



\*1000292550563\*

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ügyintéző: Jauernik Zsófia

telefon: +36 1 999 8061

email: Jauernik.Zsofia@budapest.hu

ikt. szám: FPH059 /1322 - 5 /2025

hiv. szám: -

tárgy: Településképi vélemény  
a Budapest XXII. kerület, II. utca 16. szám  
alatti épület átalakításához, bővítéséhez

[REDACTED] településképi véleményt kért a Budapest XXII. kerület, II. utca 16. szám alatti, 229378 hrsz.-ú ingatlanon lévő lakóépület átalakításának, bővítésének engedélyezési eljárásához. A terveket [REDACTED] tervező készítette.

A tárgyi ingatlan szerepel a Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének a településképi védelméről szóló 30/2017. (IX.29.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 4. mellékletében, Budapest fővárosi helyi védettségű építészeti örökségének jegyzékében. A kérelemhez csatolt tervdokumentációra ezért – a hivatkozott rendelet településképi véleményezési eljárásáról szóló rendelkezése alapján – az alábbi

#### **településképi véleményt adom.**

A XX. század elején utcavonalra és oldalhatárra épült földszintes lakóépület utcai homlokzatának vakolatarchitektúrája gazdagon díszített. Középrizalitját kannelurázott ión pilaszterek hangsúlyozzák. Az eresz alatti falmezőben „CSALÁD-OTTHON” felirat áll. A háromtengelyes homlokzat hármassal osztású ablakait oldalról szintén ión pilaszterek keretezik, míg az íves szemöldökpárkány alatt kagyló motívumú gipsz díszítést helyeztek el. A lejtős terephez igazodó műkö lábazat már csak nyomokban látható. Az épület hátsókert felé néző homlokzatán a nyílászárók jelentős részét átépítették. Az épület erősen lepusztult állapota ellenére mutatja még azokat az építészeti értékeket, amelyek védetté nyilvánítását indokoltá tették.

A tervdokumentáció műszaki leírása szerint az épület védelemére okot adó építészeti értékek megtartásával kívánják felújítani, átalakítani és bővíteni a földszintes lakóházat. Az új funkcionális elrendezéssel összefüggésben az udvari homlokzatok átalakítása, valamint a tervezett bővítés az első építési ütemben valósulna meg, az utcai homlokzatot egy későbbi időpontban tervezik felújítani az eredeti építészeti architektúra helyreállításával.

A meglévő épület átalakítását az új funkcionális igények determinálják. Az oldalkert és a hátsókert felé néző homlokzatok ehhez az átalakításhoz szükséges új nyílászárókat kapnak, a hátsókert felé néző homlokzaton még meglévő ablakkal azonos megjelenésű kivitelben. A hátsókert felé néző homlokzaton az ablakok közel azonos helyre kerülnek, mint ahol eredetileg is lehettek, az oldalkert felé azonban két új ablakot nyitnak a

helyiségek kedvező megvilágításához.

Az utcai homlokzat kivételével a külső határoló falakat már csak nyomokban fedi vakolat, így látható, hogy ezeket a szerkezeteket vegyesen kőből és téglából falazták. Az építészeti részletformákat nem hordozó udvari homlokzatokat a tervek szerint 15 cm vastag Austrotherm EPS Grafit lemezzel kívánják hőszigetelni. Ezek szerint a DNY-i homlokzaton az oromzatot szegélyező, jelenleg natúr téglasáv eltakarásra kerül. Annak érdekében, hogy a főhomlokzattal együtt látható oldalhomlokzat építészeti minőségében továbbra is megmaradjon, vakolatból szükséges újrakészíteni az oromszegélyt a korábbi téglából falazott oromszegély mintájára. Ezen a homlokzaton a pince ajtaja fölé helyezett előtető egyszerű, semleges megjelenésével megfelelő új hozzátétel lehet, azonban műszaki paramétereire, anyaghasználatára vonatkozóan a tervdokumentáció nem ad részletes információt.

