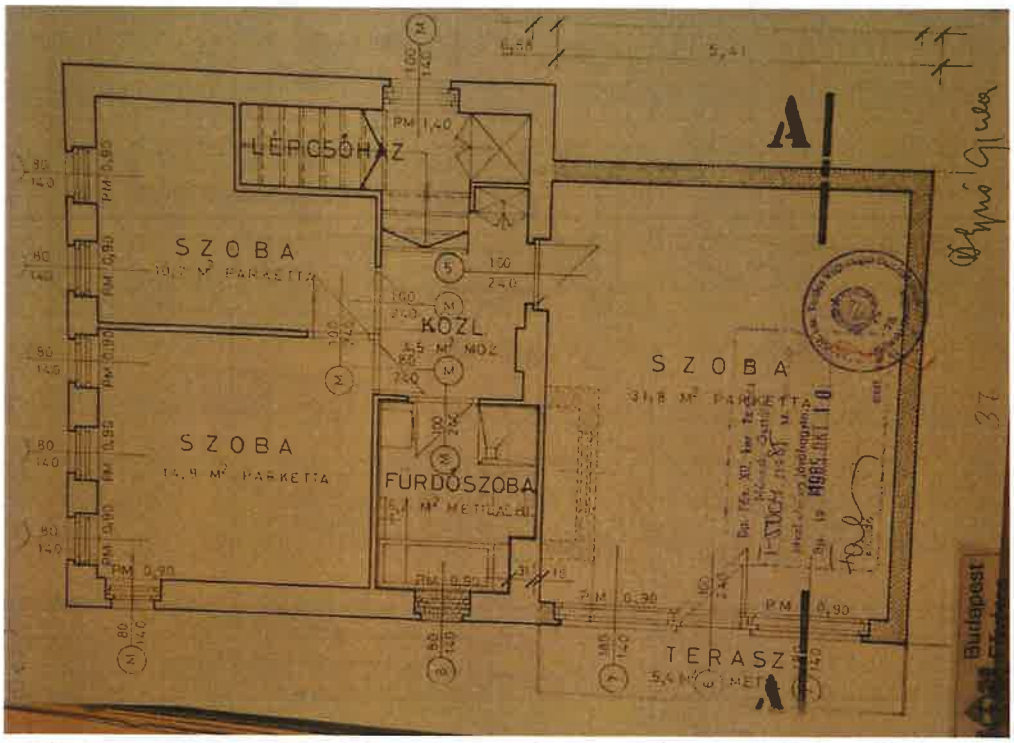
16. ábra HU_BFL_XV_17_d_329_008519_0001, 41-es fólió földszinti alaprajz 1985 garázs toldalékkal (homlokzatokon nem ábrázolva)



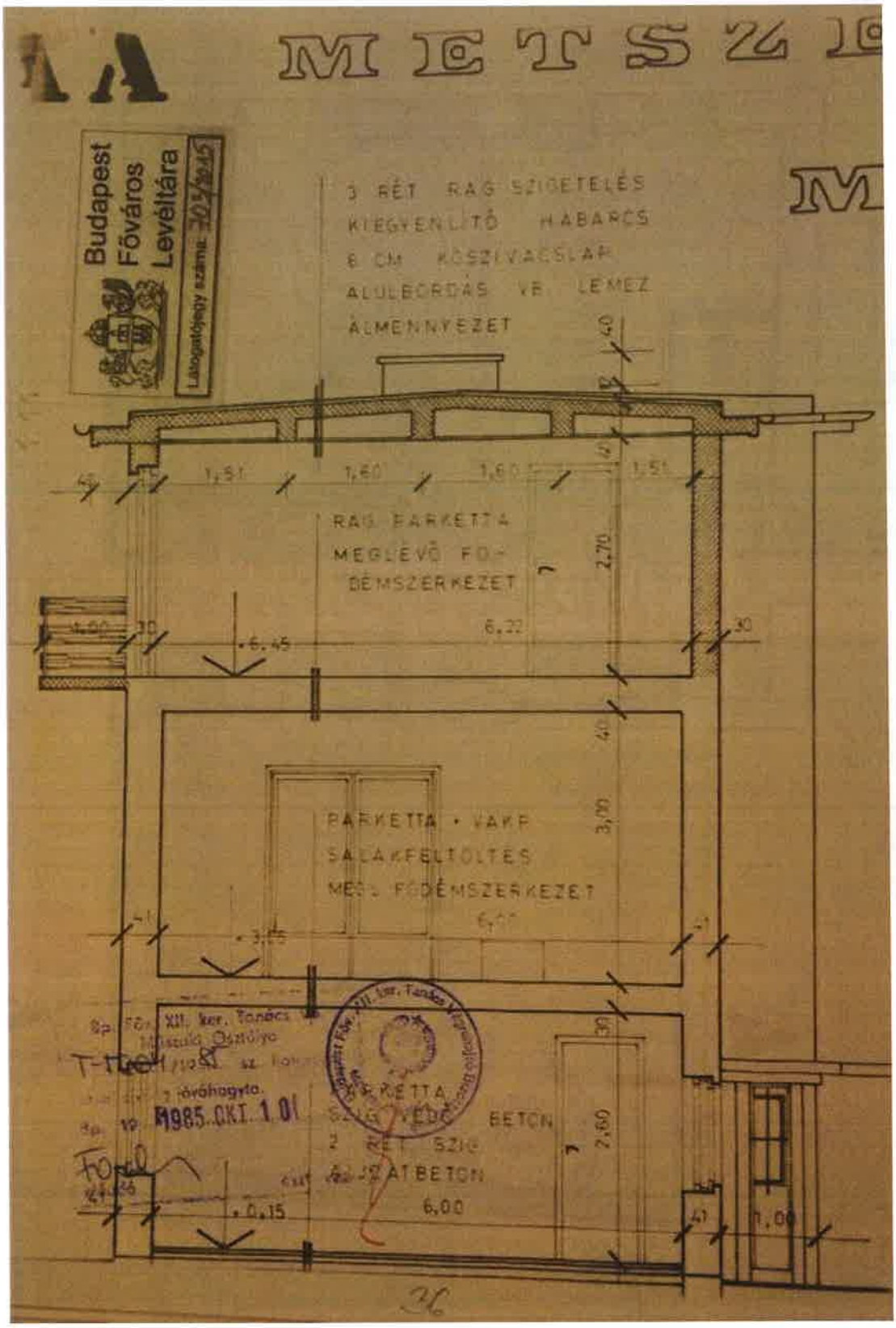
17. ábra HU_BFL_XV_17_d_329_008519_0001, 39-es fólió első emeleti alaprajz 1985



