5. melléklet

Értékvizsgálati folyamat újraindítására nem javasolt ingatlanok listája és adatlapja

Tervtanács által értékvizsgálati folyamat újraindítására nem javasolt ingatlanok

	Cím	*Hrsz.*	*Objektum megnevezése vagy rendeltetése*
1.	Agárdi út 7.	8320/8	Neobarokk családi ház
2.	Bíró utca 6/e	10096	Szecessziós kovácsoltvas kerítés
3.	Diós árok 24/a	9896/5	
4.	Galántai utca 16.	8318/4	Villa
5.	Istenhegyi út 93/a	9780/7	Villa és kertje
6.	Költő utca 16.	9607	Lakóház
7.	Lejtő út 28.	8086	Volt szálloda épület
8.	Szendi utca 4. / Apor Vilmos tér 10.	8212	Családi ház
9.	Vilma út 5/a	9501/1	Villa
10.	Zugligeti út 89.	10834	Villa és kertje
11.	Zsámbéki utca 6.	8231	Családi ház

JAVASLATI ADATLAP

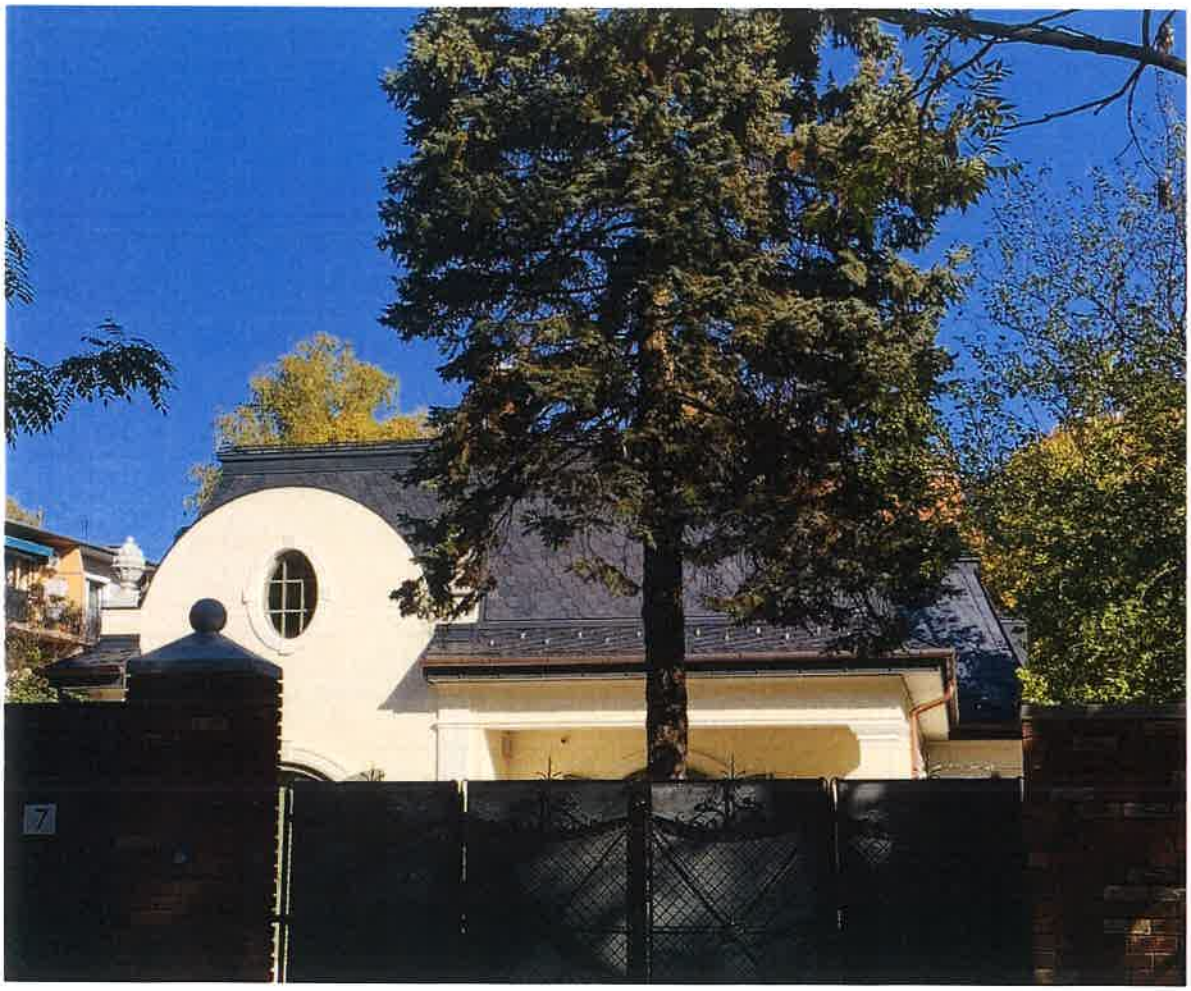
Cím:	Agárdi út 7.
Helyrajzi szám:	8320/8
Védelem jellege:	értékvizsgálati folyamat
Védelmi javaslat:	helyi egyedi védelemre javasolt
Tervtanácsi javaslat:	nem javasolt védelemre
Önkormányzati tulajdon:	nincs