A meglévő épület bővítését a korábban megsemmisült hátsó, félnyeregvetős épületrész helyére tervezik a régi pince megtartásával. A megközelítésére szolgáló lépcsőt azonban 90 fokkal elforgatott pozícióba helyezik a tervezett funkcionális kialakításnak megfelelően. Az új épületrész a korábban itt állt régi épülethez hasonlóan szintén félnyeregvetővel készül. A nagyobb fesztávból és a tervezett nagyobb belmagasságból adódóan ez a félnyeregvető azonban összemetsződik a meglévő épület nyeregvetőjével. Ereszkialakításuk a tervek szerint azonos módon, deszkázott kivitelben készül annak ellenére, hogy a meglévő épületrész eresze jelenleg vakolt. Az ereszalj eredeti, vakolt szerkezeti megoldásának megtartása szükséges.

A meglévő épületrész fedélszerkezete a tervdokumentáció szerint megmarad, azonban a külső határoló falak tervezett 15 cm vastagságú hőszigetelését figyelembevéve a jelenlegivel azonos megjelenésű ereszkialakítás csak a szarufa végek meghosszabbításával biztosítható. Erre vonatkozóan nem történik utalás a műszaki leírásban.

A meglévő-, illetve az új épület tetőidomának héjalásaként a műszaki leírás szerint egységesen „*hódfarú vagy annak megjelenéséhez hasonló kerámia vagy beton cserépfedést*” készítenek antracit színben. A meglévő épületen betoncserép használata a Rendelet 35. § (1) bekezdése szerint nem lehetséges, mivel jelenleg az épületen hódfarkú égetett agyagcserép héjalás látható.

Az utcai homlokzat második építési ütemben tervezett felújításához készült tervdokumentáció szerint a homlokzatarchitektúra eredeti állapot szerinti felújítása a cél. Ennek érdekében örökségvédelmi szempontból az erősen erodálódott műkő lábazat újrakészítése lenne megfelelő megoldás a műszaki leírásban jelzett vakolt lábazati kialakítás helyett.

Az utcai homlokzat eredeti nyílászárói mívés, filigrán szerkezetek, amelyek cseréje esetén a jelenlegi szerkezeti méretek nehezen tarthatók. Törekedni kell ezért a földszinti ablakok megtartására. Az utca felé néző, nagyméretű pinceablak valószínűsíthetően utólagos beépítés eredménye, mivel az jelenlegi állapotában szervesen kapcsolódik a műkő lábazathoz. A lábazat helyreállításával keletkező, a homlokzati rajzon ábrázolt kisebb magasságú ablak megfelelően illeszkedik a homlokzatarchitektúrához.

A csapadékvíz elvezetéséhez szükséges függőleges csatorna jelenleg a homlokzat középrizalitján és jobb oldalán látható. A tervek szerint a középrizalitról a homlokzat bal szélére helyezik át a csatornát, ami ezen a helyen kevésbé rontja a homlokzati részletek érvényesülését, egyúttal jótékonyan takarja az oldalhomlokzat hőszigetelés vastagságával megnövekedő, utcai homlokzatra néző szélét.

A homlokzatok színezéséhez a műszaki leírásban jelölt RAL 1013 színkódú szín, míg a nyílászárók és egyéb faszerkezetek színeként a RAL 6003 színkódú szín megfelelő lehet. A homlokzatfelújítás előtt azonban falra, illetve fára festett színminták alapján ellenőrizni kell, hogy a kiválasztott színek valóban megfelelőek-e.

Összefoglalva: a védett épület átalakításához és bővítéséhez készült terv alapján a tervezett építési tevékenységet, a fent ismertetett szempontok figyelembevételével

**engedélyezésre javaslom.**

A településképi véleményben fent megfogalmazott észrevételek elsősorban a településképi és értékvédelmi szempontokra vonatkoznak. A terv kerületi építési szabályzatnak, valamint a hatályos egyéb építésügyi jogszabályoknak való megfelelőségét az illetékes építésügyi 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 építészetről szóló 2023. évi C. törvény 98.§ (4) bekezdésének megfelelően az állami főépítészhez kell benyújtani.

*Kelt Budapesten a minősített elektronikus aláírásban foglalt időbélyegző szerinti időpontban.*

Főpolgármester hatáskörében eljárva:

Erő Zoltán  
várostervezési főosztályvezető, főépítész