

**Budapest Főváros X. kerület  
Kőbányai Önkormányzat  
Alpolgármestere**

**Előterjesztés  
a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság részére  
az épített és természeti környezet kerületi helyi védelméről szóló 34/2011. (IX. 26.)  
önkormányzati rendelet módosításának megindításáról**

**I. Tartalmi összefoglaló**

2011. szeptemberi ülésén a Képviselő-testület megalkotta az épített és természeti környezet kerületi helyi védelméről szóló 34/2011. (IX. 26.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: Rendelet), amelynek 1. melléklete rögzíti az egyedileg védett épületek és védett épületegyüttesek körét.

2011-ben a helyi értékvédelmi kataszter I. ütemeként a kerületi szabályozási tervekben védelemre javasolt épületek és épületegyüttesek értékvizsgálata alapján készült el a kerületi helyi védelemre javasolt épületek és épületegyüttesek listája és értékvédelmi katasztere, amely alapján a Rendelet mellékletében rögzítésre került a védett értékek köre.

2014-ben a helyi értékvédelmi kataszter II. ütemeként a hatályos Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatban helyi védelemre javasolt épületek, objektumok vonatkozásában, valamint az I. ütemből kimaradt egyéb területek vizsgálata alapján, előzetes értékvizsgálattal megalapozva került sor a kerületi helyi védelemre javasolt épületek, objektumok, épületegyüttesek listájának összeállítására és a Rendelet szerinti védetté nyilvánítási eljárás megindításához szükséges dokumentációk összeállítására. Az értékvédelmi kataszter II. üteme megalapozza azt, hogy Kőbánya egész területére vonatkozóan biztosított legyen a védett építészeti értékek védelme.

2014. december 17-ei ülésén Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság tájékoztatást kapott a Kőbányán található műemléki és fővárosi védettségű építészeti értékek adatainak aktualizálásáról, valamint megtárgyalta a helyi értékvédelmi kataszter II. ütemében helyi védelemre javasolt épületek és épületegyüttesek körét.

A bizottsági ülésen elhangzott észrevételek, javaslatok alapján megtörtént a helyi védelemre javasolt épületek és épületegyüttesek körének véglegesítése.

**II. A végrehajtás feltételei**

A Rendelet 3. § (1) bekezdése szerint a helyi védettség alá helyezésről a Képviselő-testület rendelettel dönt. Az eljárás elindításának első lépéseként a Rendelet 6. §-a szerint a védetté nyilvánítandó értékek listáját meg kell küldeni a Főpolgármesternek, hogy a Fővárosi Önkormányzat valamely védelemre javasolt érték esetében megindítja-e a fővárosi védettség alá helyezési eljárást. A Főépítészeti Osztály koordinálásával a Polgármester a helyi védelemre javasolt értékek listáját és azok dokumentációját a Főpolgármester részére megküldte.

A Rendelet 7. § (1) bekezdése szerint a védelemmel kapcsolatos eljárás megindításáról a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság dönt, majd a védettséggel kapcsolatos javaslatot – az erről szóló döntést megelőzően – a helyben szokásos módon hirdetmény formájában 30 napra

közhírré kell tenni. A Képviselő-testület ezt követően dönthet a Rendelet, illetve annak 1. melléklete módosításáról.

Annak érdekében, hogy a védelemre javasolt ingatlanok tulajdonosai mindenképpen tudomást szerezzenek a védelemmel kapcsolatos javaslatról, és lehetőségük legyen a tulajdonosi jogaik gyakorlására, a Hivatal a helyben szokásos hirdetmény formájú 30 napos kifüggesztésen túlmenően a védelemre javasolt ingatlanok tulajdonosait a javaslatról közvetlenül is értesíteni fogja.

Az értesítés eljárásrendjét a Rendelet módosítása fogja tartalmazni annak figyelembe vételével, hogy az egyes védelemre javasolt ingatlanoknak a földhivatali nyilvántartás szerint hány tulajdonosa van. A tulajdonosok számához mérten levél formájában vagy a védelemre javasolt ingatlan helyszínén kifüggesztéssel értesítik a tulajdonosokat ingatlanuk védetté nyilvánítási eljárásának megkezdéséről. Amennyiben az ingatlan tulajdonosainak többsége a védettség alá helyezésre vonatkozóan kifogással él, az értékvédelmi kataszterben foglalt szakmai indokok és a tulajdonos(ok) érveinek összevetése alapján a Képviselő-testület dönt arról, hogy a védetté nyilvánítási javaslatot elveti vagy elfogadja.

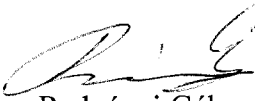
A fentiek szerinti közvetlen kiértesítést indokolja az alapvető jogok biztosának a Gitár utca 16. alatti ingatlan helyi védettségének megszüntetésével kapcsolatos jelentése illetve ajánlása is, miszerint indokoltnak tartja a védetté nyilvánítási eljárás során az érintett tulajdonosok közvetlen értesítését. (3. melléklet).

Amennyiben a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a határozat 1. melléklete szerinti ingatlanok helyi védetté nyilvánításával egyetért, a Rendelet módosítását a Rendeletben meghatározott módon kell lefolytatni.

## **II. Döntési javaslat**


Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága meghozza az előterjesztés 1. mellékletében foglalt határozatot.

Budapest, 2015. január „16”



Radványi Gábor

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:



Dr. Szabó Krisztián  
jegyző

*1. melléklet az előterjesztéshez*

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete  
Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának  
.../2015. (... ..) határozata  
az épített és természeti környezet kerületi helyi védelméről szóló 34/2011. (IX. 26.)  
önkormányzati rendelet módosításának megindításáról**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága egyetért azzal, hogy a védett építészeti értékek körének kiterjesztése történjék meg a határozat 1. melléklete szerinti tartalommal az épített és természeti környezet kerületi helyi védelméről szóló 34/2011. (IX. 26.) önkormányzati rendelet módosításával.

Határidő: 2015. április 30.  
Feladatkörében érintett: a Főépítészeti Osztály vezetője

1. melléklet a határozathoz

A védett értékek kataszterének kiegészítésére vonatkozó javaslat:

	A	B	C	D	E	F	G
1.		<b>1. EGYEDILEG VÉDETT ÉPÜLETEK:</b>					
2.	<b>SORSZÁM</b>	<b>UTCA, HÁZSZÁM:</b>	<b>HRSZ.:</b>	<b>JELLENLEGI FUNKCIÓ:</b>	<b>EREDETI FUNKCIÓ:</b>	<b>ÉPÍTÉSZ-TERVEZŐ</b>	<b>ÉPÍTÉS ÉVE:</b>
3.	48.	Alkér utca 27.	41949	lakóépület	lakóépület	Dura Tamás	1897
4.	49.	Alkér utca 35.	41953	lakóépület	lakóépület	Fazekas István	1897
5.	50.	Bihari út – Horog utca sarok	38364/1	vasútüzemi épület és raktár	állomás és raktárépület	n. a.	1877
6.	51.	Bihari utca 17.	38320/3	lakóépület	lakóépület (bérház)	Orbán Jenő	1929
7.	52.	Cserkesz utca 58.	41670	lakóépület	lakóház és istálló	Jurás József	1913
8.	53.	Csucsor utca – Izraelita temető	42528/16	ravatalozó	ravatalozó	n. a.	n. a.
9.	54.	Dömsödi utca 19.	40842	lakóépület	lakóépület	Vockmer Rakmond	1911
10.	55.	Dömsödi utca 23.	40840/2	lakóépület	lakóépület	Strómájer Antal	1906
11.	56.	Fertő utca 8.	38358/4	irodaépület	irodaépület	n. a.	1960 körül
12.	57.	Halas utca 5.	40571	lakóépület	lakóépület	ifj. Jankó Gyula	1928
13.	58.	Kada utca 27-28.	41671/1	iskola és óvoda	iskola és óvoda	n. a.	n. a.
14.	59.	Keresztúri út 6./B	40565/2	lakóépület	lakóépület	Dudus Ernő, Máté József	1930
15.	60.	Kőbányai út 24-42.	38920	üzemi épületek	MÁV Északi Járműjavító	1875-től	n. a.
16.	61.	Kőbányai út 45.	38440/23	rendelőintézet	rendelőintézet	Molnár Pál	1949
17.	62.	Kőrösi Csoma Sándor utca 43-51	41397/2	Társasház üzletekkel	bérház üzletekkel	n. a.	1955 előtt
18.	63.	Méhes utca 4.	40578	Kórház	„Paula” nyilvános jellegű szülőotthon	Sorg Antal, majd Sorg Antal és Hoepfner Pál	1929 Bővítés: 1932
19.	64.	Méhes utca 3.	40601	lakóépület	lakóépület	n. a.	1911
20.	65.	Óhegy utca 38.	42075/1	lakóépület	lakóépület	n. a.	1910 körül
21.	66.	Pesti Gábor utca 28.	40901/14	lakóépület	lakóépület	Sándor János	1933
22.	67.	Rákász utca 17/B	40600	lakóépület	lakóépület	Nagy István	1911
23.	68.	Szállás utca 7.	38367/6	lakóépület	az egykori sertésszállások központi épülete	n. a.	1900-as évek eleje
24.	69.	Szállás utca 8-12.	38384	Irodaház (NEBIH)	állatgyógyászati oltóanyag ellenőrző intézet	Székely Mihály	1920
25.	70.	Szlávy utca 50.	41998	lakóépület	lakóépület	Böhm János	1897
26.	71.	Hizlaló tér 3.	38315/83	irodaépület (KÓKERT Kft.)	irodaépület	n. a.	1930-as évek
27.	72.	Maglódi út 125.	42414/268	Használton kívül	Karmelita rend tartományi háza és gyermekotthona	n. a.	1924-25

	A	B	C	D	E	F	G
28.		<b>II. ÉPÜLET- EGYÜTTESEK AZ ÉRTÉKES ÉPÜLETEKKEL:</b>					
29.	E22.	Hungária krt19-21.	38900/13	Nemzeti Közszolgálati Egyetem - Hadtudományi és Honvédtisztképző kar	Pállfy János tűzéraktanya, majd m. kir. Hadiakadémia	Orczy Gyula Panuska László	1896-98
30.	E23.	Kerepesi út 47-49.	38897	Nemzeti Közszolgálati Egyetem	Ferenc József lovassági laktanya	n. a. n. a. Hauszmann Sándor	1884-86 1924 1948
31.	E24.	Kozma utca	42511	börtön és szolgálati lakótelep	Budapesti Fegyház és Börtön	Wagner gyula	1894
32.	E25.	Salgótarjáni út- Zách utca- vasút - Hungária krt. által határolt terület	38916/ 7-12	MÁV lakótelep	Magyar Államvasutak főműhelyi munkás telepe	n. a.	1889-95
33.	E26.	Bihari utca 12A, 12B, 14A, 14/B, 14/C, Szállás utca 11/B, 11/C	38431/3, /13-14, /17, /28, /31, /21, /24-26	bérház együttesként beépült utcaszakasz	lakóépületek	Román Miklós	1929-31
34.		Bihari utca 12/A	38431/13	lakóépület	bérház	Román Miklós	1931
35.		Bihari utca 12/B	38431/14	lakóépület	bérház	Román Miklós	1930
36.		Bihari utca 14/A	38431/31	lakóépület	bérház	Román Miklós	1931
37.		Bihari utca 14/B	38431/21	lakóépület	bérház	Román Miklós	1931
38.		Bihari utca 14/C	38431/24	lakóépület	bérház	Román Miklós	1931
39.		Szállás utca 11/B	38431/26	lakóépület	bérház	Román Miklós	1930
40.		Szállás utca 11/C	38431/3	lakóépület	bérház	Román Miklós	1929
41.	E27.	Kőbányai kémények					
42.		Gergely utca 112/C	42137/95	gyárkémény	gyárkémény	n. a.	1900 körül
43.		Gergely utca 43-51.	41694	gyárkémény	gyárkémény	n. a.	1965 előtt
44.		Jászberényi út 7-11.	41025/2	gyárkémény	gyárkémény	n. a.	1935 előtt
45.		Mádi utca	41349/3	gyárkémény	gyárkémény	n. a.	1958
46.		Maglódi út 47-49.	41037/1	gyárkémény	gyárkémény	n. a.	n. a.
47.		Maglódi út 89-91.	41062/1	3 db kazánkémény	3 db kazánkémény	n. a.	1931
48.		Sörgyár utca 20-26.	41032	kémény	gyárkémény	n. a.	n. a.
49.		Sörgyár utca	41028/6	2 db kémény	2 db kémény	n. a.	n. a.
50.	E28.	Határkövek					
51.		526. sor	(42542)	Határkő emlék	Határkő		1738. (?)
52.		Régivám utca	(42550)	Határkő emlék	Határkő		na
53.		Régivám utca	(42550)	Határkő emlék	Határkő		na



	A	B	C	D	E	F	G
54.		Régivám utca	42552	Határkő emlék	Határkő		na
55.		Tünde utca	(42550)	Határkő emlék	Határkő		na
56.		Tünde utca	(42550)	Határkő emlék	Határkő		na
57.		Álmos utca	(42550)	Határkő emlék	Határkő		1843 (?)
58.		Álmos utca	(42550)	Határkő emlék	Határkő		1833 (?)
59.		Álmos utca	(42550)	Határkő emlék	Határkő		1738 (?)
60.		Álmos utca 45.	(42550)	Határkő emlék	Határkő		na
61.		Hangár utca	(42563)	Határkő emlék	Határkő		1933 (?)
62.		Hangár utca 65.	(42492/1)	Határkő emlék	Határkő		na

### 3. HELYI VÉDELEM

## HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT ÉPÜLETEK

Sorszám	Cím	Helyrajzi szám	Jelenlegi funkció	Eredeti funkció	Építész - tervező	Építés éve
48.	Alkér utca 27.	41949	Lakóépület	Lakóépület	Dura Tamás	1897.
49.	Alkér utca 35.	41953	Lakóépület	Lakóépület	Fazekas István	1897.
50.	Bihari út – Horog utca sarok	38364/1	Vasútüzemi épület és raktár	Állomás és raktárépület	na.	1877.
51.	Bihari utca 17.	38320/3	Lakóépület	Lakóépület (bérház)	Orbán Jenő	1929.
52.	Cserkesz utca 58.	41670	Lakóház	Lakóépület és istálló	Jurás József	1913.
53.	Csucsor utca – Izraelita temető	42528/16	Ravatalozó	Ravatalozó	na.	na.
54.	Dömsödi utca 19.	40842	Lakóépület	Lakóépület	Vockmer Rakmond	1911.
55.	Dömsödi utca 23.	40840/2	Lakóépület	Lakóépület	Strómájer Antal	1906.
56.	Fertő utca 8.	38358/4	Irodaépület	Irodaépület	na.	1960. körül
57.	Halas utca 5.	40571	Lakóépület	Lakóépület	ifj. Jankó Gyula	1928.
58.	Kada utca 27-28.	41671/1	Iskola és óvoda	Iskola és óvoda	na.	na.
59.	Keresztúri út 6/B.	40565/2	Lakóépület	Lakóépület	Dudus Ernő, Máté József	1930.
60.	Kőbányai út 24-42.	38920	Üzemi épületek	MÁV Északi Járműjavító	na.	1875-től
61.	Kőbányai út 45.	38440/23	rendelőintézet	rendelőintézet	Molnár Pál	1949.
62.	Kőrösi Cs. S. út 43-51	41397/2	Társasház üzletekkel	Bérház üzletekkel	na.	1955. előtt
63.	Méhes utca 4.	40578	Kórház	„Paula” Nyilvános jellegű szülőotthon	Sorg Antal, majd Sorg Antal és Hoepfner Pál	1929. Bővítés: 1932.
64.	Méhes utca 3.	40601	Lakóépület	Lakóépület	na.	1911.
65.	Óhegy utca 38.	42075/1	Lakóépület	Lakóépület	na.	1910. körül
66.	Pesti Gábor utca 28.	40901/14	Lakóépület	Lakóépület	Sándor János	1933.
67.	Rákász utca 17/B.	40600	Lakóépület	Lakóépület	Nagy István	1911.
68.	Szállás utca 7.	38367/3	Lakóépület	Az egykori sertésszállások központi épülete	na.	1900-as évek eleje
69.	Szállás utca 8-12.	38384	Irodaház (NEBIH)	Állatgyógyászati oltóanyag ellenőrző intézet	Székely Mihály	1920.
70.	Szlávy utca 50.	41998	Lakóépület	Lakóépület	Böhm János	1897.
71.	Hizláló tér 3.	38315/83	Irodaépület (KÓKERT Kft.)	Irodaépület	na.	1930-as évek
72.	Maglódi út 125.	42414/268	Használaton kívül	Karmelita rend tartományi háza és gyermekotthona	na.	1924-25.



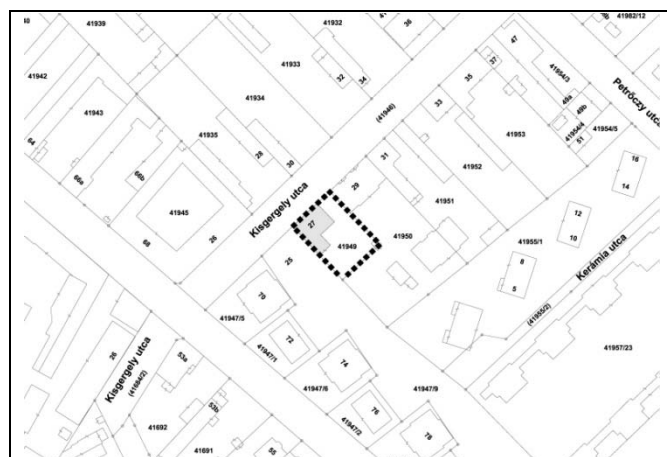
Sorszám: 48.	VÁTI szám:	Cím: ALKÉR UTCA 27.	Városrész: ÓHEGY
<b>Adatlap</b> Hrsz.: 41949 Tulajdonviszony: Rendeltetés: Lakóépület Jelenlegi funkció: Lakóépület Tervező: Dura Tamás Építtető: Csető Gyuláné Építés éve: 1897. Építészeti stílus: Eklektikus Állag: Megfelelő Szintszám: Földszintes, kiemelt pinceszinttel			
Védelem: Kerületi védelemre javasolt Védelemre javasolt épületrész: Utcai homlokzat			

#### A védendő érték leírása

Az oldalhatáron álló, utcafronti, földszintes polgári lakóház eklektikus stílusban épült. A nyeregtetős épület 5 tengelyes, amelyből az egyik (baloldairól a második) az épület bejárata volt, de nemrégiben befalazták. Az eredeti ablakokat lecserélték. Az utcai homlokzat sárgatégla burkolatú, az ablakkeretek fölött váltakozó sávban szegmensíves, ill. timpanonosan záruló szemöldökpárkányok és díszes főpárkány található. A hátsó épületben eredetileg vágóhid és hentes műhely volt.

#### Bibliográfia, eredeti tervek, dokumentumok

Eredeti tervek: Budapest Főváros Levéltára (18. fólió)  
Archív fotók: -



Földhivatali alaptérkép



Ortofotó

## Értékvizsgálat

A díszes ablakkeretezések és a szemöldökpárkányok, valamint a sárgatéglával burkolt homlokzat teszi különlegessé az épületet. Javasolt a baloldali ablak visszaállítása.

## Kerületi Szabályozási Terv

Rendeletszám: 22/2013. (V.22.)

KSZT sorszám: KVSZ 8. melléklete

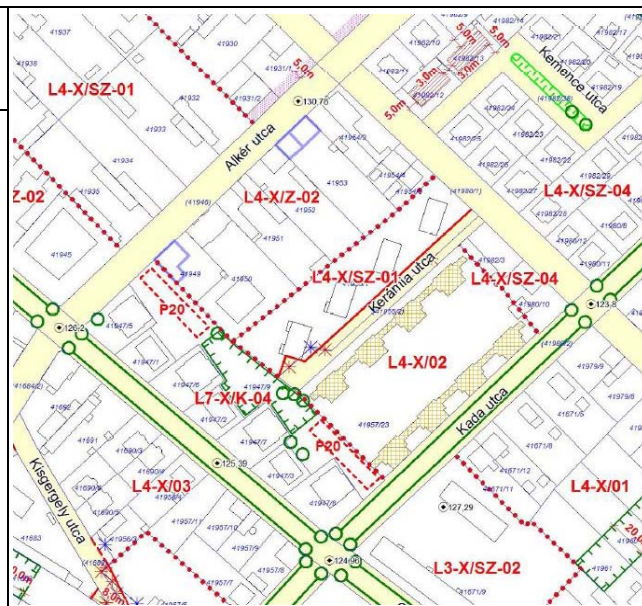
## Övezeti paraméterek

Övezeti besorolás:	L4-X/Z-02
Max. Telekméret:	-
Min. Telekméret:	800 m <sup>2</sup>
Max. Beépíthetőség:	30%
Max. Szintterületi mutató:	0,7
Min. Építménymagasság:	-
Max. Építménymagasság:	7,5 m

## A telek paramétere

Telekméret:	632 m <sup>2</sup>
Beépített terület:	187 m <sup>2</sup>
Beépítettség:	30%
Homlokzatmagasság:	4 m

Megjegyzés:

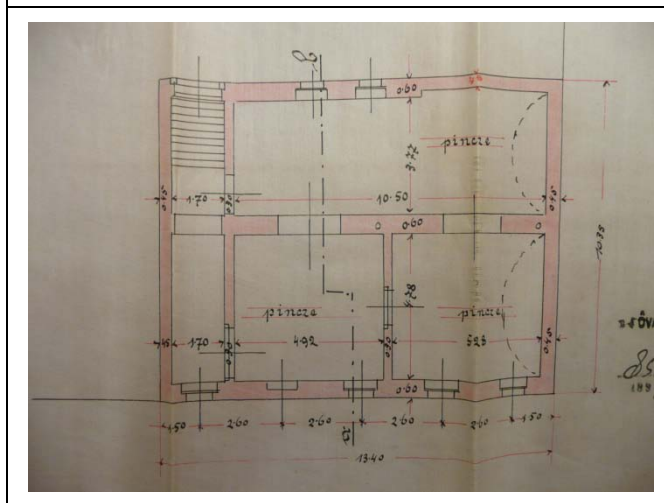
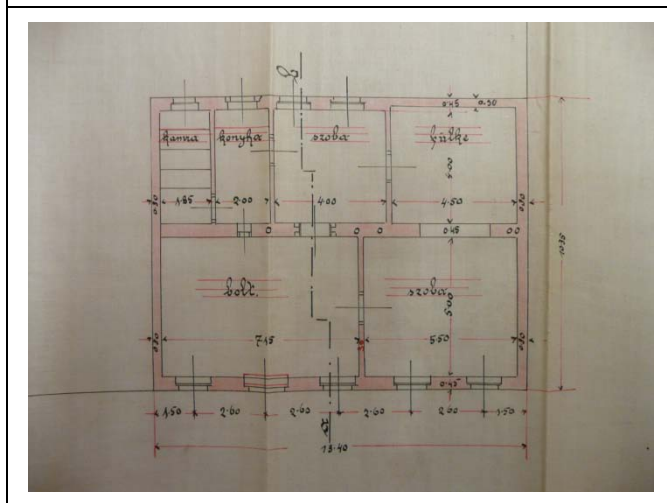
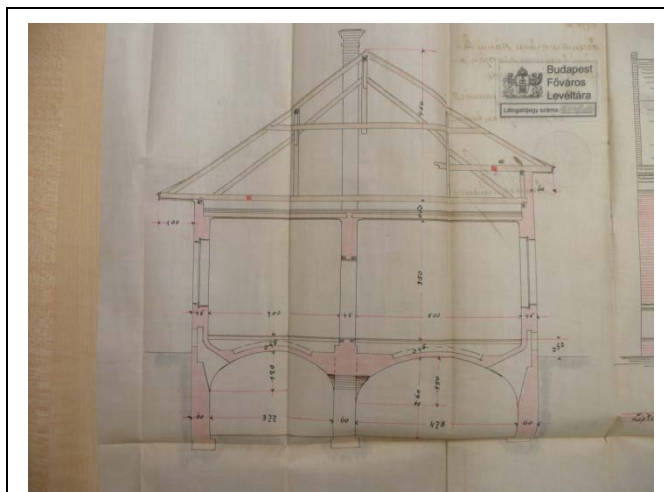
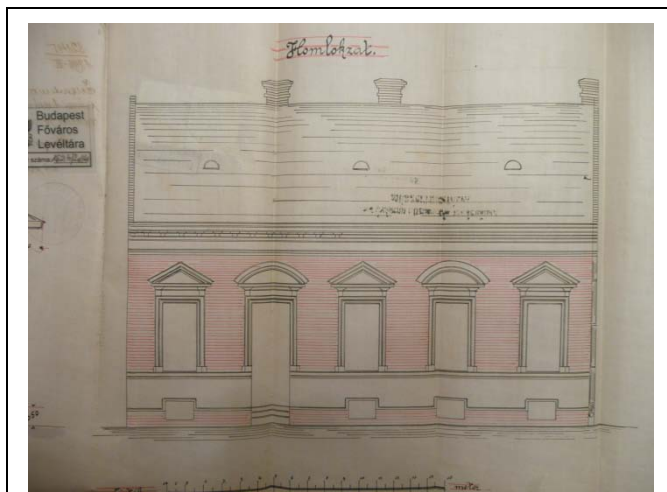


Az épület utcahomlokzata



Az ablakok díszes szemöldökpárkányai

Budapest Főváros X. kerület Kőbánya  
műemléki, fővárosi és helyi védelem alatt álló épített és természeti öröksége



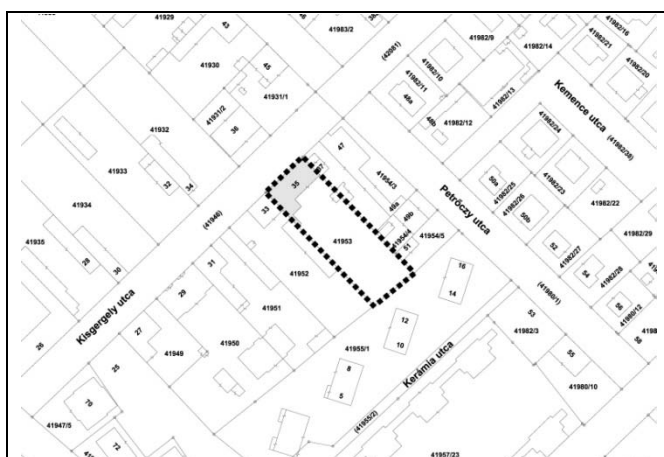
Sorszám: 49.	VÁTI szám: ---	Cím: ALKÉR UTCA 35.	Városrész: ÓHEGY
<b>Adatlap</b> Hrsz.: 41953 Tulajdonviszony: Rendeltetés: Lakóépület Jelenlegi funkció: Lakóépület Tervező: Fazekas István Építtető: Herczeg István Építés éve: 1897. Építészeti stílus: Eklektikus Állag: Megfelelő Szintszám: Földszintes, részben alápincézve			
Védelem: Kerületi védelemre javasolt Védelemre javasolt épületrész: Utcai homlokzat			

### A védendő érték leírása

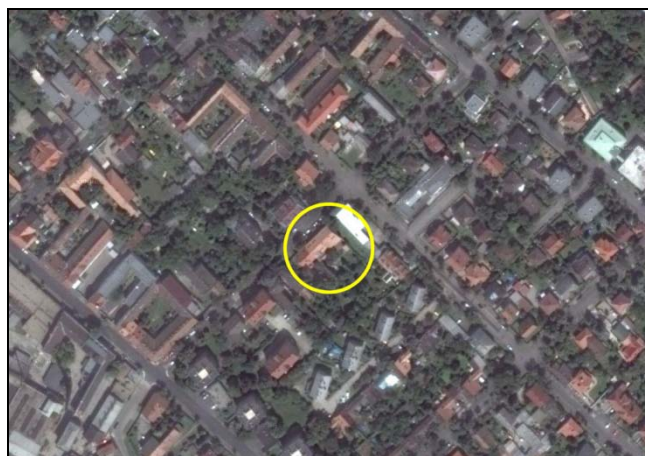
Az épület zárt sorú, földszintes, nyeregtetős, eklektikus stílusban épült lakóház. Az utcafrontot kőlabazat, illetve pillérekkel tagolt, vakolatarchitektúrákkal díszített, aszimmetrikus tagolású homlokzat jellemzi. Az ablakok cserélve lettek, kapuja és homlokzati architektúrája eredeti állapotú.

### Bibliográfia, eredeti tervek, dokumentumok

Eredeti tervek: Budapest Főváros Levéltára (1-18. fólió)  
 Archív fotók: -



Földhivatali alaptérkép



Ortofotó

## Értékvizsgálat

Az épület díszes homlokzata, ennek tagozatai, a fa nyílászárók a jelenlegi osztásokkal és az eredeti kapuja képvisel védendő értéket.

## Kerületi Szabályozási Terv

Rendeletszám: 22/2013. (V.22.)

