6. melléklet

tervtanácsi konzultációs vélemények

BUDAPEST XII. KERÜLET, ALMA UTCA 5., 10107 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 főépítészi feladatkört ellátó irodavezető-helyettes 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) 2024. november 20-án 9:00 órai kezdettel megtartott ülésén a benyújtott dokumentációt konzultatív jelleggel megvizsgálta:

„A Budapest XII. kerület, Alma út 5. szám alatti, 10107 helyrajzi számú ingatlan értékvizsgálati folyamattal érintett.

Az ingatlanra készített értékvédelmi dokumentációban megállapításra került, hogy az épület magját a hegyvidéki XX. század eleji villaépítés egy kvalitásos emléke adja. Az épületet három ütemben bővítették, lépcsőházát Árkay Aladár tervezte 1914-ben. Az épület 1936-ban nyerte el mai formáját. Az épület tulajdonosa, lakója volt Fegyverneki Frommer Rudolf (1868-1936) gépészmérnök, feltatláló, a magyar Frommer-féle pisztolyok kifejlesztője. Fentiek miatt az épület helyi védelme indokolt.

A Zsűri megállapította, hogy az épület tömegformálása, utcaképi megjelenése a korabeli hegyvidéki építészetre jellemző. A későbbiekben javasolt az értékvizsgálati dokumentáció kiegészítése és a villaépület belső, védendő értékeinek meghatározása.

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

BUDAPEST XII. KERÜLET, KÚTVÖLGYI ÚT 13/B, 10728/2 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 főépítészi feladatkört ellátó irodavezető-helyettes 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) 2024. november 20-án 9:00 órai kezdettel megtartott ülésén a benyújtott dokumentációt konzultatív jelleggel megvizsgálta:

„A Budapest XII. kerület, Kútvölgyi út 13/b szám alatti, 10728/2 helyrajzi számú ingatlan értékvizsgálati folyamattal érintett.

Az ingatlanra készített értékvédelmi dokumentációban megállapításra került, hogy az épület eredetileg a Hegyvidék két világháború közötti modern építészet egyik kvalitásos és jellegzetes emléke volt, azonban az 1960-as években és ezt követően jelentősen átalakították, az épület elveszítette eredeti modernista karakterét. Fentiek miatt az épület helyi egyedi védelme nem javasolt.

A Zsűri álláspontja alapján az épület még visszaalakítható lenne oly módon, hogy az eredeti építészeti karakter érvényesüljön. A kerület modernista építészeti emlékeit javasolt megőrizni.

A Tervtanács az értékvizsgálati dokumentáció javaslatával nem értett egyet, tárgyi ingatlant helyi egyedi védelemre javasolja."

BUDAPEST XII. KERÜLET, VÁROSMAJOR UTCA 26/A, 6986/8 HELYRAJZI SZÁM

TERVTANÁCSI KONZULTÁCIÓS VÉLEMÉNY

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

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

Fentiekre tekintettel a főépítészi feladatkört ellátó irodavezető-helyettes 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) 2024. november 20-án 9:00 órai kezdettel megtartott ülésén a benyújtott dokumentációt konzultatív jelleggel megvizsgálta:

„A Budapest XII. kerület, Városmajor utca 26/a szám alatti, 6986/8 helyrajzi számú ingatlan értékvizsgálati folyamattal érintett.

Az ingatlanra készített értékvédelmi dokumentációban megállapításra került, hogy az épület, feltehetően a Városmajor utca egyik legkorábbi, ma is álló épülete. Formai kialakításával, tömegarányaival a XIX. századvégi utcaképet idézi. Utcai homlokzata megőrizte korabeli arculatát, homlokzati megjelenését. Fentiek alapján az épület a Városmajor utcai épületsor egyik legértékesebb elemének tekinthető. Az épület helyi érték (műemléki) szempontból értéket képvisel. Fentiek miatt az épület helyi egyedi védelme javasolt.

A Tervtanács megállapította, hogy a szomszédos - szintén földszintes – műemlék épülettel (hrsz.: 6984) együtt még jelentősebbé válik az utcakép ezen történeti beépítést őrző szakasza. Előbbiek miatt megfontolásra érdemes a szemközti (hrsz.: 6957/5) épület védelem alá helyezése is.

A Zsűri fontosnak tartja, hogy az épületen további kutatásokat végezzenek és ez alapján az értékvizsgálati dokumentáció kiegészítésre kerüljön és pontos értékleltár készüljön. Javasolt a kutatást a kertre is kiterjeszteni, mivel az is őrzi még az eredeti zöld struktúrát.

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

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

Iktatási szám: XIII/78-2/2026.
Ügyintéző: Tölgyesi-Morvai Krisztina

JEGYZŐKÖNYV

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Tervtanácsának 2026. február 2. napján 14:00 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 2026. február 2. napján 14:00 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
Fernezelyi Gergely DLA	építész, tervtanácsi tag
Szabó Levente DLA	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, szakmai konzultációs munkatárs

Meghívott résztvevők:

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

Mellékletek:

- Előzetes vélemények
- Jelenléti ívek

Napirendi pontok:

tervtanácsi állásfoglalás sorszáma	Á/K	Á	K	bejövő iktatószám	cím	hrsz.	előzmény	véleményező
2/2026.	VÉL	A!(+) 4/4	-	XIII/87-3/2026.	**Mártonfa utca 5.**	**8652/11**	2025.12.11. TKV (-)	Szabó Levente
-	KONZ	-	B 4/4	XIII/104-1/2026.	**Varázs utca 13.**	**10757/10**	-	Szabó Levente
-	KONZ	-	A 4/4	XIII/103-1/2026.	**Deres utca 8/a**	**8591/5**	-	Eltér István
-	KONZ	-	A 4/4	XIII/89-1/2026.	**Kiss János altábornagy utca 58.**	**8248/16**	-	Fernezelyi Gergely
-	KONZ	-	A 4/4	XIII/90-1/2026.	**Kiss János altábornagy utca 60.**	**8248/15**	-	Fernezelyi Gergely
3/2026.	VÉL	A(+) 4/4	-	XIII/120-1/2026.	**Zirzen Janka utca 17.**	**10613**	2025.05.30. TKV (-) 2025.06.18. TKV (+)	-

Értékvizsgálati folyamattal érintett ingatlanok:

cím	hrsz.	tárgy	védettség	véleményező
Béla király út 25/a	**9550/2**	helyi egyedi védelemre javasolt épület	értékvizsgálati folyamattal érintett	Eltér István
Galántai utca 6.	**8343**	helyi egyedi védelemre javasolt épület	értékvizsgálati folyamattal érintett	Fernezelyi Gergely
Lejtő út 29. (Sashegyi út 35.)	**8128/1**	helyi egyedi védelemre javasolt épület	értékvizsgálati folyamattal érintett	Szabó Levente
Zólyomi lépcső 4.	**8182/4**	helyi egyedi védelemre javasolt épület	értékvizsgálati folyamattal érintett	Eltér István

A tervtanács elnöke az ülést 14:00 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

Értékvizsgálati folyamattal érintett ingatlanok:

BUDAPEST XII. KERÜLET, BÉLA KIRÁLY ÚT 25/A, 6550/2 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) 2026. február 2-án 14:00 órai kezdettel megtartott ülésén a benyújtott dokumentációt konzultatív jelleggel megvizsgálta:

„A Budapest XII. kerület, Béla király út 25/a szám alatti, 6550/2 helyrajzi számú ingatlan értékvizsgálati folyamattal érintett.

Az értékvizsgálati dokumentációban megállapításra került, hogy a telken álló, historizáló-neobarokk stílusú főépület a Hegyvidéki családi villaépítés egy jellemző és kvalitásos emléke, mely számos építés-korabeli elemét megőrizte. Így az épület máig őrzi eredeti beépítését, alaprajzi kontúrját, tömegét és tetőformáját, homlokzati plasztikáját és homlokzati nyílásrendszerét, valamint több homlokzati nyílászáróját is. Ezek alapján a főépület helyi építészeti értéket képvisel és védelemre érdemes.

A telken álló melléképület tömege, homlokzati kialakítása, homlokzati nyílászárói alapján nem képvisel olyan építészeti értéket, mely mindenképpen megőrzendő és megtartandó volna.