Értékvizsgálati dokumentáció

„a nevezett épületről Gömöry-Csomortány-féle értékvédelmi dokumentáció és műemléki szakvélemény kellő alapossággal készült, az épületről alkotott értékítélete helyes, javaslataival egyetértek.
Javaslom a felújítás végleges terveinek kialakításába a szerző szakértők bevonását.
Javaslom a dokumentáció alapján az Agárdi út 7. sz. alatti épületnek az elővédelmi jegyzékről a helyi egyedi védett épületek listájára való áthelyezését. „

/Rozmann Viktor – 2023.09.17./

Megjegyzés: A tervtanács a védelmi javaslattal nem értett egyet, az épületet nem javasolja védelem alá helyezni.



JAVASLATI ADATLAP

Cím:	Bíró utca 6/e
Helyrajzi szám:	10096
Védelem jellege:	értékvizsgálati folyamat
Védelmi javaslat:	a kerítés helyi egyedi védelemre javasolt
Tervtanácsi javaslat:	nem javasolt védelemre
Önkormányzati tulajdon:	nincs

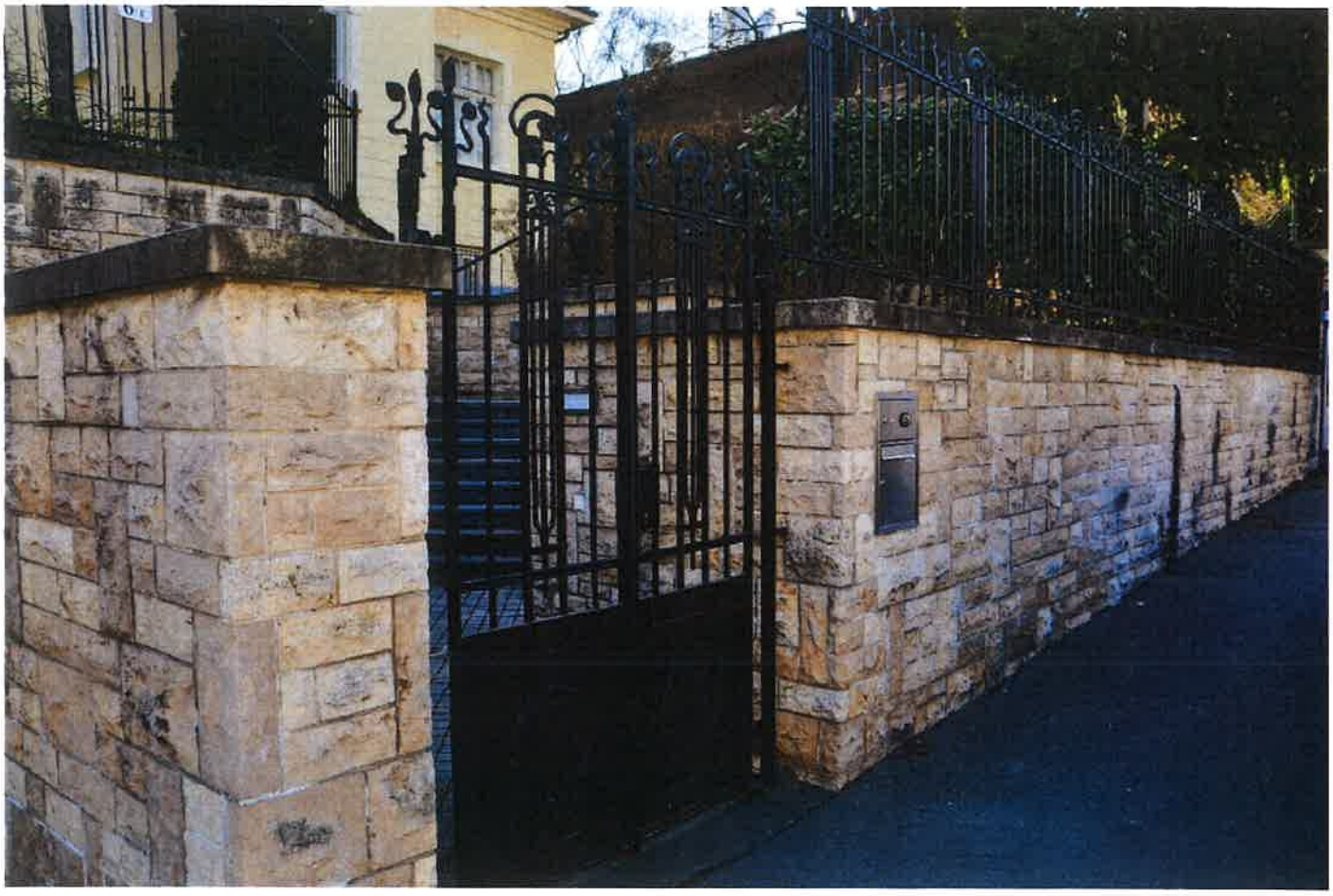
Értékvizsgálati dokumentáció

„A telken álló családi villát az archív tervek tanúsága szerint Fehérváry Ferenc és felesége építette Wastel Ferenc építőmester tervei alapján 1909-ben. Az épület a terveken nem mutat szecessziós karaktert. A tervek a kerítésre vonatkozóan nem tartalmaznak információt, de stílusa alapján a telek utca felőli kerítése is minden bizonnyal az épülettel egy időben épült fel.
A kerítés és a gyalogkapu magas színvonalú iparművészeti munka, helyi építészeti értéket képvisel.

Összefoglalásul fentiek miatt a kerítést helyi egyedi védelemre javaslom."

/Rozmann Viktor – 2026.03.10./

Megjegyzés: A tervtanács a védelmi javaslattal nem értett egyet, a kerítést nem javasolja védelem alá helyezni.