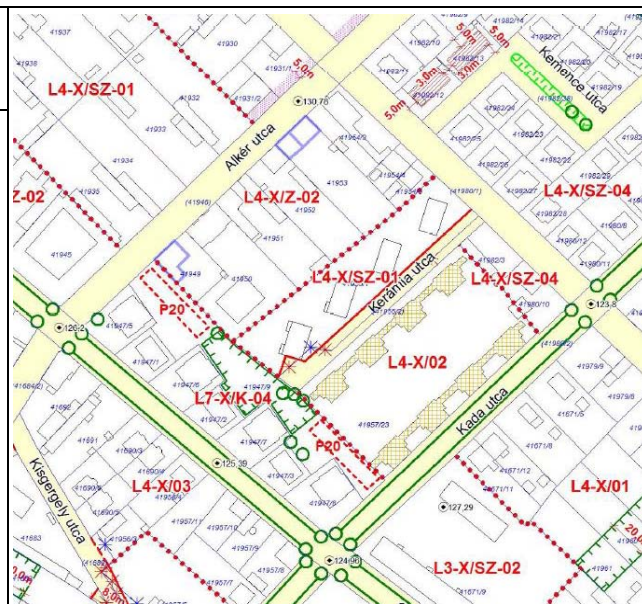
KSZT sorszám: KVSZ 8. melléklete

## Övezeti paraméterek

Övezeti besorolás:	L4-X/Z-02
Max. Telekméret:	-
Min. Telekméret:	800 m <sup>2</sup>
Max. Beépíthetőség:	30%
Max. Szintterületi mutató:	0,7
Min. Építménymagasság:	-
Max. Építménymagasság:	7,5 m

## A telek paramétere

Telekméret:	1374 m <sup>2</sup>
Beépített terület:	263 m <sup>2</sup>
Beépítettség:	19%
Homlokzatmagasság:	5 m



Megjegyzés: Az eredeti tervek szerint 3 darab kisebb lakást (egy szobával, konyhával és kamrával), illetve egy nagyobb lakást (két szobával, konyhával, ebédlővel és fürdőszobával) tartalmazott, tágas udvari faverandával. Kapuátjárója - méretéből adódóan - csak személyforgalomra alkalmas.

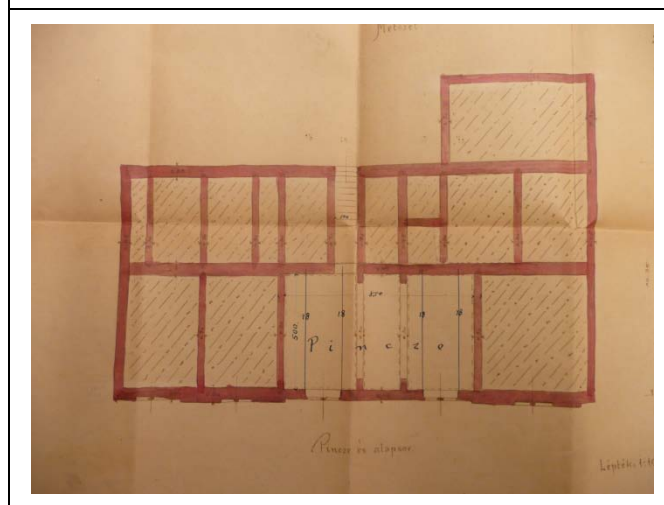
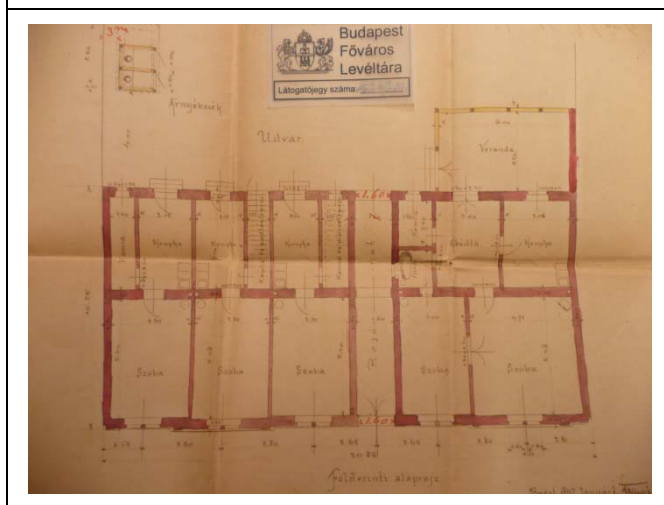
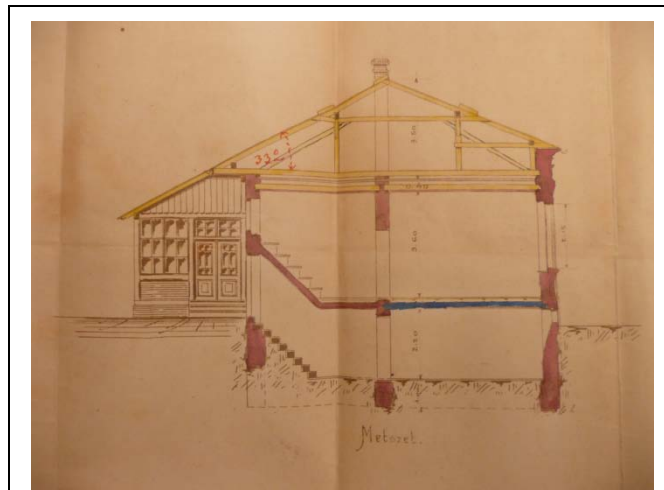
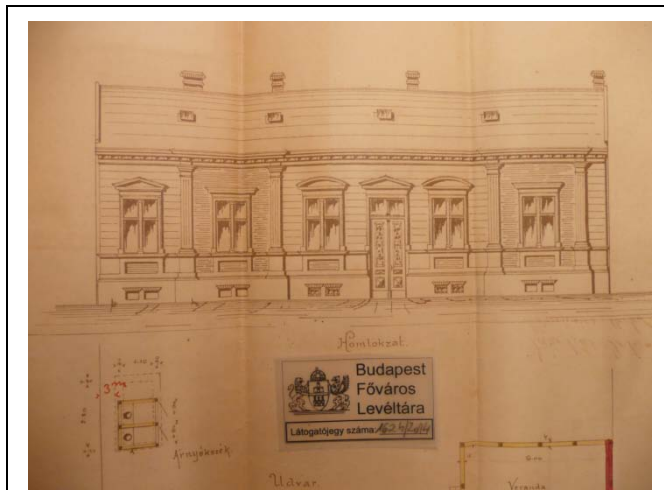


Az épület utcahomlokzatán látható díszes ablakkeretezések és szemöldökpárkányok



Az épület kapuja

Budapest Főváros X. kerület Kőbánya  
műemléki, fővárosi és helyi védelem alatt álló épített és természeti öröksége



Sorszám: 50.	VÁTI szám: ---	Cím: BIHARI U. – HOROG U. sarok	Városrész: GYÁRDÚLÓ
<b>Adatlap</b> Hrsz.: 38364/1 Tulajdonviszony: Rendeltetés: Állomás és raktárépület Jelenlegi funkció: vasúti épület és raktár Tervező: Építtető: Építés éve: 1877. Építészeti stílus: Állag: Felújítandó Szintszám: F+1 (állomás), F (raktárépület)			
Védelem: Kerületi védelemre javasolt Védelemre javasolt épületrész: Egykori állomás épülete és raktárépület			

#### A védendő érték leírása

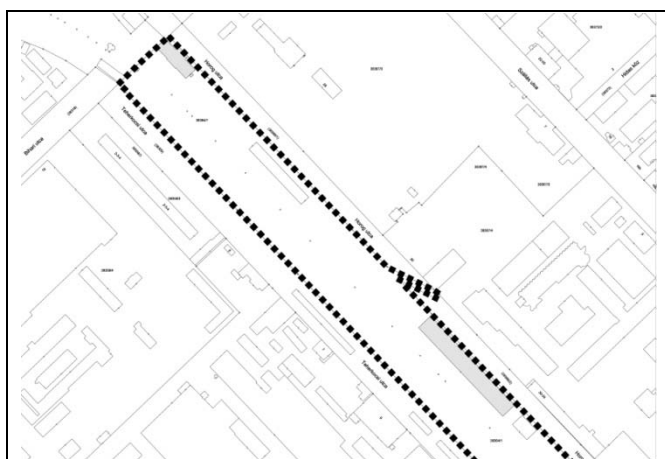
A korabeli Kőbánya Hízaló teher-pályaudvar állomásépülete a Bihari utca mentén fekszik. Az épület szimmetrikus elrendezésű, vízszintesen 4-3-4 ablakkal. Az egykori vasúti vágányokkal párhuzamos épületrészre középen merőlegesen állított tengely az épület súlypontja, amely a vágányok felőli oldalon kismértéken kiugrik az épület síkjából, a Horog utca felől pedig méterekkel kinyúlik. A vasútforgalom áthelyeződését követően az épület mára elvesztette funkcióját.

A Horog utcában található a vágányokkal párhuzamos, 60 méter hosszú és 9 darabtoló kapuval ellátott raktárépület.

#### Bibliográfia, eredeti tervek, dokumentumok

Eredeti tervek:

Fotók: [www.allomasepuletek.hu](http://www.allomasepuletek.hu) – Fotók: Faltusz Csaba, Sándor Antal



Földhivatali alaptérkép



Ortofotó

**Értékvizsgálat:** Mindkét épület település- és vasúttörténeti jelentőségű, a kőbányai XIX. századi sertéskereskedelem virágkorában épültek és szinte eredeti formában máig megmaradtak, bár már régen elvesztették jelentőségüket, funkciójuk azonban ma is a vasúthoz kapcsolódik.

### Kerületi Szabályozási Terv

Rendeletszám: 22/2013. (V.22.)

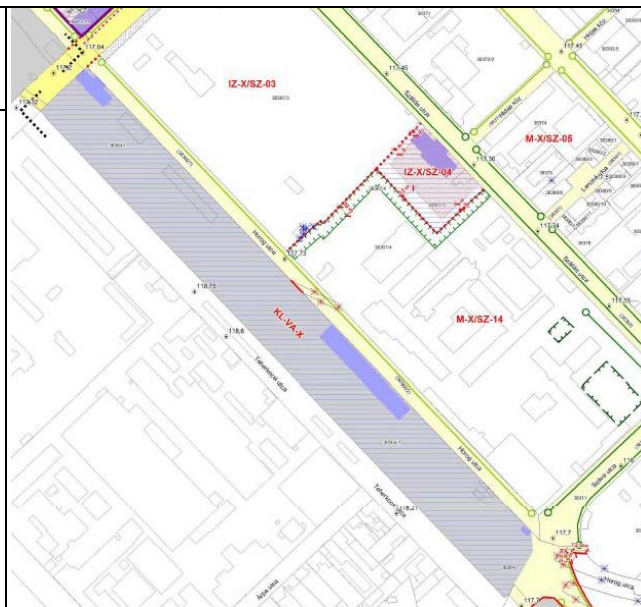
KSZT sorszám: KVSZ 11. melléklete

### Övezeti paraméterek

Övezeti besorolás:	KL-VA-X
Max. Telekméret:	-
Min. Telekméret:	-
Max. Beépíthetőség:	5%
Max. Szintterületi mutató:	0,1
Min. Építménymagasság:	3 m
Max. Építménymagasság:	12 m (műtárgy 18 m)

### A telek paraméterei

Telekméret:	95972 m <sup>2</sup>
Beépített terület:	3244 m <sup>2</sup>
Beépítettség:	3%
Homlokzatmagasság:	7,2 m



Megjegyzés:



Az állomásépület Horog utca felőli homlokzata



Az állomás Bihari utca felőli homlokzata



A raktárépület a vasút irányából



A raktár északi oldalán álló acél-tetőszerkezet



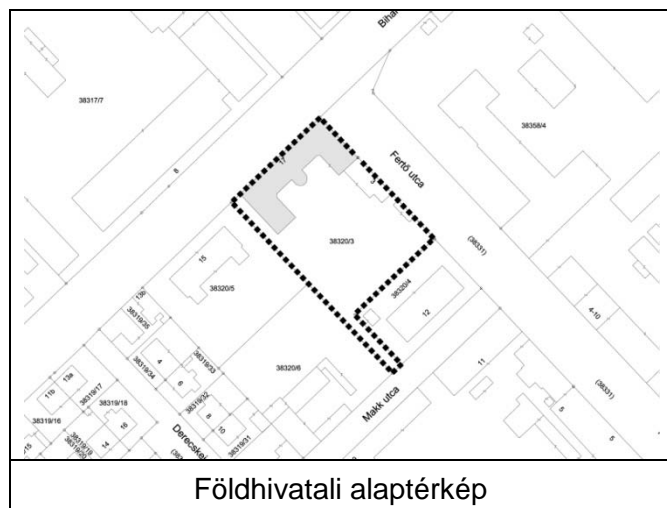
<b>Sorszám:</b> 51.	<b>VÁTI szám:</b> --	<b>Cím:</b> BIHARI UTCA 17.	<b>Városrész:</b> GYÁRDÚLÓ
<b>Adatlap</b> Hrsz.: 38320/3 Tulajdonviszony: Rendeltetés: Lakóépület (bérház) Jelenlegi funkció: Lakóépület Tervező: Orbán Jenő Építtető: Grünfeld Ernő, Ringwald Alfréd Építés éve: 1929. Építészeti stílus: Állag: Megfelelő Szintszám: Pinceszint + Földszint + 3			
Védelem: Kerületi védelemre javasolt Védelemre javasolt épületrész: A telken álló lakóépület			

#### A védendő érték leírása

A Bihari utca és a Fertő utca sarkán áll az alapincézett, földszint plusz háromemeletes, kislakásos bérház. A Bihari utcai az épület főhomlokzata. 7 traktusból áll, a középső traktus – ahol a bejárat is található – a markáns megjelenés érdekében egy emelettel magasabb az épület többi részénél. Fertő utcai homlokzata 3 traktusból áll. A nagy belmagasságú földszint lábazata kövel burkolt, felette vízszintes kváderezésű. Az épület sarkán, ill. a homlokzatok tengelyeinek elválasztásánál ugyancsak kváderezés látható. Az utcahomlokzatokat nemrégiben teljesen felújították, melynek köszönhetően a díszítő elemeket helyreállították. A felújítást követően ugyanakkor eltűntek a 2. és 3. emeleti ablakok szemöldökpárkányai, valamint a 3. emelet az eredeti tervektől teljesen eltérő díszítést kapott és az alatta végighúzó pártázat azt érzetet kelti, mintha a szintet utólag húzták volna föl az épületre.

#### Bibliográfia, eredeti tervek, dokumentumok

Eredeti tervek: Budapest Főváros Levéltára (38. fólió)  
Archív fotók: -



**Értékvizsgálat:** Védendő az épület utcai homlokzata, ennek tagozatai, fa nyílászárói ezeknek az eredeti osztásokkal és az épület fa bejárati kapuja. A következő homlokzati felújításnál az eredeti homlokzattagokat javasolt visszaállítani.

#### Kerületi Szabályozási Terv

Rendeletszám: 45/2004. (VII.15.)

KSZT sorszám: 59.

#### Övezeti paraméterek

Övezeti besorolás:	I-X/HZ,SZ'
Max. Telekméret:	-
Min. Telekméret:	2000 m <sup>2</sup>
Max. Beépíthetőség:	35% (HZ), 40% (SZ)
Max. Szintterületi mutató:	2,1
Min. Építménymagasság:	4,5 m
Max. Építménymagasság:	-

#### A telek paraméterei

Telekméret:	3576 m <sup>2</sup>
Beépített terület:	927 m <sup>2</sup>
Beépítettség:	26%
Homlokzatmagasság:	14,69 m



**Megjegyzés:** Az épület U alakú, ahol a végei tűzfalal végződnek. Az eredeti terveken látszik, hogy a megépült bérház folytatásaként, annak tükörképeként, egy vele teljes mértékben megegyező elrendezésű épületet terveztek, amely végül nem valósult meg.



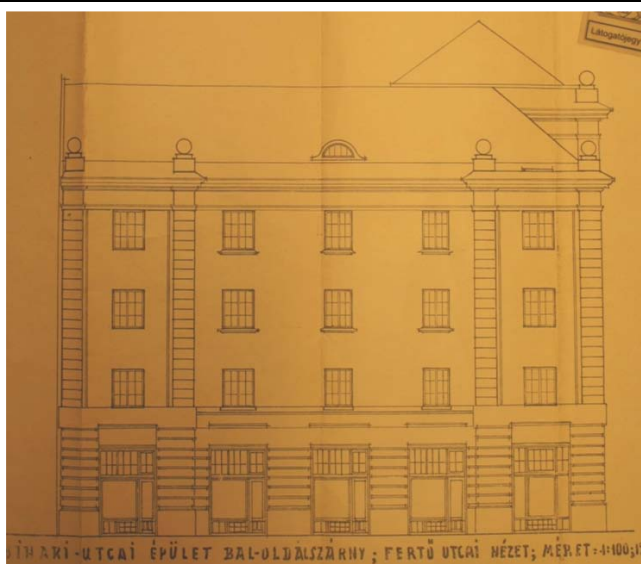
Az épület Bihari utcai homlokzatának középső traktusa



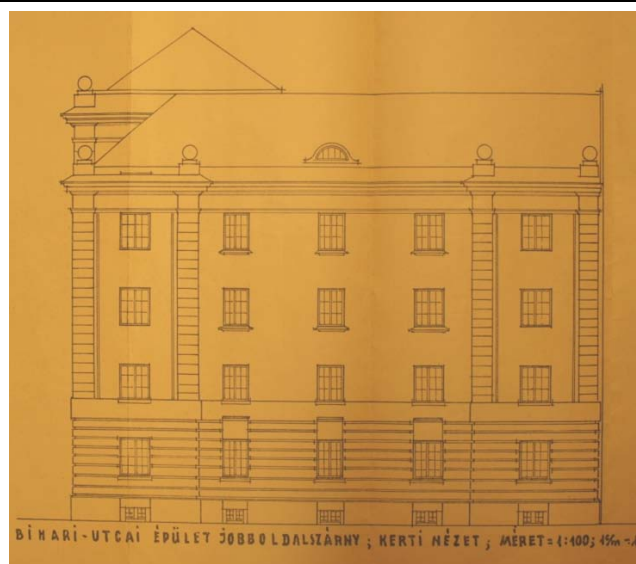
Az épület belső homlokzata, középen a lépcsőházzal



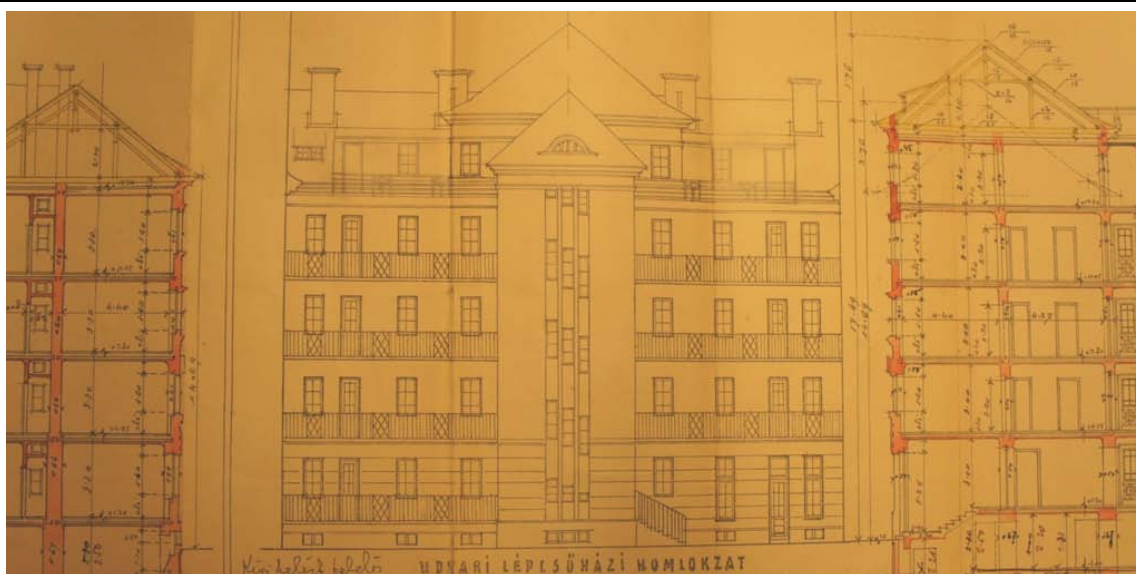
Az épület Bihar utcai főhomlokzata



Fertő utcai homlokzat

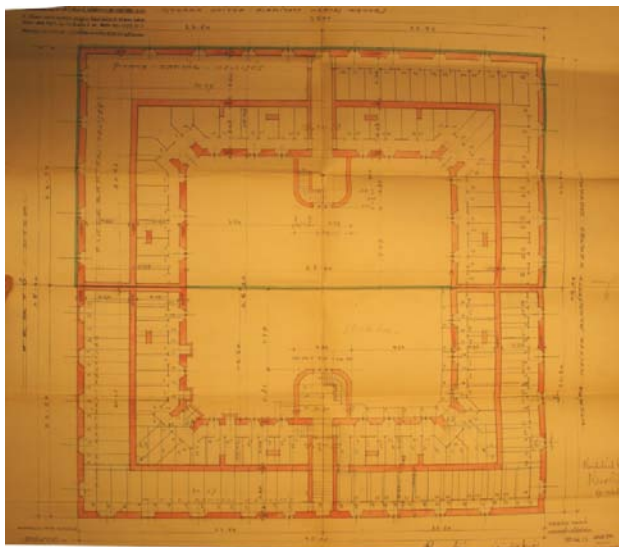


Délnyugati homlokzat



Udvar felüli homlokzat (középen a lépcsőházzal) és metszet

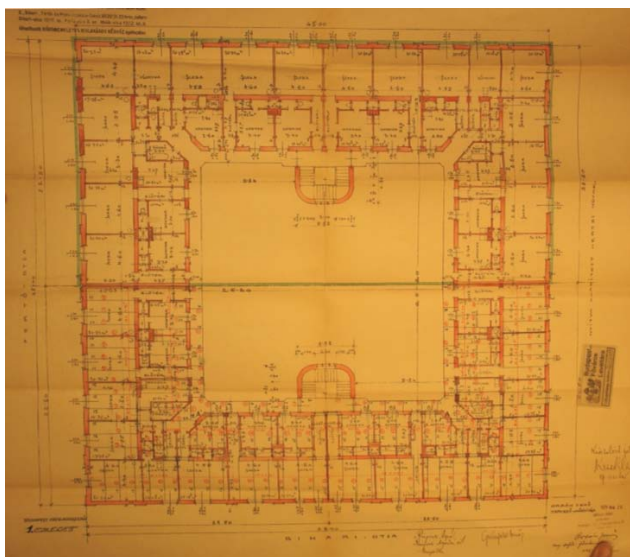
Budapest Főváros X. kerület Kőbánya  
műemléki, fővárosi és helyi védelem alatt álló épített és természeti öröksége



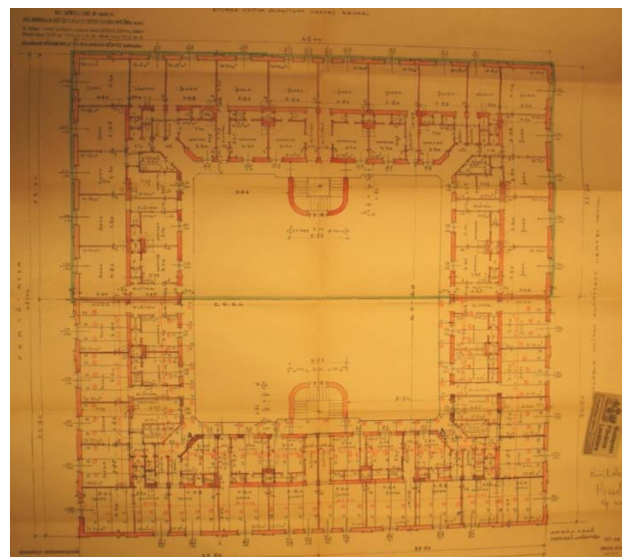
Pinceszint



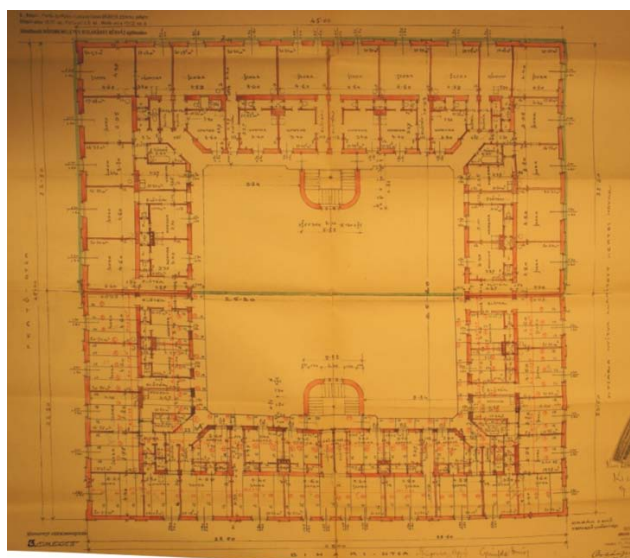
Földszint (az alaprajzon jól látszik a tükörképként tervezett, de végül meg nem valósult bérház)



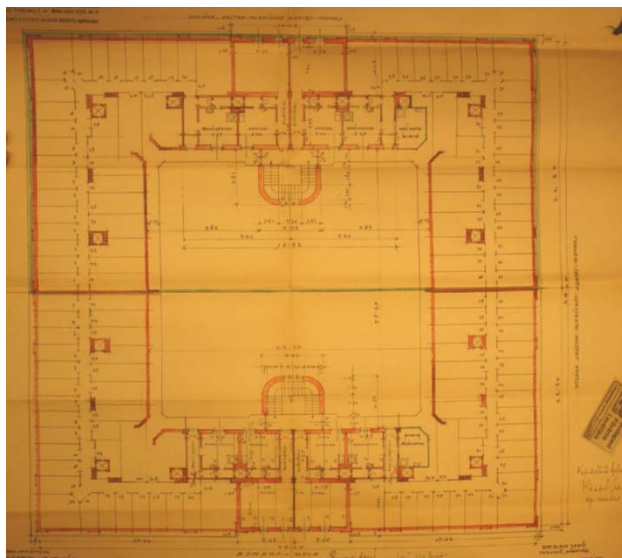
1. emelet



2. emelet



3. emelet



Padlástér

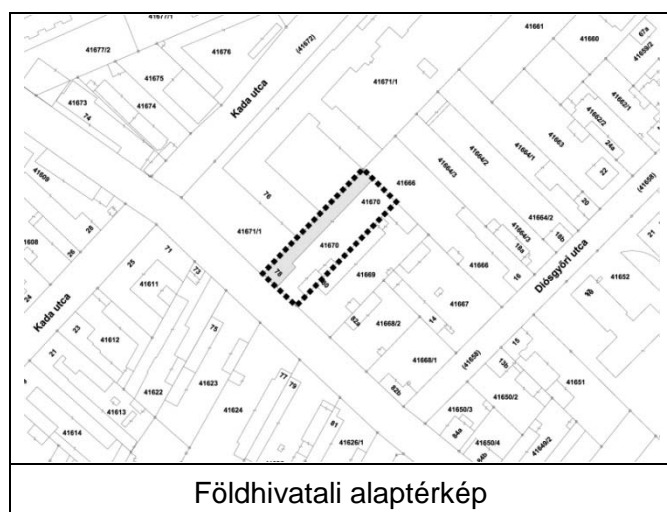
Sorszám: 52.	VÁTI szám: ---	Cím: CSERKESZ UTCA 78.	Városrész: ÓHEGY
<b>Adatlap</b> Hrsz.: 41670 Tulajdonviszony: Rendeltetés: Lakóház és istálló Jelenlegi funkció: Lakóépület Tervező: Jurás József Építtető: Rizmajer Mihály és neje Építés éve: 1913. Építészeti stílus: Eklektikus Állag: Megfelelő Szintszám: Földszintes, kiemelt pinceszinttel			
Védelem: Kerületi védelemre javasolt Védelemre javasolt épületrész: Védelemre javasolt az utcai épületszárny, különösen az utcai homlokzat, amely építészeti állapotban maradt meg			

#### A védendő érték leírása

Az épület oldalhatáron álló beépítésű, az utca felől földszintes lakóépület. A 2+1 tengelyes kisvárosias lakóházat magasztott, faragott kőlabazat, sárgatégla burkolat jellemzi. Az utcai homlokzaton a három darab ablak geometrikus, klasszicizáló vakolatdíszítésű ablakkeretekkel rendelkezik, a főpárkány alatt pedig függőleges dísztagolású fríz fut végig. Az utcafront jó állapotú, az épület mellett egyszerű fa kerítés-kapuzat áll, az udvart igényesen ápolt kert jellemzi.

#### Bibliográfia, eredeti tervek, dokumentumok

Eredeti tervek: Budapest Főváros Levéltára (17. fólió)  
Archív fotók: -



## Értékvizsgálat

Az épület díszes utcai homlokzata védendő értéket képvisel. Az épület egyediségét adja továbbá az utcai épületrész 2+1 tengelyes kiosztása.