A Tervtanács az értékvizsgálati dokumentációban foglaltakkal egyetért, a főépületre tekintettel tárgyi ingatlan helyi egyedi védelem alá helyezését javasolja.”

BUDAPEST XII. KERÜLET, GALÁNTAI UTCA 6., 8343 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) 2026. február 2-án 14:00 órai kezdettel megtartott ülésén a benyújtott dokumentációt konzultatív jelleggel megvizsgálta:

„A Budapest XII. kerület, Galántai utca 6. szám alatti, 8343 helyrajzi számú ingatlan értékvizsgálati folyamattal érintett.

Az értékvizsgálati dokumentációban (Dr. Haris Andrea) megállapításra került, hogy Árkay Bertalan 1931-ben egy 1926-ban épített lakóházat alakított át. A korábbi alaprajz és falak nagyrészének felhasználása ellenére is egy tipikus, Árkay Bertalan 1930-as években tervezett villái közé minden részletével beilleszthető épület készült el.

Az értékvizsgálati dokumentáció felülvizsgálatában (Rozmann Viktor) megállapításra került, hogy az értékvizsgálati dokumentáció magas szakmai színvonalú, alapos munka, az abban foglaltak helytállók. Az ingatlan helyi egyedi védelemre javasolt.

A Tulajdonos az ingatlan bővítését tervezi, az erre vonatkozó tervet a Polgármester 3/2025. számú, 2025.02.18-i településképi véleményében engedélyezésre javasolta.

A Tervtanács javasolja az értékleltár és az elfogadott bővítési koncepció összehangolását, ellenőrzését.

A Tervtanács az értékvizsgálati dokumentációban foglaltakkal egyetért, tárgyi ingatlan helyi egyedi védelem alá helyezését javasolja.”

BUDAPEST XII. KERÜLET, LEJTŐ ÚT 29. – SASHEGYI ÚT 35.,

8128/1 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) 2026. február 2-án 14:00 órai kezdettel megtartott ülésén a benyújtott dokumentációt konzultatív jelleggel megvizsgálta:

„A Budapest XII. kerület, Lejtő út 29. (Sashegyi út 35.) szám alatti, 8128/1 helyrajzi számú ingatlan értékvizsgálati folyamattal érintett.

Az értékvizsgálati dokumentációban megállapításra került, hogy az épület a két világháború közötti, historizáló stílusú családi villaépítés egy jellemző, ugyanakkor kvalitásos emléke, mely építés-korabeli kialakításának számos elemét máig megőrizte, így alaprajzi kontúrját, beépítését, tömegét és tetőformáját, homlokzati nyílásrendszerét és néhány építés-korabeli homlokzati nyílászáróját, továbbá kerítését és kapuit is. Fentiekre tekintettel az épület helyi egyedi védelemre javasolt.

A Tervtanács az értékvizsgálati dokumentációban foglaltakkal egyetért, tárgyi ingatlan helyi egyedi védelem alá helyezését javasolja.”

BUDAPEST XII. KERÜLET, ZÓLYOMI LÉPCSŐ 4., 8182/4 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) 2026. február 2-án 14:00 órai kezdettel megtartott ülésén a benyújtott dokumentációt konzultatív jelleggel megvizsgálta:

„A Budapest XII. kerület, Zólyomi lépcső 4. szám alatti, 8182/4 helyrajzi számú ingatlan értékvizsgálati folyamattal érintett.

Az értékvizsgálati dokumentációban megállapításra került, hogy Az épület a két világháború közötti, a Hegyvidékre jellemző, historizáló stílusú családi villa-építés kvalitásos emléke, mely a tetőtér eredeti, részleges beépítésének 1966-ban történt bővítésétől eltekintve számos helyi építészeti értékét megőrizte. Így az épület megőrizte alaprajzi kontúrját, beépítését és — a tetőtéri bővítménytől/emeletráépítéstől eltekintve — eredeti tömegét is. Megőrizte továbbá építés-korabeli homlokzati nyílásrendszerét és számos eredeti homlokzati nyílászáróját és vaskorlátjait, illetve vasrácsait. Fentiekre tekintettel az épület helyi egyedi védelemre javasolt.

A Tervtanács az értékvizsgálati dokumentációban foglaltakkal egyetért, tárgyi ingatlan helyi egyedi védelem alá helyezését javasolja.”

Tekintettel arra, hogy a Tervtanács az utolsó napirendi pontot is megtárgyalta a jegyzőkönyvet 16:15 órakor lezárom.

Budapest Hegyvidék, 2026. február 2.

Tölgyesi-Morvai Krisztina
tervtanács szakmai titkára

Péterffy Márton
főépítész

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

Iktatási szám: XIII/129-3/2026.
Ügyintéző: Tölgyesi-Morvai Krisztina

JEGYZŐKÖNYV

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Tervtanácsának 2026. február 23. napján 14:00 órai kezdettel megtartott rendes üléséről

Helyszín: 1126 Budapest, Böszörményi út 23-25., XII kerület Hegyvidéki Önkormányzat Városrendezési és Főépítészi Iroda tárgyaló)

Készítette: Tölgyesi-Morvai Krisztina – tervtanács szakmai titkára

A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Tervtanácsának 2026. február 23. napján 14:00 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
Dévényi Sándor DLA	építész, tervtanácsi tag
Lenzsér Péter DLA	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
Kőrösi Emese Edit	Városrendezési és Főépítészi Iroda, főépítészi munkatárs

Meghívott résztvevők:

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

Mellékletek:

- Előzetes vélemények
- Jelenléti ívek

Napirendi pontok:

tervtanácsi állásfoglalás sorszáma	Á/K	Á	K	bejövő iktatószám	cím	hrsz.	előzmény	véleményező

Értékvizsgálati folyamattal érintett ingatlanok:

cím	hrsz.	tárgy	védettség	véleményező
Diana utca 9.	**9609**	helyi egyedi védelemre javasolt épület	értékvizsgálati folyamattal érintett	Dévényi Sándor
Diana utca 7.	**9610**	helyi egyedi védelemre javasolt épület	értékvizsgálati folyamattal érintett	Dévényi Sándor
Ugocsa utca 8/b	**7742/15**	helyi egyedi védelemre javasolt épület	értékvizsgálati folyamattal érintett	Lenzsér Péter
Tündér utca 20.	**9601**	helyi egyedi védelemre nem javasolt épület	értékvizsgálati folyamattal érintett	Lenzsér Péter

A tervtanács elnöke az ülést 14:00 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

Értékvizsgálati folyamattal érintett ingatlanok:

BUDAPEST XII. KERÜLET, DIANA UTCA 9., 9609 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) 2026. február 23-án 14:00 órai kezdettel megtartott ülésén a benyújtott dokumentációt konzultatív jelleggel megvizsgálta:

„A Budapest XII. kerület, Diana utca 9. szám alatti, 9609 helyrajzi számú ingatlan értékvizsgálati folyamattal érintett.

Az értékvizsgálati dokumentációban megállapításra került, hogy az épület a hegyvidéki nyaralóépítés egy jellemző emléke, amelynek két világháború közötti bővítése jó példa az épülettípus fejlődésére. Az 1922. évi bővítés a már meglévő épület architektúráján is nyomot hagyott, ez határozza meg az épület mai karakterét. Az épület számos eleme és részlete a fentebb leírtak szerint helyi építészeti értéket képvisel. Fentiek miatt az épület helyi egyedi védelemre javasolt.

A Tervtanács az értékvizsgálati dokumentációban foglaltakkal egyetért, tárgyi ingatlan helyi egyedi védelem alá helyezését javasolja.”

BUDAPEST XII. KERÜLET, DIANA UTCA 7., 9610 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) 2026. február 23-án 14:00 órai kezdettel megtartott ülésén a benyújtott dokumentációt konzultatív jelleggel megvizsgálta:

„A Budapest XII. kerület, Diana utca 7. szám alatti, 9610 helyrajzi számú ingatlan értékvizsgálati folyamattal érintett.

Az értékvizsgálati dokumentációban megállapításra került, hogy a villa helyi építészeti értékét többnyire az építés ideje (1840-es évek) és keleti homlokzatán található timpanonos portikusza jelenti. Az épület kevésszámú olyan épületszerkezetet őriz, mely helyi építészeti értéket képviselne. Emellett az épület eszmei értékét adja, hogy — az északi homlokzaton elhelyezett emléktábla tanúsága szerint — e házban hunyt el Erkel Ferenc. Fentiek alapján, különös tekintettel az Erkel Ferenc személyéhez való kötődésre, az épület helyi egyedi védelemre javasolt.