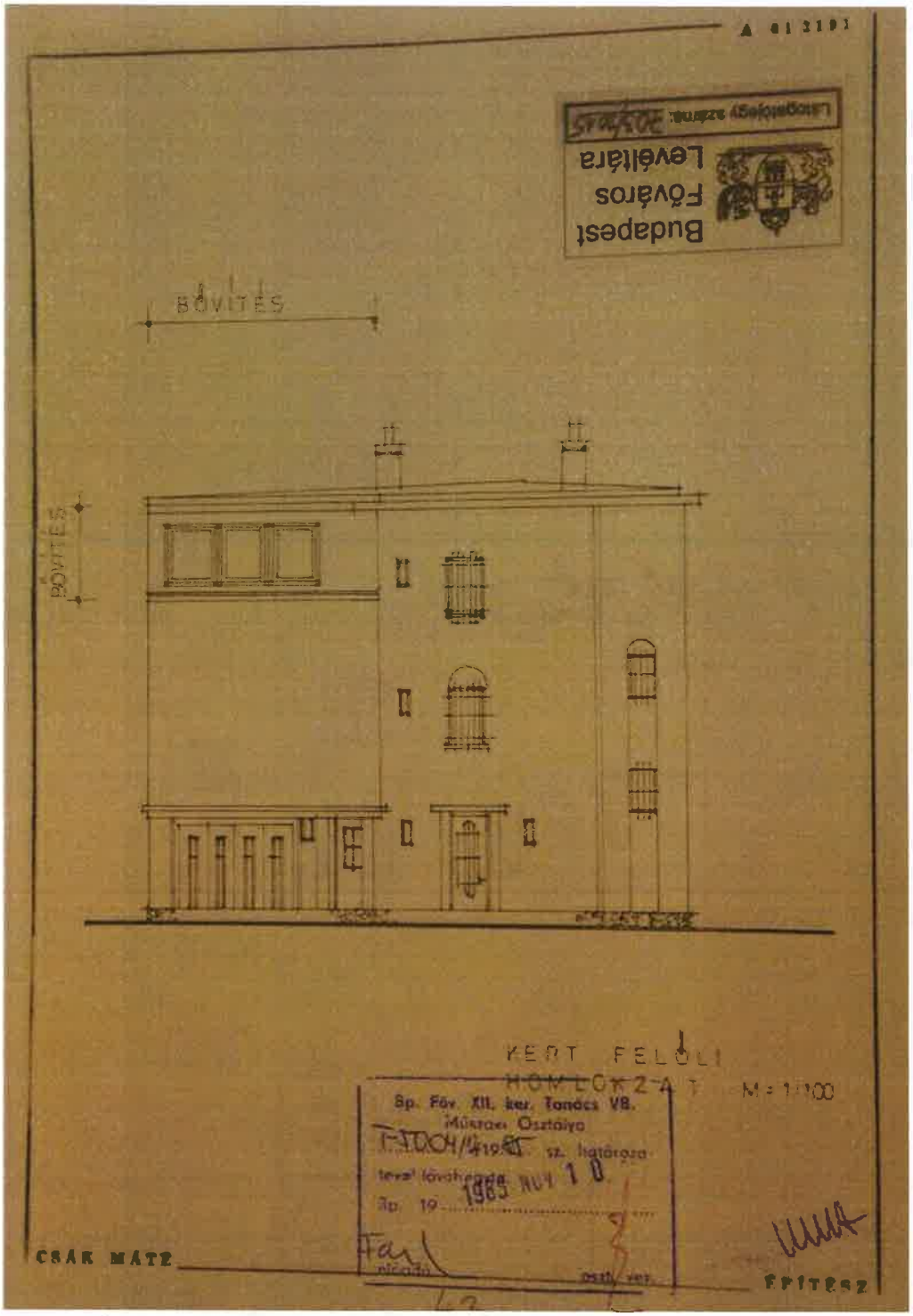
18. ábra HU_BFL_XV_17_d_329_008519_0001, 38-as fólió teraszbeépítés előtt 1985-ben