## Kerületi Szabályozási Terv

Rendeletszám: 22/2013. (V.22.)

KSZT sorszám: KVSZ 8. melléklete

## Övezeti paraméterek

Övezeti besorolás:	L4-X/01
Max. Teleméret:	-
Min. Teleméret:	800 m <sup>2</sup>
Max. Beépíthetőség:	25%
Max. Szintterületi mutató:	0,5
Min. Építménymagasság:	-
Max. Építménymagasság:	5,5 m

## A telek paraméterei

Teleméret:	1119 m <sup>2</sup>
Beépített terület:	439 m <sup>2</sup>
Beépítettség:	39%
Homlokzatmagasság:	4,2 m



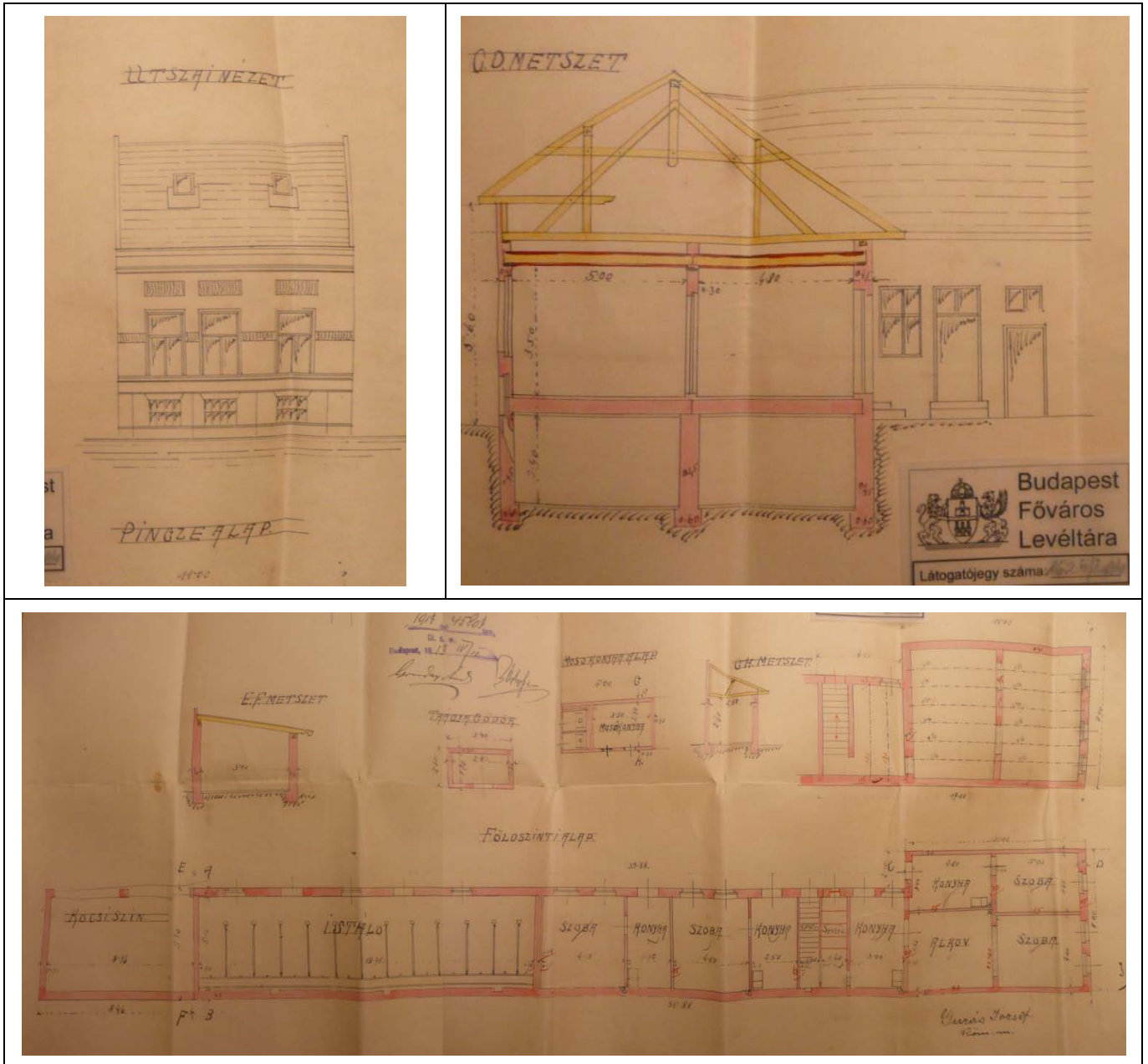
Megjegyzés: Az udvari szárny 12 állásos istálló, kocsizín, valamint két cselédlakás céljára épült meg a főépülettel egyidejűleg.



Gazdagon díszített ablakeretezések



Kőlabazat az utcahomlokzaton



Sorszám: 53.	VÁTI szám: ---	Cím: CSUCSOR UTCA	Városrész: KERESZTÚRI-DŰLŐ
<b>Adatlap</b> Hrsz.: 42528/16 Tulajdonviszony: Magyarországi Zsidó Hitközségek Szövetsége Rendeltetés: Ravatalozó Jelenlegi funkció: Ravatalozó Tervező: Építető: Építés éve: Építészeti stílus: Mór Állag: Felújítandó Szintszám: Földszintes			
Védelem: Kerületi védelemre javasolt Védelemre javasolt épületrész: Ravatalozó épülete			

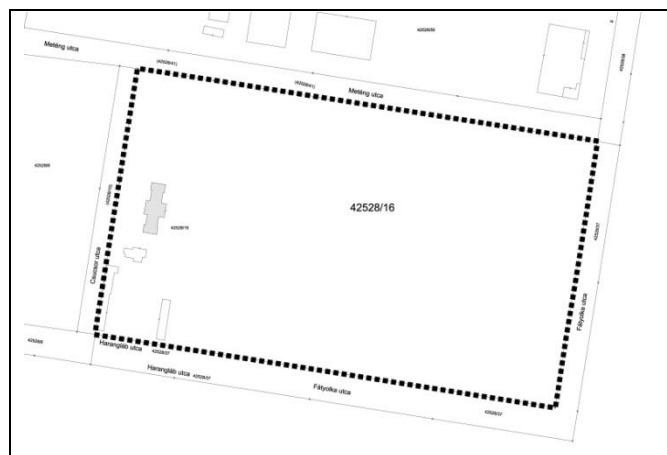
### A védendő érték leírása

Az épület Budapest egyetlen működő ortodox zsidó temetőjének ravatalozója, amely a szomszédos Kozma utcai temető ravatalozójához képest jóval puritánabb. A kívülről sárgára festett épület háromosztatú, előcsarnoka fehérre meszelt, amelyből külön terem nyílik a férfi és a női halottak számára. A szertartásszobákat utólag toldották hozzá az épülethez.

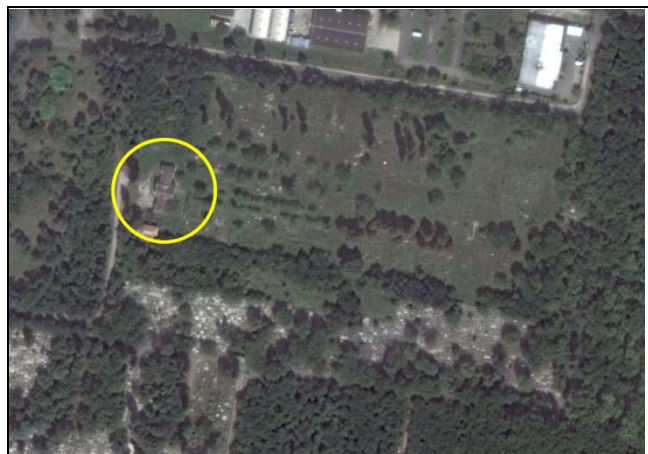
A temető 1927-ben nyílt meg, területét a Kozma utcai izraelita temetőből hasították ki. A terület igen elhanyagolt, megközelíteni zsákutcából (Csucsor utca) lehet. A temető előtt sűrű növényzet található, ami az 1995-ben elbontott Gránátos utcai villamos hurokvégállomás helyén nőtt ki.

### Bibliográfia, eredeti tervek, dokumentumok

Eredeti tervek: -  
Archív fotók: -



Földhivatali alaptérkép



Ortofotó



**Értékvizsgálat:** A mór stílusban épült ravatalozó Kőbánya építészetének különleges darabja. Az épületen kívül védendő érték a temető bejárati kapuja is, kő oszlopaival, kovácsoltvas kapuszárnyaival.

**Kerületi Szabályozási Terv**

Rendeletszám: -  
KSZT sorszám: -

**Övezeti paraméterek**

Övezeti besorolás: -  
Max. Telekméret: -  
Min. Telekméret: -  
Max. Beépíthetőség: -  
Max. Szintterületi mutató: -  
Min. Építménymagasság: -  
Max. Építménymagasság: -


X

**A telek paramétere**

Telekméret: 53832 m<sup>2</sup>  
Beépített terület: 804 m<sup>2</sup>  
Beépítettség: 2%  
Homlokzatmagasság:

Megjegyzés:



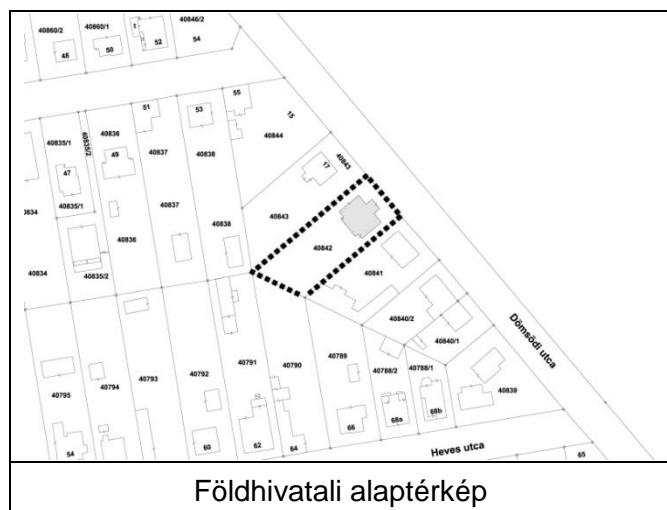
<b>Sorszám:</b> <b>54.</b>	<b>VÁTI szám:</b> ---	<b>Cím:</b> <b>DÖMSÖDI UTCA 19.</b>	<b>Városrész:</b> <b>FELSŐRÁKOS</b>
<b>Adatlap</b> Hrsz.: 40842 Tulajdonviszony: Rendeltetés: Lakóépület Jelenlegi funkció: Lakóépület Tervező: Vockmer Rajmond Építtető: Oscher Nándor és neje Építés éve: 1911. Építészeti stílus: Eklektikus Állag: Felújított Szintszám: Földszintes tetőtérbeépítéssel és kiemelt pinceszinttel			
Védelem: Kerületi védelemre javasolt Védelemre javasolt épületrész: Utcai homlokzat, kiemelten a faveranda			

#### A védendő érték leírása

Az épület szabadon álló villaépület, amelyen később tetőtér beépítés került kialakításra. A főbejárat zárt verandája fából készült és az épület igazi dísze. Az utcai homlokzatra egyszerűen díszített ablakkeretezések, kváderes sarki díszítés, és téglalburkolatú alagsori lábazat jellemző. A téglapilléres és téglalábazatú dróthálóbetétes kerítés és a hasonlóan kialakított kapu eredeti. Az épületet igényesen és nagy odafigyeléssel újították fel és bővítették ki.

#### Bibliográfia, eredeti tervek, dokumentumok

Eredeti tervek: Budapest Főváros Levéltára (7. fólió)  
Archív fotók: -



## Értékvizsgálat

Az épület fából készült, zárt verandája kiemelkedő értéket képvisel igényesen kialakított polgári hangulata miatt. Az eredeti terveknél egyszerűbb formában újtották fel és a homlokzat kvádeezése is megszűnt, a korabeli hangulata viszont máig megmaradt.

## Kerületi Szabályozási Terv

Rendeletszám: 22/2013. (V.22)

KSZT sorszám: KVSZ 10. melléklete

## Övezeti paraméterek

Övezeti besorolás: L4-X/SZ-02

Max. Telekméret: -

Min. Telekméret: 800 m<sup>2</sup>

Max. Beépíthetőség: 25%

Max. Szintterületi mutató: 0,5

Min. Építménymagasság: 3,5 m

Max. Építménymagasság: 5,5 m

## A telek paramétere

Telekméret: 1240 m<sup>2</sup>

Beépített terület: 180 m<sup>2</sup>

Beépítettség: 15%

Homlokzatmagasság: 5,0 m



Megjegyzés:

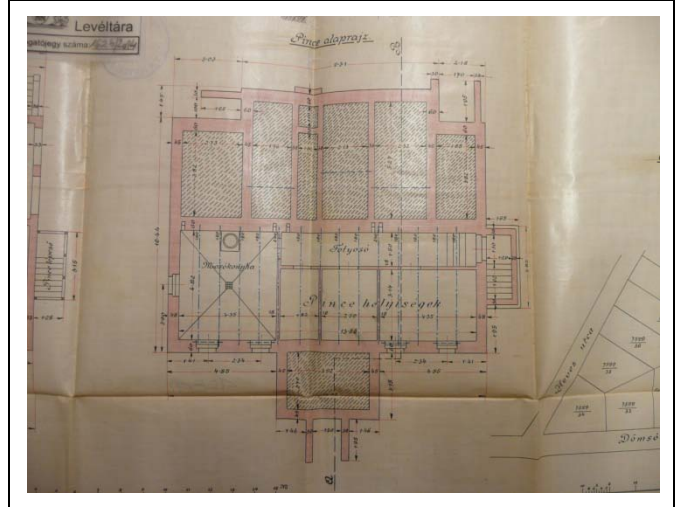
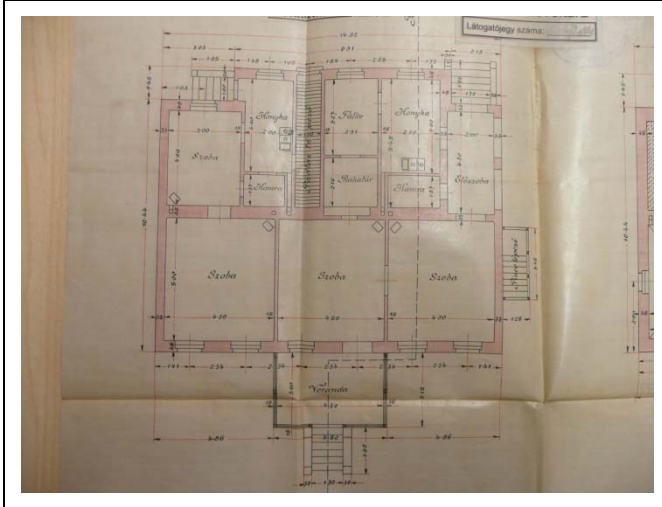
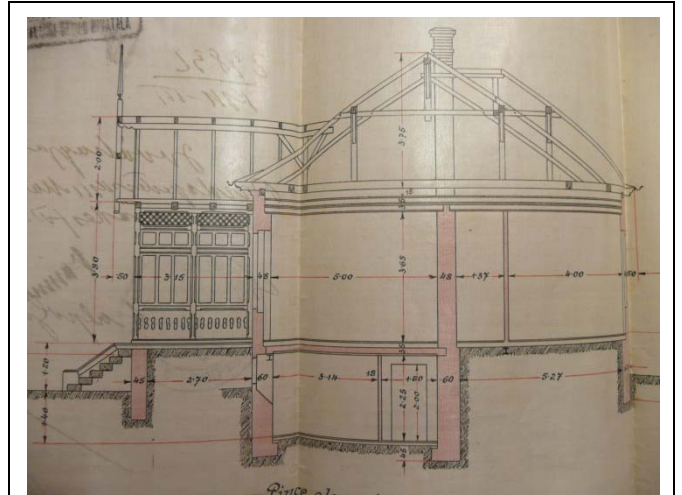


Az épület utcahomlokzata



Az veranda faszerkezete

Budapest Főváros X. kerület Kőbánya  
műemléki, fővárosi és helyi védelem alatt álló épített és természeti öröksége



Sorszám: 55.	VÁTI szám: --	Cím: DÖMSÖDI UTCA 23.	Városrész: FELSŐRÁKOS
<b>Adatlap</b> Hrsz.: 40840/2 Tulajdonviszony: Rendeltetés: Lakóépület Jelenlegi funkció: Lakóépület Tervező: Strómájer Antal Építtető: Tóth Vendel és neje Építés éve: 1906. Építészeti stílus: Eklektikus Állag: Megfelelő Szintszám: Földszintes, részben alápincézve			
Védelem: Kerületi védelemre javasolt Védelemre javasolt épületrész: Utcai homlokzat			

#### A védendő érték leírása

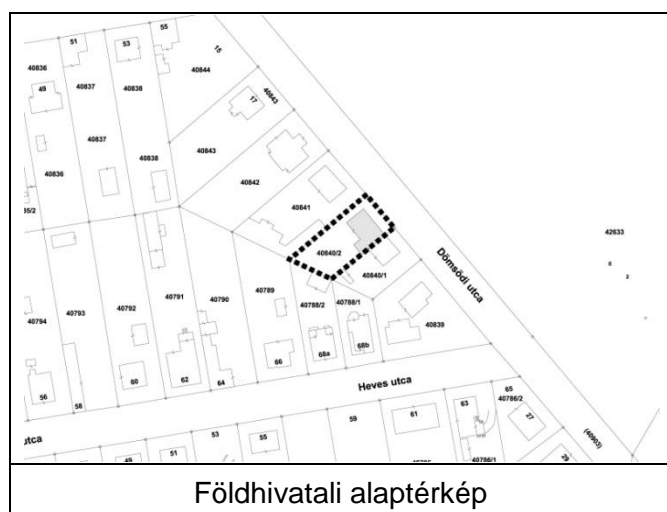
Az épület oldalhatáron álló, L alakú, 3 tengelyes, földszintes, kisvárosias lakóház. Utcai homlokzatát szépen díszített ablakkeretezések, gipszdíszítésű szemöldökpárkány, és egyszerű, vakolt felület jellemzi.

A 40840 helyrajzi számú ingatlan egy későbbi telekmegosztás eredményeként lett felbontva /1 és /2 helyrajzi számra. Az L alakú bővítés az új telekhatár mentén került kialakításra.

#### Bibliográfia, eredeti tervek, dokumentumok

Eredeti tervek: Budapest Főváros Levéltára (21. fólió)

Archív fotók: -



## Értékvizsgálat

Az épület karaktere, az előkert nélküli megjelenés és oldalhatárra való állítás a kerületrésztörténelmére, polgáriásodására utal.

Védendő érték az épület utcai homlokzata, melyet szépen díszített ablakkeretezések, gipszdíszítésű szemöldökpárkány, és egyszerű, vakolt felület jellemez és a homlokzat fa nyílászárói.

## Kerületi Szabályozási Terv

Rendeletszám: 22/2013. (V.22)

KSZT sorszám: KVSZ 10. melléklete

## Övezeti paraméterek

Övezeti besorolás: L4-X/SZ-02

Max. Telekméret: -

Min. Telekméret: 800 m<sup>2</sup>

Max. Beépíthetőség: 25%

Max. Szintterületi mutató: 0,5

Min. Építménymagasság: 3,5 m

Max. Építménymagasság: 5,5 m

## A telek paramétere

Telekméret: 659 m<sup>2</sup>

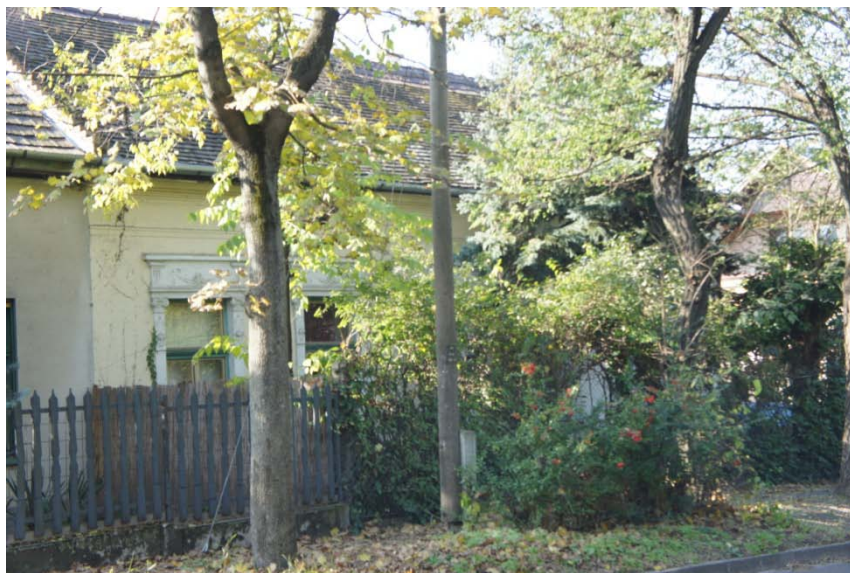
Beépített terület: 145 m<sup>2</sup>

Beépítettség: 22%

Homlokzatmagasság: 4,8 m



Megjegyzés:

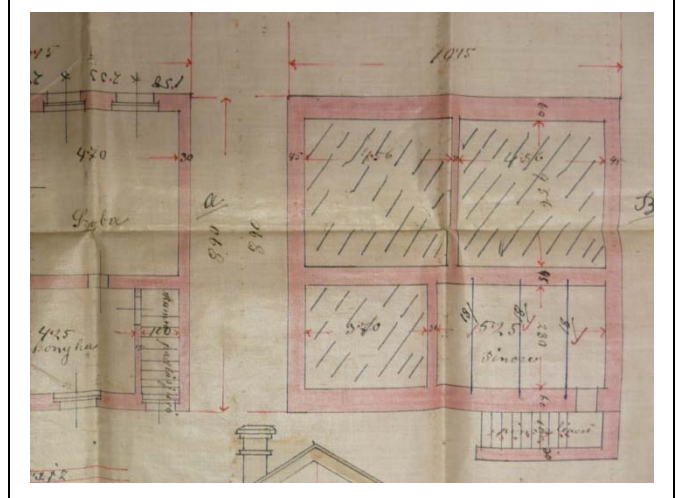
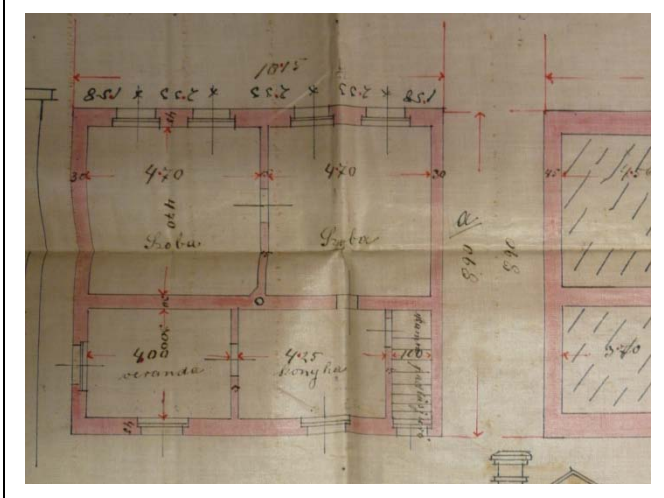
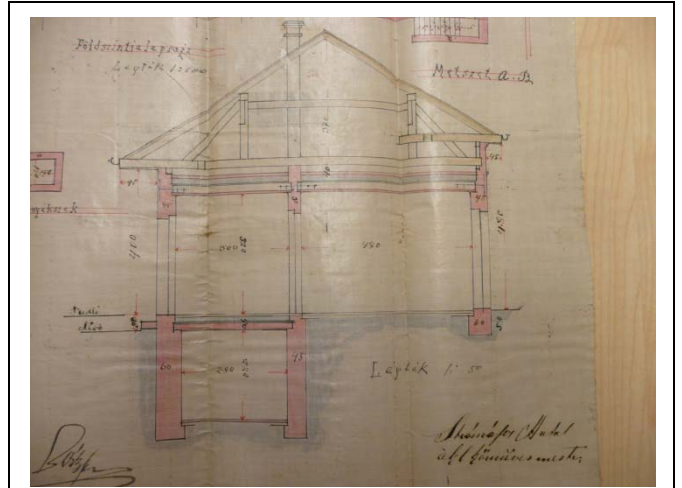
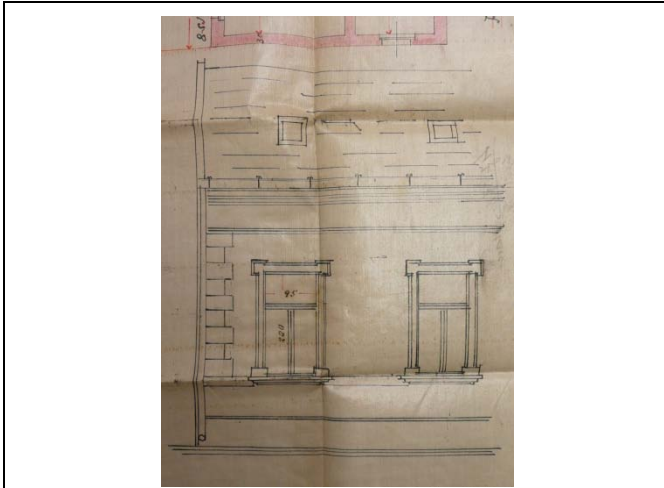




Az épület Dömsödi utcai oldala



Ablak az utcahomlokzaton

Budapest Főváros X. kerület Kőbánya  
műemléki, fővárosi és helyi védelem alatt álló épített és természeti öröksége



Sorszám: 56.	VÁTI szám: ---	Cím: FERTŐ UTCA 8.	Városrész: GYÁRDÚLÓ
<b>Adatlap</b> Hrsz.: 38358/4 Tulajdonviszony: Rendeltetés: Irodaépület Jelenlegi funkció: Irodaépület Tervező: Építető: Építés éve: 1960 körül Építészeti stílus: modern Állag: Megfelelő Szintszám: Földszint + 2			
Védelem: Védelemre javasolt épületrész:		Kerületi védelemre javasolt  Az irodaként működő főépület	

#### A védendő érték leírása

A Bihari utca és a Fertő utca sarkán áll a telephely modern stílusban megépült főépülete. A lapos tetős, vörös téglával burkolt épület utcahomlokzata egyszerű, mégis elegáns megjelenésű. A hangsúlyos főbejárat fehér mészkőlappal burkolt, szabályos négyzet alakú, 3x3 osztású traktus, amely a homlokzathoz képest be van süllyesztve. Az épület nyílászárói eredetiek, földszinten ráccsal védettek. Az oldalsó keresztzárny földszintes, az emeletes épülettől eltérő építészeti karakterű.

#### Bibliográfia, eredeti tervek, dokumentumok

Eredeti tervek: -

Archív fotók: -



Földhivatali alaptérkép



Ortofotó



**Értékvizsgálat:** Védelemre javasolt az emeletes irodaépület utcai homlokzata, a kőburkolatú pillérekkel több szintet összefogó bejárati traktus és a két oldalon ehhez csatlakozó téglaburkolatú irodarészek. Figyelemre méltó a bejárati előcsarnok is.

### Kerületi Szabályozási Terv

Rendeletszám: 14/2014. (V.27.)

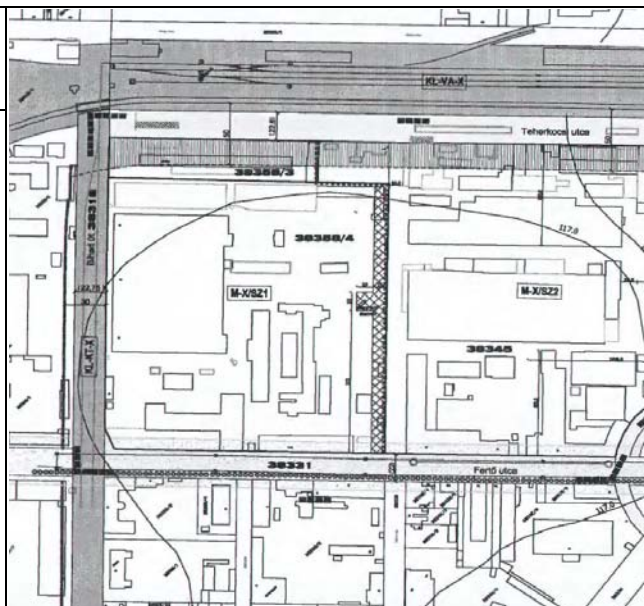
KSZT sorszám: 122.