A Tervtanács az értékvizsgálati dokumentációban foglaltakkal egyetért, tárgyi ingatlan helyi egyedi védelem alá helyezését javasolja.”

BUDAPEST XII. KERÜLET, UGOCSA UTCA 8/B., 7742/15 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) 2026. február 23-án 14:00 órai kezdettel megtartott ülésén a benyújtott dokumentációt konzultatív jelleggel megvizsgálta:

„A Budapest XII. kerület, Ugocsa utca 8/b szám alatti, 7742/15 helyrajzi számú ingatlan értékvizsgálati folyamattal érintett.

Az értékvizsgálati dokumentációban megállapításra került, hogy az épület egy feltehetően a 19. sz. utolsó harmadában épült istálló és kocsislakás 1925-ben szecessziós stílusban történt bővítésével jött létre. Egy további, kisebb bővítéssel 1932-ben nyerte el mai kialakítását, melyet máig megőrzött. Az épület számos olyan részletet őriz, mely a két világháború közötti kiépítés idejéről származik, és helyi építészeti értéket képvisel. Emellett a villaépület egy jó arányú, kifinomult részletekkel rendelkező, igényes és magasszintű architektúrát mutat. Fentiek miatt az épület helyi egyedi védelemre javasolt.

A Tervtanács az értékvizsgálati dokumentációban foglaltakkal egyetért, tárgyi ingatlan helyi egyedi védelem alá helyezését javasolja.”

ÚBUDAPEST XII. KERÜLET, TÜNDÉR UTCA 20., 9601 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) 2026. február 23-án 14:00 órai kezdettel megtartott ülésén a benyújtott dokumentációt konzultatív jelleggel megvizsgálta:

„A Budapest XII. kerület, Tündér utca 20. szám alatti, 9601 helyrajzi számú ingatlan értékvizsgálati folyamattal érintett.

Az értékvizsgálati dokumentációban megállapításra került, hogy az „eredetinek" tekinthető és helyi építészeti szempontból értékelhető épületrész a körülötte álló, értéktelen és előnytelen toldások visszabontása után önmagában működésképtelen volna. Az épület megmaradt elemei, szerkezetei és kialakítása nem érik el a helyi védelem színvonalát. Az épület ésszerű keretek közötti helyreállításának nincs realitása. Fentiek miatt az épület helyi egyedi védelemre nem javasolt.

A Tervtanács megállapította, hogy a legrégebbi - három traktusos - épületrész akár reform kori is lehet, ezért annak megőrzése javasolt. A Zsűri a védendő épületrész méltó érvényesülése érdekében hosszútávon az utólagos, építészettörténeti értéket nem képviselő épületrészek visszabontását javasolja.

A helyi védett épület telkén folytatott építési beruházás számos kedvezménnyel élhet, így értéknövelő lehet az építészeti érték megőrzése.

A Tervtanács az értékvizsgálati dokumentációban foglaltakkal nem értett egyet, a legrégebbi épületrészre tekintettel tárgyi ingatlan helyi egyedi védelem alá helyezését javasolja."

Tekintettel arra, hogy a Tervtanács az utolsó napirendi pontot is megtárgyalta a jegyzőkönyvet 15:30 órakor lezárom.

Budapest Hegyvidék, 2026. február 23.

Tölgyesi-Morvai Krisztina
tervtanács szakmai titkára

Péterffy Márton
főépítész

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

Iktatási szám: XIII/129-4/2026.
Ügyintéző: Tölgyesi-Morvai Krisztina

JEGYZŐKÖNYV

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Tervtanácsának 2026. március 16. 14:00 órai kezdettel megtartott rendes üléséről

Helyszín: 1126 Budapest, Böszörményi út 23-25., XII kerület Hegyvidéki Önkormányzat Városrendezési és Főépítészi Iroda tárgyaló)

Készítette: Tölgyesi-Morvai Krisztina – tervtanács szakmai titkára

A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Tervtanácsának 2026. március 16. napján 14:00 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
ifj. Benczúr László	építész, tervtanácsi tag
Gunther Zsoltné (Csillag Katalin)	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 Főépítészi Iroda, tervtanács szakmai titkára
Kőrösi Emese Edit	Városrendezési és Főépítészi Iroda, főépítészi munkatárs

Meghívott résztvevők:

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

Mellékletek:

- Előzetes vélemények
- Jelenléti ívek

Napirendi pontok:

tervtanácsi állásfoglalás sorszáma	Á/K	Á	K	bejövő iktatószám	cím	hrsz.	előzmény	véleményező

Értékvizsgálati folyamattal érintett ingatlanok:

cím	hrsz.	tárgy	védettség	véleményező
Stromfeld Aurél út 14-16.	**8398/3, 8398/2**	helyi egyedi védelemre javasolt épület	értékvizsgálati folyamattal érintett	Nagy Gergely
Szarvas Gábor út 50.	**10819/32**	helyi egyedi védelemre javasolt épület	értékvizsgálati folyamattal érintett	Csillag Katalin
Istenhegyi út 7/c (Tóth Lőrinc utca 16.)	**10011/10**	helyi egyedi védelemre javasolt épület	értékvizsgálati folyamattal érintett	Csillag Katalin
Tóth Lőrinc utca 12. (Ügyész utca 8.)	**10011/5**	helyi egyedi védelemre javasolt épület	értékvizsgálati folyamattal érintett	Benczúr László
Csaba utca 30. (Határőr út 56.)	**10077**	helyi egyedi védelemre javasolt kerítés és kapu	értékvizsgálati folyamattal érintett	Nagy Gergely

A tervtanács elnöke az ülést 14:00 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

Értékvizsgálati folyamattal érintett ingatlanok:

BUDAPEST XII. KERÜLET, STROMFELD AURÉL ÚT 14-16.,

8398/3 ÉS 8398/2 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) 2026. március 16-án 14:00 órai kezdettel megtartott ülésén a benyújtott dokumentációt konzultatív jelleggel megvizsgálta:

„A Budapest XII. kerület, Stromfeld Aurél út 14-16. szám alatti, 8398/3 és 8398/2 helyrajzi számú ingatlan értékvizsgálati folyamattal érintett.

Az értékvizsgálati dokumentációban megállapításra került, hogy az 1933-ban épült neobarokk villa jó arányú, magasszintű architektúrával rendelkezik. Az 1920-as, '30-as, '40-es évek közismert, ünnepelt, Kossuth-díjas színészének, a fiatalon elhunyt Bajor Gizinek volt az otthona, amelyet Gobbi Hilda kezdeményezésére alakítottak a hazai színészet múzeumává. Ez nagyban hozzájárult, hogy a villa és a kert megőrizte értékeit, reprezentatív kialakítását és hangulatát, amelyek így az 1930-as évek ritka épségben és egyégben fennmaradt építészeti örökségét alkotják. Mindemellett a szellemi tartalom is kiemelendő: Bajor Gizi révén a villa és a kert a korszak művészvilága elitjének volt a találkozóhelye, valamint a II. világháborús vészkorszak alatt számos embert, köztük hírességeket bújtatott a házban, megmentve életüket. A villaépület és a kert a fentiek alapján védendő helyi építészeti értéket képvisel.

A Tervtanács megfontolásra javasolja a két ingatlan összevonását, illetve a kert védelem alá helyezését. A tervtanácsi tagok egyetértettek abban, hogy az ingatlan országos műemléki védelemre is érdemes.

A Tervtanács az értékvizsgálati dokumentációban foglaltakkal egyetért, tárgyi ingatlan helyi egyedi védelem alá helyezését javasolja.”

BUDAPEST XII. KERÜLET, SZARVAS GÁBOR ÚT 50.,

10819/32 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) 2026. március 16-án 14:00 órai kezdettel megtartott ülésén a benyújtott dokumentációt konzultatív jelleggel megvizsgálta:

„A Budapest XII. kerület, Szarvas Gábor út 50. szám alatti, 10819/32 helyrajzi számú ingatlan értékvizsgálati folyamattal érintett.

