



1000305403697

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ügyintéző: Jauernik Zsófia

telefon: +36 1 999 8061

email: Jauernik.Zsofia@budapest.hu

ikt. szám: FPH059 /1904 - 4 /2025

hiv. szám: -

tárgy: Településképi vélemény
a Budapest XIII. kerület, Balzac utca 39.
szám alatti épület tetőtérbeépítésének
fennmaradásához és továbbépítéséhez

[REDACTED]

[REDACTED] településképi véleményt kért a Budapest XIII. kerület, Balzac utca 39. szám alatti, 25265/2 hrsz.-ú ingatlanon az épület tetőtérben félkész beépítés fennmaradásának és továbbépítésének engedélyezési eljárásához. A terveket [REDACTED] felelős tervező készítette.

A tárgyi ingatlan a Pozsonyi út páratlan oldala a „Pozsonyi út 9-től a Pozsonyi út 25-ig, illetve a Pozsonyi út 33/A-tól a Pozsonyi út 41-ig” megnevezésű épületegyüttes részeként szerepel a Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének a településképi védelmről 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 Pozsonyi út az Újlipótváros legszebb fekvésű utcája. A XX. század 30-as, 40-es éveiben épült, igényesen megtervezett, többnyire modern lakóépületek elegáns kapualjaikkal, üzleteikkel, látványban meghatározzák a két fasorral övezett utca hangulatát. A trapéz alakú telken álló hatemeletes eklektikus saroképület ugyan markánsan eltér az utca karakterét adó modern épületektől, azonban igényes kialakításával mégis gazdagítja annak összképét. A jelentős részben manzárdtetővel fedett épület meredek hajlású tetőrésze alatti területeken már eredetileg lakásokat alakítottak ki. A még üres padlástér beépítésére 2015.05.26-án, majd 2017.08.16-án kelt településképi vélemény a tervezett lakás kialakítását engedélyezésre javasolta.

A tervezett beépítést az engedélyezett tervek szerint a manzárd feletti tetőszerkezet elbontása után az utcai oldalon az eredeti tetősíkok megtartásával, tetősíkokban fekvő ablakokkal, az udvar felőli oldalon

emeletráépítésként, alacsony hajlású tetőfedéssel kívánták megoldani, a tetősíkokon és a függőleges felületeken korcolt lemezfedéssel.

Lakossági bejelentésre Budapest Főváros Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály ellenőrizte az építkezést, amely során megállapította, hogy az építési engedélytől eltértek, ezért az építetőköt 1 db lakásra vonatkozóan fennmaradási engedély iránti kérelem benyújtására kötelezte.

A fennmaradási és továbbépítési engedélyezési tervdokumentáció részletesen bemutatja a jelenlegi szabálytalan állapotot, a tervezett állapotot, továbbá külön tervsorozaton ábrázolja az eltérést az engedélyezett terv és az eddig megvalósult állapot között. A tervezett állapot rajzain azonban tévesen „jelenlegi szabálytalan állapot” megnevezés szerepel.

Az engedélyezett tervektől való eltérés a tömegforma tekintetében elsősorban az udvari tetősíkokon érzékelhető. Az alacsony hajlású tetősíkot az utca felé lejtették, ezért az egy keskeny sávban az utcai homlokzat felől is láthatóvá vált, ami az utca szintjéről nem érzékelhető. Az engedélyezett tervektől eltérően az egyszerű nyeregtetővel fedett padlásteret is beépítették. Annak érdekében, hogy megfelelően hasznosítható belső teret nyerjenek, az udvar felé néző tetősíkra álló tetőablaksort építettek. Ez az aránytalanul hosszú ablaksor erősen rontja az udvari homlokzat látványát. A homlokzatokon okozott változás a tetősíkokban fekvő nyílászárók eredeti elképzeléstől eltérő osztásában is megmutatkozik, de ez lényegi eltérést nem okoz.

Az eddig elkészült belső változtatások két helyen alapterület növekedést eredményeztek. Az új lift építésével összefüggő módosítás és az ehhez praktikusán igazított alacsony hajlású tető megemlése adta a lehetőséget egy galériaszint létesítésére. Az egyszerű nyeregtető alá épített belső tér szintén bővítette a lakás alapterületét. A külső megjelenésben is mutatózó változások elsősorban az alapterületet növelő beavatkozások eredményei.

Annak érdekében, hogy az eredeti tervektől eltérően az egyszerű nyeregtetőnél épített álló ablaksor a Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Budapest Főváros XIII. Kerület Építési Szabályzatáról szóló 14/2021. (VI. 29.) önkormányzati rendelete 43. § (1) eb) pontja szerint szabályos legyen, tehát a „tetőemelet udvari párkánya a meglévő udvari párkány vonalára emelt legfeljebb 60°-os sík alatt maradjon”, az álló ablakokat a tetőgerinchez közelebb kell húzni. Ezzel az ablakok parapetének magassága megnő, ami a homlokzat látványában kevésbé kedvező. Az álló tetőablaksor két részre bontása azonban javítja annak megjelenését.

Megállapítható, hogy összességében az eredeti tervektől való eltérés egy része az eredeti koncepció lényegét nem érintette, mint a tetősíkokban fekvő ablakok osztásának módosulása vagy az alacsony hajlású tető ellentétes irányú lejtése. Ott, ahol az engedélyezett tervektől való eltérés örökségvédelmi szempontból lényeges, a tervezett állapot szerinti módosítás megfelelően korigálja az engedély nélkül készült épületrészeket, elsősorban az álló ablaksort. A tetőtérbeépítés tervezett állapot szerinti továbbépítésével az épületegyüttes részeként védett épület építészeti értékei továbbra is megfelelően érvényesülhetnek.

Összefoglalva: a védett épület tetőterében a félkész beépítés fennmaradásához készült terv tervezett állapotot bemutató tervlapjai alapján a már elkészült beépítés részleges fennmaradását, valamint a tervezett további építési tevékenységet

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 építési 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) 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