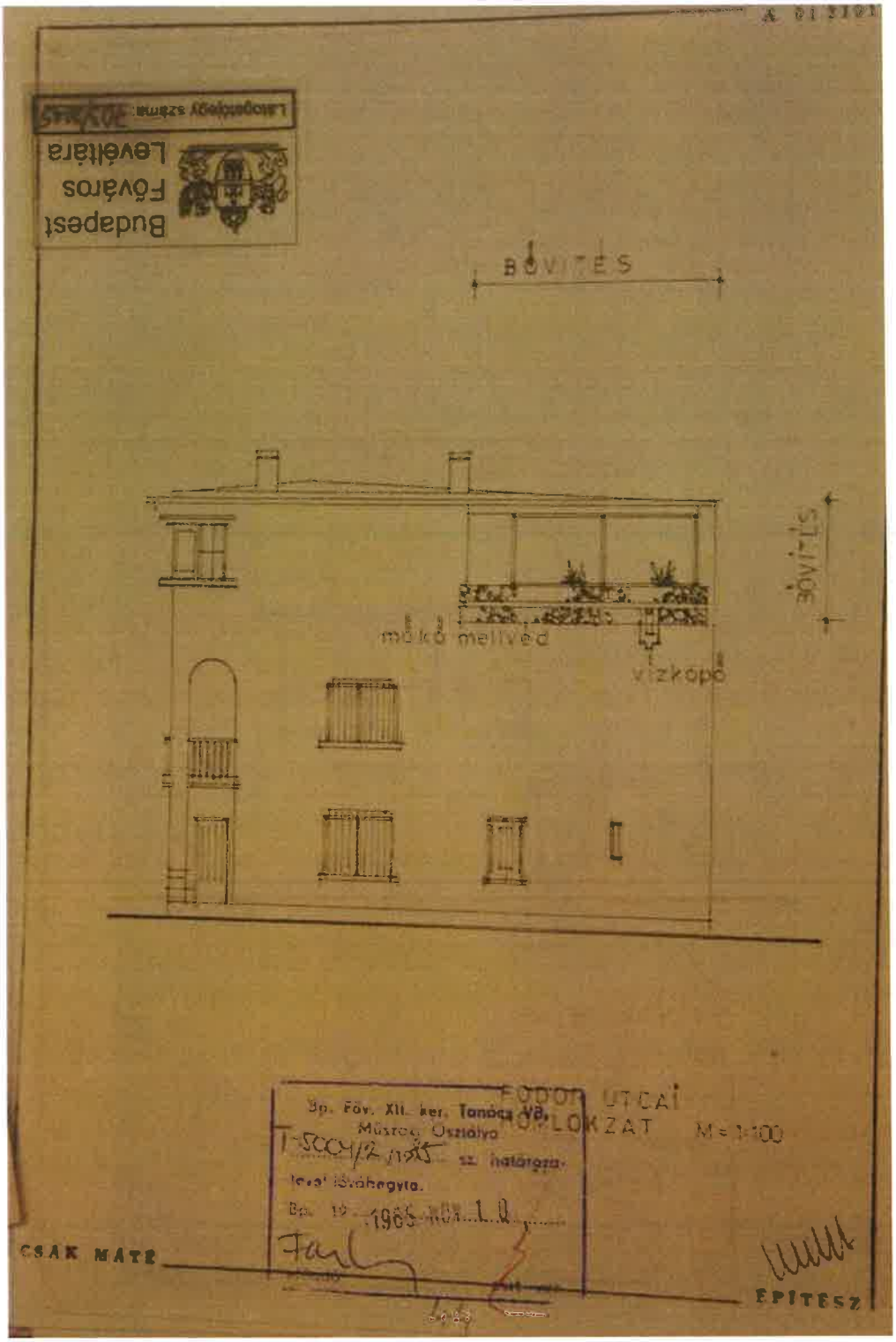
19. ábra HU_BFL_XV_17_d_329_008519_0001, 37-es fólió teraszbeépítés tervezett állapota 1985-ben