Az értékvizsgálati dokumentációban megállapításra került, hogy az angolkisasszonyok 1920-1926 között épült rendháza értékes építészeti egységet alkot a már helyi védettséget élvező, 1913-1917-ben épült templommal. Az egységes koncepció alapján, de anyagi okok miatt elhúzódóan megépült historizáló együttest a kor neves építésze, Hültl Dezső tervezte. A megépült templom és rendház hűen őrzi építéskori megjelenését, építészeti részleteit, a hozzájuk tartozó egykor kiterjedt kert 10819/32 hrsz.-re eső része is a méltó zöldfelületi környezetét alkotja. A leválasztott telekrészek közül a 10819/14 hrsz.-en is fennmaradt az ezzel összefüggő pihenőkert és gyümölcsös, indokolt lenne a védettséget erre is kiterjeszteni. Fontos lenne a védett épületegyüttessel együttesen kezelni és védeni a zöldfelületi környezetüket. A kert és gyümölcsös többi, beépítetlenül fennmaradt, de mára beerdősült részei (hrsz. 10819/13, 10819/9 hrsz.) természeti védettséget élveznek, illetve a Laszlovszky-major műemlék ingatlanára esik (10819/30 hrsz.). Az ELMÜ alállomás telkén (10819/31) a kertet felszámolták, de tartalmaz így is zöldfelületet. Nemzetközi politikatörténeti jelentősége is van a zugligeti plébániának, mivel 1989 augusztusban a nyugati magyar határ megnyitása volt a hidegháborút lezáró első lépés Európa egyesítésében, amikor is az NDK-ból menekülő civileket a Máltai Szeretetszolgálat segítette Kozma Imre atya közreműködésével, rengetegen kaptak szállást és ellátást a zugligeti plébánián, az itt készült fotók azóta is emblematikusak.

Összefoglalva, a fenti indokok miatt a 10819/32. és a 10819/14. hrsz. ingatlanok – a rajtuk elhelyezkedő rendház, kert (díszkert, templomkert, pihenőkert, gyümölcsös), kerítés és kapuk – helyi egyedi védelemre javasolt.

A Tervtanács az értékvizsgálati dokumentációban foglaltakkal egyetért, tárgyi ingatlan helyi egyedi védelem alá helyezését javasolja."

BUDAPEST XII. KERÜLET, ISTENHEGYI ÚT 7/C (TÓTH LŐRINC UTCA 16.),

10011/10 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) 2026. március 16-án 14:00 órai kezdettel megtartott ülésén a benyújtott dokumentációt konzultatív jelleggel megvizsgálta:

„A Budapest XII. kerület, Istenhegy út 7/c (Tóth Lőrinc utca 16.) szám alatti, 10011/10 helyrajzi számú ingatlan értékvizsgálati folyamattal érintett.

Az értékvizsgálati dokumentációban megállapításra került, hogy a társasház és a garázs a neobarokk építészet érdekes, sajátos stílusában épült 1924-ben. Tervezője a két világháború közötti korszak sokat foglalkoztatott építésze, Bauer Emil, akinek a nevéhez fűződik Budapest első sorháza és a csatlakozó bérházak, ahol ő maga is lakott, valamint több budai családi ház mellett egyes modern társasszállók a Svábhegyen. Így munkássága számos szálon kötődik a Hegyvidékhez. Az épület a nagyobb mérete ellenére oldott tömegű, jó arányú, míves részletekkel és magas szintű architektúrával rendelkezik, amelyek az utcakép meghatározó hangulati elemei, az egykorú garázzsal együtt, helyi építészeti értéket képviselnek.

Összefoglalva, a fenti indokok miatt a társasház, garázs, Istenhegyi út menti kerítés és kapu helyi egyedi védelemre javasolt.

A Tervtanács az értékvizsgálati dokumentációban foglaltakkal egyetért, tárgyi ingatlan helyi egyedi védelem alá helyezését javasolja."

BUDAPEST XII. KERÜLET, TÓTH LŐRINC UTCA 12. (ÜGYÉSZ UTCA 8.),

10011/5 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 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) 2026. március 16-án 14:00 órai kezdettel megtartott ülésén a benyújtott dokumentációt konzultatív jelleggel megvizsgálta:

„A Budapest XII. kerület, Tóth Lőrinc utca 12., (Ügyész utca 8.) szám alatti, 10011/5 helyrajzi számú ingatlan értékvizsgálati folyamattal érintett.

Az értékvizsgálati dokumentációban megállapításra került, hogy az 1932-ben emelt neobarokk épület egy sajátos funkciójú épülettípust, az ún. bérvillákat képviseli, amelyek a két világháború között a Hegyvidéken is fokozatosan elterjedtek, a II. világháborúig bezárólag. Az épület architektúrája igényes, az utcakép meghatározó eleme, helyi építészeti értéket képvisel. Összefoglalva, a fentiek miatt az épület helyi egyedi védelemre javasolt.

A Tervtanács az értékvizsgálati dokumentációban foglaltakkal egyetért, tárgyi ingatlan helyi egyedi védelem alá helyezését javasolja.”

BUDAPEST XII. KERÜLET, CSABA UTCA 30. (HATÁRŐR ÚT 56.),

10077 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) 2026. március 16-án 14:00 órai kezdettel megtartott ülésén a benyújtott dokumentációt konzultatív jelleggel megvizsgálta:

„A Budapest XII. kerület, Csaba utca 30., (Határőr út 56.) szám alatti, 10077 helyrajzi számú ingatlan értékvizsgálati folyamattal érintett.

Az értékvizsgálati dokumentációban összefoglalásra került a szecessziós kerítés és kertkapu eszmei értéke és jelentősége:

- az ingatlan az 1911-12-ben létesült, Árkay Aladár tervezte Bírák és Ügyészek családi házas telepén található
- a szecessziós stílus egyéni hangú hazai építész tervezőjének műve
- a vasbeton használatának korai példája magánépítkezésen

- az ingatlan Bilicsi Tivadar színművész egykori otthona (1950-es évek elejétől)

Összefoglalva, a fentiek alapján a Csaba utcai és Határőr úti telekhatáron álló szecessziós kerítés a kovácsoltvas kertkapuval helyi egyedi védelemre javasolt.

A Tervtanács javasolja a védelmet a kapcsolódó előkerti építészeti elemekkel (például: előlépcső) együtt kezelni.

A Tervtanács az értékvizsgálati dokumentációban foglaltakkal egyetért, tárgyi ingatlan helyi egyedi védelem alá helyezését javasolja."

Tekintettel arra, hogy a Tervtanács az utolsó napirendi pontot is megtárgyalta a jegyzőkönyvet 17:30 órakor lezárom.

Budapest Hegyvidék, 2026. március 16.

Tölgyesi-Morvai Krisztina
tervtanács szakmai titkára

Péterffy Márton
főépítész

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

Iktatási szám: XIII/129-7/2026.
Ügyintéző: Tölgyesi-Morvai Krisztina

JEGYZŐKÖNYV

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Tervtanácsának 2026. május 11. napján 14:00 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 2026. május 11. napján 14:00 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
ifj. Benczúr László	építész, tervtanácsi tag
Gunther Zsoltné (Csillag Katalin)	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
Kőrösi Emese Edit	Városrendezési és Főépítészi Iroda, főépítészi munkatárs

Meghívott résztvevők:

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

Mellékletek:

- Előzetes vélemények
- Jelenléti ívek

Napirendi pontok:

tervtanácsi állásfoglalás sorszáma	Á/K	Á	K	bejövő iktatószám	cím	hrsz.	előzmény	véleményező

Értékvizsgálati folyamattal érintett ingatlanok:

cím	hrsz.	tárgy	védettség	véleményező
Galántai utca 9.	**8321/1**	helyi egyedi védelemre javasolt épület	értékvizsgálati folyamattal érintett	Csillag Katalin
Galántai utca 11.	**8321/2**	helyi egyedi védelemre javasolt épület	értékvizsgálati folyamattal érintett	Csillag Katalin
Goldmark Károly utca 30.	**9969/1**	helyi egyedi védelemre javasolt épület, kert, kerítés	értékvizsgálati folyamattal érintett	Tima Zoltán
Hegyhát út 19.	**9384**	helyi egyedi védelemre javasolt épület	értékvizsgálati folyamattal érintett	Tima Zoltán
Levendula utca 20.	**9398/10**	helyi egyedi védelemre javasolt épület, kerítés	értékvizsgálati folyamattal érintett	Benczúr László

A tervtanács elnöke az ülést 14:00 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

Értékvizsgálati folyamattal érintett ingatlanok:

BUDAPEST XII. KERÜLET, GALÁNTAI UTCA 9., 8321/1 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) 2026. május 11-én 14:00 órai kezdettel megtartott ülésén a benyújtott dokumentációt konzultatív jelleggel megvizsgálta:

„A Budapest XII. kerület, Galántai utca 9., 8321/1 helyrajzi számú ingatlan értékvizsgálati folyamattal érintett.