### Övezeti paraméterek

Övezeti besorolás: M-X/SZ1  
Max. Telekméret: -  
Min. Telekméret: 20000 m<sup>2</sup>  
Max. Beépíthetőség: 45%  
Max. Szintterületi mutató: 0,8  
Min. Építménymagasság: -  
Max. Építménymagasság: 12 m (műtárgy 20 m)

### A telek paramétere

Telekméret: 44400 m<sup>2</sup>  
Beépített terület: 16129 m<sup>2</sup>  
Beépítettség: 36%  
Homlokzatmagasság: 12 m



Megjegyzés:



Az irodaépület főbejárata



Az épület portája és lépcsőháza

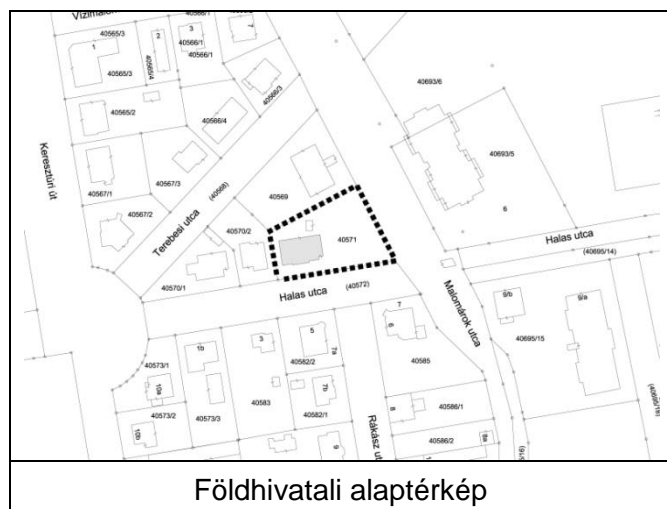
Sorszám: 57.	VÁTI szám: ---	Cím: HALAS UTCA 5.	Városrész: FELSŐRÁKOS
<b>Adatlap</b> Hrsz.: 40571 Tulajdonviszony: Rendeltetés: Lakóépület Jelenlegi funkció: Lakóépület Tervező: ifj. Jankó Gyula Építető: Kürthy Sándor Építés éve: 1928. Építészeti stílus: Eklektikus Állag: Megfelelő Szintszám: Pinceszint + földszint + manzárd			
Védelem: Kerületi védelemre javasolt Védelemre javasolt épületrész: Teljes villa épület			

### A védendő érték leírása

Az 1920-as évek végén épült villa Kőbánya északi részén, a Halas utcában található. Az villa részben alapincézett, földszint plusz manzárdtetős, szabadonálló beépítési módú épület. Az épület jó állapotú, nemrégiben felújításon esett át. A homlokzaton kváderes vakolatdíszítés, az ablakok körül díszes keretezés látható. Az utcahomlokzat 3 tengelyes, ahol a középső traktus rizalitként enyhén kiugrik a homlokzat síkjából. A középső traktus fölött, annak vertikális folytatásaként a manzárdból kiemelt ablak felépítmény található. Az épület az eredeti tervekhez képest kevésbé díszes. Utcafronton igényes kovácsoltvas kerítés húzódik.

### Bibliográfia, eredeti tervek, dokumentumok

Eredeti tervek: Budapest Főváros Levéltára (12. fólió)  
Archív fotók: -



**Értékvizsgálat:** A szabadon álló villaépület mandzárttetős tömege és homlokzatai védendő értékek,

**Kerületi Szabályozási Terv**

Rendeletszám: -

KSZT sorszám: -

**Övezeti paraméterek**

Övezeti besorolás: -

Max. Telekméret: -

Min. Telekméret: -

Max. Beépíthetőség: -

Max. Szintterületi mutató: -

Min. Építménymagasság: -

Max. Építménymagasság: -

X

**A telek paramétere**

Telekméret: 1181 m<sup>2</sup>

Beépített terület: 185 m<sup>2</sup>

Beépítettség: 16%

Homlokzatmagasság: 3,7 m

Megjegyzés: 1926-ban egy igényesen kivitelezett fabódé épült a telken. Egy évre rá kezdődött meg a lakóépület tervezés, amely az eredeti tervekől és azok számából következtetve sokáig tarthatott. 1927-ben két terv készült, melyeket 1928-ban még további két változat követett. 1956-ban egy apró módosítás (egy ajtó befalazása) történt az épületen.

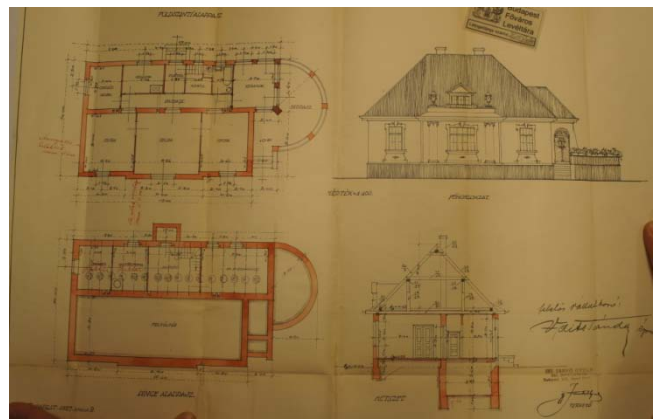
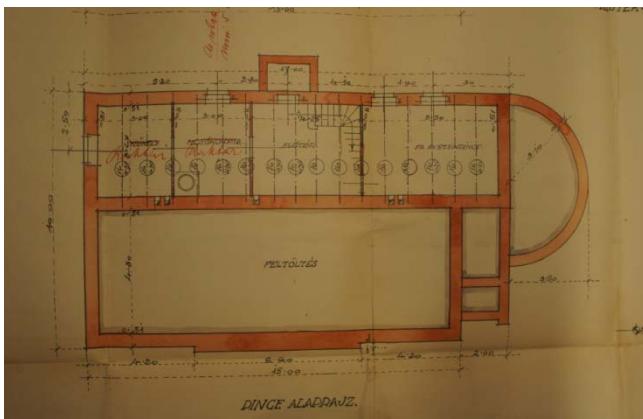
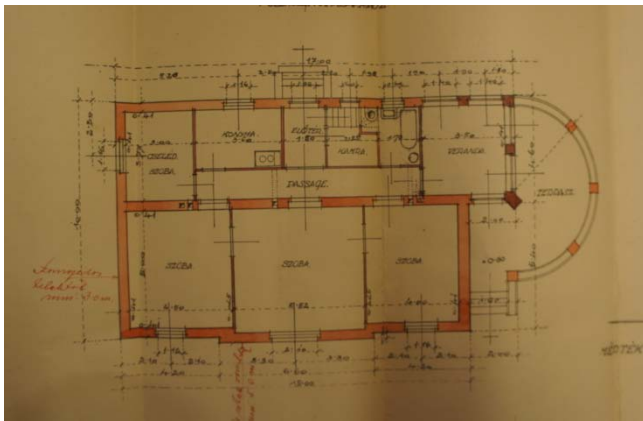


Az épület délnyugati sarka

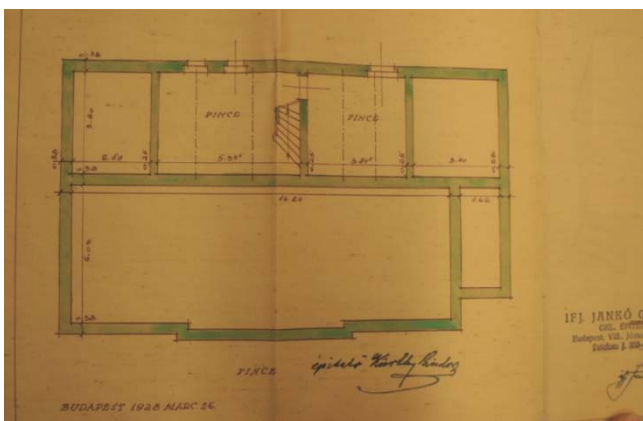
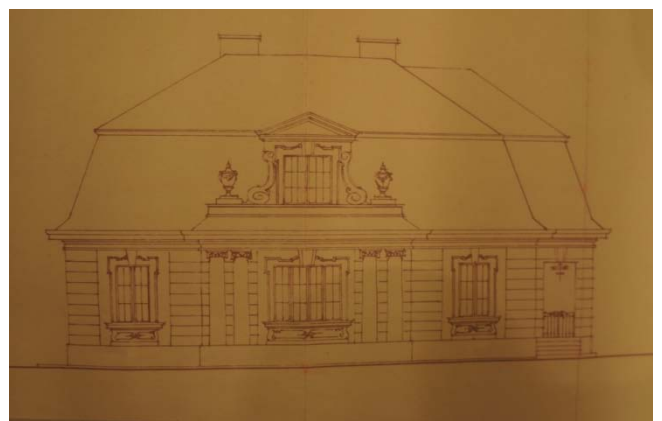
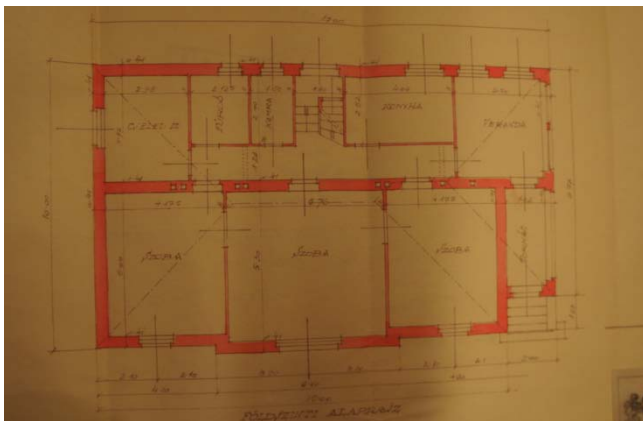


Az épület utcahomlokzata

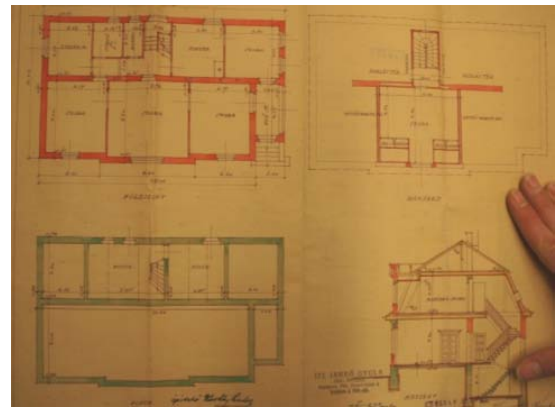
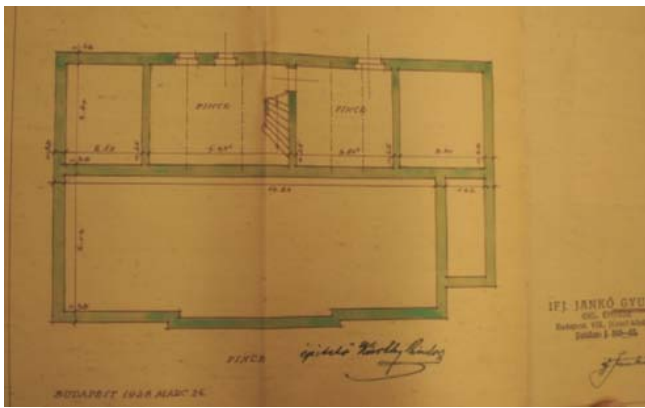
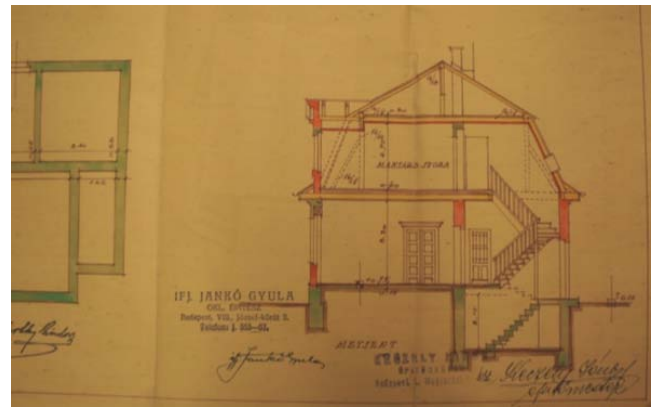
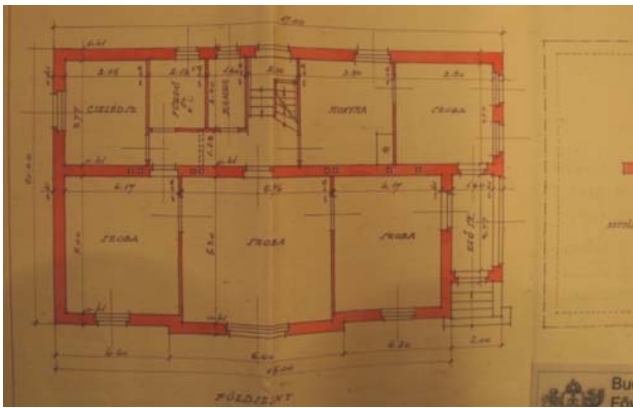
I. változat, 1927. június 2.



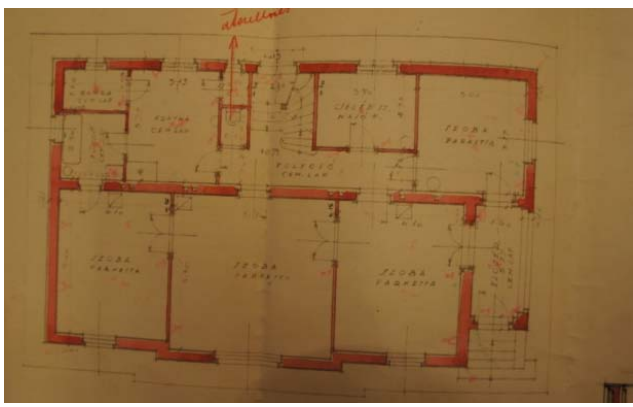
II. változat, 1927. november 17.



III. változat, 1928. március 26.

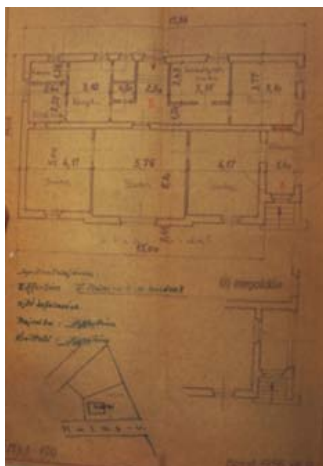


IV. változat, 1928. március



Módosítás, 1956. július 9.

Fabódé terve, 1926. március 13.



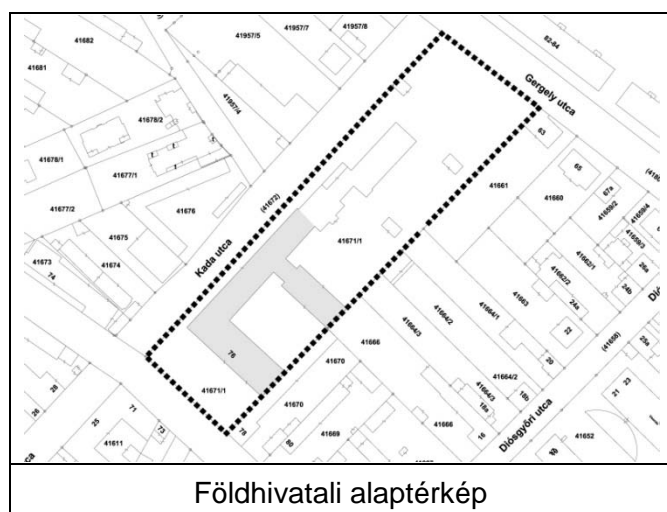
Sorszám: 58.	VÁTI szám: ---	Cím: KADA UTCA 27-29.	Városrész: ÓHEGY
<b>Adatlap</b> Hrsz.: 41671/1 Tulajdonviszony: Rendeltetés: Iskola Jelenlegi funkció: Általános iskola és óvoda Tervező: Építető: Építés éve: 1910. előtt Építészeti stílus: eklektikus Állag: Megfelelő Szintszám: Földszint + 1 emelet			
Védelem: Helyi védelemre javasolt Védelemre javasolt épületrész: A régi iskola és óvoda épülete, valamint az utólag hozzáépített merőleges szárny			

### A védendő érték leírása

A hosszú telken az általános iskola régebbi és a későbbi bővítés során hozzáépített épületszárnyai, valamint egy óvoda épületegyüttese található. Az iskola főépülete a Kada utcával párhuzamos, nyitott előkerttel rendelkezik. Az eredeti iskola az északi oldalán modern stílusú terasszal bővült. A főépület magas, egyszerű lábazattal magassíkjú és egy emeletes, oromfalloval hangsúlyozott, hármastagolású épület. Az iskola udvarán egy nem szimmetrikusan elhelyezett, későbbi kivitelezésű magassíkjú szárny található. A Cserkesz utcai oldalon, az iskolával egyidejű, azonos stílusú földszintes óvodaépület található, a széles előkertben játszókerttel.

### Bibliográfia, eredeti tervek, dokumentumok

Eredeti tervek: -  
Archív fotók: -



## Értékvizsgálat

A főépület két bejárata kovácsoltvas-ráccsal díszített, eredeti tölgyfa kapuszárnyakkal. Homlokzata hangsúlyozott, hosszan kinyúló ereszes, kerék alakú, részben vasablakos oromzattal, téglalburkolattal és vakolatarchitektúrával. A bejárati részek rizalit kiemelésűek kváderes vakolatdíszítésű szélpillérekkel. A kapu fölött dupla íves ablakkal hangsúlyozzák az épületegyüttes monumentális hangulatát.

## Kerületi Szabályozási Terv

Rendeletszám: 22/2013. (V.22.)

KSZT sorszám: KVSZ 8. melléklete

## Övezeti paraméterek

Övezeti besorolás: I-X/SZ-08

Max. Telekméret: -

Min. Telekméret: 2000 m<sup>2</sup>

Max. Beépíthetőség: 40%

Max. Szintterületi mutató: 1,0

Min. Építménymagasság: 4,0 m

Max. Építménymagasság: 7,5 m

## A telek paramétere

Telekméret: 8765 m<sup>2</sup>

Beépített terület: 2228 m<sup>2</sup>

Beépítettség: 25%

Homlokzatmagasság: 8 m



Megjegyzés: Fővárosi védelemre javasolt



Az iskola utcahomlokzata



Az iskola belső udvara, és hátsó homlokzata



Díszes tetőszerkezet, ablakok és kapuzat



A Cserkesz utca felőli óvoda

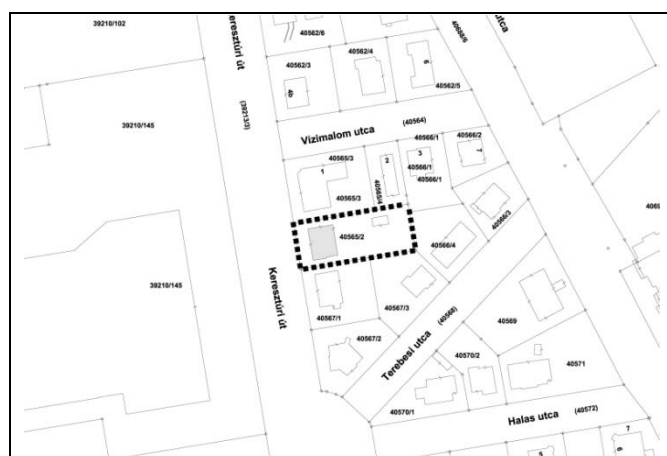
Sorszám: 59.	VÁTI szám: ---	Cím: KERESZTÚRI ÚT 6/B.	Városrész: FELSŐRÁKOS
<b>Adatlap</b> Hrsz.: 40565/2 Tulajdonviszony: Rendeltetés: Lakóépület Jelenlegi funkció: Lakóépület Tervező: Dudus Ernő, Máté József Építtető: Kurucz Lajos és neje Építés éve: 1930. (mai formája) Építészeti stílus: Eklektikus Állag: Felújítandó Szintszám: Földszintes, részben alápincézve			
Védelem: Kerületi védelemre javasolt Védelemre javasolt épületrész: A lakóépület tömege és homlokzatai			

### A védendő érték leírása

A szabadon álló, földszintes, 3 tengelyes, előkerttel rendelkező villa épület már egy 1888-ban készült térképkivonaton is szerepel.

### Bibliográfia, eredeti tervek, dokumentumok

Eredeti tervek: Budapest Főváros Levéltára (9. fólió)  
Archív fotók: -



Földhivatali alaptérkép



Ortofotó



### Értékvizsgálat

Utcai homlokzata rizalitos, barokkos ívlezárású oromfalablakkal, egyszerű ablakkeretézéssel, kevés vakolat-architektúrával.

### Kerületi Szabályozási Terv

Rendeletszám: -  
KSZT sorszám: -

### Övezeti paraméterek

Övezeti besorolás: -  
Max. Telekméret: -  
Min. Telekméret: -  
Max. Beépíthetőség: -  
Max. Szintterületi mutató: -  
Min. Építménymagasság: -  
Max. Építménymagasság: -

### A telek paraméterei

Telekméret: 903 m<sup>2</sup>  
Beépített terület: 157 m<sup>2</sup>  
Beépítettség: 17%  
Homlokzatmagasság: 3,6 m

X

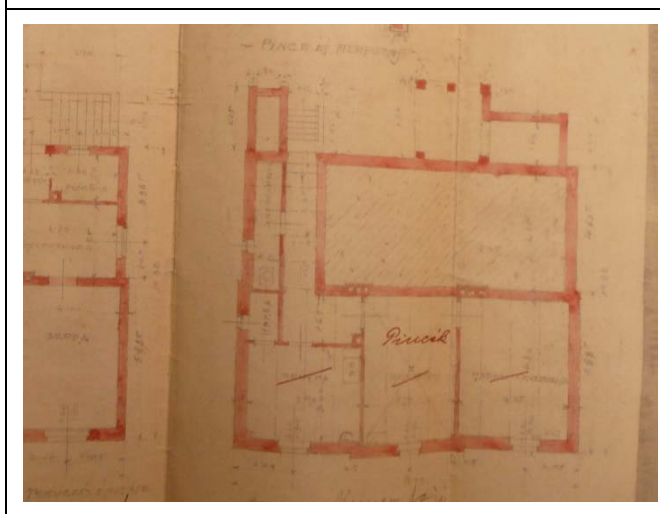
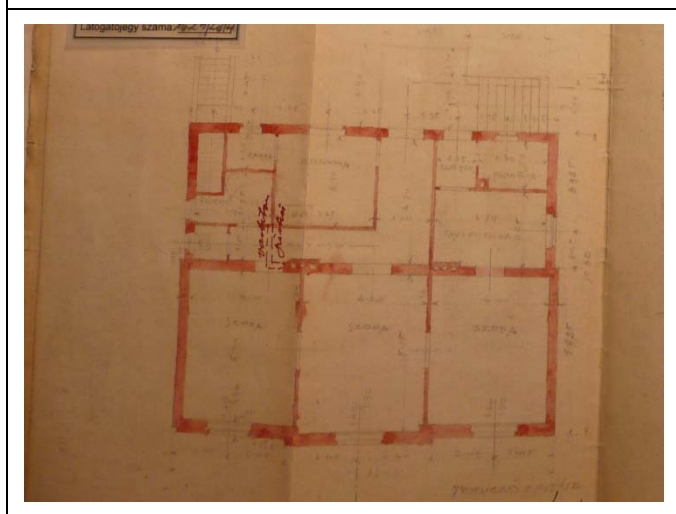
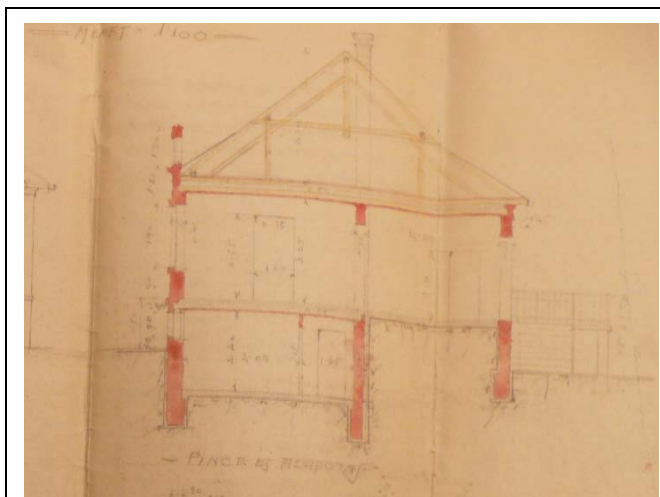
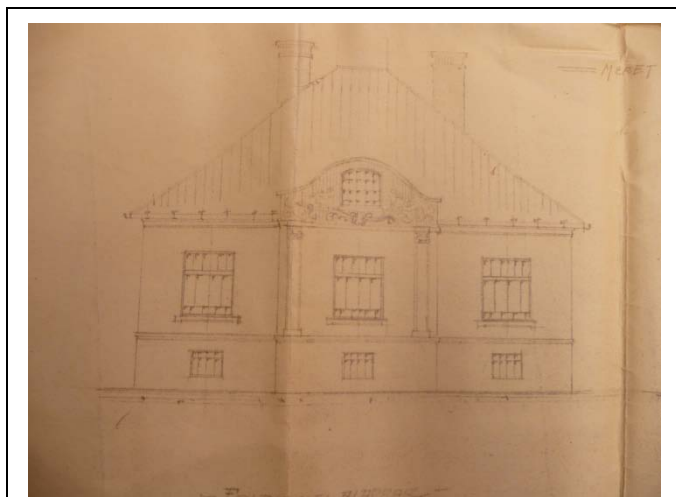
Megjegyzés:

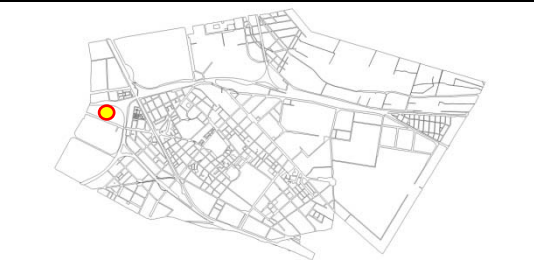


Az épület középső traktusa



Az épület utcai homlokzata



<b>Sorszám:</b> 60.	<b>VÁTI szám:</b> ---	<b>Cím:</b> KŐBÁNYAI ÚT 24-42.	<b>Városrész:</b> LAPOSDÚLÓ
<b>Adatlap</b> Hrsz.: 38920 Tulajdonviszony: Rendeltetés: MÁV Északi Járműjavító-telep üzemi épületek Jelenlegi funkció: Üzemi épületek Tervező: Építtető: Magyar Királyi Államvasutak Építés éve: 1875-től Építészeti stílus: Állag: Felújítandó Szintszám: F és F+1			
Védelem: Kerületi védelemre javasolt Védelemre javasolt épületrész: 26., 27., 70. és 62. számú épület			

#### A védendő érték leírása

A Kőbányai út mentén található a MÁV Északi Főműhely és Járműjavító telepe, melyet 1875-től kezdtek el építeni.

A területet már korábban műemléki együttessé nyilvánították, és számos épülete műemléki védelem alatt áll. A védelem kiterjesztése érdekében, helyi védelem alá helyezendő az „Eiffel-csarnoknak” nevezett üzemcsarnok mellett álló három és üzemépületet, illetve a Kőbányai út mentén álló, szocreál stílusú irodaépületet. A 26., 27. és 70. számú, földszintes, nyeregtetős üzemépületek a XIX. század elején épültek meg. A 62. számú, földszint és egyemeletes irodaépület később, a XIX. század második felében épült meg modern stílusban. Egyedi jellemzője a vasbetonból készült homlokzati rácsos díszítő elem.

#### Bibliográfia, eredeti tervek, dokumentumok

Eredeti tervek: vélhetőleg a MÁV saját, nyilvánosan nem hozzáférhető tervtárában van róluk dokumentáció

Archív fotók: -



Földhivatali alaptérkép



Ortofotó

**Értékvizsgálat:** A XIX. század fordulója körül épült épületeket jellegzetes „MÁV-os” architektúrát mutatnak, melynek jellemzői a téglakeretes nyílások és a homlokzati téglalizénák.  
A modern stílusú irodaépület a 60-as évek építészetének jellegzetes alkotása.

### Kerületi Szabályozási Terv

Rendeletszám: 22/2013. (V.22.)