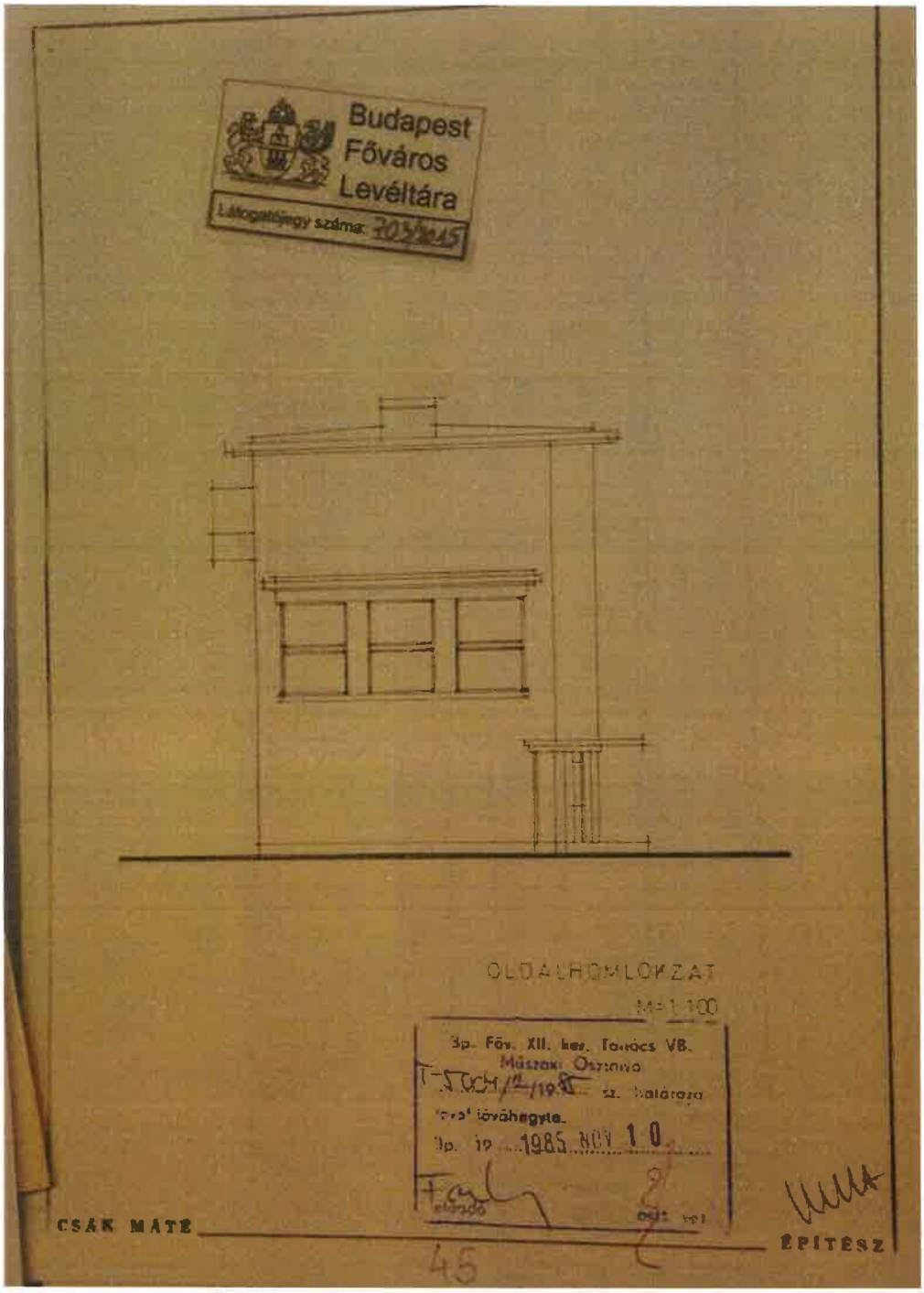
***20**. ábra HU_BFL_XV_17_d_329_008519_0001, 36-os fólió, metszet*



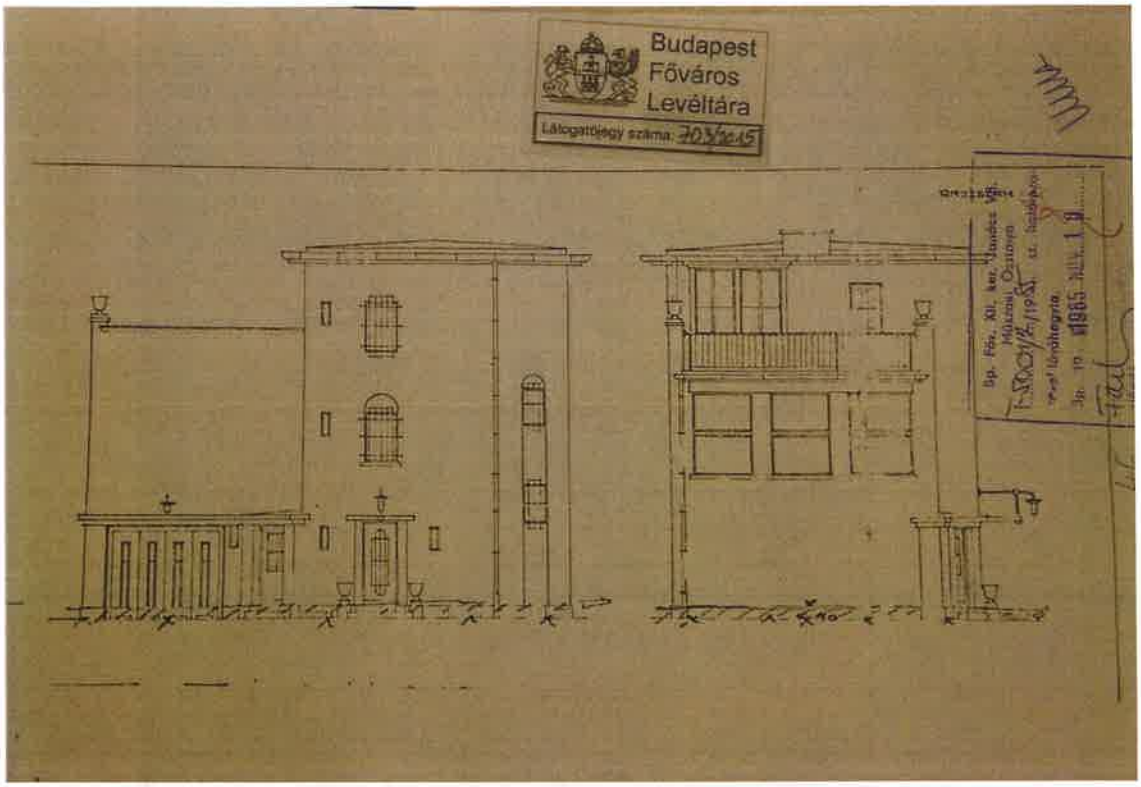
***21**. ábra HU_BFL_XV_17_d_329_008519_0001, 49-es folió nyugati homlokzat terasszbeépítés 1985*