Az értékvizsgálati dokumentációban megállapításra került, az épület a szomszédos épülethez hasonlóan a két világháború közötti hegyvidéki historizáló villaépítészet egyik jó színvonalú emléke. A villa a környezetébe harmonikusan illeszkedő, az utcára jellemző korábbi beépítést máig megőrző darab. Telke ma is az 1931-es helyszínrajzon látható kiszabályozását mutatja. Összefoglalásul fentiek miatt az épület helyi egyedi védelemre javasolt.

A Tervtanács az értékvizsgálati dokumentációban foglaltakkal egyetért, tárgyi ingatlan helyi egyedi védelem alá helyezését javasolja."

BUDAPEST XII. KERÜLET, GALÁNTAI UTCA 11., 8321/2 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) 2026. május 11-én 14:00 órai kezdettel megtartott ülésén a benyújtott dokumentációt konzultatív jelleggel megvizsgálta:

„A Budapest XII. kerület, Galántai utca 11., 8321/2 helyrajzi számú ingatlan értékvizsgálati folyamattal érintett.

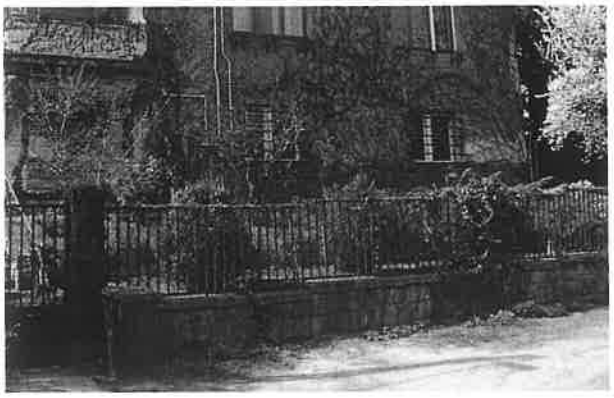
Az értékvizsgálati dokumentációban megállapításra került, hogy az épület a két világháború közötti hegyvidéki historizáló villaépítészet egyik jó színvonalú emléke, mely építés-korabeli kialakításának számos elemét máig megőrizte. A villa a környezetébe harmonikusan illeszkedő, az utcára jellemző korábbi beépítést máig megőrző darab. Telke ma is az 1931-es helyszínrajzon látható kiszabályozását mutatja. Összefoglalásul fentiek miatt az épület helyi egyedi védelemre javasolt.

A Tervtanács az értékvizsgálati dokumentációban foglaltakkal egyetért, tárgyi ingatlan helyi egyedi védelem alá helyezését javasolja.”

BUDAPEST XII. KERÜLET, GOLDMARK KÁROLY UTCA 30.,

9969/1 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) 2026. május 11-én 14:00 órai kezdettel megtartott ülésén a benyújtott dokumentációt konzultatív jelleggel megvizsgálta:

„A Budapest XII. kerület, Goldmark Károly utca 30., 9969/1 helyrajzi számú ingatlan értékvizsgálati folyamattal érintett.

Az értékvizsgálati dokumentációban megállapításra került, hogy a modern, lapos tetős családi ház karakteres településképi elem, az utcakép egyik meghatározó épülete. A két világháború közötti modern építészetünk hiteles példája, kertjével és kerítésével együtt megőrzésre érdemes helyi építészeti értéket képvisel. A fentiek alapján az épület, a kert és a kerítés helyi egyedi védelemre javasolt.

A Tervtanács az értékvizsgálati dokumentációban foglaltakkal egyetért, tárgyi ingatlan helyi egyedi védelem alá helyezését javasolja."

BUDAPEST XII. KERÜLET, HEGYHÁT ÚT 19., 9384 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) 2026. május 11-én 14:00 órai kezdettel megtartott ülésén a benyújtott dokumentációt konzultatív jelleggel megvizsgálta:

„A Budapest XII. kerület, Hegyhát út 19., 9384 helyrajzi számú ingatlan értékvizsgálati folyamattal érintett.

Az értékvizsgálati dokumentációban megállapításra került, hogy a nagy kertben álló villa a Svábhegy és Széchenyi-hegy történeti beépítése, a régi polgári villanegyed építészeti emléke. Az idővel toldalékokkal eltorzított épületet 1997-ben készült tervek alapján helyreállították, a toldalékoktól megszabadították, így jelen megjelenésében – még ha kissé leegyszerűsített formában is – de tükrözi az építéskori, 1903-as kialakítást. A villa tömege és tetőzete, homlokzati architektúrája és nyílásrendszere megőrzendő helyi építészeti értéket képvisel. Összefoglalva, a fentiek alapján a historizáló villaépület helyi egyedi védelemre javasolt.

A Tervtanács az értékvizsgálati dokumentációban foglaltakkal egyetért, tárgyi ingatlan helyi egyedi védelem alá helyezését javasolja.”

BUDAPEST XII. KERÜLET, LEVENDULA UTCA 20., 9398/10 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) 2026. május 11-én 14:00 órai kezdettel megtartott ülésén a benyújtott dokumentációt konzultatív jelleggel megvizsgálta:

„A Budapest XII. kerület, Levendula utca 20., 9398/10 helyrajzi számú ingatlan értékvizsgálati folyamattal érintett.

Az értékvizsgálati dokumentációban megállapításra került, hogy a mozgalmas, sajátos modern architektúrájú épület és egykorú kerítése a településkép fontos eleme, a lakóház a két világháború közötti modern építészet érdekes és hiteles példája, részleteiben is megőrzésre érdemes helyi építészeti értéket képvisel. Összefoglalva, a fentiek miatt a modern lakóház és kerítés helyi egyedi védelemre javasolt.

A Tervtanács az értékvizsgálati dokumentációban foglaltakkal egyetért, tárgyi ingatlan helyi egyedi védelem alá helyezését javasolja."

Tekintettel arra, hogy a Tervtanács az utolsó napirendi pontot is megtárgyalta a jegyzőkönyvet 18:00 órakor lezárom.

Budapest Hegyvidék, 2026. május 11.

Tölgyesi-Morvai Krisztina
tervtanács szakmai titkára

Péterffy Márton
főépítész

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

Iktatási szám: XIII/129-15/2026.
Ügyintéző: Tölgyesi-Morvai Krisztina

JEGYZŐKÖNYV

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Tervtanácsának 2026. október 9. napján 9:00 órai kezdettel megtartott rendkívüli üléséről

Online ülés*

Készítette: Tölgyesi-Morvai Krisztina – tervtanács szakmai titkára

A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Tervtanácsának 2026. október 9. napján 9:00 órai kezdettel megtartott rendkívüli 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
Csillag Katalin	építész, tervtanácsi tag
Sólyom Benedek János	építész, tervtanácsi tag
Ulrich Tamás	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
Kloczok Kitti	Városrendezési és Főépítészi Iroda, hatósági ügyintéző
Szőts Barbara	Városrendezési és Főépítészi Iroda, hatósági ügyintéző

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.