KSZT sorszám: KVSZ 6. melléklete

### Övezeti paraméterek

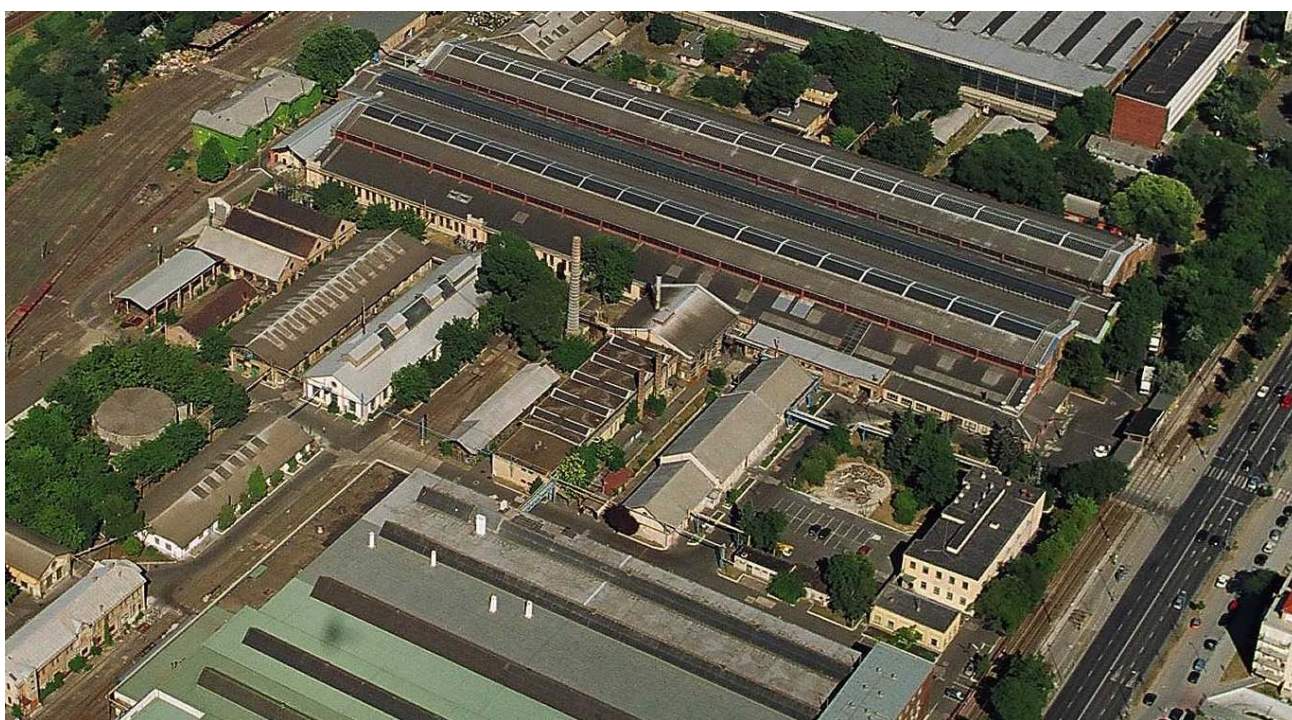
Övezeti besorolás:	M-X/SZ-I-01 M-X/SZ-02 M-X/SZ-03 M-X/SZ-04
Max. Telekméret:	-
Min. Telekméret:	2000 m <sup>2</sup> - 10000 m <sup>2</sup>
Max. Beépíthetőség:	40% - 55%
Max. Szintterületi mutató:	0,7 - 2,4
Min. Építménymagasság:	3,5 m - 7,5 m
Max. Építménymagasság:	7,5 m - 27,0 m

### A telek paraméterei

Telekméret:	226758 m <sup>2</sup>
Beépített terület:	94448 m <sup>2</sup>
Beépítettség:	42%
Homlokzatmagasság:	



**Megjegyzés:** A telken már korábban műemlékké nyilvánított épületek, csarnokok találhatóak és a terület egésze műemléki környezetként védett.



A védelemre javasolt épületek légifotója nyugati irányból

Budapest Főváros X. kerület Kőbánya  
műemléki, fővárosi és helyi védelem alatt álló épített és természeti öröksége



Az „Eiffel-csarnok” mellett álló, 27. számú üzemépület (Fotó: Sánta Péter)



A Kőbányai út mentén álló irodaépület (Fotó: Sánta Péter)

Sorszám: 61.	VÁTI szám: MJ9	Cím: KŐBÁNYAI ÚT 45.	Városrész: NÉPLIGET
<b>Adatlap</b> Hrsz.: 38440/23 Tulajdonviszony: Kerületi önkormányzat Rendeltetés: Rendelőintézet Jelenlegi funkció: Rendelőintézet Tervező: Molnár Pál Építtető: Fővárosi Tanács Építés éve: 1949. Építészeti stílus: Állag: Felújítandó Szintszám: Földszint + 1 emelet			
Védelem: Kerületi védelemre javasolt Védelemre javasolt épületrész: Teljes épület			

### A védendő érték leírása

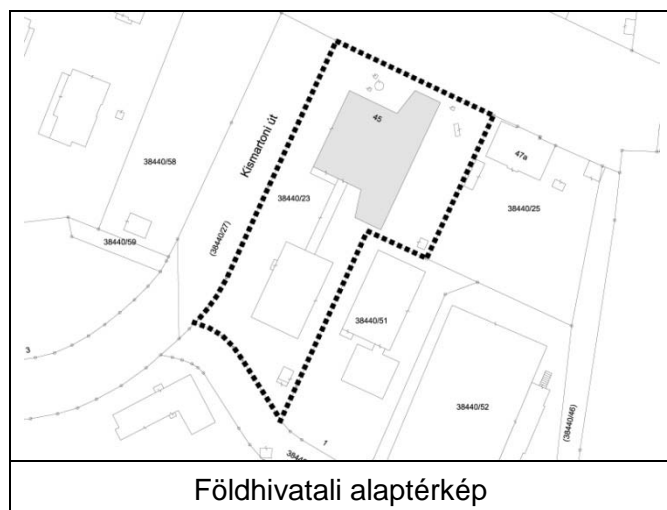
Szabadon állóan elhelyezett, legyezőszerű alaprajzzal kialakított, kettős tömegű, későbbiekben egy összekötő-folyosó által újabb szárnyrészsel bővülő modern középület. A főépület kétemeletes, téglaburkolatú. Az enteriőr megtartotta az eredeti, a 40-es évek végére jellemző belső téralakítást, építészeti részletek és berendezések (korabeli padokkal együtt). Az előcsarnokban modern, csőkoriáttal kísért reprezentatív lépcső található.

A környező utcákhoz képest az épület mélyebben, eredeti terepszinten helyezkedik el, melyet dús növényzetű kert vesz körbe.

### Bibliográfia, eredeti tervek, dokumentumok

Eredeti tervek:

Archív fotók:



## Értékvizsgálat

Védendő érték az eredeti épület teljes külső és belső architektúrája, az eredeti berendezési tárgyak (beleértve a padokat is), illetve az épület körüli, dús növényzetű kert az eredeti terepszinttel.

## Kerületi Szabályozási Terv

Rendeletszám: 45/2001. (X.30.)

KSZT sorszám: 028.

## Övezeti paraméterek

Övezeti besorolás:	I-X/5
Max. Telekméret:	-
Min. Telekméret:	2800 m <sup>2</sup>
Max. Beépíthetőség:	35%
Max. Szintterületi mutató:	-
Min. Építménymagasság:	9,0 m
Max. Építménymagasság:	14,0 m

## A telek paramétere

Telekméret:	6006 m <sup>2</sup>
Beépített terület:	1908 m <sup>2</sup>
Beépítettség:	32%
Homlokzatmagasság:	



Megjegyzés:



Az épület északi szárnya a Kismartoni út irányából



Az épület déli szárnya a Kismartoni út irányából





A rendelőintézet előcsarnoka





<b>Városrész:</b> NÉPLIGET	<b>Utca, házszám:</b> KŐBÁNYAI ÚT 45. – KISMARTONI ÚT	M39
	<b>Hrsz.:</b> 38440/26 <b>Tulajdonviszony:</b> kerületi önkormányzat	
	<b>Jelenlegi funkció:</b> rendelőintézet <b>Eredeti funkció:</b> rendelőintézet <b>Építész:</b> Molnár Pál <b>Építető:</b> Fővárosi Tanács <b>Építés éve:</b> 1949	
	<b>Hatályos védelem:</b> - <b>Javasolt védelem:</b> műemléki védelem	
<b>Jelleg, értékelés:</b> Szabadonállóan elhelyezett, legyezőszerű alaprajzzal kialakított, kettős tömegű későbbiekben egy összekötőfolyosó által újabb szárnyrészsel bővülő modern középület. Téglaburkolatú, kétemeletes hátsó kiszolgáló és nagyméretű üvegfallal megnyitott, hidon át megközelíthető első fogadóréssz. A környező utcákhoz képest mélyebben, eredeti terepszinten elhelyezkedő dús növényzetű kert. Eredeti, jellegzetes, a 40-es évek végére jellemző belső téralakítás, építészeti részletek és berendezés, előcsarnokból induló modern, reprezentatív, csőkorláttal kísért lépcső, korabeli padok. <b>Védendő értékek:</b> - az eredeti épület teljes külső és belső architektúrája, - eredeti berendezési tárgyak, padok - dús növényzetű kert, eredeti terepszint		
<b>Bibliográfia:</b> A műemlékvédelem táguló körei, 2001  <b>Eredeti tervek, dokumentumok:</b>  <b>Archív fotók:</b>		
<b>Adatfelvevő:</b> Perczel Anna <b>Adatfelvétel ideje:</b> 2003.	<b>Fotó:</b> Lábass Endre	

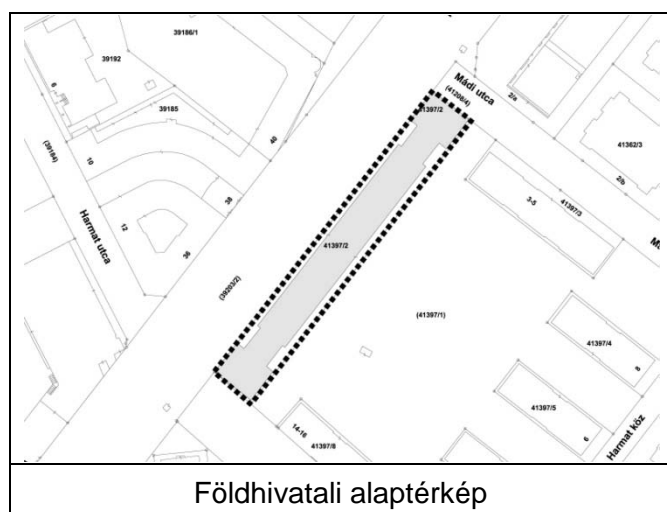
Sorszám: 62.	VÁTI szám: ---	Cím: KÖRÖSI CSOMA S. ÚT 43-51.	Városrész: ÓHEGY
<b>Adatlap</b> Hrsz.: 41397/2 Tulajdonviszony: Rendeltetés: Bérház üzletekkel Jelenlegi funkció: Társasház üzletekkel Tervező: Építető: Építés éve: 1955. előtt Építészeti stílus: Szocreál Állag: Felújítandó Szintszám: F+4 és F+5			
Védelem: Helyi védelemre javasolt Védelemre javasolt épületrész: Teljes épület			

#### A védendő érték leírása

A Körösi Csoma Sándor út páratlan oldalán, a Harmat utca és Mádi utca között, a keskeny telek egész hosszán húzódik végig a földszint és 5-4-5-4-5 emeletes szocreál stílusban épült, több lépcsőházas lakóépület. Az épületet két passzázs tagolja, a Körösi Csoma Sándor út felől földszinti üzletsor található. Az épület hátsó oldalán a felső három szinten kisméretű erkélypárok találhatóak. Az épület a szocreál egyik markáns, monumentális példája, melynek díszítése a kornak megfelelően történt: az átjárókat egyiptomi stílusú oszloppár díszíti, a hosszú utcai homlokzaton állatokat ábrázoló, két szinten elhelyezett dombormű-sorozat látható.

#### Bibliográfia, eredeti tervek, dokumentumok

Eredeti tervek: -  
Archív fotók: -



**Értékvizsgálat:** Az 50-es évek szocialista realista építészetének egyik jelentős épülete, a stílusnak megfelelő építészeti elemekkel. Ugyanakkor az e korban létesült épületek közül kiemelkedik az építészeti minőség és az anyaghasználat vonatkozásában. Az alsó két szint mészkőlapokkal burkolt, hasonlóan a passzázsok pilléreihez. Külön értékei a mészkő domborművek és a szép bejárati kapuk.

### Kerületi Szabályozási Terv

Rendeletszám: 22/2013. (V.22.)

KSZT sorszám: KVSZ 9. melléklete

### Övezeti paraméterek

Övezeti besorolás: L7-X/K-05

Max. Telekméret: K

Min. Telekméret: K

Max. Beépíthetőség: K

Max. Szintterületi mutató: 1,2

Min. Építménymagasság: K

Max. Építménymagasság: 16 m

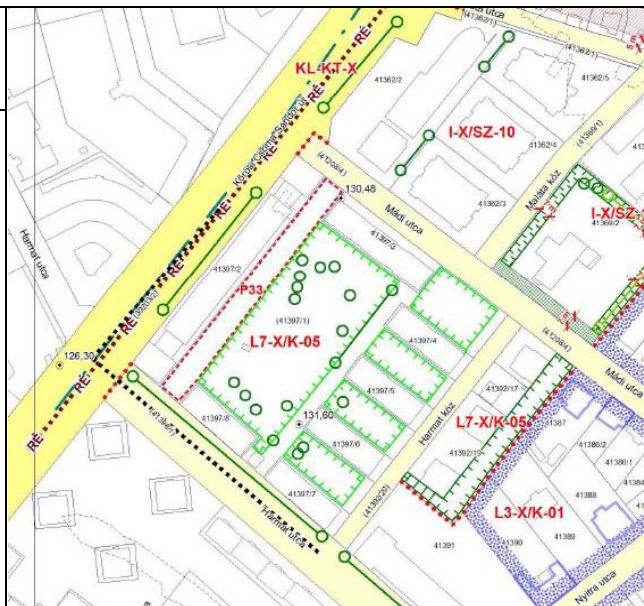
### A telek paramétere

Telekméret: 2894 m<sup>2</sup>

Beépített terület: 2174 m<sup>2</sup>

Beépítettség: 75%

Homlokzatmagasság: 19,5 m



Megjegyzés: Fővárosi védelemre javasolt



Az épület Mádi utcai sarka



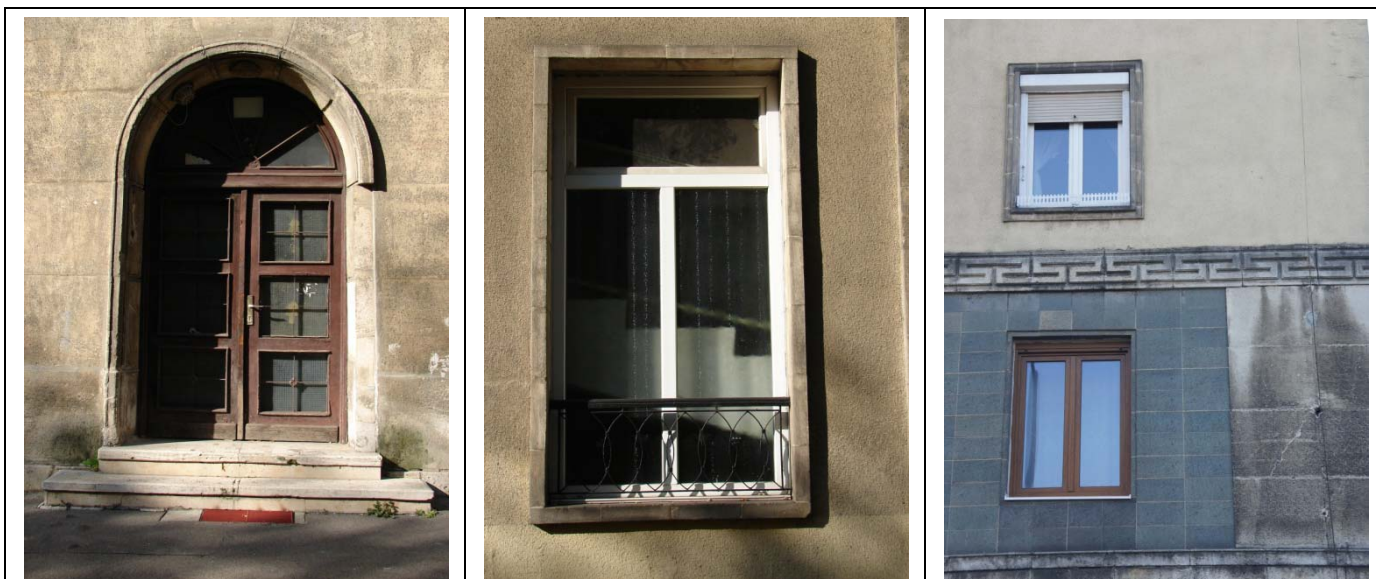
Az épület hátsó, park felőli homlokzata



Passzázs



Ókori-egyiptomi stílusú oszlopfők



Az épület nyílászárótípusai



Az épület Kőrösi Csoma Sándor út felőli homlokzatán megtalálható domborművek  
(nyílászárók között a földszinten és az első emeleten)

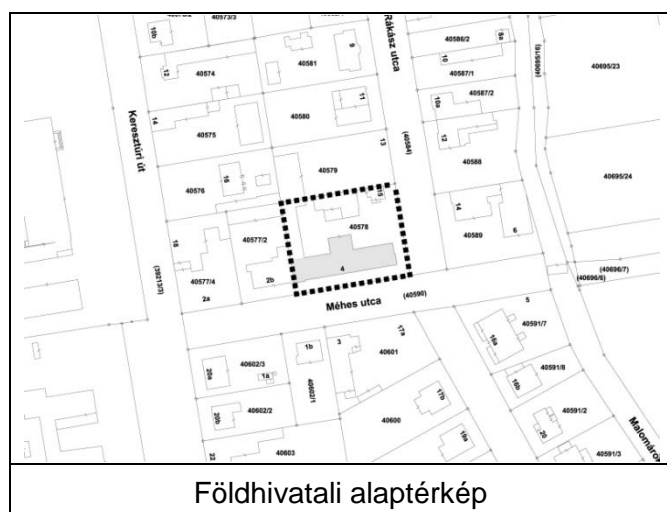
Sorszám: 63.	VÁTI szám: ---	Cím: MÉHES UTCA 4.	Városrész: FELSŐRÁKOS
<b>Adatlap</b> Hrsz.: 40578 Tulajdonviszony: Rendeltetés: „Paula” Nyilvános jellegű szülőotthon Jelenlegi funkció: Kórház Tervező: Sorg Antal, majd Sorg Antal és Hoepfner Pál Építető: Loksay Jenő (telektulajdonos: Bakody Anna) Építés éve: 1929., 1932-ben bővítés Építészeti stílus: Állag: Felújítandó Szintszám: Földszint + 1			
Védelem: Fővárosi védelemre javasolt Védelemre javasolt épületrész: Az 1929-ben épült megépült, a Méhes utcával párhuzamos épület teljes egésze			

#### A védendő érték leírása

Az épület a Bajcsy-Zsilinszky Kórház „Paula” - V. Belgyógyászati osztály épülete. Az épület hézagosan zártosult beépítésű, kétszintes, téglaburkolatú. Főbejárata rizalitos, téglapillérekkel, valamint téglakeretezésben elhelyezett gyermek alakokat ábrázoló domborműves pillérfejjel díszített. Az eredeti tölgyfakapu felett két kisgyermekét ölelő anyát ábrázoló dombormű, a kapuzat felett pedig a konzolos párkányfőre elhelyezett barokk jellegű díszítéspár között kökeretes ablak található. A bejáratot a négyíves lépcsővel elért magasztás is hangsúlyozza. Az épület 1929-ben épült, melyet 1932-ben a kert felé bővítettek.

#### Bibliográfia, eredeti tervek, dokumentumok

Eredeti tervek: Budapest Főváros Levéltára (25. főlíó)  
Archív fotók: -



**Értékvizsgálat:** Helytörténeti és építészeti érték, mint Kőbánya korai nyilvános szülőotthona és Sorg Antal által tervezett épület.

Kiemelt értéket képvisel az épület rizalitos főbejárata téglapillérekkel, valamint téglakeretezésben elhelyezett gyermek alakokat ábrázoló domborműves pillérfejjel.

**Kerületi Szabályozási Terv**

Rendeletszám: -

KSZT sorszám: -

**Övezeti paraméterek**

Övezeti besorolás: -

Max. Telekméret: -

Min. Telekméret: -

Max. Beépíthetőség: -

Max. Szintterületi mutató: -

Min. Építménymagasság: -

Max. Építménymagasság: -

X

**A telek paraméterei**

Telekméret: 1806 m<sup>2</sup>

Beépített terület: 806 m<sup>2</sup>

Beépítettség: 45%

Homlokzatmagasság: 6,55 m (utcafront)  
9,65 m (udvari homl.)

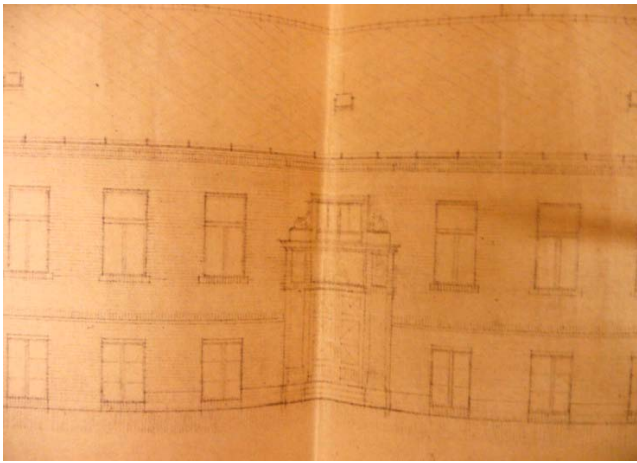
Megjegyzés:



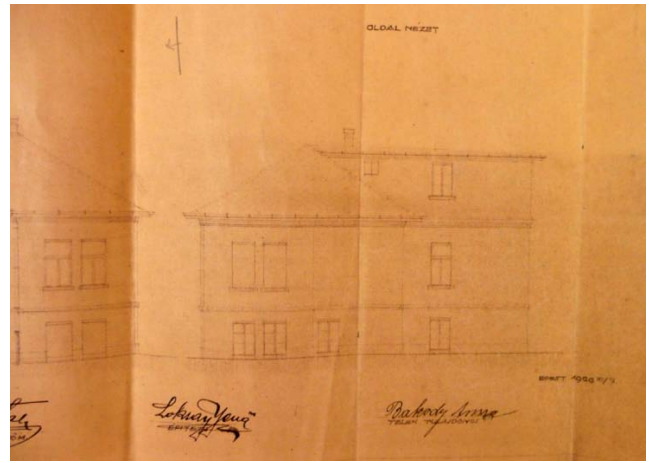
Az épület Méhes utcai főhomlokzata



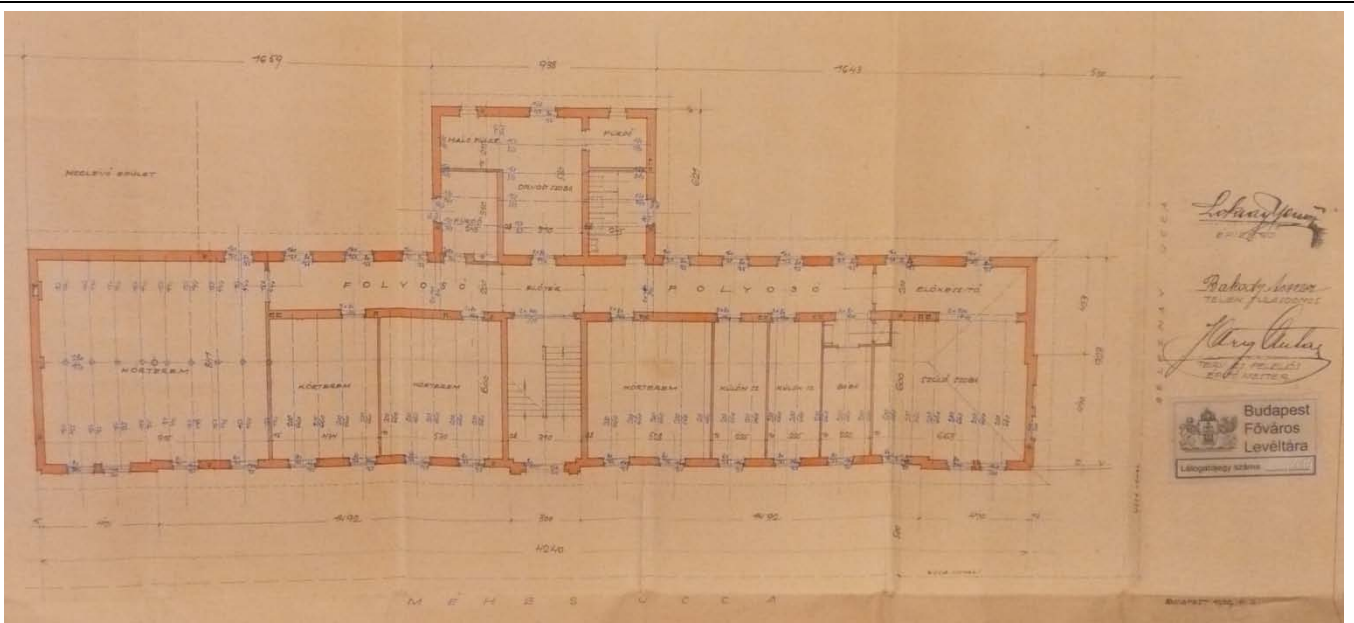
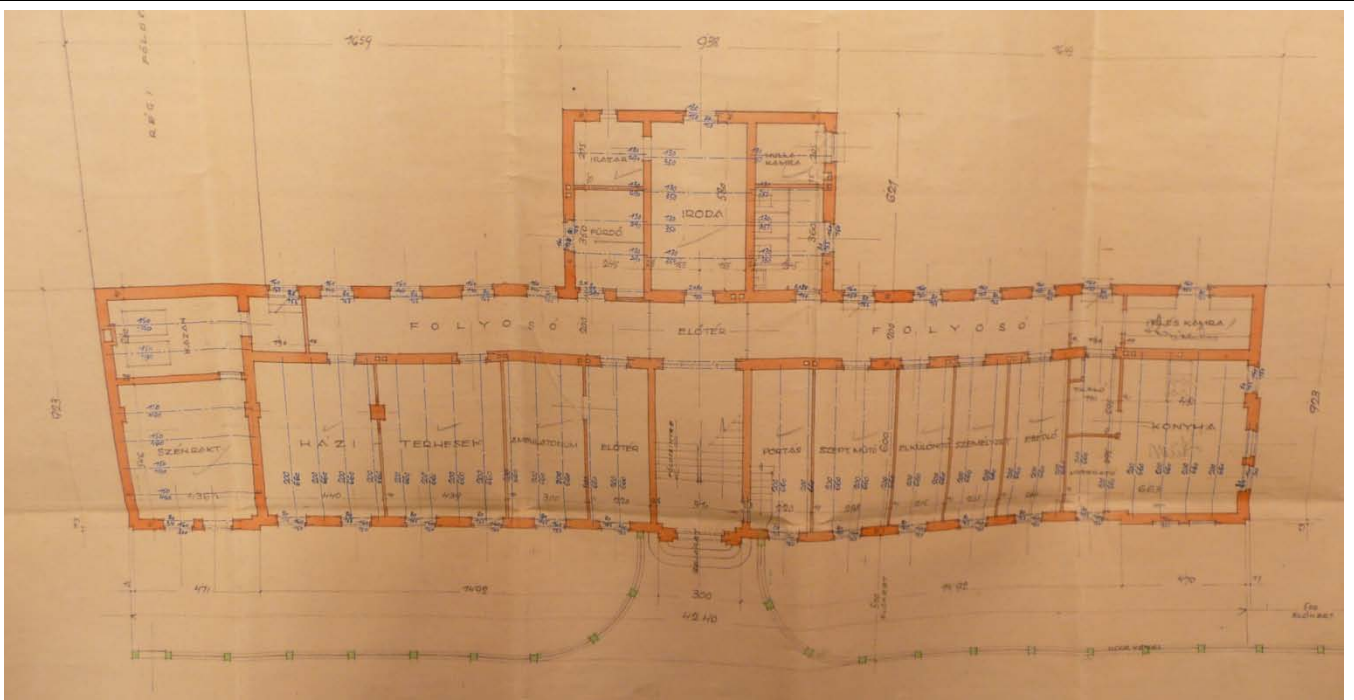
A kórház díszes főbejárata



