



\*1000297241633\*

ügyintéző: Capdebo Ákos

telefon: +36 1 999-9071

email: CapdeboA@budapest.hu

ikt. szám: FPH059 /1762 - 2 /2025

hiv. szám: -

tárgy: Településképi vélemény  
a Budapest III. kerület, Szentháromság utca  
9-11. szám alatti 64396 hrsz.-ú ingatlanon  
melléképület és kerítés felújításának és  
átalakításának építési engedélyezési  
eljárásához

településképi véleményt kért a Budapest III. kerület, Szentháromság utca 9-11. szám alatti 64396 hrsz.-ú ingatlanon lévő melléképület és kerítés felújításának és átalakításának építési engedélyezési eljárásához. A terveket felelős tervező készítette.

A tárgyi ingatlan szerepel a Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének a településképi védelméről szóló 30/2017. (IX. 29.) rendelete 4. mellékletében, Budapest fővárosi helyi védettségű építészeti örökségének jegyzékében. A kérelemhez csatolt építési engedélyezési dokumentációra ezért – a hivatkozott rendelet településképi véleményezési eljárásról szóló rendelkezése alapján – az alábbi

### településképi véleményt adom.

Békásmegyér-Ófalu történelmi településmagjának jelentős része, így a Szentháromság utca egy szakasza épületegyüttesként fővárosi védelem alatt áll, amelynek célja, hogy a nagyrészt fésűs beépítésű, oromzatos kis parasztházak által meghatározott falusias településkaraktert és az építészeti értéket hordozó eredeti házakat megőrizzük. A Szentháromság utca 9-11. számú telek két oldalán, az utcára merőlegesen egy főépület és összetett tömegű, két tetőidommal fedett melléképület áll, közöttük fémkapuval. Az eredeti megjelenésüket még őrző épületek műves ablakaikkal, apácarács-betétes bejárati kapuikkal az utcaképi jellegzetes elemei.

A melléképület két tárolóhelyiségből áll, alattuk pincével. Az utca felőli, nagyobb belmagasságú épületrészt kontytető, míg az alacsonyabb hátsó épületrészt alacsony hajlású félnyeregteret fedő, az oldalsó telekhatár felé tűzfalal. A benyújtott terv szerint a rossz állapotú tető bontása után a hátsó épületrész falait az utcaival megegyezőre magasságúra falazzák fel, majd hőszigetelt fafödém és koszorú beépítésével kontytető kerül az így már egységessé vált épülettömegre, amelynek a megjelenése is kedvezőbb lesz az átépítés által.

A melléképület nyílászáróit új, fából készülő, három rétegű üvegezésű nyílászárókra cserélik, az eredetivel azonos osztásrendszerrel, a jelenleginek megfelelő sötétzöld színben. A kapcsolt gerébtokos rendszerű két utcai ablak esetében a teljes csere helyett javasolt azok felújítása vagy részleges cseréje, energetikai

korszerűsítésük mellett. Erre vonatkozó jó megoldásokat mutat be a Budapest Portálon is megtalálható „Ablakfelújítási kalauz” című kiadvány ([Budapest portál | Ablakfelújítási Kalauz](#)). Amennyiben az ablakok műszaki állapota nem teszi lehetővé megtartásukat, olyan ablakok készítenők, amelyek külső megjelenése megegyezik az eredetiekkel (apró díszekkel együtt). Emellett a főépület utcai és udvari ablakai is hasonló, hatosztatú nyílászáró szerkezetek. Javasolt ehhez a gyártás előtt pontos konzignációs terv készítése (annál is inkább, mivel a terven pontatlanul szerepelnek az osztások, nem azonos az ablakszemek magassága, míg a valóságban az ablakszemek egyformák).

Az udvari homlokzaton a két egymás melletti ajtó egyikét megszüntetik, így a jelenlegi, kissé zsúfolt hatást keltő látvány kedvezőbbé válik. A meglévő ablak helyére – az átépítés során magasabbá váló homlokzatnak megfelelően – magasabb ablakot építenek be, amelynek nyolcszemes kialakítása eltérő a hatszemes utcai ablakokétól. Bár az utcaképben ez nem okoz feltűnő változást, javasolt inkább itt is a hatosztatú ablaktípus alkalmazása, és az utcához közeli, helyén maradó kettős ajtó (kívül tömör, belül üvegezett ajtószárnyal) lehetőség szerinti megtartása.

A melléképület homlokzatvakolatát az átépítés során helyreállítják és kiegészítik az eredetinek megfelelő törtfehér színezéssel. Az utcai oldalon meglévő lábazati kőburkolatot homokfúvással megtisztítják és az udvari oldalon is ennek megfelelő kőburkolat készül, ami településképi szempontból kedvező.

Az utcai kerítés egyik tartóoszlopát megszüntetik, a kétszárnyú fémkapu helyett szélesebb fakapu készül, a személybejárók apácarácsáról kölcsönzött diagonális mintával, a nyílászárókkal azonos sötétzöld színezéssel. Az ezáltal egységesebbé váló bejáratok látványa az utcaképben pozitívan változik.

Összefoglalva: a tervezett építési tevékenységet, a tárgyi melléképület és a kerítés felújítását és átalakítását az építési engedélyezési tervdokumentációban bemutatott módon, az utcai ablakok megtartásának, vagy a jelenlegivel pontosan megegyező külső megjelenéssel való újragyártásának feltételével

### **engedélyezésre javaslom.**

A településképi vélemény elsősorban a tervdokumentáció örökségvédelmi és településképi szempontjaira, a Rendelet vonatkozó előírásainak érvényesítésére vonatkozik. A terv a helyi 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 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