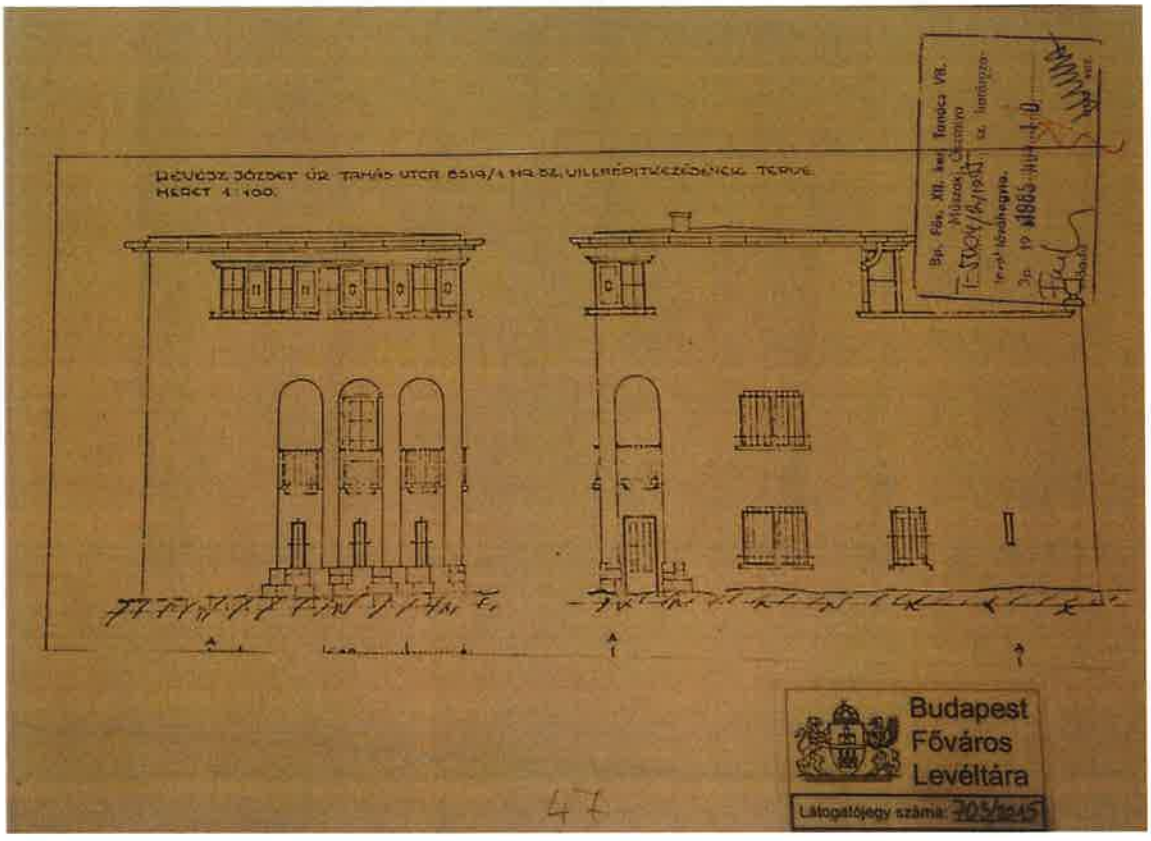
22. *ábra HU_BFL_XV_17_d_329_008519_0001, 44-es fólió teraszbeépítés 1985 keleti homlokzat*



23. ábra HU_BFL_XV_17_d_329_008519_0001, 45-ös fólió északi homlokzat 1985 teraszbeépítés