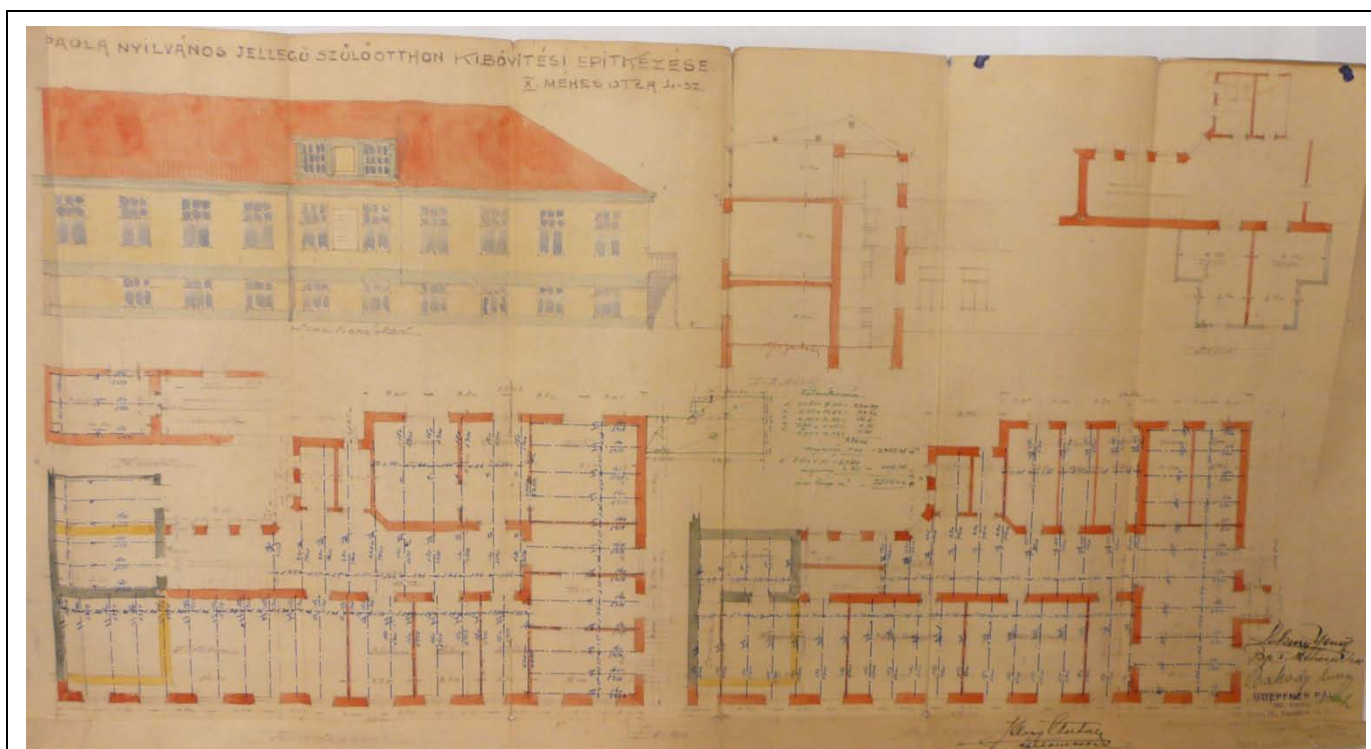
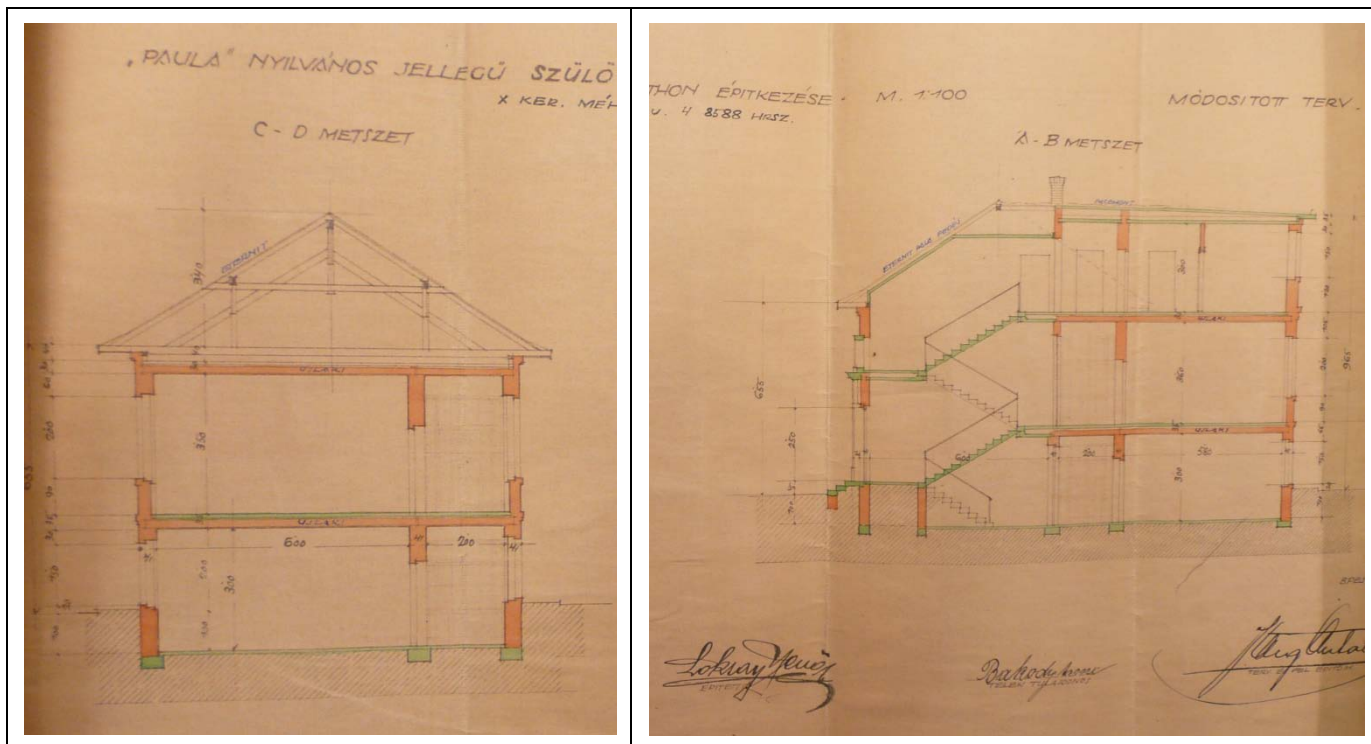
A kórház főbejárata



A kórház oldalhomlokzata



Budapest Főváros X. kerület Kőbánya  
műemléki, fővárosi és helyi védelem alatt álló épített és természeti öröksége



Az 1932-es bővítés terve



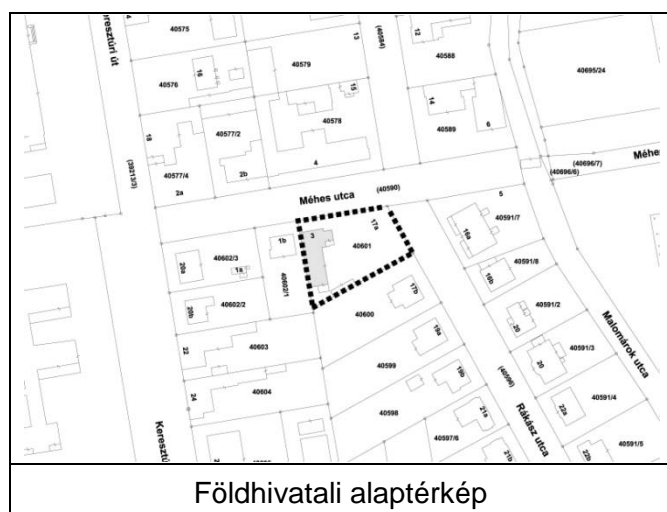
<b>Sorszám:</b> <b>64.</b>	<b>VÁTI szám:</b>	<b>Cím:</b> <b>MÉHES UTCA 3.</b>	<b>Városrész:</b> <b>FELSŐRÁKOS</b>
<b>Adatlap</b> Hrsz.: 40601 Tulajdonviszony: Rendeltetés: lakóépület Jelenlegi funkció: lakóépület Tervező: na. Építtető: Szakáll György Építés éve: 1911. (1941. Belső átalakítás és toldás) Építészeti stílus: Eklektikus Állag: Felújítandó Szintszám: Földszintes			
Védelem: Kerületi védelemre javasolt Védelemre javasolt épületrész: Utcai homlokzat			

### A védendő érték leírása

Az épület oldalhatáron álló, földszintes, nyeregtetős. Rövidített L alakú elrendezésű kisvárosias lakóépület. Az utca felőli bejárata alacsonyabb, később létesült toldalék.

### Bibliográfia, eredeti tervek, dokumentumok

Eredeti tervek: -  
Archív fotók: -



### Értékvizsgálat

Az épület utcai homlokzatát íves záródású ablakpárok, kváderes vakolatdíszítésű ablakkeretezés, valamint vízszintes osztású vakolat-architektúra jellemzi.

### Kerületi Szabályozási Terv

Rendeletszám: -  
KSZT sorszám: -

### Övezeti paraméterek

Övezeti besorolás: -  
Max. Telekméret: -  
Min. Telekméret: -  
Max. Beépíthetőség: -  
Max. Szintterületi mutató: -  
Min. Építménymagasság: -  
Max. Építménymagasság: -

X

### A telek paraméterei

Telekméret: 1187 m<sup>2</sup>  
Beépített terület: 254 m<sup>2</sup>  
Beépítettség: 21%  
Homlokzatmagasság: ~ 3,6 m

Megjegyzés: A Fővárosi Levéltárban csak az épület és az utólag hozzáépült bővítés használatba vételi engedélye van meg, az eredeti tervek nincsenek meg.



Az 1941-ben megépült bővítés



Az épület Méhes utcai homlokzata



Az épület keleti homlokzata



Az épület nyugati homlokzata

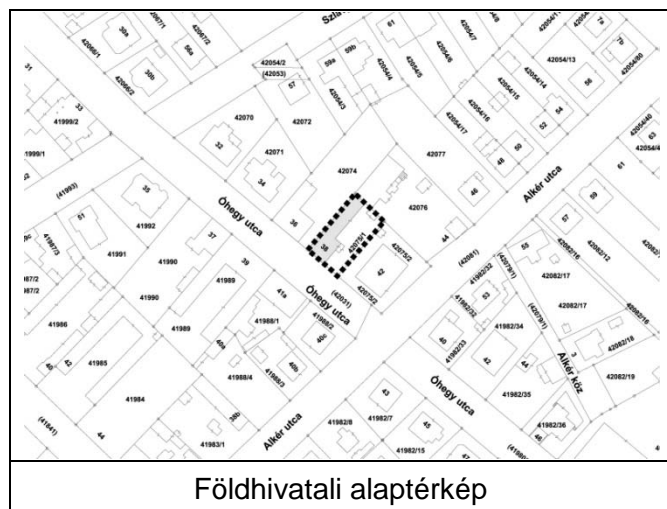
Sorszám: 65.	VÁTI szám: ---	Cím: ÓHEGY UTCA 38.	Városrész: ÓHEGY
<b>Adatlap</b> Hrsz.: 42075/1 Tulajdonviszony: Rendeltetés: Lakóépület Jelenlegi funkció: Lakóépület Tervező: Építető: Építés éve: 1910 körül Építészeti stílus: romantikus (neobarokk) Állag: Felújítandó Szintszám: Pinceszint + földszint			
Védelem: Kerületi védelemre javasolt Védelemre javasolt épületrész: Teljes lakóépület			

### A védendő érték leírása

Az épület oldalhatáron álló, a telek teljes hosszában húzódó, oldalsó szárnyal rendelkező villaépület. Az épület kiemelt pinceszint+földszintes, utcahomlokzaton 3 tengelyű. Utcahomlokzatát téglaburkolat, romantikus stílusú (neobarokk) ablakkeretezések jellemzik. Az ablakok tetejét ívesített kagyló motívumos szemöldökpárkány zárja le. A homlokzaton a magasított párkány teljes hosszában végighúzó díszített fríz, bal sarkán fogazott, kváderezett vakolatdíszítés található.

### Bibliográfia, eredeti tervek, dokumentumok

Eredeti tervek: -  
Archív fotók: -



## Értékvizsgálat

A lakóépület tömege, mérete és homlokzata az utca és a városrész polgárosodására emlékeztet. Az épület különlegességét és egyediségét a kagylómotívumos szemöldökkpárkányok adják.

## Kerületi Szabályozási Terv

Rendeletszám: 22/2013. (V.22.)

KSZT sorszám: KVSZ 8. melléklete

## Övezeti paraméterek

Övezeti besorolás:	L4-X/01
Max. Teleméret:	-
Min. Teleméret:	800 m <sup>2</sup>
Max. Beépíthetőség:	25%
Max. Szintterületi mutató:	0,5
Min. Építménymagasság:	-
Max. Építménymagasság:	5,5 m

## A telek paramétere

Teleméret:	492 m <sup>2</sup>
Beépített terület:	227 m <sup>2</sup>
Beépítettség:	46%
Homlokzatmagasság:	4,8 m

Megjegyzés:



Az épület 3 tengelye utcahomlokzata



Ívesített, kagylómotívumos szemöldökkpárkány

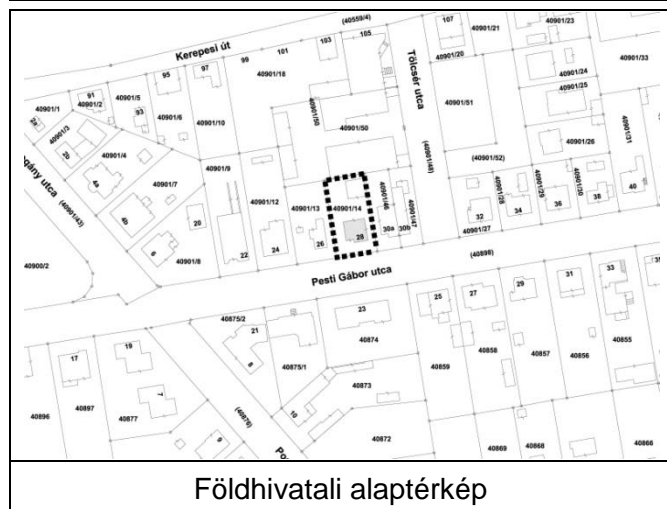
<b>Sorszám:</b> 66.	<b>VÁTI szám:</b> ---	<b>Cím:</b> PESTI GÁBOR UTCA 28.	<b>Városrész:</b> FELSŐRÁKOS
<b>Adatlap</b> Hrsz.: 40901/14 Tulajdonviszony: Rendeltetés: Lakóépület Jelenlegi funkció: Lakóépület Tervező: Sándor János Építtető: Maczkó István Építés éve: 1933. Építészeti stílus: Eklektikus Állag: Megfelelő Szintszám: Földszintes			
Védelem: Kerületi védelemre javasolt Védelemre javasolt épületrész: Utcai homlokzat			

### A védendő érték leírása

A szabadon álló beépítésű, földszintes, falusias lakóházat utcára merőleges, palafedésű, kontyolt nyeregtető jellemzi. 1943-ban engedélyt kértek az épület oldalirányú bővítésére, amelyet elutasítottak. 1975-ben újabb engedélyt kértek egy, az utcai homlokzaton kialakítandó szélfogó létesítésére és a homlokzat átalakítására, ami szerencsére nem a terv szerint valósult meg és végül meghagyták az utcai tetőkiemelést az eredeti íves fedélszék-elemmel. A homlokzaton kevés a díszítés, az épület baloldali toldaléka nem régi, utólagos hozzáépítés, amely idegen az épület stílusától és rontja annak megjelenését. Hasonlóan negatív benyomást kelt az egyszerű, pálcikás kerítés és kapu.

### Bibliográfia, eredeti tervek, dokumentumok

Eredeti tervek: Budapest Főváros Levéltára (14. főlíó)  
Archív fotók: -



## Értékvizsgálat

Az utcai homlokzat oromzatán található íves fedélszék és a tetőarányok az épület értéke.

### Kerületi Szabályozási Terv

Rendeletszám: 22/2013. (V.22)

KSZT sorszám: KVSZ 10. melléklete

### Övezeti paraméterek

Övezeti besorolás: L4-X/SZ-02

Max. Telekméret: -

Min. Telekméret: 800 m<sup>2</sup>

Max. Beépíthetőség: 25%

Max. Szintterületi mutató: 0,5

Min. Építménymagasság: 3,5 m

Max. Építménymagasság: 5,5 m

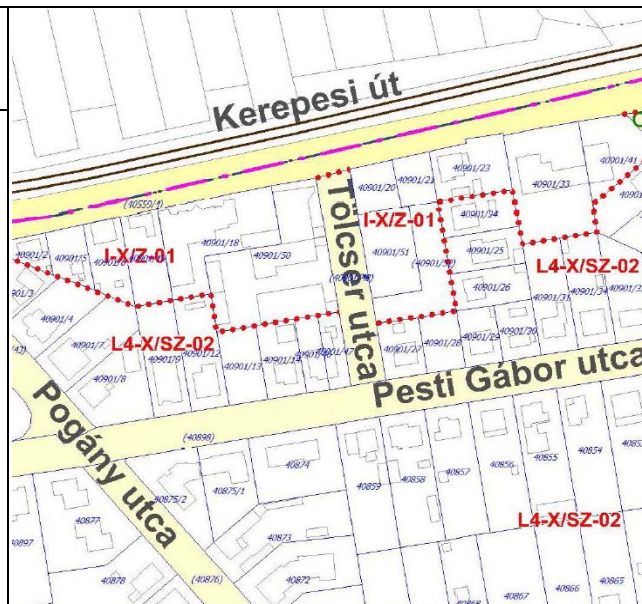
### A telek paramétere

Telekméret: 538 m<sup>2</sup>

Beépített terület: 131 m<sup>2</sup>

Beépítettség: 24%

Homlokzatmagasság: 4,3 m

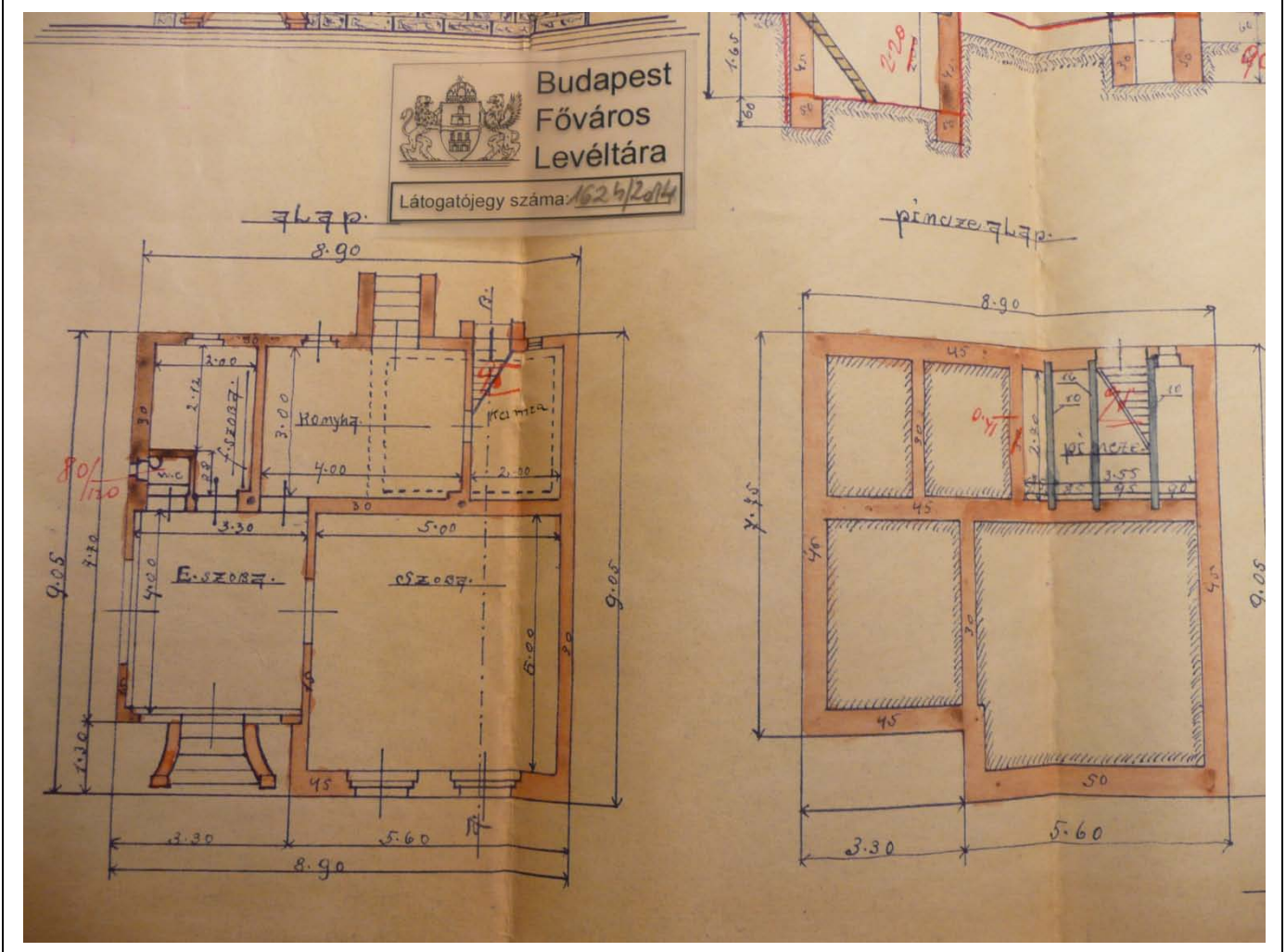
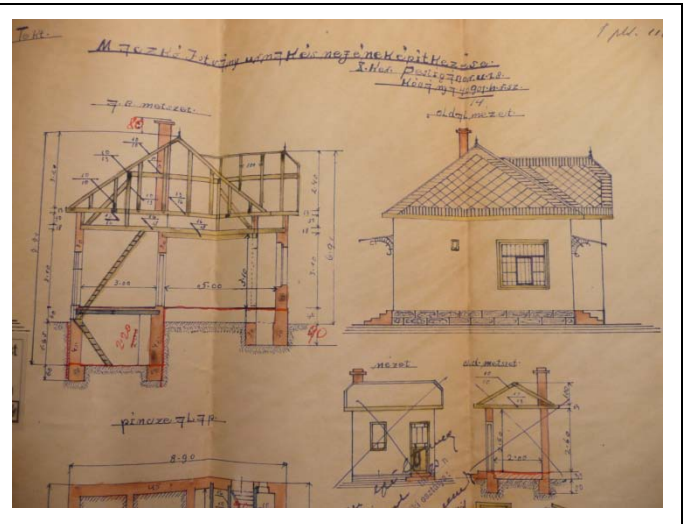
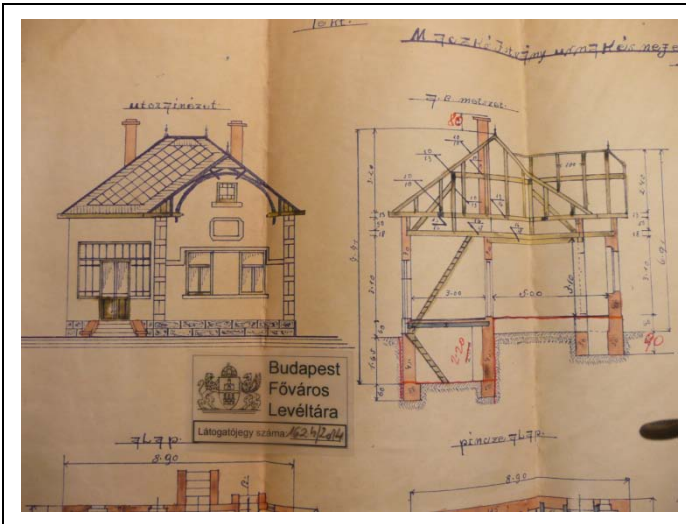


Megjegyzés: Egy esetleges helyreállítást nyomán az épület visszanyerhetné egyedi, falusias jellegét és hangulatát.



Az épület délnyugati sarka, az utólagosan megvalósult bővítést és nyílászárócsereket követően

Budapest Főváros X. kerület Kőbánya  
műemléki, fővárosi és helyi védelem alatt álló épített és természeti öröksége



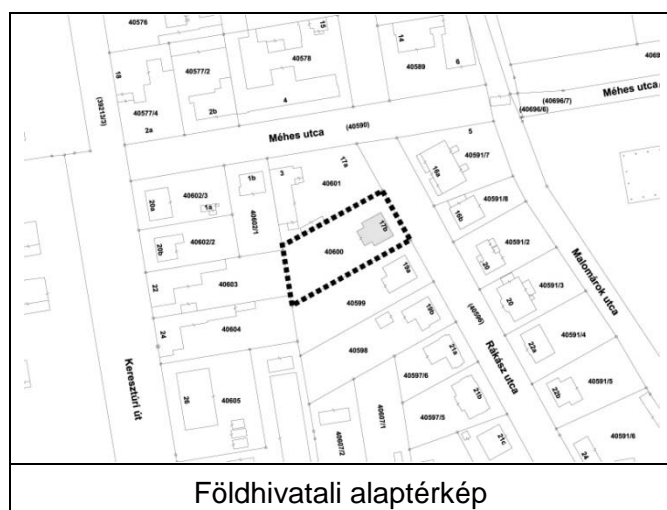
Sorszám: 67.	VÁTI szám: --	Cím: RÁKÁSZ UTCA 17/B.	Városrész: FELSŐRÁKOS
<b>Adatlap</b> Hrsz.: 40600 Tulajdonviszony: Rendeltetés: Lakóépület Jelenlegi funkció: Lakóépület Tervező: Nagy István Építtető: Veringer János Építés éve: 1911. Építészeti stílus: Eklektikus Állag: Felújítandó Szintszám: Földszintes, részben alápincézve			
Védelem: Kerületi védelemre javasolt Védelemre javasolt épületrész: Az épület utcai homlokzata és ennek nyílászárói jelenlegi formájában védelemre javasoltak			

#### A védendő érték leírása

A szabadon álló beépítésű, földszintes épület 2-2 tengelyes, palafedésű, sáttortetős lakóépület. Az ablakkiosztás az eredeti, lábazata téglaburkolatú.

#### Bibliográfia, eredeti tervek, dokumentumok

Eredeti tervek: Budapest Főváros Levéltára (6. fólió)  
 Archív fotók: -





### Értékvizsgálat

Az épület utcai homlokzatán a korra jellemző vakolat-architektúra található. Az ablakkeretezésen stilizált geometrikus díszítések találhatóak, a főpárkány alatt fríz húzódik végig.

### Kerületi Szabályozási Terv

Rendeletszám: -  
KSZT sorszám: -

### Övezeti paraméterek

Övezeti besorolás: -  
Max. Telekméret: -  
Min. Telekméret: -  
Max. Beépíthetőség: -  
Max. Szintterületi mutató: -  
Min. Építménymagasság: -  
Max. Építménymagasság: -

### A telek paraméterei

Telekméret: 1203 m<sup>2</sup>  
Beépített terület: 120 m<sup>2</sup>  
Beépítettség: 10%  
Homlokzatmagasság: 5,5 m

X

Megjegyzés:

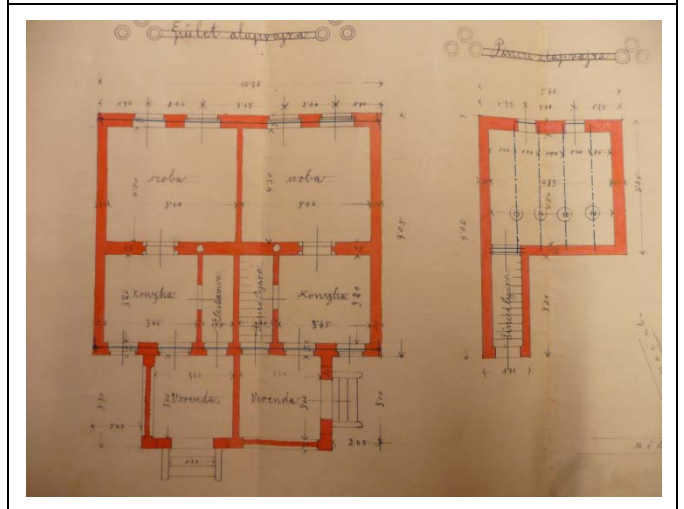
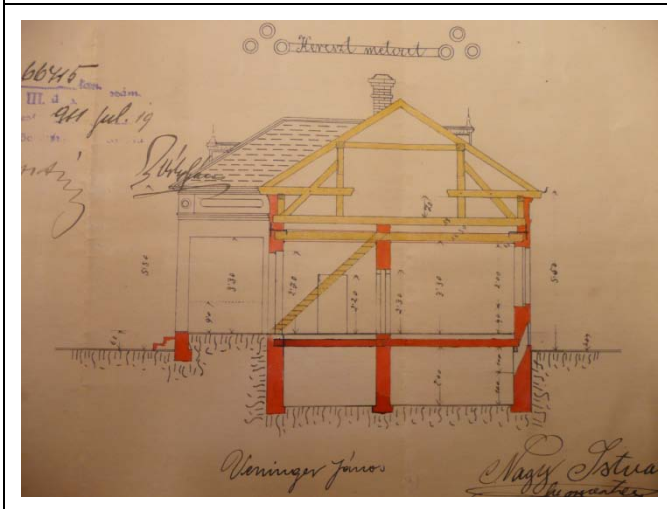
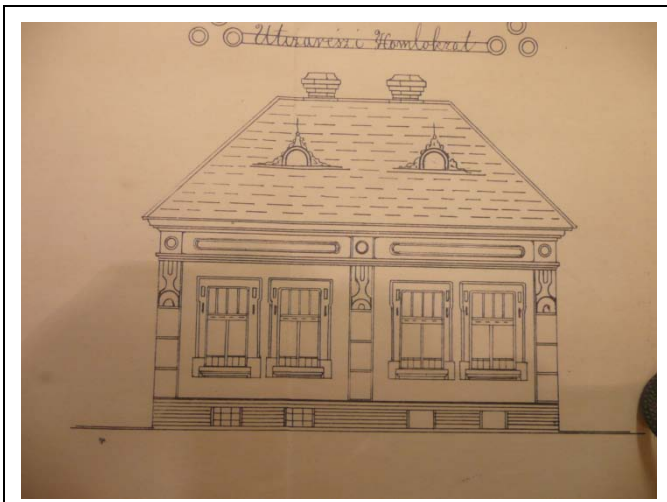


Az épület utcahomlokzata



Az egyszerű motívumokkal díszített  
ablakkeretezések és fríz

Budapest Főváros X. kerület Kőbánya  
műemléki, fővárosi és helyi védelem alatt álló épített és természeti öröksége



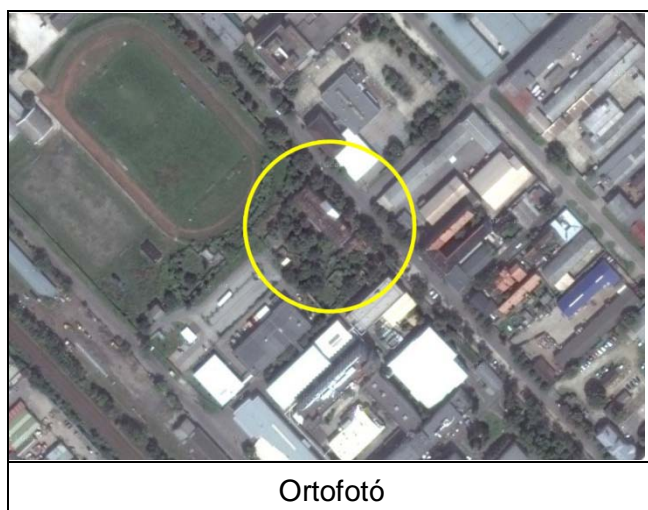
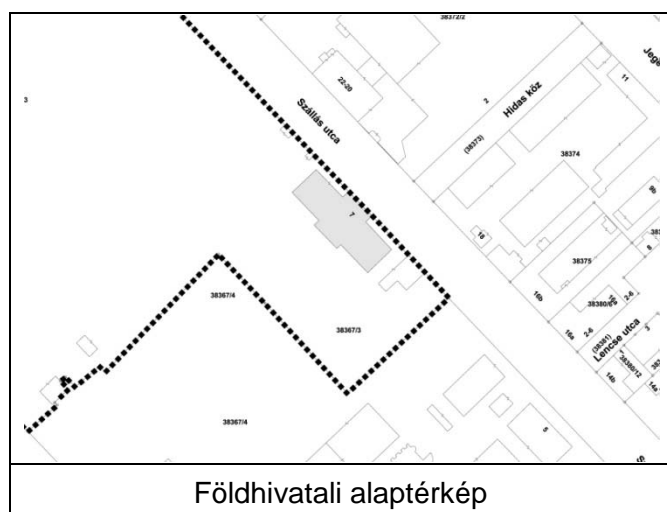
Sorszám: 68.	VÁTI szám: --	Cím: SZÁLLÁS UTCA 7.	Városrész: GYÁRDÚLÓ
<b>Adatlap</b> Hrsz.: 38367/3 Tulajdonviszony: Rendeltetés: Egykori sertésszállások központi épülete Jelenlegi funkció: Lakóépület Tervező: Építtető: Építés éve: 1900. körül Építészeti stílus: Állag: Felújítandó Szintszám: Földszint + 1, kiemelt pinceszinttel			
Védelem: Kerületi védelemre javasolt Védelemre javasolt épületrész: Teljes épülethomlokzat			

#### A védendő érték leírása

A sertésszállások központi épülete a XX. század elején a Schusztér János téren állt, amely valamivel volt csak nagyobb a mostani kertjénél. A mai telek délkeleti nyúlványában, a Szállás utcában áll a 45 méter hosszú épület. Az épület szimmetrikus, vízszintesen 6-5-6 ablakkal, középső főtraktusa előre ugrik a homlokzat síkjából. Az egy emeletes épület alatt kiemelt pince található. Az épülethomlokzat jellegzetessége a vörösre színezett ablakkeretezések, és a két szint között, illetve a tetővonal alatt vízszintesen futó párkányok.