JAVASLATI ADATLAP

Cím:	Diós árok 24/a
Helyrajzi szám:	9896/5
Védelem jellege:	értékvizsgálati folyamat
Védelmi javaslat:	nem javasolt helyi védelemre
Tervtanácsi javaslat:	nem javasolt helyi védelemre
Önkormányzati tulajdon:	nincs

Értékvizsgálati dokumentáció

„Az ingatlan eredeti kiépítésében egy, a Hegyvidékre jellemző családi lakóvilla-építés egy érdemes eleme volt, azonban a közelmúltban történt felújításakor műértéknek számító szerkezeteit, így például homlokzati nyílászáróit kicserélték. Az épület néhány, kevésszámú, de újragyártott eleme utal korábbi stílusára, kialakítására. Az épület elé, az utcavonalra 2001-ben ikergarázst építettek, az ingatlan utca felőli nézetét ma ez határozza meg. Ugyanekkor az ereszmagasságot magasabb térdfallal alakították ki, ezzel a korábbi tetőforma megváltozott, a tetőteret beépítették. Az épület jelenlegi kialakításában nem éri el a helyi építészeti érték kategória szintjét.

Összefoglalásul fentiek miatt az épületet helyi egyedi védelemre nem javaslom."

/Rozmann Viktor – 2026.03.10./



JAVASLATI ADATLAP

Cím:	Galántai utca 16.
Helyrajzi szám:	8318/4
Védelem jellege:	értékvizsgálati folyamat
Védelmi javaslat:	nem javasolt helyi védelemre
Tervtanácsi javaslat:	nem javasolt helyi védelemre
Önkormányzati tulajdon:	nincs

Értékvizsgálati dokumentáció

„A rendelkezésre álló archív tervanyag két tervsorozatot is tartalmaz, melyek közül az egyik mutat némi hasonlóságot az ismert épülettel, azonban kijelenthető, hogy a ma ismert épület csak részben hasonlít a tervekre.