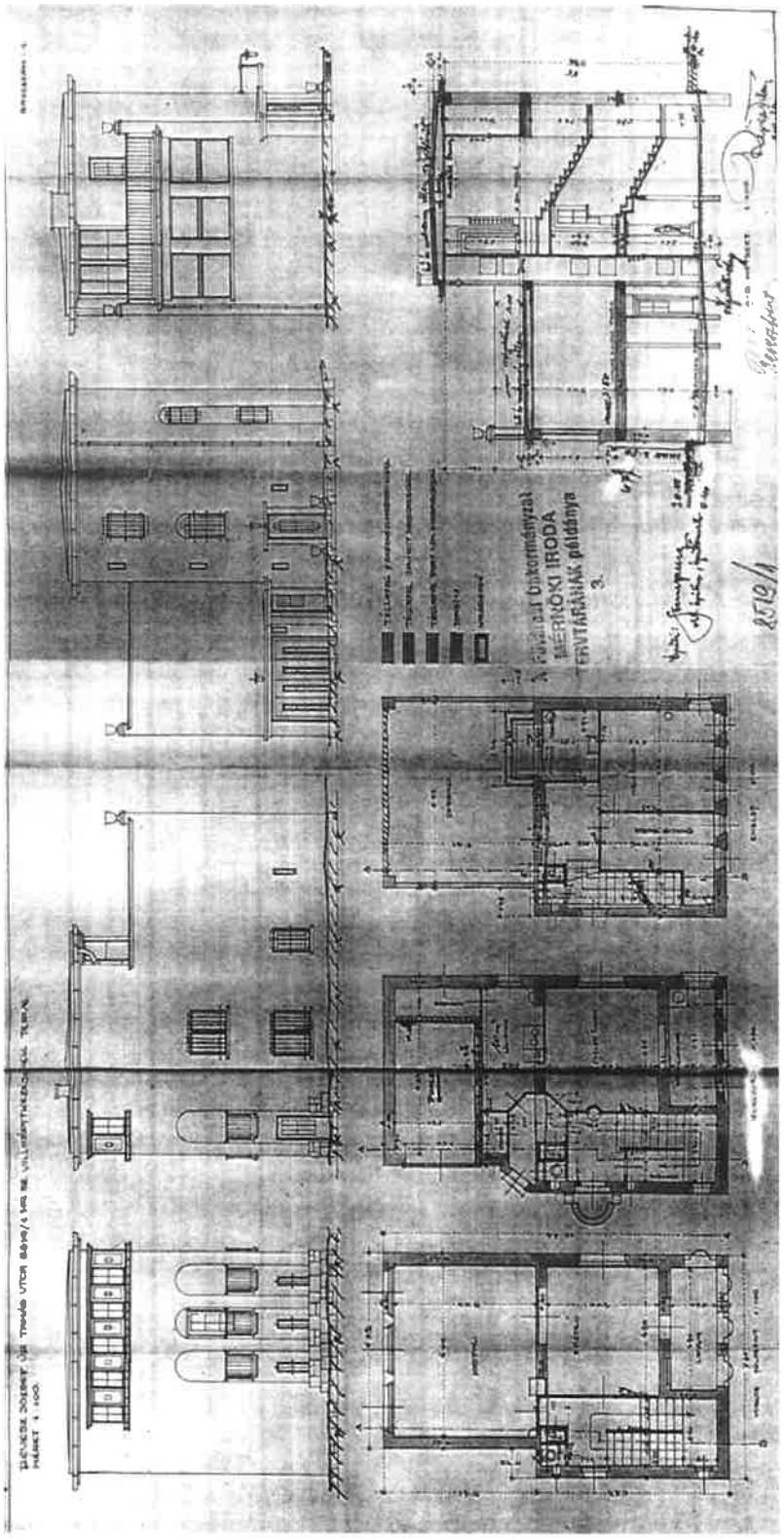


24. *ábra Eredeti homlokzatok (HU_BFL_XV_17_d_329_008519_0001, 46-ös fólió 1985-ös tervben)*



25. *ábra Eredeti homlokzatok (HU_BFL_XV_17_d_329_008519_0001, 47-es fólió 1985-ös tervben)*

Fővárosi Önkormányzat Tervtára (építéskori terv)



***26**. ábra Fővárosi Önkormányzat tervtárának építéskori terve 1932*

ábra és képjegyzék:

1. ábra 12. kerület MINERVA adatbázis, utólagos jegyzetekkel (Fáy Piros) letöltve 2025.07.07 2
2. ábra az építő aláírása, nehezen kiolvasható, kortárs építészek közötti kutatás eddig nem hozott eredményt 3
3. ábra **Fővárosi Önkormányzat Tervtára építéskori terv déli homlokzat** 6
4. ábra 2015 felmérési terv (Csák Máté átépítését követő déli homlokzat) 6
5. ábra javaslat a déli homlokzat helyreállítására 8
6. ábra **Fővárosi Önkormányzat Tervtára építéskori terv keleti homlokzat** 9
7. ábra 2015 felmérési terv (Csák Máté átépítését követő keleti homlokzat) 9
8. ábra Fővárosi Önkormányzat Tervtára építéskori terv északi homlokzat 10
9. ábra 2015 felmérési terv (Csák Máté átépítését követő északi homlokzat) 10
10. ábra Fővárosi Önkormányzat Tervtára építéskori terv nyugati homlokzat 12
11. ábra 2015 felmérési terv (Csák Máté átépítését követő nyugati homlokzat) 12
12. ábra javaslat a nyugati homlokzat helyreállítására 13
13. ábra az első térkép, ahol a telekmegosztás a mai szerinti (1912 mapire) 14
14. ábra 1944 légifelvétel (Mapire) jellemző hegyvidéki beépítés a mély előkertekkel 14
15. ábra HU_BFL_XV_17_d_329_008519_0001, 21-es fólió 15
16. ábra HU_BFL_XV_17_d_329_008519_0001, 41-es fólió földszinti alaprajz 1985 garázs toldalékkal (homlokzatokon nem ábrázolva) 16
17. ábra HU_BFL_XV_17_d_329_008519_0001, 39-es fólió első emeleti alaprajz 1985 16
18. ábra HU_BFL_XV_17_d_329_008519_0001, 38-as fólió teraszbeépítés előtt 1985-ben 17
19. ábra HU_BFL_XV_17_d_329_008519_0001, 37-es fólió teraszbeépítés tervezett állapota 1985-ben 17
20. ábra HU_BFL_XV_17_d_329_008519_0001, 36-os fólió, metszet 18
21. ábra HU_BFL_XV_17_d_329_008519_0001, 49-es fólió nyugati homlokzat teraszbeépítés 1985. 19
22. ábra HU_BFL_XV_17_d_329_008519_0001, 44-es fólió teraszbeépítés 1985 keleti homlokzat 20
23. ábra HU_BFL_XV_17_d_329_008519_0001, 45-ös fólió északi homlokzat 1985 teraszbeépítés .. 21
24. ábra Eredeti homlokzatok (HU_BFL_XV_17_d_329_008519_0001, 46-ös fólió 1985-ös tervben) 22
25. ábra Eredeti homlokzatok (HU_BFL_XV_17_d_329_008519_0001, 47-es fólió 1985-ös tervben) 22
26. ábra Fővárosi Önkormányzat tervtárának építéskori terve 1932 23

1. kép Tamási utca felőli homlokzat a kertből (Fáy2025) 1
2. kép 2015-ben a zászlótartó 4
3. kép 2015-ben az előtető feletti kandeláber 4
4. kép 2015ben a déli homlokzat 7
5. kép 2025-ben a déli homlokzat 7
6. kép 2015ben a keleti homlokzat 9
7. kép 2025ben a keleti homlokzat 9
8. kép 2015ben az északi homlokzat 11
9. kép 2025ben az északi homlokzat 11
10. kép egykori légópince feletti kővázák a Fodor utcai előkert felé 2025-ben 11
11. kép 2015ben az nyugati homlokzat 12
12. kép 2025ben a nyugati homlokzat 12

Felülvizsgálati szakvélemény

a

Budapest, 12. ker. Tamási Áron utca 35. sz. (hrsz: 8519/1) alatti épületről írott

értékvizsgálati dokumentációról

Bevezetés

A címben nevezett épületről Fáy Piros 2025. áprilisában írt értékvizsgálati dokumentációt. A dokumentáció célja az volt, hogy az épületet helyi védelemre javasolja, a helyi egyedi védelmet előkészítse. A dokumentáció az ingatlan tulajdonosa megbízásából készült.

Az épület a Hegyvidéki Önkormányzat elővédelmi jegyzékében nem szerepel.

A kerületi Városrendezési és Főépítészi Iroda az értékvizsgálati dokumentáció szakmai felülvizsgálatát kérte tőlem.

Az épületet személyesen nem látogattam meg, arról információim kizárólag a dokumentációból származnak.

A dokumentáció ismertetése

Az értékvizsgálati dokumentáció az ingatlan azonosító adatait, az ingatlan eszmei és helyi építészeti értékeit taglaló fejezetet, építés- és felújítástörténetet, az ehhez felhasznált térképek és archív dokumentumok másolatát, épületleírást tartalmaz.

A dokumentáció az épületről 12 db fényképet tartalmaz. A fényképek 2015-ben és 2025-ben készültek és a legutóbbi felújítás általi változtatásokat illusztrálják. A képeket a szerző készítette. Az épület belső tereiről nem mellékel képeket.

A dokumentáció legjelentősebb fejezete a 3. oldalon található „A helyi érték, eszmei érték és jelentősége" című. Ebben az épület értékeléséről a következőt olvashatjuk: *„Telepítésével, tömegformálásával, arányrendszerével őrzi a hegyvidékre jellemző beépítés alapértékeit, nyílásainak formája, arányrendszere az eredeti villa karakteres részleteit megőrizte (boltíves egykori loggia nyílásaival)."*

A szerző az épület eszmei értékei között említi egykori lakóját Dr. Groó Gyula „parlamenti fogorvost".

A dokumentáció leghosszabb fejezete (Felújítások és értékőrzés-értékvesztés) az épület felépülése óta történt felújításait veszi számba.

Szakvélemény

A szerző javaslata, szándéka „A helyi érték, eszmei érték és jelentősége" című fejezetből következtethető ki. Eszerint az épületet minden bizonnyal helyi egyedi védelemre javasolja.