#### Bibliográfia, eredeti tervek, dokumentumok

Eredeti tervek: --  
Archív fotók: --



**Értékvizsgálat:** A teljes épület homlokzata védelemre javasolt, a tagozatok, a középső rész parkányzata, a fa nyílászárók a meglévő osztásokkal.

**Kerületi Szabályozási Terv**

Rendeletszám: 22/2013. (V.22.)

KSZT sorszám: KVSZ 11. melléklete

**Övezeti paraméterek**

Övezeti besorolás: IZ-X/SZ-04

Max. Teleméret: -

Min. Teleméret: 1500 m<sup>2</sup>

Max. Beépíthetőség: 35%

Max. Szintterületi mutató: 1,0

Min. Építménymagasság: 4,5 m

Max. Építménymagasság: 12 m

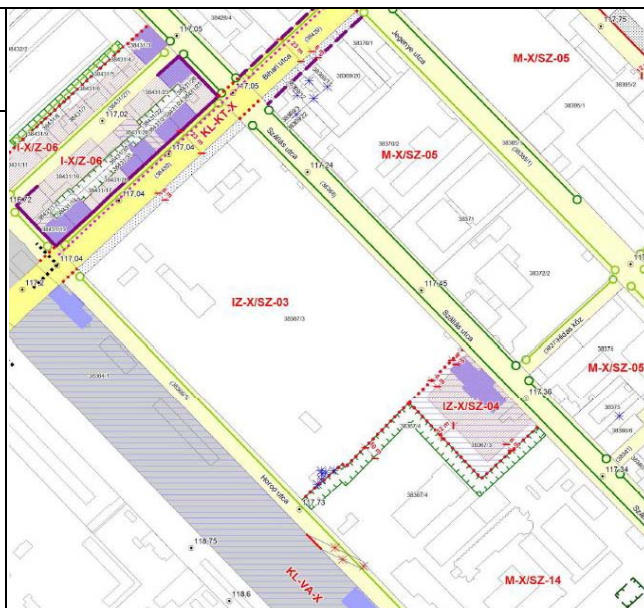
**A telek paramétere**

Teleméret: 43366 m<sup>2</sup>

Beépített terület: 1973 m<sup>2</sup>

Beépítettség: 5%

Homlokzatmagasság: 8 m



Megjegyzés:



Szállás utcai homlokzat



Az épület középső, illetve északi traktusa





Az épület hátsó homlokzata



A Szállás utca felől



Az épület északkeleti sarka

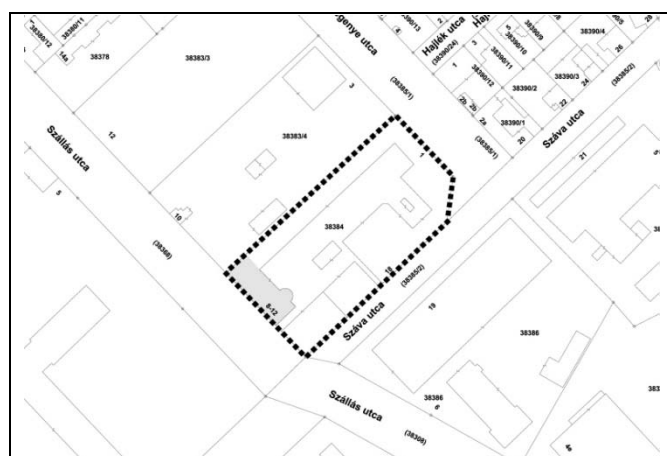
Sorszám: 69.	VÁTI szám: ---	Cím: SZÁLLÁS UTCA 8-12.	Városrész: GYÁRDÚLÓ
<b>Adatlap</b> Hrsz.: 38384 Tulajdonviszony: Rendeltetés: Állatgyógy. oltóanyag ellenőrző int. Jelenlegi funkció: Iroda (NEBIH) Tervező: Székely Mihály Építtető: Kőbányai Szövőgyár Rt. Építés éve: 1920. Építészeti stílus: Szecesszió - Art deco keverék Állag: Megfelelő Szintszám: F+1 (bejárati traktus F+2)			
Védelem: Fővárosi védelemre javasolt Védelemre javasolt épületrész: Az 1920-ban épült főépület			

#### A védendő érték leírása

A telken zártisorúan beépült ház régi épületrészének utcahomlokzata F+1 emeletes (a bejárati traktusa F+2 szintes). A térképen még hozzá csatlakozó udvari földszintes melléképületet, amely a telek egész hosszán végignyúlt mára lebontották. Az épületegyüttes Szilávy utcai épülete modern, földszintes, ill. földszint + 2/3 emeletes irodaépület.

#### Bibliográfia, eredeti tervek, dokumentumok

Eredeti tervek: Budapest Főváros Levéltára (1-48. fólió)  
Archív fotók: -



Földhivatali alaptérkép



Ortofotó

## Értékvizsgálat

A régi épület utcai része az 1920-as években épült, geometrizáló szecessziós - art deco stíluskeverék, szép vakolatdíszítésekkel. A középső, 3 tengelyű épületrész monumentális hangsúlyozása perspektivikus keretezésű kapu felett a cégérnek helyet adó eresztékes bélyegszerű vakolatfelülettel, valamint kétszintű nagy kanellúrával díszített pillérekkel.

## Kerületi Szabályozási Terv

Rendeletszám: 22/2013. (V.22.)

KSZT sorszám: KVSZ 11. melléklete

## Övezeti paraméterek

Övezeti besorolás: M-X/SZ-05

Max. Telekméret: -

Min. Telekméret: 2000 m<sup>2</sup>

Max. Beépíthetőség: 40%

Max. Szintterületi mutató: 1,5

Min. Építménymagasság: 4,5 m

Max. Építménymagasság: 15 m

## A telek paramétere

Telekméret: 4335 m<sup>2</sup>

Beépített terület: 2785 m<sup>2</sup>

Beépítettség: 64%

Homlokzatmagasság: 6,0-7,5 m



Megjegyzés:



Az épület Szállás utcai főhomlokzata



Az épület főbejárata

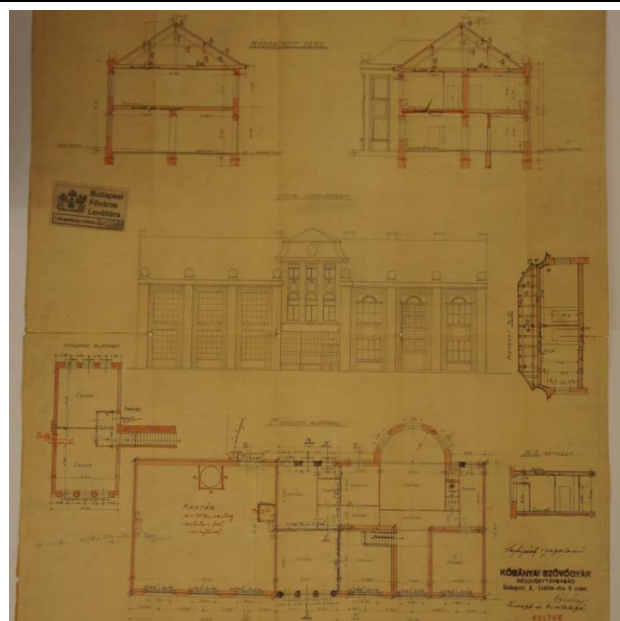
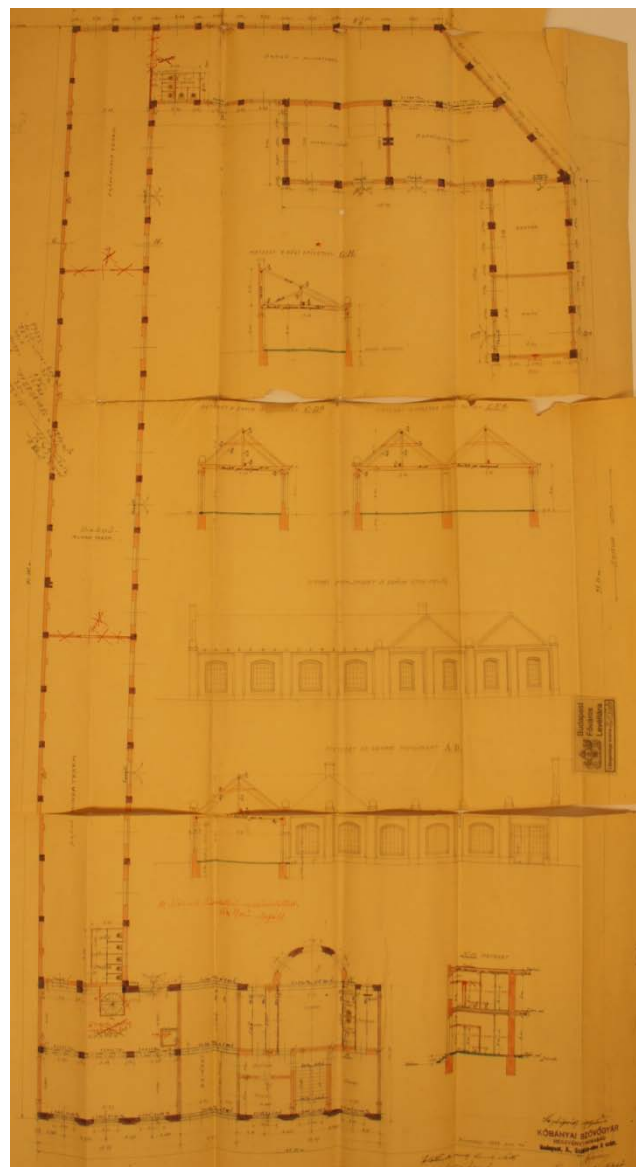
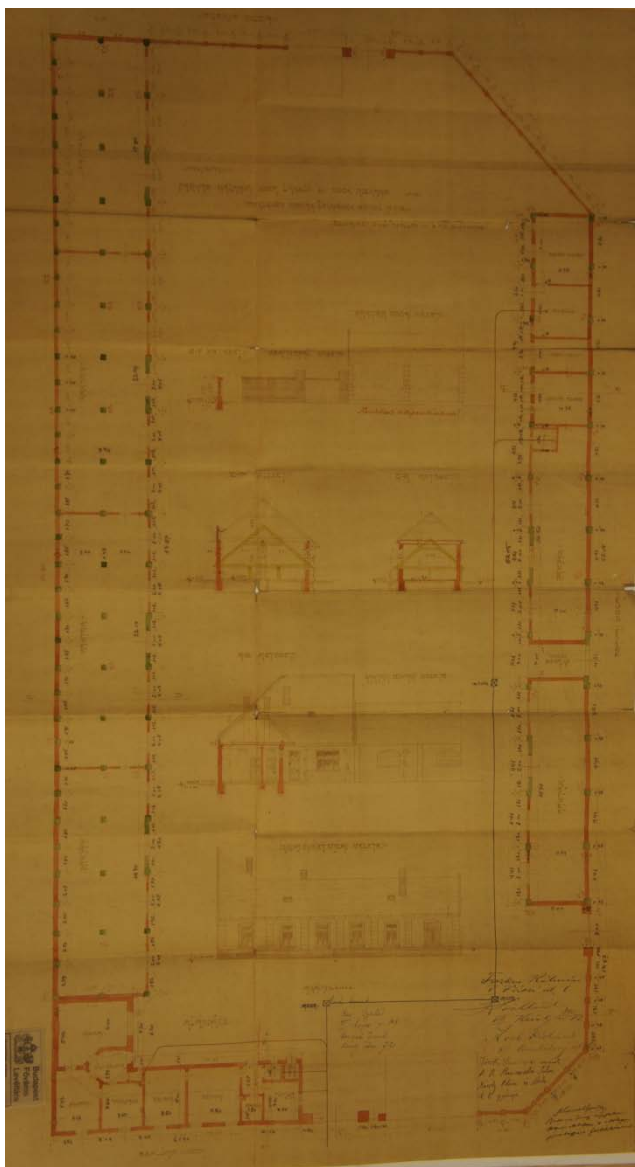


Az épület hátsó homlokzata



Hátsó homlokzaton látható kavicsdíszítések

Budapest Főváros X. kerület Kőbánya  
műemléki, fővárosi és helyi védelem alatt álló épített és természeti öröksége

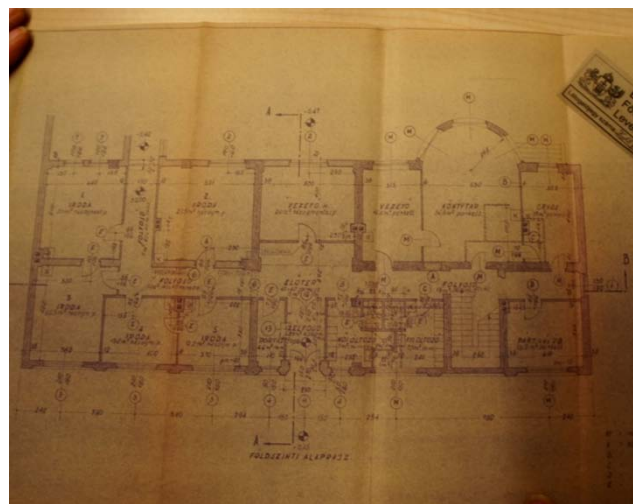


1920-as tervek

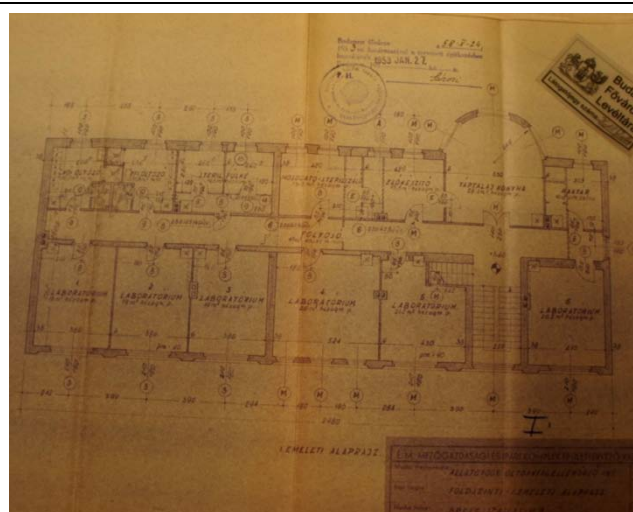
1923-as bővítés tervei (ekkor épült meg a védelemre javasolt főépület)





A főépület mögötti raktárakat és istállókat érintő átalakítás terve (1953.)



A főépületet érintő átalakítások terve (1953.)





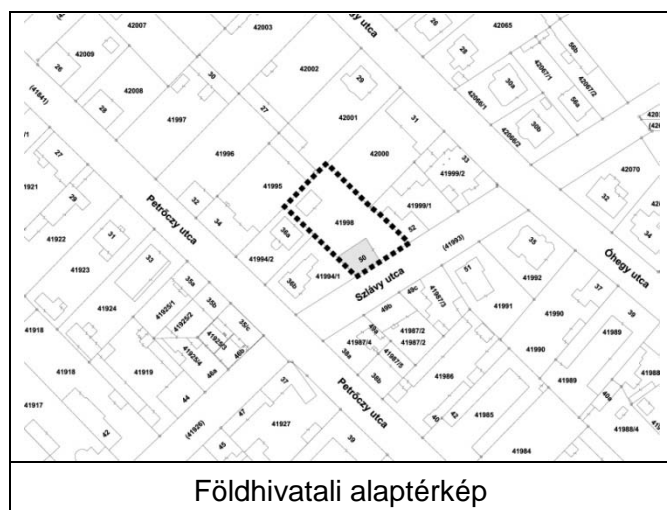
Sorszám: 70.	VÁTI szám: ---	Cím: SZLÁVY UTCA 50.	Városrész: ÓHEGY
<b>Adatlap</b> Hrsz.: 41998 Tulajdonviszony: Rendeltetés: Lakóépület Jelenlegi funkció: Lakóépület Tervező: Fazekas István Építető: Böhm János Építés éve: 1897. (hátsó veranda: 1903.) Építészeti stílus: Neoklasszicizmus Állag: Megfelelő Szintszám: Földszint + tetőtér, kiemelt pincszinttel			
Védelem: Kerületi védelemre javasolt Védelemre javasolt épületrész: Utcai homlokzat és kerítéskapu, kerítés			

### A védendő érték leírása

Az épület földszintes, tetőtér beépítéses, négytengelyes, oldalhatáron álló beépítésű, neoklasszicista villaépület. Utcahomlokzata sárga (festett) téglalburkolatú, gazdagon díszített baluszteres ablakpárkánnyal, historizáló elemekkel díszített ablakkeretezéssel és timpanonos szemöldökpárkánnyal. A főpárkány alatt erős plasztikájú gipszstukkó fríz található. Annak ellenére, hogy a tetőtéri ablakok nincsenek összhangban a homlokzat kiegyensúlyozott megjelenésével, az összehatás pozitív. Az épület jobb oldalához hozzáépített, fából készült erkély ugyanakkor megbontja az épület tömegét, és stílusában is elüt tőle.

### Bibliográfia, eredeti tervek, dokumentumok

Eredeti tervek: Budapest Főváros Levéltára (16. főlíó)  
Archív fotók: -



## Értékvizsgálat

A lakóépület tömege, mérete és homlokzata az utca és a városrész fejlődésének fontos állomására emlékeztet, a polgárosodására emlékeztet. Külön érték a telek bejárati kapuja, amely szecessziós jellegű.

## Kerületi Szabályozási Terv

Rendeletszám: 22/2013. (V.22.)

KSZT sorszám: KVSZ 8. melléklete

## Övezeti paraméterek

Övezeti besorolás:	L4-X/02
Max. Telekméret:	-
Min. Telekméret:	800 m <sup>2</sup>
Max. Beépíthetőség:	25%
Max. Szintterületi mutató:	0,7
Min. Építménymagasság:	-
Max. Építménymagasság:	7,5 m

## A telek paraméterei

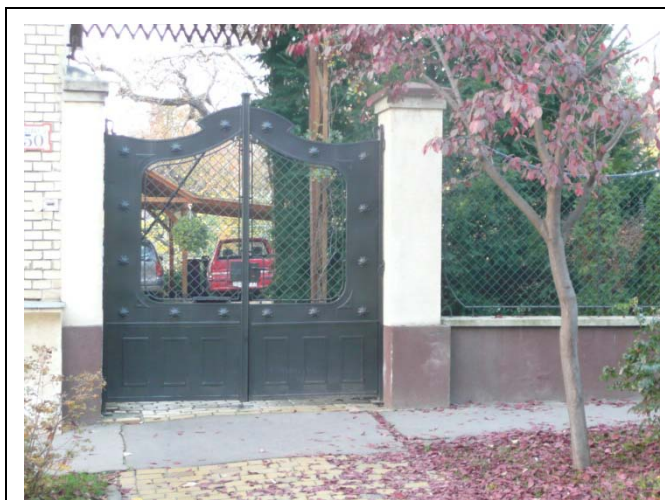
Telekméret:	1076 m <sup>2</sup>
Beépített terület:	199 m <sup>2</sup>
Beépítettség:	19%
Homlokzatmagasság:	4,5 m



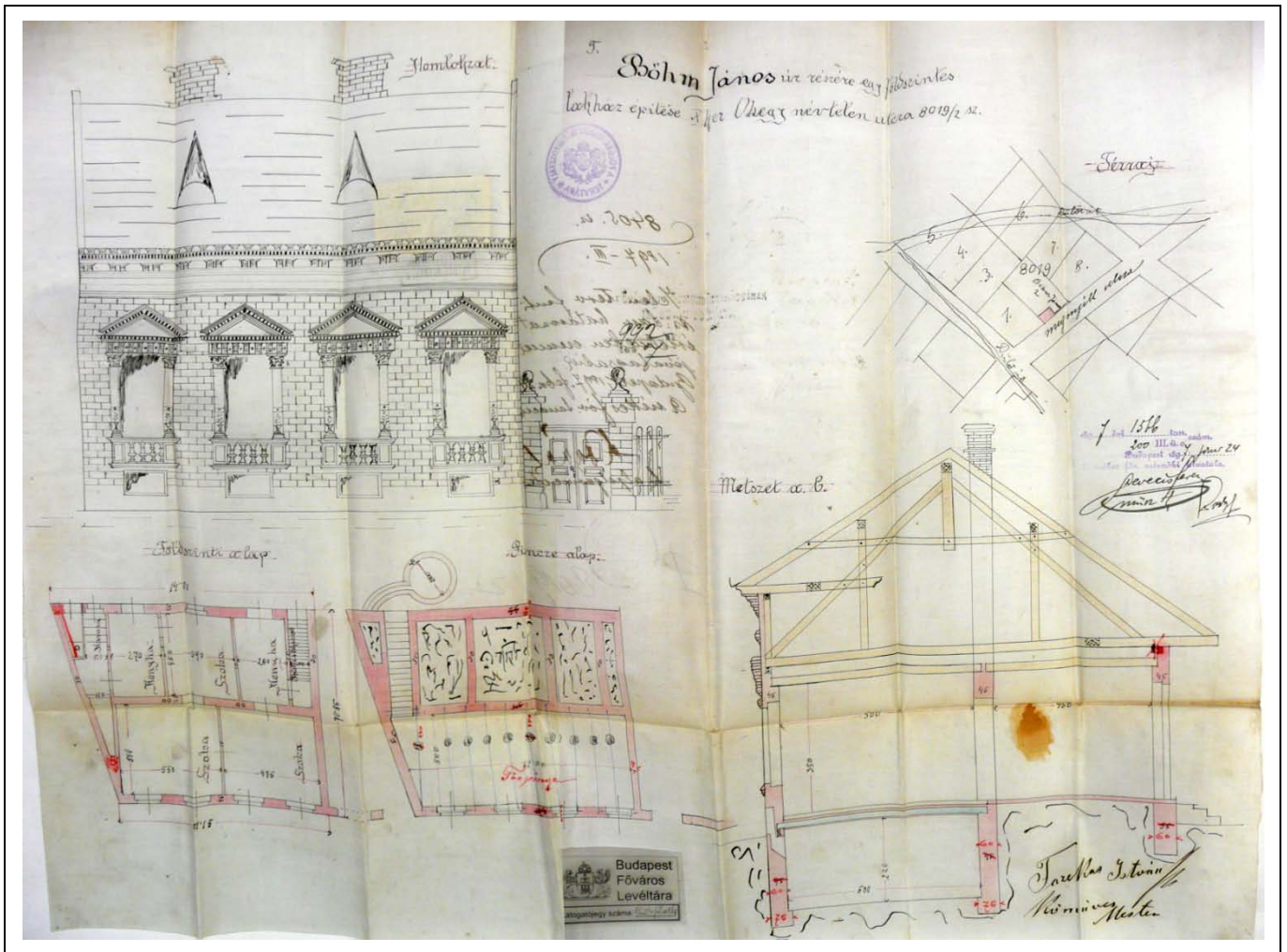
Megjegyzés:



Az épület főhomlokzata



Szlávy utcára nyíló kapu



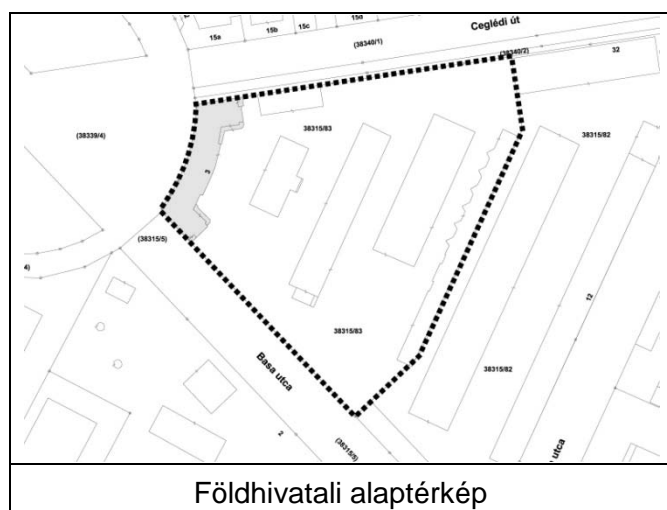
<b>Sorszám:</b> 71.	<b>VÁTI szám:</b> --	<b>Cím: HIZLALÓ TÉR 3. CEGLÉDI ÚT - BASA U. SAROK</b>	<b>Városrész:</b> GYÁRDÚLÓ
<b>Adatlap</b> Hrsz.: 38315/83 Tulajdonviszony: Rendeltetés: Jelenlegi funkció: Irodaépület (Kőkert Kft.) Tervező: Építető: Építés éve: 1930-as évek Építészeti stílus: Állag: Felújítandó Szintszám: Magasföldszint			
Védelem: Kerületi védelemre javasolt Védelemre javasolt épületrész: A telek Hízaló tér felőli oldalán álló, irodaként működő főépület			

#### A védendő érték leírása

Az épület magasföldszintes, U alaprajzú. A Hízaló tér felé íves alakú, lekerített sarkú, magastetős épület homlokzatán egyszerű vakolatdíszítések láthatóak. Az ablakok osztása és formája, az azonos ablakpárkány és szemöldökkpárkány rendezett megjelenést kölcsönöz az épületnek. Az ablakok eredetiek, melyek ráccsal védettek.

#### Bibliográfia, eredeti tervek, dokumentumok

Eredeti tervek: -  
Archív fotók: -



**Értékvizsgálat:** Védendő az épületnek a telekadottságokhoz illeszkedő íves tömege, a meglévő homlokzati tagozatok és nyílászárók.