Napirendi pontok:

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 ingatlanok 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) 2026. október 9-én 9:00 órai kezdettel megtartott ülésén a benyújtott dokumentációt konzultatív jelleggel megvizsgálta:

Ingatlan címe	Hrsz.	Értékvizsgálati dokumentáció összefoglaló vélemény	Értékvizsgálati dokumentáció javaslata:	Hegyvidéki Tervtanács álláspontja	Hegyvidéki Tervtanács javaslata:	Megjegyzés, egyéb
Agárdi út 7.	8320/8	Az 1934-ben épült családi ház a korszak egy átlagos, jó képességű építész által tervezett, magas színvonalon kivitelezett neobarokk stílusú épület, amelyet kiemel az a különlegessége, hogy a mai napig szinte érintetlen állapotban maradt fenn. Bár nem a korszak kiemelkedő jelentőségű építésze tervezte, és maga az épület sem kiemelkedő színvonalú, ma az épület koherens épségben fennmaradt belső terei olyan hiteles információkkal szolgálnak a korszak budai villaépítészetéről, belsőépítészetéről, az építtetők életmódjáról, hogy ezzel mégis unikális értéket képvisel. Fenti különlegessége okán az épület mindenképpen megérdemli a helyi védelmet.	helyi egyedi védelemre javasolt	nem ért egyet	értékvizsgálat megszüntetése javasolt	Az értékvizsgálati dokumentáció elkészítése óta (2023.08.09.) az épület tetőterét beépítették, a tetőkubus módosításával. A felújítás-átépítés ugyan tiszteletben tartotta a védendő értékeket, de a védelem kérdése így már okafogyottá vált.
Agárdi út 14/b	8385/1	Az épület kevés és némileg ellentmondásos stíluselemet mutat, de nyugodt, kiegyensúlyozott, harmonikus összbenyomást kelt. A nem túl markáns, de a korra jellemző architektúra az épületet nem emeli ki az átlagból, ennek ellenére védelemre érdemes építészeti emlék.	helyi egyedi védelemre javasolt	egyetért	**helyi egyedi védelemre javasolt**	x
Alma utca 11.		Az 1930-ban, késő-szecessziós stílusban épült családi ház helyi építészeti értékét a manzárdtetős összetett tömegképzés, a szimmetrikus, törtvonalú oromzatos és alatta szegmensívesen domború főhomlokzat, a növényi ornamentikájú díszítés, a kovácsoltvas rácsok, illetve a homokkő lábazatos kovácsoltvas kerítés és a kert épített elemei adják. A változásokkal együtt is a családi ház őrzi eredeti hangulatát és homlokzatának részleteit, kertjét és kerítését. Az épület, a kert és a kerítés a történeti településkép hangsúlyos elemei, az Alma utca tengelyében magaslaton álló családi ház az utcakép meghatározó eleme, megőrzendő helyi építészeti érték.	helyi egyedi védelemre javasolt	nem ért egyet	**helyi egyedi védelemre javasolt (kert és a kerítés)**	Az épület jelentősen átépítették. A tetőterének beépítésével az eredeti kialakítás és arányrendszer sérült. Az oromfal helyén kialakított fedett terasz a kor építészetétől idegen.
Bíró utca 6/e	10096	A kerítés és a gyalogkapu magas színvonalú iparművészeti munka, helyi építészeti értéket képvisel.	helyi egyedi védelemre javasolt	nem ért egyet	értékvizsgálat megszüntetése javasolt	A kerítés nem eredeti, áthelyezett elemekből áll. Az elrendezés nem jellemző a korabeli kerítésekre.

Ingatlan címe	Hrsz.	Értékvizsgálati dokumentáció összefoglaló vélemény	Értékvizsgálati dokumentáció javaslata:	Hegyvidéki Tervtanács álláspontja	Hegyvidéki Tervtanács javaslata:	Megjegyzés, egyéb
Csaba utca 11/b	6889/1	Az épület a Csaba utcában álló, az 1920-as években épült, rendkívül igényes, nagypolgári villák sorában az egyik, leromlott homlokzataival is jelentős értéket képviselő emléke. Építés korabeli építészeti értékei közül a fenti részletezés szerint számos eleme máig megmaradt, vagy jól rekonstruálható.	helyi egyedi védelemre javasolt	egyetért	**helyi egyedi védelemre javasolt**	Védelem után az érintettek tájékoztatása a pályázati lehetőségekről.
Diósárok 24/b	9896/5	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.	értékvizsgálati folyamat megszüntetése javasolt	egyetért	értékvizsgálat megszüntetése javasolt	x
Felhő utca 4.	9630/1	A közszolgáltatási épület a településtörténet fontos eleme, a két világháború közötti építészet hiteles példájaként a történeti településképbe illeszkedik, külső átalakításoktól mentesen őrzi eredeti kialakítását, megőrzésre érdemes helyi építészeti értéket képvisel.	helyi egyedi védelemre javasolt	egyetért	**helyi egyedi védelemre javasolt**	Önkormányzati telephelynek ideális lenne az épület.

Ingatlan címe	Hrsz.	Értékvizsgálati dokumentáció összefoglaló vélemény	Értékvizsgálati dokumentáció javaslata:	Hegyvidéki Tervtanács álláspontja	Hegyvidéki Tervtanács javaslata:	Megjegyzés, egyéb
Galántai utca 16.	8318/4	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 működő 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.	értékvizsgálati folyamat megszüntetése javasolt	egyetért	értékvizsgálat megszüntetése javasolt	
Goldmark Károly utca 17.	10071	A villa az idők során elvesztette homlokzati architektúráját és több kedvezőtlen külső átalakítás is érte, csupán a főhomlokzat emeleti zárterkélye emlékeztet a régebbi építési korára. A legutóbbi felújítás során utólagos külső hőszigetelést kapott kizárólag a földszinti szakasz, így a homlokzati sík mind a lábazati szinten, mind fölötte visszaugrik, kedvezőtlen megjelenést eredményezve. Mindezek olyan beavatkozások, amelyek miatt jelen megjelenésében nem alkalmas arra, hogy a helyi védelem jelentette magas történeti építészeti színvonalat reprezentálja. Ugyanakkor az ingatlan utcai telekhatárán húzódó szecessziós, terméskő lábazatos, drótfonatos kerítés a művességével része a hiteles történeti utcaképnek, amely miatt helyi egyedi védelme indokolt.	helyi egyedi védelemre javasolt a kerítés	egyetért	**helyi egyedi védelemre javasolt a kerítés**	A szecessziós kerítés helyi egyedi védelemre javasolt, de a kedvezőtlen átalakítások miatt az épület helyi egyedi védelmét nem javasolt.

Ingatlan címe	Hrsz.	Értékvizsgálati dokumentáció összefoglaló vélemény	Értékvizsgálati dokumentáció javaslata:	Hegyvidéki Tervtanács álláspontja	Hegyvidéki Tervtanács javaslata:	Megjegyzés, egyéb
Határőr út 17.	9941/1	Az 1927-ben épült neobarokk nagypolgári villát a II. világháború után több lakásra osztották, de az épület lényeges értékei, tömege, tetőformája, a terasz és lépcsője, valamint a homlokzati architektúrája szerencsésen megmaradtak vagy rekonstruálhatók. A dús növényzetű kertben álló neobarokk villa és az igényes kovácsoltvas kerítés a településkép fontos elemei, a két világháború közötti polgári építészet hiteles példái, megőrzésre érdemes helyi építészeti értéket képviselnek.	helyi egyedi védelemre javasolt	egyetért	**helyi egyedi védelemre javasolt**	x
Istenhegyi út 93/a	9780/7	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.	értékvizsgálati folyamat megszüntetése javasolt	egyetért	értékvizsgálat megszüntetése javasolt	Utcáról, közterületről csak az egyszerű geometriájú tető látható.

Ingatlan címe	Hrsz.	Értékvizsgálati dokumentáció összefoglaló vélemény	Értékvizsgálati dokumentáció javaslata:	Hegyvidéki Tervtanács álláspontja	Hegyvidéki Tervtanács javaslata:	Megjegyzés, egyéb
Költő utca 16.	9607	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.	helyi egyedi védelemre javasolt	nem ért egyet	értékvizsgálat megszüntetése javasolt	
Lejtő út 28.	8086	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.	helyi egyedi védelemre javasolt	nem ért egyet	értékvizsgálat megszüntetése javasolt	