Az épület legutóbbi felújítása során valamennyi homlokzati nyílászáróját újragyártották, cserélték, beleértve a zsalugátereket is. A tetőteret beépítették, a hátsó udvari homlokzata fölött, valamint a főhomlokzata fölött is a tetősíkból kiemelt padlásablakok láthatók.

A kapott információ szerint a hátsó, udvari homlokzat előtti, öntöttvas oszlopokkal tartott erkély nem eredeti, a korábbi tulajdonos építtette, az oszlopok jelenlegi helyükön másodlagos felhasználásban állnak. Ez az (első erkélyen látható korlát mintájára legyártatott) erkélykorlát anyaga és részletei ismeretében hihetőnek tűnik. Az erkélylemez élén új műkő elemek láthatók.

Az épület építés-korabeli elemeiként és egyetlen stíluselemként azonosíthatók az ablakok előtti kovácsoltvas rácsok és az erkélyek kovácsoltvas korlátjai, ez azonban kevés a helyi védelemhez.

Összefoglalásul fentiek miatt az épületet helyi egyedi védelemre nem javaslom. „

/Rozmann Viktor – 2026.03.17./



JAVASLATI ADATLAP

Cím:	Istenhegyi út 93/a
Helyrajzi szám:	9780/7
Védelem jellege:	értékvizsgálati folyamat
Védelmi javaslat:	nem javasolt helyi védelemre
Tervtanácsi javaslat:	nem javasolt helyi védelemre
Önkormányzati tulajdon:	nincs

Értékvizsgálati dokumentáció

„Az épület az 1930-as évek neobarokk jegyeket mutató, hegyvidéki családiház-építésre jellemző, de nem jelentős példa. A fennmaradt archív tervek tanúsága szerint a családi ház építésének idején is csak az utcai homlokzatán mutatott homlokzati díszítést.

Az épület homlokzata utólagos hőszigetelést kapott, az utcai homlokzat korábbi plasztikáját táblás hőszigetelőanyagból rekonstruálták. Új tetőhéjalása barna műpala. Kevésszámú építészeti értéke között említem az udvar felőli homlokzat tengelyében látható zárt verandát, melyet kétoldalról árkádos loggia fogja közre. Sajnos az udvari homlokzat összképét rossz irányban befolyásolja a tetőtérbeépítés idején kialakított tömeg, mely elé a veranda tetején kialakított lapostető és terasz került. Az épület homlokzati nyílászárói közül néhányat műanyagra cseréltek, egy ablak helyén ajtót nyitottak. Más homlokzati nyílászárói az előttük található ráccsal együtt építés-korabeliek.

A kapott információ szerint a telek 10%-os beépítési övezetben áll, mely szerint az ingatlan elérte maximális beépíthetőségét, ezért befektetői szempontú kivásárlása, bontása, és a telken történő ingatlanfejlesztés jelen településrendezési keretek között nem reális veszély.

Az családi ház építésének idején elnyert architektúrája korrekt, de építészettörténeti szempontból akkor sem volt meghatározó, a fenti átalakítások során azonban csekély számú értéke is lecsökkent.

Összefoglalásul fentiek miatt az épületet helyi egyedi védelemre nem javaslom. „

/Rozmann Viktor – 2026.03.17./



JAVASLATI ADATLAP

Cím:	Költő utca 16.
Helyrajzi szám:	9607
Védelem jellege:	értékvizsgálati folyamat
Védelmi javaslat:	javasolt helyi védelemre
Tervtanácsi javaslat:	nem javasolt helyi védelemre
Önkormányzati tulajdon:	nincs

Értékvizsgálati dokumentáció

„A historizáló épület egyike a történeti „sváb-falu" – azaz lakóházként és nem nyaralóként vagy reprezentációs céllal épült svábhegyi történeti házcsoport – területén álló házaknak, így településtörténeti jelentőségű. A történeti településkép eleme, a 19-20. század fordulójának építészeti jegyeit viseli magán, az átalakítások ellenére alapvető karakterét megőrizte. Építészeti értékét többnyire az építés korára jellemző tömegalakítás és homlokzati struktúra hordozza, megőrzésre érdemes helyi építészeti értéket képvisel.

