



\*1000295237742\*

ügyintéző: Lantos Ágnes Virág

telefon: +36 1 327-1193

email: lantos.agnes.v@budapest.hu

ikt. szám: FPH059 /1604 - 5 /2025

hiv. szám: -

tárgy: Településképi vélemény  
II. Szemlőhegy utca 8. szám alatti  
(hrsz.:12927/1) villaépület részleges  
bontása, felújítása, bővítése hétlakásos  
lakóépületté mélygarázzsal

településképi véleményt kért a Budapest, II. kerület, Szemlőhegy utca 8. szám alatti (hrsz.:12927/1) villaépület részleges bontásáról, felújításáról, bővítéséről szóló terv építési engedélyezési eljárásához. A terveket felelős tervező készítette. A tárgyi ingatlan szerepel Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének a településképi védelméről szóló 30/2017. (IX.29.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 4. mellékletében, Budapest fővárosi helyi védetségű építészeti örökségének jegyzékében. A kérelemhez csatolt tervdokumentációra ezért a Rendelet településképi véleményezési eljárásról szóló rendelkezése alapján az alábbi

### településképi véleményt adom.

A II. kerület, Szemlőhegy utca 8. szám alatti villaépület magját képező épület, azaz egy családi ház tervét Feszli László építész, főreáliskolai tanár, Feszli Frigyes építész unokaöccse készítette 1886-ban. Az utca akkor még névtelen volt és 1896-ban kapta meg ma is élő elnevezését. Feszli László tervezte többek között a nem messze található, korábban Zárda utca, mai nevén Rómer Flóris utca 52-54. szám alatti tornyos kerti villa tervét is. A Szemlőhegy utcai villaépület többszörös bővítések és átalakítások után érte el mai állapotát, ami jelenleg - építészeti értékeit tekintve - heterogén épületkomplexumként látható.

A benyújtott tervdokumentáció a 2024. december 10-én kelt, támogató településképi vélemény (iktatószám: FPH059/1174-20/2024) alapját képező építészeti terv módosított változata a hétlakásosra tervezett lakóépületről. A korábbi terv szerint a szomszédos nyúlványos (nyeles) telek nyelét igénybe véve, a tárgyi telket erről a nyélről megközelítve lehetett gépkocsival lejutni a mélygarázsba egy autóliften keresztül. A termódosítás lényege, hogy a jelenlegi terv szerint a mélygarázs gépkocsik általi megközelítése az utcafronti támfalkerítésben kialakítandó új kétszárnyú kapun és lehajtó rámpán keresztül valósul meg. Az építési engedélyezési terv módosítása egyéb tekintetben nem érinti a fővárosi helyi védelem alatt álló lakóépület részleges bontásáról, felújításáról, bővítéséről szóló korábbi tervet.

A mélygarázs megközelítésének tervezett megváltoztatása örökségvédelmi szempontból támogatható, a terv egyéb részleteivel kapcsolatban a 2024-ben készült településképi véleményben foglaltakat fenntartjuk.

Az összesen hétlakásos lakóépület gépjármű elhelyezési szükséglete miatt megvalósítandó terepszint alatti garázs kialakítása és rámpán történő megközelítése a védett épület érvényesülését szem előtt tartó módon készül a terv szerint. A tervnek nem része a településképi szempontból frekventált és örökségvédelmi szempontból értékes támfalkerítés és kapuzat felújítása, mégis javasolt annak az eredeti állapot szerinti teljes körű helyreállítása. Ugyanakkor a mélygarázs megközelíthetősége érdekében az utcafronti kerítésbe integrált új kétszárnyú kapu a kortárs hangvételű új épületszárny architektúráját idézi. A védett támfalkerítés részeként megjelenő új kétszárnyú kapu izgalmas egységet alkot a védett építménnyel, és tervezett kialakítása, valamint anyag- és színhasználata örökségvédelmi szempontból támogatható.

Összességében a II. kerület, Szemlőhegy utca 8. szám alatti lakóépület részleges bontását, felújítását, bővítését dokumentáló tervet

**engedélyezésre javaslom.**

A településképi vélemény elsősorban az épület részleges bontásáról, bővítéséről, felújításáról szóló tervdokumentáció örökségvédelmi és településképi szempontjaira, a Rendelet vonatkozó előírásainak érvényesítésére vonatkozik. A terv – a Kerületi Építési Szabályzat, valamint a hatályos egyéb építésügyi jogszabályoknak való – megfelelésségét az illetékes építési hatóság vizsgálja. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 45. § (9) bekezdése szerint a településképi vélemény ellen a közléstől számított 15 napon belül kifogásnak van helye. A kifogást a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 98.§ (4) bekezdése szerint az állami főépítészhez kell benyújtani.

*Kelt Budapest, a minősített elektronikus aláírásban foglalt időbélyegző szerinti időpontban.*

Főpolgármester hatáskörében eljárva:

Erő Zoltán  
várostervezési főosztályvezető, főépítész