A dokumentáció által közzétett fényképek alapján az épület a homlokzati hőszigetelés miatt elveszítette finom, vonalas tagozását. Amint a szerző is fogalmaz: *„a [...] finom felületkialakítások (második emeleti ablakok közötti eltérő textúra + az erkélyajtók feletti síkugrás) elmaradtak, az épület eredeti karakteréhez tartozó elemekként határozhatjuk meg".*

A hőszigetelés miatt a homlokzati relief süllyesztett tükörbe került, ami idegen az eredeti építészi elképzeléstől.

Ugyanígy elveszítette az épület homlokzati vasrácsait és a franciaerkély pálcakorlátjait is. A franciaerkély korlátok helyett üvegkorlátokat építettek be.

Az eredeti homlokzati nyílászárók „az energetikai felújítás áldozatai lettek".

A keleti homlokzatot a felújítás során „átértelmezték". A keleti homlokzat elé épített terasz megjelenése idegen az épülettől.

A főbejárati előtető feletti eredeti lámpát a felújítás során ellopták. Hasonló sorsra jutott az eredeti homlokzati zászlótartó elem is. Ezek fontos és meghatározó elemei voltak a homlokzatoknak.

Az eredetileg minden bizonnyal vörös épület a legutóbbi felújításkor fehér színezést kapott.

Az épület a 2015-2016. évi felújításkor eredeti architektúrájának, meghatározó részleteinek számos elemét elveszítette.

Összefoglalásul kijelentem, hogy a nevezett épület jelenlegi, a 2015-2016. évi felújítás során nyert állapotában, kialakításában már nem érdemes a helyi védelemre. Az épületet helyi egyedi védelemre nem javaslom.

Budapest, 2025. augusztus 21.



Dr. Rozmann Viktor
építész, művészettörténész
ME nyilvántartási szám: műemléki érték dokumentálása és épületkutatás szakterületen: 21-0003
cím: 1032 Budapest, Szőlő utca 74. VII/40. email: rozmannviktor@hotmail.com 30/68-27-139

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

Iktatási szám: XIII/129-16/2025.
Ügyintéző: Tölgyesi-Morvai Krisztina

JEGYZŐKÖNYV
(kivonat)

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Tervtanácsának 2025. november 27. napján 9:00 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. november 27. napján 9:00 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
Fernezelyi Gergely DLA	építész, tervtanácsi tag
Lenzsér Péter DLA	építész, tervtanácsi tag
Tima Zoltán	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 Főépítészi Iroda, tervtanács szakmai titkára
Bárány-Horváth Laura	Városrendezési és Főépítészi Iroda, főépítészi munkatárs
Gulyás Janka	Városrendezési és Főépítészi Iroda, főépítészi munkatárs

Meghívott résztvevők:

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

Mellékletek:

- Előzetes vélemények
- Jelenléti ívek

Értékvizsgálati folyamattal érintett ingatlanok:

cím	hrsz.	tárgy	védettség	véleményező
Tamási Áron utca 35. (Fodor utca 51.)	**8519/1**	helyi védelemre nem javasolt épület	-	Lenzsér Péter
Zugligeti út 89.	**10834**	helyi védelemre nem javasolt épület	értékvizsgálati folyamattal érintett	Lenzsér Péter

A tervtanács elnöke az ülést 9:00 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 felhatalmazása alapján a jegyzőkönyvi kivonatot a tervtanácsi titkár aláírásával hitelesíti.

TKV településképi vélemény
TT KONZ tervtanácsi konzultáció
SZK szakmai konzultáció

BUDAPEST XII. KERÜLET, TAMÁSI ÁRON UTCA 35. – FODOR UTCA 51.,

8519/1 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 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. november 27-én 9:00 órai kezdettel megtartott ülésén a benyújtott dokumentációt konzultatív jelleggel megvizsgálta:

„A Budapest XII. kerület, Tamási Áron utca 35. – Fodor utca 51. szám alatti, 8519/1 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa a villaépület helyi egyedi védelem alá helyezését kezdeményezte.

Az értékvizsgálati dokumentációban (Fáy Piros) megállapításra került, hogy az épület telepítésével, tömegformálásával, arányrendszerével őrzi a Hegyvidékre jellemző beépítés alapértékeit, nyílásainak formája, arányrendszere az eredeti villa karakteres részleteit megőrizte.

Az értékvizsgálati dokumentáció felülvizsgálatában (Rozmann Viktor) megállapításra került, hogy az épület a 2015-2016. évi felújításkor eredeti architektúrájának, meghatározó részleteinek számos elemét elveszítette.

A Tervtanács egyetértett abban, hogy a villaépület eredeti értékei még visszaállíthatók. Tekintettel arra, hogy a Tulajdonos az épülettel kapcsolatban építési tevékenység végzését tervezi (bővítés), ennek keretében a korabeli részletképzés helyreállítása reálisan megvalósítható.

A Tervtanács javasolja a korabeli részletképzés visszaállítását és tárgyi ingatlan helyi egyedi védelem alá helyezését."

Budapest Hegyvidék, 2025. november 27.

Tölgyesi-Morvai Krisztina
tervtanács szakmai titkára

Péterffy Márton
főépítész