



\*1000302654142\*

ügyintéző: Lantos Ágnes Virág

telefon: +36 1 327-1193

email: lantos.agnes.v@budapest.hu

ikt. szám: FPH059 /1270 - 14 /2025

hiv. szám: -

tárgy: Településképi vélemény  
XII. Tóth Lőrinc utca 3. szám alatti  
(hrsz.:10029) ingatlanon elbontott fővárosi  
helyi védett épület helyére új  
lakóépületépítésének tervére

településképi véleményt kért a Budapest, XII. kerület, Tóth Lőrinc utca 3. szám alatti (hrsz.:10029) „védett Árkay Villa helyreállítása” tárgyában. A terv új lakóépület és támfalgarázs építésének építési engedélyezési eljárásához készült. A terveket okl. építészmérnök, 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 úgy, mint a Bírák és ügyészek telepének, mint épületegyüttesnek a része. A benyújtott dokumentáció a 2023. év elején bontási engedély nélkül elbontott, fővárosi helyi védelem alatt álló szecessziós villaépület helyén felépítendő, az elbontott villa architektúráját idéző, ún. „stílusban tervezett” lakóépület terve. A kérelemhez csatolt tervdokumentációra a Rendelet településképi véleményezési eljárásról szóló rendelkezése alapján az alábbi

### településképi véleményt adom.

A fővárosi helyi védelem alatt álló villaépület felújításáról, bővítéséről, a tetőszerkezetének átépítéséről szóló tervről 2021. áprilisában szakmai véleményt adtunk az akkori tervezőnek, Fézler Zsoltnak. A benyújtott tervdokumentáció alapján a tervezett építési tevékenység nem volt építési engedély köteles. A lakóépület felújításáról szóló terv az épület elbontásának szándékát nem tartalmazta. A Rendelet 30.§ (1) bekezdése alapján helyi védetségű építmény egésze nem bontható, a 30.§ (2) bekezdése a részleges bontásra vonatkozóan is feltételeket határoz meg, a 30.§ (3) bekezdése szerint pedig épületegyüttes területén csak építészeti értéket nem képviselő építmény bontható le. A Budapest XII. kerület, Tóth Lőrinc utca 3. szám alatti, az épületegyüttes részeként építészeti értékeit tekintve kiemelkedő védett épület 2023-ban megtörtént elbontása pótolhatatlan veszteség. 2024.06.05-én az Építetető és a XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat között „Helyrehozatali kötelezettséget elrendelő szerződés” kötött, amelyben többek között ez áll: „A szabadonálló villa eredeti helyén kerül újjáépítésre, azonos beépítési kontúrral, azonos párkánymagassággal, eredeti tetőidommal.”

Az elbontott villaépület helyére tervezett új épületnek településképi és örökségvédelmi szempontból is illeszkednie kell a Bírák és ügyészek épületegyütteséhez. Ehhez a legfontosabb szempontok az 1910-es évek elélén épülő, a kor progresszív építészeti stílusából inspirálódó villateleppel harmonizáló építészeti minőség, lépték és tömegformálás. A benyújtott terv szerinti épület nem tekinthető teljes rekonstrukciónak, hanem az építető igényeit kiszolgáló, és a meglévő építészeti környezethez illeszkedő, „stílusban tervezett” új épületnek. Ugyanakkor fenntartjuk azt a véleményünket, hogy az Árkay Aladár tervei alapján megépült, mára elbontott villaépületnek a zömökebb arányai különleges karaktert kölcsönöztek, amely több más részleten kívül (vaskos oszlopok, a tetőszoknya mellvéden) a helyi védelmet indokolta. A jelen terv szerinti új épületről megállapítható, hogy bár arányai nyújtottabbak és egyes részletei alapján kevésbé tekinthető a tervező szándéka szerinti helyreállításnak, például a fent említett részletek (oszlopok, tetőszoknya stb.) elhagyása miatt, de az új épületnek az elbontott épület helyére tervezett pozíciója, az anyag- és színhasználata, valamint a támfalkeletés kialakítása összességében elfogadható. A Bírák és ügyészek épületegyüttesébe tömegével és telepítésével örökségvédelmi szempontból illeszkedő tervezett építési tevékenységet

### **engedélyezésre javaslom.**

A településképi vélemény elsősorban az új épület és támfalkeletés létesítéséről szóló tervdokumentáció örökségvédelmi és településképi szempontjaira a Rendelet vonatkozó előírásainak érvényesítésére vonatkozik. A terv – a kerületi építési szabályzatnak, valamint a hatályos egyéb építésügyi jogszabályoknak való – megfelelést 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 főépítészhez kell benyújtani.

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

Főpolgármester hatáskörében eljárva:

Erő Zoltán h.  
várostervezési főosztályvezető, főépítész