A fentiek alapján az épületet helyi egyedi védelemre javaslom. „

/Rozmann Viktor – 2026.02.25./

Megjegyzés: A tervtanács a védelmi javaslattal nem értett egyet, az épületet nem javasolja védelem alá helyezni.



JAVASLATI ADATLAP

Cím:	Lejtő út 28.
Helyrajzi szám:	8086
Védelem jellege:	értékvizsgálati folyamat
Védelmi javaslat:	javasolt helyi védelemre
Tervtanácsi javaslat:	nem javasolt helyi védelemre
Önkormányzati tulajdon:	nincs

Értékvizsgálati dokumentáció

„Az ingatlan eszmei jelentőségét leginkább a nagy alapterületű, részben beépítetlen telek jelenti, illetve az azon létesült — mai állapotában használhatatlan — sport funkció, mely a környéken hiánypótló (lehetne).
A telekingatlan délnyugati részén álló üdülőépület az 1960-as évekre jellemző, modern stílusban épült, azonban építészeti kvalitása mind tervezői, mind kivitelezői szempont szerint középszerűnek mondható. A fentebb részletezett, a helyi érték szempontjából műértéket képviselő épületszerkezetektől eltekintve az épület megjelenésében kevés olyan építészeti elemet hordoz, mely mindenképpen megőrzésre szorulna. Így például az épület főhomlokzatának nyílásrendszere, -méretei és -kiosztása a hagyományos építészetet (történeti építészeti stílus) idézi, a modern építészet alapelveitől idegen.
Fentiek ellenére az épület helyi érték (műemléki) szempontból értéket képvisel. Az épület felújításának tervezésekor a modern építészeti elemek megtartása és kihangsúlyozása, illetve megjelenítése lehet a cél.

Összefoglalásul az épület helyi egyedi védelemét javaslom. „

/Rozmann Viktor – 2023.04.02./

Megjegyzés: A tervtanács a védelmi javaslattal nem értett egyet, az épületet nem javasolja védelem alá helyezni.



JAVASLATI ADATLAP

Cím:	Szendi utca 4.
Helyrajzi szám:	8212
Védelem jellege:	értékvizsgálati folyamat
Védelmi javaslat:	javasolt helyi védelemre
Tervtanácsi javaslat:	nem javasolt helyi védelemre
Önkormányzati tulajdon:	nincs

Értékvizsgálati dokumentáció

A két utcával határolt telken szabadon álló, eredetileg földszintes, oromzatos családi ház az 1910-es évek elején épült. Az 1920-as években tetőemeletet kapott, ezzel a tetőzet középrészét kiemelték, a főhomlokzat megmagasított oromfalára pedig az új szinten zárterkély került. Az így kialakult főhomlokzat és a tagolt épülettömeg helyi építészeti értéket képvisel.
Az épület egyúttal az 1910 körül egységes koncepció szerint, a Szendi utca és a Zsámbéki utca mentén létesült kistisztviselői családi házas telep épülete, településtörténeti érték, az együttesben betöltött szerepe alapján megőrzése településképi érdek is.

A fentiek alapján az épületet helyi egyedi védelemre javaslom.

/Bognár Gábor – 2026.03.28./

Megjegyzés: A tervtanács a védelmi javaslattal nem értett egyet, az épületet nem javasolja védelem alá helyezni.



JAVASLATI ADATLAP

Cím:	Vilma út 5/a
Helyrajzi szám:	9501/1
Védelem jellege:	értékvizsgálati folyamat
Védelmi javaslat:	nem javasolt helyi védelemre
Tervtanácsi javaslat:	nem javasolt helyi védelemre
Önkormányzati tulajdon:	48,6 %

