Budapest Főváros | Főpolgármesteri Hivatal
Várostervezési Főosztály

ügyintéző: Capdebo Ákos
telefon: +36 1 999-9071
email: CapdeboA@budapest.hu

1000298116040

[redacted]

ikt. szám: FPH059 /1716 - 4 /2025

hiv. szám: -

tárgy: Településképi vélemény a Budapest XXII. kerület, Kossuth Lajos utca 16. szám alatti, 223685 hrsz.-ú ingatlanon meglévő tetőszerkezet cseréjének építési engedélyezési eljárásához

[redacted] településképi véleményt kért a Budapest XXII. kerület, Kossuth Lajos utca 16. szám alatti, 223685 hrsz.-ú ingatlanon meglévő tetőszerkezet cseréjének építési engedélyezési eljárásához. A terveket [redacted] okl. építészmérnök [redacted] felelős tervező készítette.

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

településképi véleményt adom.

Budafok történelmi településmagjának jelentős része, így a Kossuth Lajos utca egy szakasza épületegyüttesként fővárosi védelem alatt áll. Az utcaképben a fésűs beépítésű, oromzatos kis parasztházak és a polgáribb megjelenésű, zártsorú beépítésben utcavonalon álló földszintes, néhol egyemeletes lakóépületek éppúgy megtalálhatók, mint a többemeletes középületek. A 16-os számú, a szomszédos épületek közül kiemelkedő lakóház L alakú, egyemeletes, dísztelen épület, valószínűleg a XX. század első harmadából. Bal oldalán (18-as szám) fésűs beépítésben oromzatával az utca felé forduló kis paraszthéz áll, míg jobb oldali szomszédja (14-es szám) szintén földszintes, de utcával párhuzamos gerincű tetővel fedett L alakú épület.

Az önkormányzati tulajdonú hatlakásos lakóépület tetőszerkezete a műszaki leírás szerint rossz állapotú, sok helyen beázik, az udvari szárny félnyeregtetője melletti magas tűzfal állékonysága pedig kétséges. Teljes tetőcserét terveznek ezért, amelynek során a tető geometriája is változik, előkészítve egy későbbi tetőtérbeépítés lehetőségét. A meglévő fafödém felett új vasbeton szerkezet készül, biztosítva a fafödém

felkötését. Az utcai szárny nyeregtetőjének utca felé néző tetősíkja az eredetivel megegyező, 36 fokos hajlásszögű marad, de gerince magasabbra kerül, megfelelően kihasználható tetőtér kialakítása érdekében.

Az udvari szárny jelenlegi, igen magasra emelkedő félnyeregtetőjét visszabontják, helyette aszimmetrikus nyeregtető készül, az eredetinél valamivel alacsonyabb, az utcai szárny gerincével azonos magasságú tetőgerinccel és lényegesen alacsonyabb, a szomszéd telek felé lejtő eresszel. A 14-es számú épület felé néző, igen hosszú tűzfal így legalább magasságában jelentősen csökken, ami az utcaképben kedvező változás. A 18-as számú telek felé néző tűzfal aszimmetrikus oromzatának gerince magasabbra kerül, az udvar felé lejtő tetősík valamivel meredekebbé válik, de ez viszonylag kismértékű változás, az utcaképben nem okoz zavaró látványt. A tető átépítése összességében kedvezőnek értékelhető.

A tetőfelületeket a jelenlegi tetőhöz hasonlóan égetett kerámia tetőcseréppel fedik. Bár az utcai tetőoldalra rálátás nem nyílik, a többi tetőfelületre is csak nagyobb távolságból, a hagyományos megjelenés érdekében javasolt a natúr terrakotta színnek megfelelő színárnyalat alkalmazása.

Összefoglalva: a tervezett építési tevékenységet, a meglévő tetőszerkezet átépítését és a tetőfedés cseréjét az építési engedélyezési tervdokumentációban bemutatott módon

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 építészetről 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:

ELEKTRONIKUSAN ALÁÍRTA
Erő Zoltán Miklós
főosztályvezető

Erő Zoltán
várostervezési főosztályvezető, főépítész

másolatban kapja: [redacted]