Ingatlan címe	Hrsz.	Értékvizsgálati dokumentáció összefoglaló vélemény	Értékvizsgálati dokumentáció javaslata:	Hegyvidéki Tervtanács álláspontja	Hegyvidéki Tervtanács javaslata:	Megjegyzés, egyéb
Nagy Jenő utca 8.	7885/2	Az emeletes historizáló villa 1895 körül épülhetett, eredeti tervei nem ismertek. Egykor nagyméretű kertben állt, amelyet a szomszédos MOM üzemi területe bekebelezett, az épület is a gyárhoz került, a megmaradt oldalkertek nagy része gépkocsi beálló. Az egykor igényesen kialakított villa homlokzati architektúrája mozgalmas, minden épületsarkot armírozás hangsúlyoz, a főbb homlokzatok ablakait gazdag keretezéssel láttak el, a könyöklő- és övpárkány, valamint a főpárkány egyaránt összetett tagozatokkal hangsúlyozott. Az épület a legfőbb külső és belső értékeit szerencsésen megőrizte, a privatizáció utáni, 1990-es évek végi felújítás a korszakhoz képest érzékenyen nyúlt a villához és bővítésére is csak a pinceszinten került sor. Az épület karbantartott, jelenleg a Budai Egészségközpont működik benne.	helyi egyedi védelemre javasolt	egyetért	**helyi egyedi védelemre javasolt**	x
Nagysalló utca 4.	8137/1	Az épület eszmei értékét jelenti, hogy a ház falán elhelyezett emléktábla tanúsága szerint e házban élt és alkotott 1938-1945 között Boromisza Tibor festőművész (1880-1960). Az épület bérvillának épült, stílusa az archív terveken látható elemek alapján neobarokknak nevezhető. Mára ezek az elemek a homlokzatról elvesztek. Az épületnek építészettörténeti, műemlékvédelmi (helyi építészeti) értéke csekély. Sem tömege, sem homlokzati kialakítása vagy részletei nem emelik ki a kor ingatlanfejlesztési céllal épült többlakásos bérházépítésének színvonalából. Az ingatlan egyetlen jelentős helyi építészeti értéket képviselő eleme a kerítése.	helyi egyedi védelemre javasolt a kerítés	egyetért	**helyi egyedi védelemre javasolt a kerítés**	A kerítést helyi egyedi védelemre javasolt, az épületet helyi egyedi védelemre nem javasolt.

Tekintettel arra, hogy a Tervtanács az utolsó napirendi pontot is megtárgyalta a jegyzőkönyvet 10:30 órakor lezárom.

Budapest Hegyvidék, 2026. október 9.

Tölgyesi-Morvai Krisztina
tervtanács szakmai titkára

Péterffy Márton
főépítész

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

Iktatási szám: XIII/129-16/2026.
Ügyintéző: Tölgyesi-Morvai Krisztina

JEGYZŐKÖNYV

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Tervtanácsának 2026. október 12. napján 13:00 órai kezdettel megtartott rendkívüli üléséről

Online ülés*

Készítette: Tölgyesi-Morvai Krisztina – tervtanács szakmai titkára

A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Tervtanácsának 2026. október 12. napján 13:00 órai kezdettel megtartott rendkívüli 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	építész, tervtanácsi tag
Szabó Levente DLA	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
Kloczok Kitti	Városrendezési és Főépítészi Iroda, hatósági ügyintéző
Szőts Barbara	Városrendezési és Főépítészi Iroda, hatósági ügyintéző

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 felhatalmazása alapján a jegyzőkönyvi kivonatot a tervtanácsi titkár aláírásával hitelesíti.

Napirendi pontok:

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 ingatlanok 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) 2026. október 12-én 13:00 órai kezdettel megtartott ülésén a benyújtott dokumentációt konzultatív jelleggel megvizsgálta:

Ingatlan címe	Hrsz.	Értékvizsgálati dokumentáció összefoglaló vélemény	Értékvizsgálati dokumentáció javaslata:	Hegyvidéki Tervtanács álláspontja	Hegyvidéki Tervtanács javaslata:	Megjegyzés, egyéb
Németvölgyi út 17.	8296/2	Az 1929-ben, korábbi villa bővítésével kialakult késő-historizáló, szecessziós elemekkel gazda-gított villaépület jó példa az épülettípus fejlődésére, a reprezentációs igények építészeti meg-formálásának változására a 20. század első felében. Az épület legtöbb elemében megőrizte eredeti megjelenését, illetve helyreállították 2009-ben. A saroktelken hangsúlyosan megjelenő villa a településkép fontos eleme, a két világháború közötti polgári építészet emléke, megőr-zendő helyi építészeti érték.	helyi egyedi védelemre javasolt	egyetért	**helyi egyedi védelemre javasolt**	x
Németvölgyi út 68.	8206	A három utcával határolt telken szabadon álló földszintes családi ház 1910 körül épült, mértanias szecessziós homlokzati elemekkel, a Szendi utcára néző főhomlokzata tört vonalú, kontyolt oromzatos, faragott gerendavégekkel, az oromzatban kis szellőző ablakokkal. A Németvölgyi úti telekhatáron az épülettel egykorú, lábazat nélküli, szecessziós elemekkel díszített drótfonatos kerítés húzódik, drótfonatos kapuval. Az épület az 1910 körül egységes koncepció szerint, a Szendi utca és a Zsámbéki utca mentén létesült kistisztviselői családi házas telep nyitó épülete, településtörténeti érték, az együttesben betöltött szerepe alapján hosszú távú méltó megőrzése településképi érdek is.	helyi egyedi védelemre javasolt (épület és kerítés)	egyetért	**helyi egyedi védelemre javasolt (épület és kerítés)**	Hangsúlyozandó, hogy az épület annak ellenére javasolt a helyi védelemre, hogy a homlokzati architektúráját leegyszerűsítve állították helyre, illetve az utólagos hőszigetelés síkbeli, mértani vonalú előre ugrása a terméskő lábazattól zavaró, kedvezőtlen példa lehet. Azonban megfontolva a történeti utcaképi jelentőségét és a kistisztviselői telepszerű beépítésben betöltött pozícióját, a helyi védelem elrendelése javasolt.

Ingatlan címe	Hrsz.	Értékvizsgálati dokumentáció összefoglaló vélemény	Értékvizsgálati dokumentáció javaslata:	Hegyvidéki Tervtanács álláspontja	Hegyvidéki Tervtanács javaslata:	Megjegyzés, egyéb
Orbánhegyi út 13.	8331	Az épület eszmei értékét az adja, hogy Lux Kálmán tervei alapján Lux Gyula építette 1927-ben. A családi ház korábban meglévő, visszafogott építészeti értékei mára megkoptak. A fennmaradt archív tervanyagot a jelen állapottal egybevetve megállapítható, hogy az épületet többször átalakították és bővítették. A helyszínen kapott információ szerint a II. világháború alatt bombatalálatot kapott, a helyreállítás nem az eredeti formában történt, az épület szerkezeti problémákkal küzd. Az épület homlokzatainak egy része utólagos hőszigetelést kapott. Az archív tervek ismeretében a homlokzati nyílásrendszert több helyen átalakították. Az ablakok előtti vasrácsok utólagosak. Kerítése új. Az épület architektúrája, kialakítása, részletei és megmaradt szerkezetei nem képviselnek kiemelkedő építészeti értéket.	értékvizsgálati folyamat megszüntetése javasolt	nem ért egyet	helyi egyedi védelemre javasolt	A részleges hőszigetelés ellenére őrzi eredeti részleteit.
Orbánhegyi út 51.	8357/5	A villaépület helyi építészeti értékét építéskori kialakításában megmaradt különleges tetőzete, homlokzati architektúrája, klinkertégla burkolata és igényesen megmunkált kő elemei, nyílás-rendszere és nyílászárói, kovácsoltvas elemei alkotják. Az épület a két világháború közötti pol-gári építészet hiteles, minőségi kivitelezésű példája, részleteiben is megőrzésre érdemes helyi építészeti értéket képvisel.	helyi egyedi védelemre javasolt	egyetért	**helyi egyedi védelemre javasolt**	x
Szarvas Gábor út 10.	10673	Az 1911 körül emelt épület építészeti szempontból érdekes, sajátosan vegyíti a historizáló és a szecessziós építészeti elemeket. A külsőben őrzi építéskori kialakításának vonásait, sajnos az utólagos hőszigetelés és nyílászáró cserék rontottak ezen, de építészeti érdekessége ezzel együtt megmaradt, megőrzendő helyi építészeti érték. Az épület útelágazásban, saroktelken áll, pozíciójából eredően településképi jelentősége is kiemelkedő, ezért a részletek kedvezőtlen átalakítása ellenére is megőrzendő helyi építészeti érték. A további kedvezőtlen változásokat feltétlen javasolt elkerülni, megelőzni.	helyi egyedi védelemre javasolt (épület, kert, kerítés)	egyetért	**helyi egyedi védelemre javasolt (épület, kert, kerítés)**	x