Értékvizsgálati dokumentáció

„Az épület magját egy feltehetően az 1920-as években épült családi villa adja, melyet a későbbiekben minden bizonnyal több lépésben átalakítottak és bővítettek. Az épület eredeti tervei nem állnak rendelkezésre, így a villa eredeti kialakítása nem követhető vissza. Az építészeti értékek felmérésében további nehézséget jelent, hogy a homlokzatot (helyenként?) lehőszigetelték, ami által homlokzati plasztika és részletek kerülhettek elfedésre. A homlokzati nyílásrendszert láthatóan átalakították, újabb ablakokat nyitottak, illetve meglévő ablakokat alakítottak át. Több ablakot és homlokzati ajtót cseréltek. A ma látható épület alapján az eredeti tervezői szándék nehezen rekonstruálható; a homlokzatok zavaros összbenyomást keltenek, a tömegkezelés ötletszerű, a részletek diszharmóniát keltenek, a felhasznált díszítő plasztika esetleges és suta. Az eredeti tervek minden bizonnyal romantikus hatást kívántak elérni, ez magyarázhatja a történeti építészeti stílusok megidézésére tett törekvéseket, ez azonban feltehetően eredetileg is zavaros eredményhez vezetett. A többszöri átalakítás és bővítés eredményeképpen az épület eredetileg esetlegesen megvolt építészeti értékeit elveszítette. A ma látható épület nem éri el a helyi építészeti védelem színvonalát.

Összefoglalásul fentiek miatt az épületet helyi egyedi védelemre nem javaslom. „

/Rozmann Viktor – 2025.02.08./



JAVASLATI ADATLAP

Cím:	Zugligeti út 89.
Helyrajzi szám:	10834
Védelem jellege:	értékvizsgálati folyamat
Védelmi javaslat:	nem javasolt helyi védelemre
Tervtanácsi javaslat:	nem javasolt helyi védelemre
Önkormányzati tulajdon:	nincs

Értékvizsgálati dokumentáció

„Haris Andrea az Értékelés fejezetben áttekinti a Hegyvidékre jellemző, helyi építészeti értéket képviselő épületek jellegét, típusát, ezáltal viszonyítási környezetet teremt az értékítéletének. A vizsgált épületet a tervező építész életművébe, valamint az építés korába, (stílus)irányzataiba illesztve vizsgálja. Megállapítja, hogy az épület alaprajzi kialakítása, térkapcsolatai, funkcionális megfelelősége — feltehetően a tervező építész gyakorlatlansága miatt — az építés idején sem képviselt olyan építészeti értéket, ami jelentős emlékké emelné a villát. Emellett — amint a szerző az Állapot fejezetben, az épületdiagnosztikai, illetve statikai szakértővel egyetértve írja — az épület állapotromlása annyira előrehaladott, hogy az anyagában már nem megtartható, kizárólag esetlege újjáépítése reális elképzelés. Ugyanakkor az épület eredetileg sem képviselt olyan színvonalat, ami az újjáépítést indokolttá tenné.

Összefoglalásul kijelentem, hogy a nevezett épületről Dr. Haris Andrea épületkutató által készített dokumentáció a kritériumoknak messzemenően megfelel. Dr. Haris Andrea javaslatával, miszerint a Zugligeti út 89. sz. alatti villa elővédelmi listáról való törlését javasolja, egyetértek. „

/Rozmann Viktor – 2025.08.21./



JAVASLATI ADATLAP

Cím:	Zsámbéki utca 6.
Helyrajzi szám:	8231
Védelem jellege:	értékvizsgálati folyamat
Védelmi javaslat:	javasolt helyi védelemre
Tervtanácsi javaslat:	nem javasolt helyi védelemre
Önkormányzati tulajdon:	nincs

Értékvizsgálati dokumentáció

„Az épület a Hegyvidéki, 20. sz. első évtizedében emelt, átlagos/jó építészeti színvonalat képviselő családiház-építés egy tipikus emléke. Az épület máig megőrizte beépítési kontúrját, tömegét és tetőformáját, homlokzati nyílásrendszerét és homlokzati anyaghasználatát, melyek összessége helyi építészeti értéket képvisel.
Az épület sem tömegalakításában, sem homlokzati architektúrájában nem képvisel kiemelkedő, vagy ritka értéket, azonban mivel a városrészre és a korra jellemző épület, valamint az utcakép egy fontos eleme, egyedi helyi kerületi védelme indokolt.

Összefoglalásul fentiek miatt az épületet helyi egyedi védelemre javaslom.”

/Rozmann Viktor – 2025.05.07./

Megjegyzés: A tervtanács a védelmi javaslattal nem értett egyet, az épületet nem javasolja védelem alá helyezni.

