



1000304938198

ügyintéző: Capdebo Ákos

telefon: +36 1 999-9071

email: CapdeboA@budapest.hu

ikt. szám: FPH059 /2382 - 6 /2025

hiv. szám: -

tárgy: Településképi vélemény a Budapest III. kerület, Kőbánya utca 35. szám alatti (hrsz.:64521/1) ingatlanon álló melléképületek bontására és lakóépület átépítésére, bővítésére készített engedélyezési tervdokumentációhoz

██████████ okleveles építészmérnök (██████████) felelős vezető tervezőként településképi véleményt kért a 1038 Budapest, Kőbánya utca 35. szám alatti, 64521/1 helyrajzi számú ingatlanon álló melléképületek bontására és lakóépület átalakítására, bővítésére készített tervdokumentációról engedélyezési eljáráshoz.

A tárgyi ingatlan szerepel a Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének a településképi védelméről szóló 30/2017. (IX. 29.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Rendelet) 4. mellékletében, Budapest fővárosi helyi védettségű építészeti örökségének jegyzékében, a Békásmegyér-Ófalu, Kőbánya utcai védett épületegyüttesének részeként. A kérelemhez csatolt tervdokumentációra ezért – a Rendelet településképi véleményezési eljárásról szóló rendelkezése alapján – az alábbi

településképi véleményt adom.

Az ingatlan a Kőbánya utca páratlan oldalán, az Iskola utca és Tamás utca közötti szakaszon található. A középkori eredetű, de a török hódoltság alatt elnéptelenedett Békásmegyér falut 1736-tól népesítették be német telepésekkel. Mai formája a XVIII. századtól alakult ki. Békásmegyér-Ófalu magjának leghosszabb utcája a Kőbánya utca (Steinbruck Gasse), amely ahhoz a kőbányához vezet, ahonnan a falu házai falainak kőanyaga került ki. A területre telekhatáron álló, utcavonalra épült, ormfalás beépítési mód jellemző. A Kőbánya utcában többnyire hagyományos sváb parasztházak, vagy azokból átalakított, modernizált épületek állnak.

A Kőbánya utca 35. szám alatti épület telekhatáron épült, utcavonalon álló főhomlokzattal rendelkező, 1945 előtt épült földszintes, tornácos lakóház, amely a környékbeli régi sváb parasztházak arányait és tömegformáját hordozza. A részlegesen alapincézett, eredetileg öt egymást követő helyiségből álló épület sárba rakott kő falazattal készült, nagyméretű tömör téglát a kéménypillérek, a padlásfeljáró, illetve az oromfalak kialakításához alkalmaztak. Zárófödeme csapos gerendás fafödém, tetőszerkezete szelemenés kialakítású. Az épület nyílászárói pallótokos ablakok és ajtók, amelyek többnyire eredeti állapotukban

fellelhetőek. Az utcai homlokzaton két padlásszellőző lyuk és egy átépítés következtében beépített fekvő téglalap alakú ablak látható, amely azonban teljesen stílusidegen.

A lakóépületet a hátsó irányba – a korábbi gazdasági épületek helyén – bővítették. A bővítmény a telken található két melléképülettel egyetemben azonban igen rossz állapotú, vegyes szerkezetű, rossz minőségű építőanyagokból épült, nem képviselnek megtartásra érdemes építészeti értékeket.

A lakóépület tömegformája, karaktere a védett épületegyüttes részeként, utcaképi elemként védendő. A lakóépület ugyan leromlott állagú, de felújításra alkalmas, arra érdemes. A „tákolmány” jellegű bővítmény, a melléképületek, valamint az épülethez kapcsolódó terasz és járda nem rendelkeznek védendő értékkel, ezért bontásuk elfogadható a Rendelet 30. § (3) bekezdés a) pontja alapján:

„30. § (3) Helyi védettségű épületegyüttesek területén és a helyi egyedi védettségű építmények közvetlen környezetében az adott környezetbe illeszkedő megoldások alkalmazása érdekében, építészeti értékkel nem rendelkező építmény bontható, amennyiben

a) az a meglévő állapot felmérési terveit is tartalmazó értékvédelmi dokumentációval igazoltan építészeti értékkel nem rendelkezik, és a helyére tervezett építmény tervei a környező védett értékekhez és a településképhez harmonikusan illeszkednek”

A Rendelet védett épületegyüttesek átalakítására vonatkozó előírásai a következők:

„33. § (1) A helyi védettségű építmény és a helyi védettségű épületegyüttesben lévő építmény építészeti értékét eredeti építőanyagában, de legalább az eredetivel azonos anyaghasználattal kell megőrizni.

(2) Helyi védettségű építészeti örökség új hozzátételének vagy új építményének építése során az új építmény anyaghasználata az eredeti építészeti érték anyaghasználatától eltérő is lehet, de az eredeti és új részeknek harmonikus egységet kell alkotniuk.”