Ingatlan címe	Hrsz.	Értékvizsgálati dokumentáció összefoglaló vélemény	Értékvizsgálati dokumentáció javaslata:	Hegyvidéki Tervtanács álláspontja	Hegyvidéki Tervtanács javaslata:	Megjegyzés, egyéb
Szendi utca 4.	8212	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.	helyi egyedi védelemre javasolt	nem ért egyet	értékvizsgálat megszüntetése javasolt	Ráépület egy szint az épületre, elvesztette eredeti arányait.
Szendi utca 14.	8207	A szecessziós stílusú, magasföldszintes, családi háznak különösen a főhomlokzata érdekes, az egyedi kialakítású, szecessziós íves oromzattal, amely két széles pilonon nyugszik, közte a homlokzatba vont, kovácsoltvas korlátú erkéllyel és terasszal. Az épület szecessziós főhomlokzata karakteresen hangsúlyos, a későbbi főhomlokzati bővítést is hatástalanítja, megfelelően érvényesül az eredeti kialakítás. A Szendi utcai telekhatáron rusztikus mészkő lábazatos szecessziós drótfonatos kerítés húzódik, hasonló kertkapuval. Az ingatlan az 1910 körül egységes koncepció szerint épült be, a Szendi utca és a Zsámbéki utca mentén létesült kistisztviselői családi házas telep részeként, településtörténeti érték. A családi ház és kerítése utcaképi jelentőségű is, a történeti településkép fontos elemei, az előző századforduló polgári építészetének érdekes példája, részleteiben is megőrzésre érdemes helyi építészeti értéket képvisel.	helyi egyedi védelemre javasolt (épület+kerítés)	egyetért	**helyi egyedi védelemre javasolt (épület és kerítés)**	x

Ingatlan címe	Hrsz.	Értékvizsgálati dokumentáció összefoglaló vélemény	Értékvizsgálati dokumentáció javaslata:	Hegyvidéki Tervtanács álláspontja	Hegyvidéki Tervtanács javaslata:	Megjegyzés, egyéb
Tamási Áron utca 23.	8519/31	A modern lakóház helyi építészeti értékét a korai modern építészeti elemek adják, amelyek az utólagos ráépítés ellenére is dominálnak, meghatározóan érvényesülnek. A mozgalmas architektúrájú, hasábokból és íves tömbökből szerkesztett épület az egyre fogyatkozó két világháború közötti modern (Bauhaus) villák/családi házak egyike, amely a stílus hőskorából származik és részleteiben hitelesen őrzi a korai modern stílusjegyeket.	helyi egyedi védelemre javasolt	egyetért	**helyi egyedi védelemre javasolt**	x
Tamási Áron utca 34.	8530/3	lejtős terepen kertben szabadon álló, villaként létesült modern lakóépületet 1935-ben csicseri Orosz György tervezte (aki Páger Antal egykori, a közelben álló helyi védett villáját is jegyzi). A villaépület külső átalakításoktól mentesen őrzi eredeti, érdekes kialakítását, a két világháború közötti hazai modern építészet egyedibb hangvételű példája, megőrzésre érdemes helyi építészeti értéket képvisel.	helyi egyedi védelemre javasolt	egyetért	**helyi egyedi védelemre javasolt**	A tetőformát az eredeti geometria szerint helyreállítani.
Tamási Áron utca 39.	8519/3	A villa 1870 körül épülhetett, a déli épületszárny 1895 körüli, későbbi átalakításokkal. Az északi, háromszintes historizáló, mediterrán hangulatú szárnyat lizénák és övpárkányok tagolják, a vakolt homlokzatokat széles, faragott gerendavégű eresz zárja le, nyílásai zsalugáteresek; az ÉNY-i sarok fölött kis torony emelkedik. A déli szárny egykor földszintes volt, domború homlokzatai és kovácsoltvas rácsos ablakai megőrzésre javasoltak. A villa kertje egykor a mai Fodor utcáig tartott, idővel megosztották és beépítették, de koros faállománya ma is megvan. A homokkő lábazatos kovácsoltvas kerítés ma is végigfut az alsó szomszéd ingatlan előtt is. Az épület és a kert régiség értékén és helyi építészeti értékein túl az ingatlannak külön jelentőséget ad, hogy a villában lakott Homonnay Tivadar politikus, országgyűlési képviselő, 1942–1944 között Budapest főpolgármestere.	helyi egyedi védelemre javasolt (épület, kert, szobor, kerítés)	részben egyetért	**helyi egyedi védelemre javasolt (épületrész, kert, szobor, kerítés)**	Az épület sok ütemben épült. Az egykori nagy teraszos fő épületrész védendő. Az értékvizsgálatban javasolt pontosan meghatározni.
Tusnádi utca 39.	9832/12	Az 1939-ben épült családi ház a két világháború közötti modern építészet karakteres példája, megőrzésre érdemes helyi építészeti értéket képvisel. A modern ház és kerítés a történeti utcakép jellegzetes elemei a Hegyvidéken.	helyi egyedi védelemre javasolt	egyetért	**helyi egyedi védelemre javasolt**	x

Ingatlan címe	Hrsz.	Értékvizsgálati dokumentáció összefoglaló vélemény	Értékvizsgálati dokumentáció javaslata:	Hegyvidéki Tervtanács álláspontja	Hegyvidéki Tervtanács javaslata:	Megjegyzés, egyéb
Városmajor utca 54.	6874	Az épület három, jelentős építészgeneráció tervei alapján, három ütemben épült fel. A telek északnyugati telekhatárán álló, historizáló stílusú villaépületet Kallina Mór építtette 1892-ben, az ehhez kapcsolódó, L alaprajzó épületszárny 1922-1923-ban Árkay Aladár tervei alapján épült fel, majd az újabb bővítés 1940 körül Árkay Bertalan tervei alapján történt. Mindhárom építész a magyar építészettörténet kiemelkedő alkotó egyénisége; az épületegyüttes pedig a család lakóháza volt. Az épület eszmei jelentőségén túl építészeti értékei is kiemelkedőek. Fentiek miatt az épület egyedi országos műemléki védelmet is megérdemelné. Kertjében jelentős növényállomány található.	helyi egyedi védelemre javasolt	egyetért	**helyi egyedi védelemre javasolt**	Árkay család saját háza
Vilma Utca 5/a	9501/1	Az épület magját egy feltehetően az 1920-as években lépült 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	értékvizsgálati folyamat megszüntetése javasolt	egyetért	értékvizsgálat megszüntetése javasolt	x

Ingatlan címe	Hrsz.	Értékvizsgálati dokumentáció összefoglaló vélemény	Értékvizsgálati dokumentáció javaslata:	Hegyvidéki Tervtanács álláspontja	Hegyvidéki Tervtanács javaslata:	Megjegyzés, egyéb
		ma látható épület nem éri el a helyi építészeti védelem színvonalát.				
Virányos út 16.	10715/8	A modern családi ház 1932-ben épült, oldottabb modern stílusban, magastetővel, de modern tömegképzéssel és architektúrával, tervezője Szentgyörgyi Gyula. Az épület külső átalakításoktól mentesen őrzi eredeti kialakítását, csupán az utólagos tetőtér beépítés terasza jelent módosítást. A gondozott kertben dús növényzet, korosabb cserje- és faállomány található, az épülettel hangulatos együttest alkot. Az épület a településkép fontos eleme, a két világháború közötti modern építészet hiteles, érdekes, egyéni hangvételű példája, részleteiben is megőrzésre érdemes helyi építészeti értéket képvisel.	helyi egyedi védelemre javasolt	egyetért	**helyi egyedi védelemre javasolt**	x
Zsámbéki utca 6.	8231	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.	helyi egyedi védelemre javasolt	nem ért egyet	értékvizsgálat megszüntetése javasolt	Jellemző a környékre, de nem különleges. Kicsit MÁV-jellegű karakter. A terv szerinti díszes oromzat nem valósult meg vagy átépítették.

Tekintettel arra, hogy a Tervtanács az utolsó napirendi pontot is megtárgyalta a jegyzőkönyvet 14:15 órakor lezárom.

Budapest Hegyvidék, 2026. október 12.

Tölgyesi-Morvai Krisztina
tervtanács szakmai titkára

Péterffy Márton
főépítész