„34. § (1) Helyi védettségű építmény és a helyi védettségű épületegyüttesben lévő építmény tömegét a védettséget megalapozó állapotában, vagy az eredeti állapotának megfelelő formában és méretben kell megtartani, kivéve, ha az építészeti értéket hordozó épületrész bővítése a védett érték megjelenését, karakterét, eszmei és építészeti értékét nem érinti hátrányosan és az a különleges építészeti érték kiemelését szolgálja.”

A tervezői és megrendelői cél együttesen az épület autentikus, nívós építészeti részletekkel való helyreállítása, valamint bővítése. A felújítás folyamán helyreállítják a lakóépületet, a fedélszéket azonos kontúrral újraépítik, az utcára néző helyiség és a nappali fölött a kötőgerendák közötti süvegfák kibontásával látszó fedélszéket alakítanak ki, amelynek a bevilágítását két helyen párosan elhelyezett tetősíklablakok szolgálják. Az eredeti padlásfeljáró és a pince megmarad, amely egy korábbi beavatkozás következtében csak tárolóként hasznosítható. A megrendelői igényeket kielégítve az épület hátsó részéhez merőlegesen csatlakoztatva, alacsonyabb gerincmagassággal egy pajtyszerű garázs hozzáépítését tervezik. A garázs nyitott fedélszékkal és faburkolattal készül, oromfalának lécezése mögé rejtetten kerülnek elhelyezésre a gépészeti berendezések. A meglévő épület meghosszabbításaként, felhasználva a meglévő, telekhatáron álló kőfalat, egy favázra szerelhető alumínium gyártmányrendszerű télikert épül, hagyományos tetőszerkezettel. Az épület eredeti nyílászáróit megtartják, felújítják, vagy az eredetiek mintájára újragyártják, az ablakok belső szárnyába hőszigetelő üvegezés kerül. Kedvező, hogy az utcai homlokzaton visszaállítják az eredeti,

kétablakos nyílásrendszert, az udvar felőli homlokzaton pedig – kihangsúlyozva a tornácot – fa tornácoszlopokat építenek be, melyek díszítő fejezetei a környéken fellelt hasonló elemek alapján készülnek. A homlokzat egységesen törtfehér dörzsölt struktúrájú vakolatot kap, világosszürke árnyalatú lábazattal és vakolatdíszítéssel. A tetőfelületeken piros hódfarkú kettős fedés készül, az eresz és a gerinc mentén lovagsorral. Túlságosan élénk piros színárnyalat nem javasolt, helyette natúr terrakotta színű cserép használata kívánatos. Az utcai kerítés falazott szakaszokkal készül, a köztes mezőkben függőleges horonyeresztékes palló szerkezetekkel, gépjármű behajtásra szolgáló úszókapuval, és a tornác végében új gyalogos bejáróként működő kiskapuval.

Az épület nyugati, nyílások nélküli homlokzatát 10 cm kőzetgyapot hőszigeteléssel látják el, rajta vékonyvakolattal, ami itt elfogadható, ha a többi homlokzatközelítéssel azonos felületképzést kap. Az eresz megfelelő mértékű kiülésének azonban meg kell maradnia a kijebb helyezett homlokzati sík mellett is, ezért – továbbá a szarufákra helyezett hőszigetelés miatt – a tetőfelület síkja is várhatóan a jelenleginél kijebb kerül, ami kismértékű változás (10-20 cm) esetén nem zavaró, alig érzékelhető.

A lakóépület átépítéséhez és bővítéséhez készített tervdokumentációt részletes, komoly kutatómunka előzte meg. A tervezett felújítás során kitűzött cél, hogy a régi parasztház eredeti állapotában kerüljön visszaállításra, megtartva és felújítva a lehető legtöbb még fellelhető eredeti épületszerkezetet. A tervezett épületbővítmények a mai, modern igényeknek megfelelően készülnek, mégis igazodva a meglévő lakóépülethez. Településképi, örökségvédelmi szempontból a telken lévő, rossz állapotú épületek bontása, a meglévő lakóépület magas színvonalú felújítása és bővítése támogatható, mivel a bővítvény karakterjegyeivel a védett épületegyütteshez illeszkedik, ezért a tervezett bontási és építési tevékenységet a fenti észrevételek figyelembevételével

engedélyezésre javaslom.

A településképi vélemény elsősorban a meglévő épületek bontásáról és a lakóépület felújításáról és bővítéséről építési engedélyezési eljáráshoz készült tervdokumentáció örökségvédelmi és településképi szempontjaira, a Rendelet vonatkozó előírásainak érvényesítésére vonatkozik. A terv a kerületi építési szabályzatnak, valamint a hatályos egyéb építésügyi jogszabályoknak való megfelelésségét az illetékes építésügyi hatóság vizsgálja.

A településképi vélemény ellen a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 45. § (9) bekezdése szerint 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 főépítéshez kell benyújtani.

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

Főpolgármester hatáskörében eljárva:

Erő Zoltán
várostervezési főosztályvezető, főépítész