**Kerületi Szabályozási Terv**

Rendeletszám: -

KSZT sorszám: -

**Övezeti paraméterek**

Övezeti besorolás: -

Max. Telekméret: -

Min. Telekméret: -

Max. Beépíthetőség: -

Max. Szintterületi mutató: -

Min. Építménymagasság: -

Max. Építménymagasság: -

**A telek paraméterei**

Telekméret: 13113 m<sup>2</sup>

Beépített terület: 4263 m<sup>2</sup>

Beépítettség: 33%

Homlokzatmagasság: 4,5 m

X

Megjegyzés:



Az épület a Ceglédi út irányából



Vakolatdíszítések és az eredeti ablakok

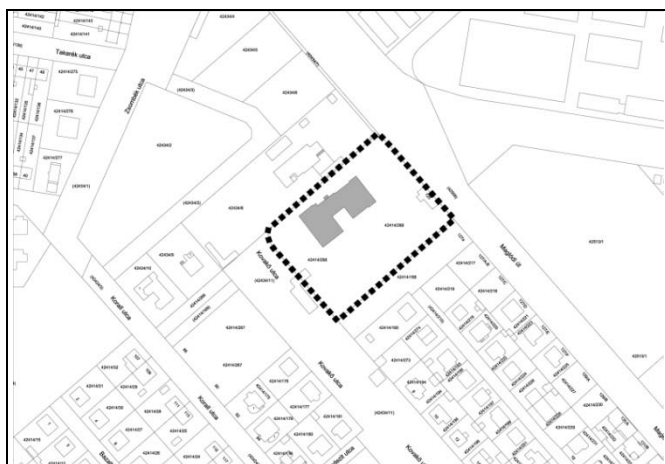
Sorszám: 72.	VÁTI szám: ---	Cím: MAGLÓDI ÚT 125.	Városrész: ÚJHEGY
<b>Adatlap</b> Hrsz.: 42414/268 Tulajdonviszony: Rendeltetés: Karmelita rend tartományi háza Jelenlegi funkció: használaton kívül Tervező: na. Építető: Kamelita rend (támogatásokból) Építés éve: 1924-25. Építészeti stílus: Állag: avult Szintszám: alagsor + földszint + 2 emelet			
Védelem: Kerületi védelemre javasol Védelemre javasolt épületrész:			

**A védendő érték leírása:** A Jézus Isteni Szívéről nevezett Karmelita Nővérek rendje 1908-ban vásárolta meg a Maglodi út 125. alatti villaépületet nagy kerttel zárda céljára. 1924-ben kezdődött meg adományokból egy gyermekotthon és kápolna építése. A Szent József otthon államosítása 1950-ben történt, amikor a rendnek el kellett innét költöznie, a gyerekeket pedig a svábhegyi állami gyermekotthonba vitték.

#### Bibliográfia, eredeti tervek, dokumentumok

Eredeti tervek: -

Archív és mai fotók: [www.karmelita-noverek.hu](http://www.karmelita-noverek.hu), internet, dr. Fejér Tibor



Földhivatali alaptérkép



Ortofotó

**Értékvizsgálat:** A korabeli gyermekotthon tekintélyes középületként mutatkozó épülete eklektikus, de korai modern, bauhaus elemekkel. Ez utóbbi jelleget a minden szinten meglévő nagy teraszok adják az épületnek. A falszerkezet szemmel láthatóan jó állapotú, felújítható, azonban a födémelek állapota csak helyszíni szemlével lenne megítélhető. A tetőszerkezet minden bizonnyal teljes felújítást, átépítést igényel. Az eredeti fa nyílászárók még megvannak, újra gyárthatók lennének. Az épületet körülvevő nagyméretű kert miatt vélhetően gyermekintézmény vagy egészségügyi létesítmény céljára hasznosítható lenne.

### Kerületi Szabályozási Terv

Rendeletszám: 50/2003.(XI.20.)

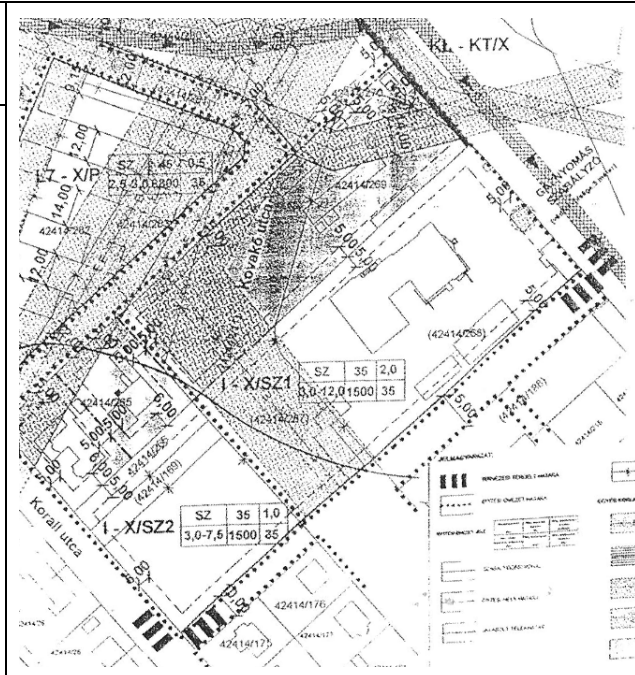
KSZT sorszám: 53.

### Övezeti paraméterek

Övezeti besorolás: I-X/SZ-1  
Max. Telekméret: -  
Min. Telekméret: 1500 m<sup>2</sup>  
Max. Beépíthetőség: 35 %  
Max. Szintterületi mutató: 2,0 m<sup>2</sup>/telekm<sup>2</sup>  
Min. Építménymagasság: 3,0 m  
Max. Építménymagasság: 12,0 m

### A telek paramétere

Telekméret:  
Beépített terület:  
Beépítettség:  
Homlokzatmagasság:



Megjegyzés: Fővárosi védelemre javasolt



Az eredeti zárdai épület villája



Tehtélyes (köz)épületként a környezetben



Az épület jelenleg



A romos, jobb sorsra érdemes épület



A gyermekotthon bejárata



Az épület



2006. évi légifotón még kertbe ágyazottan



A 2006. évi légifotón



**HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT ÉPÜLETEGYÜTTESEK AZ ÉRTÉKES ÉPÜLETEKKEL**

Sorszám	Cím	Helyrajzi szám	Jelenlegi funkció	Eredeti funkció	Építész - tervező	Építés éve
E22.	Hungária krt19-21.	38900/2	Nemzeti Közszolgálati Egyetem - Hadtudományi és Honvédtisztképző kar	Pállfy János tűzérlaktanya, majd Magyar Királyi Hadiakadémia	Orczy Gyula Panuska László	1896-98.
E23.	Kerepesi út 47-49.	38897	Nemzeti Közszolgálati Egyetem	Ferenc József lovassági laktanya	na. na. Hauszmann Sándor	1884-86. 1924. 1948.
E24.	Kozma utca	42511	Börtön és szolgálati lakótelep	Budapesti Fegyház és Börtön	Wagner Gyula	1894.
E25.	Salgótarjáni út- Zách utca- vasút - Hungária krt. által határolt terület	38916/7-12	MÁV lakótelep	Magyar Államvasutak főműhelyi munkástelepe	na.	1889-95.
E26.	Bihari utca 12A, 12B, 14A, 14/B, 14/C, Szállás utca 11/B, 11/C	38431/3, /13-14, /17, /28, /31, /21, /24-26	Bérház együttesként beépült utcaszakasz	Lakóépületek	Román Miklós	1929-31.
	Bihari utca 12/A.	38431/13	Lakóépület	Bérház	Román Miklós	1931.
	Bihari utca 12/B.	38431/14	Lakóépület	Bérház	Román Miklós	1930.
	Bihari utca 14/A.	38431/31	Lakóépület	Bérház	Román Miklós	1931.
	Bihari utca 14/B.	38431/21	Lakóépület	Bérház	Román Miklós	1931.
	Bihari utca 14/C.	38431/24	Lakóépület	Bérház	Román Miklós	1931.
	Szállás utca 11/B.	38431/26	Lakóépület	Bérház	Román Miklós	1930.
	Szállás utca 11/C.	38431/3	Lakóépület	Bérház	Román Miklós	1929.
E27.	Kőbányai kémények					
	Gergely utca 112/C.	42137/95	Gyárkémény	Gyárkémény	na.	1900. körül
	Gergely utca 43-51.	41694	Gyárkémény	Gyárkémény	na.	1965. előtt
	Jászberényi út 7-11.	41025/2	Gyárkémény	Gyárkémény	na.	1935. előtt
	Mádi utca	41349/3	Gyárkémény	Gyárkémény	na.	1958.
	Maglódi út 47-49.	41037/1	Gyárkémény	Gyárkémény	na.	na.
	Maglódi út 89-91.	41062/1	3 db kazánkémény	3 db kazánkémény	na.	1931.
	Sörgyár utca 20-26.	41032	Kémény	Gyárkémény	na.	na.
	Sörgyár utca	41028/6	Kémény (2 db)	Kémény (2 db)	na.	na.
E28.	Határkövek					
	526. sor	(42542)	Határkő emlék	Határkő		1738. (?)
	Régivám utca	(42550)	Határkő emlék	Határkő		na.
	Régivám utca	(42550)	Határkő emlék	Határkő		na.
	Régivám utca	42552	Határkő emlék	Határkő		na.
	Tünde utca	(42550)	Határkő emlék	Határkő		na.

Budapest Főváros X. kerület Kőbánya  
műemléki, fővárosi és helyi védelem alatt álló épített és természeti öröksége

	Tünde utca	(42550)	Határkő emlék	Határkő		na.
	Álmos utca	(42550)	Határkő emlék	Határkő		1843. (?)
	Álmos utca	(42550)	Határkő emlék	Határkő		1833. (?)
	Álmos utca	(42550)	Határkő emlék	Határkő		1738. (?)
	Álmos utca 45.	(42550)	Határkő emlék	Határkő		na.
	Hangár utca	(42563)	Határkő emlék	Határkő		1933. (?)
	Hangár utca 65.	(42492/1)	Határkő emlék	Határkő		na.
	Vak Bottyán utca	XIX. ker.		Határkő		1838. (?)
	Vak Bottyán utca	XIX. ker.	Határkő emlék	Határkő		na.
	Vak Bottyán utca	XIX. ker.	Határkő emlék	Határkő		na.

Sorszám: E22.	VÁTI szám: ---	Cím: HUNGÁRIA KÖRÚT 19-21.	Városrész: LAPOSDÚLÓ
<b>Adatlap</b> Hrsz.: 38900/12 Tulajdonviszony: Rendeltetés: Egykori Pálffy János tüzérlaktanya 1920-tól m. kir. Hadiakadémia Jelenlegi funkció: Nemzeti Közzolgálati Egyetem - Hadtudományi és Honvédtisztképző kar Építtető: Építés éve: 1896-98. bővítve több ütemben Tervező: Orczy Gyula fővárosi mérnök Panuska László százados, építészeti mérnök			
Védelem: Kerületi védelemre javasolt épületegyüttes			

#### A védendő érték leírása

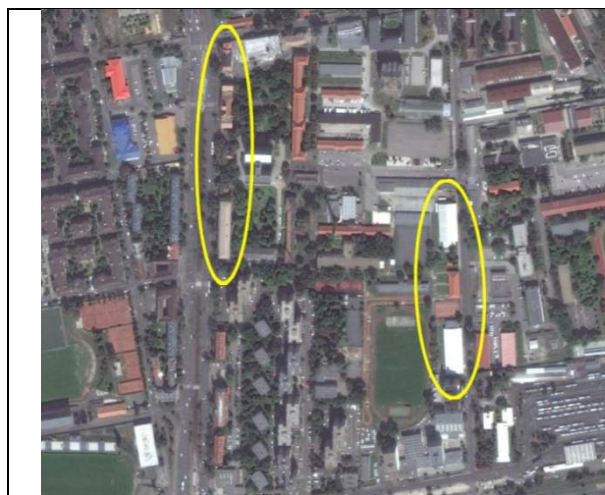
Az egykori Pálffy János tüzérségi laktanya 1896-98 között épült fel a szomszédos Ferenc József lovassági laktanya mellett. A hatalmas területen két tiszti, két altiszti és két legénységi épület, külön épületekben iskola, kantin, börtön, valamint hét nagy istálló, két fedett lovarda, két tornaterem és számos egyéb épület állt. Az építés vezetői Orczy Gyula mérnök és Panuska László százados voltak. 1919-től kezdve a laktanya katonai akadémiává kezdett formálódni. A II. Világháborút követően Honvéd Akadémiaként működött, 1955-ben felvette a Zrínyi Miklós Katonai Akadémia nevet. Jelenleg a Nemzeti Közzolgálati Egyetem Hadtudományi és Honvédtisztképző kara működik itt.

#### Bibliográfia, eredeti tervek, dokumentumok

Eredeti tervek: Budapest Főváros Levéltára, Egykor.hu  
Archív fotók: -



Földhivatali alaptérkép



Ortofotó

## Értékvizsgálat

A laktanya déli oldalát az 1950-es években elbontották, helyére az akadémia épületei, illetve a tanárok és hallgatók számára lakótelep épült óvodákkal, iskolákkal, üzletekkel. A régi laktanya megmaradt épületei ugyanakkor jó állapotban vannak, jelenleg is használatban vannak. Védendők a korabeli téglarchitektúrás épületek.

## Kerületi Szabályozási Terv

Rendeletszám: 22/2013. (V.22.)

KSZT sorszám: KVSZ 6. melléklete

## Övezeti paraméterek

Övezeti besorolás: K-HT-X/SZ-02

Max. Telekméret: -

Min. Telekméret: 2000 m<sup>2</sup>

Max. Beépíthetőség: 30%

Max. Szintterületi mutató: 1,0

Min. Építménymagasság: 4,5 m

Max. Építménymagasság: 15,0 m

## A telek paramétere

Telekméret: 157853 m<sup>2</sup>

Beépített terület: 39408 m<sup>2</sup>

Beépítettség: 25%

Homlokzatmagasság:



Megjegyzés:

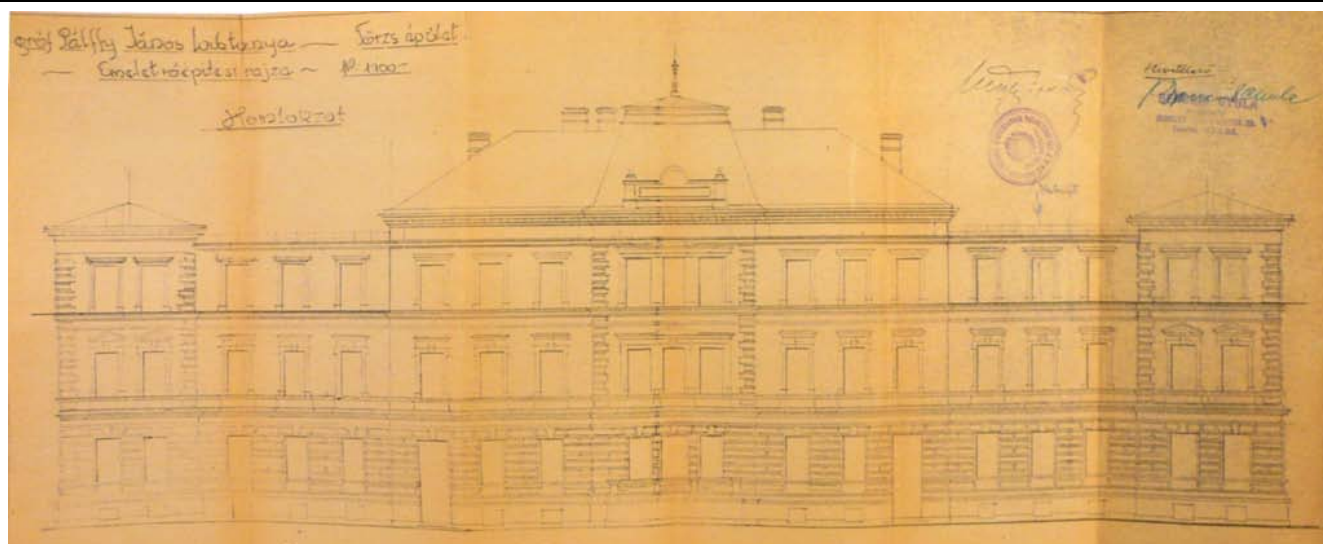


A terület légifotója nyugati irányból

Budapest Főváros X. kerület Kőbánya  
műemléki, fővárosi és helyi védelem alatt álló épített és természeti öröksége



A laktanya területén álló védelemre javasolt épületek és egykori funkciójuk



Az egykori törzstiszti épület főhomlokzata



Az épület ma, mint Nemzeti Közszolgálati Egyetem (Fotó: Egykor.hu)

Budapest Főváros X. kerület Kőbánya  
műemléki, fővárosi és helyi védelem alatt álló épített és természeti öröksége



Az egykori altisztí épület fő- illetve hátsó homlokzata (Fotó: Egykor.hu)



Az egykori raktárépület fő- illetve hátsó homlokzata (Fotó: Egykor.hu)



Az egykori tisztí épület keleti illetve nyugati homlokzata (Fotó: Egykor.hu)



Az egykori légénységi épület keleti homlokzata (Fotó: Egykor.hu)

Budapest Főváros X. kerület Kőbánya  
műemléki, fővárosi és helyi védelem alatt álló épített és természeti öröksége



A tiszti épület mögött álló egykori istállók (Fotó: Egykor.hu)



Az istállók mögött álló, Zách utcára merőleges egykori lovarda épülete (Fotó: Egykor.hu)



Az északi, Zách utcával párhuzamos lovarda  
(Fotó: Egykor.hu)



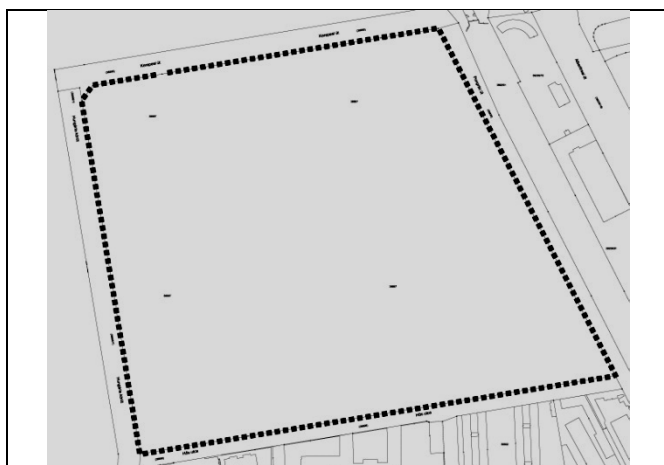
Az egykori tornacsarnok (Fotó: Egykor.hu)

<b>Sorszám:</b> <b>E23.</b>	<b>VÁTI szám:</b> ---	<b>Cím:</b> <b>KEREPESI ÚT 47-49.</b>	<b>Városrész:</b> <b>LAPOSDÚLÓ</b>
<b>Adatlap</b> Hrsz.: 38897 Tulajdonviszony: Rendeltetés: Egykori Ferenc József lovassági laktanya 1948-tól Bajcsy Zsilinszky Rendőrlaktanya Jelenlegi funkció: Készenléti Rendőrség és Nemzeti Közszerződési Egyetem Építés éve: 1884-86. 1924. – legénységi épületek Tervező: 1948. – felújítás a jelenlegi funkcióhoz Kivitelező: cs. és kir. Hadmérnökkari Igazgatóság Holzspach és Fiai, Hauszmann Sándor felelős építőmester vezetésével			
<b>Védelem:</b> Kerületi védelemre javasolt épületegyüttes			

**A védendő érték leírása:** Az egykori Ferenc József lovassági laktanya területén ma a Készenléti Rendőrség és a Zrínyi Miklós Nemzetvédelmi Egyetem (Nemzeti Közszerződési Egyetem) működik. A több ütemben létesült laktanya hierarchiai és funkcionális rendet figyelembe véve épült meg. A főbejáratnál áll a törzstiszti épület, két oldalán 3-3 tiszti lakóépülettel. Attól délre fekszik a központi udvar, amelyet a legénységi lakóházak vesznek közre. Minden egyes legénységi épülethez 2 istálló és egy tároló tartozott. A laktanya déli részén a Kerepesi úttól távolabb helyezkedtek el a fedett és nyitott lovardák, illetve a raktárak és takarmánytárolók.

#### **Bibliográfia, eredeti tervek, dokumentumok**

Eredeti tervek: Budapest Főváros Levéltára  
Archív fotók: -



Földhivatali alaptérkép



Ortofotó



## Értékvizsgálat

A néhány új épület létesítésén és a felújítási-átalakítási munkálatokon kívül változás nem történt, az épületek többsége és így a terület térbeli elrendezése, karaktere megmaradt.

## Kerületi Szabályozási Terv

Rendeletszám: 22/2013. (V.22.)

KSZT sorszám: KVSZ 6. melléklete

## Övezeti paraméterek

Övezeti besorolás:	K-HT-X/SZ-01
Max. Telekméret:	-
Min. Telekméret:	100000 m <sup>2</sup>
Max. Beépíthetőség:	30%
Max. Szintterületi mutató:	0,5
Min. Építménymagasság:	3,0 m
Max. Építménymagasság:	15,0 m (30,0 m technológiai létesítmények műtárgyai esetén)

## A telek paraméterei

Telekméret:	172387 m <sup>2</sup>
Beépített terület:	
Beépítettség:	
Homlokzatmagasság:	



Megjegyzés:

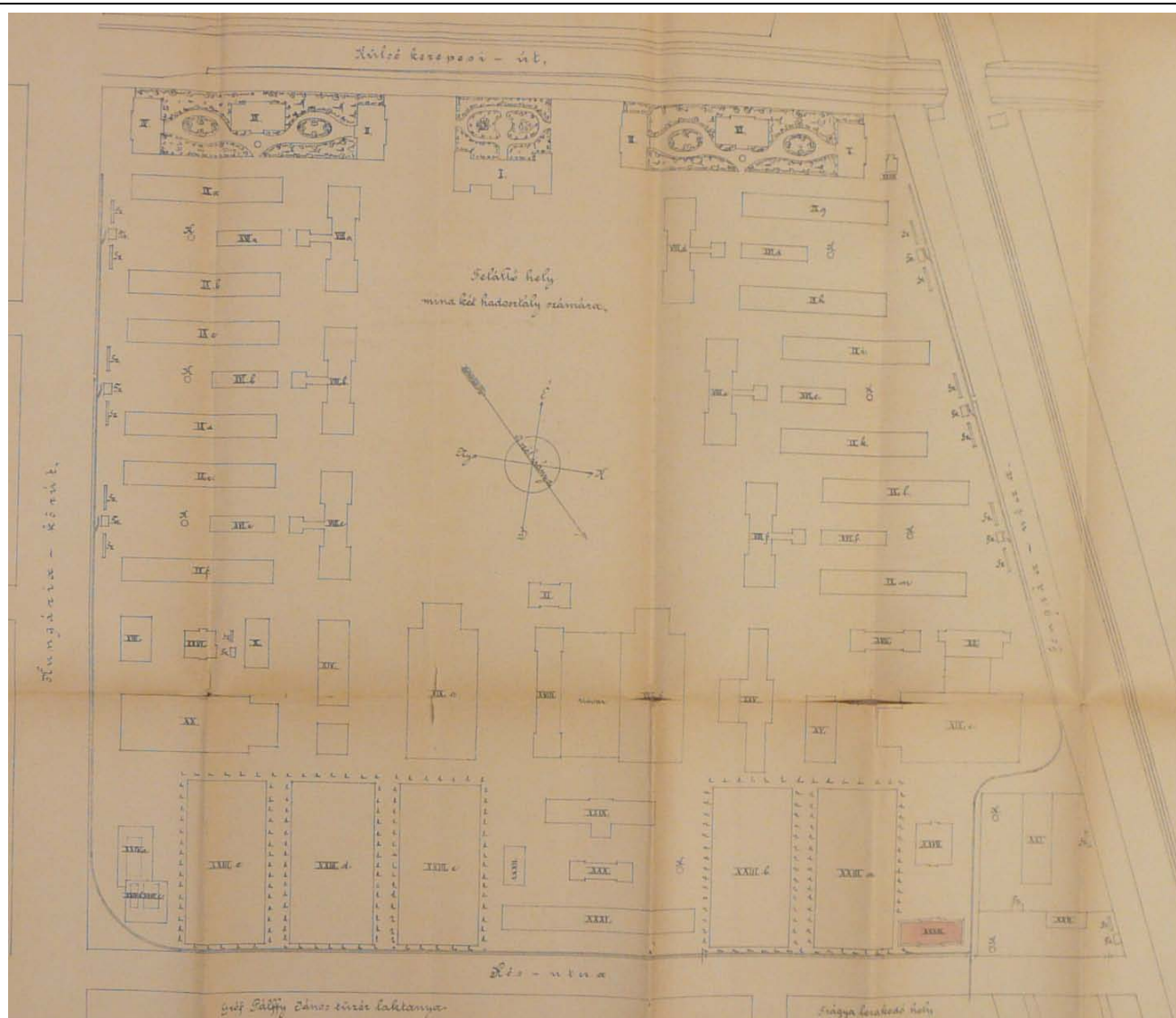


A terület légifotója nyugati irányból

Budapest Főváros X. kerület Kőbánya  
műemléki, fővárosi és helyi védelem alatt álló épített és természeti öröksége



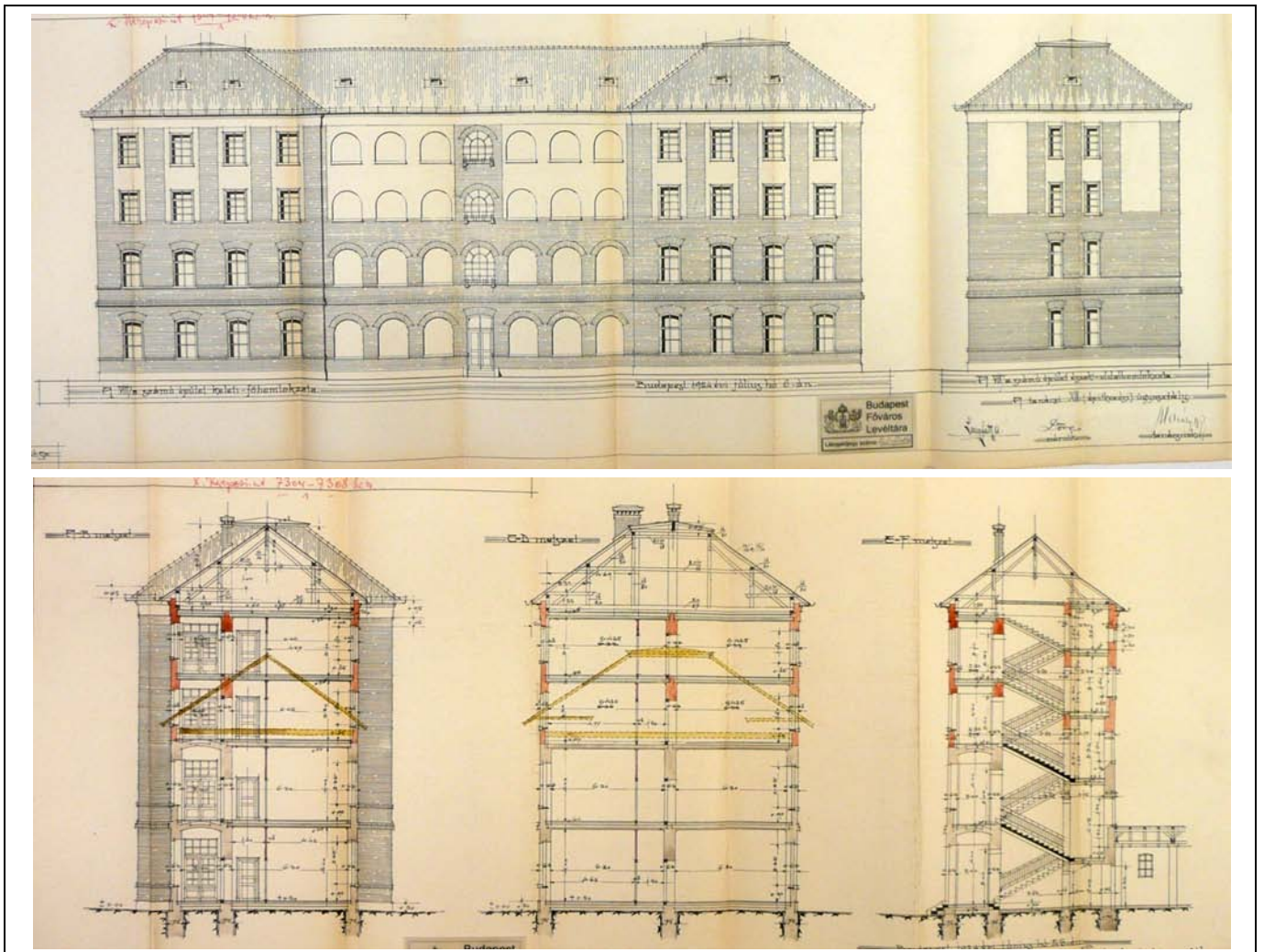
A Kerepesi út irányából



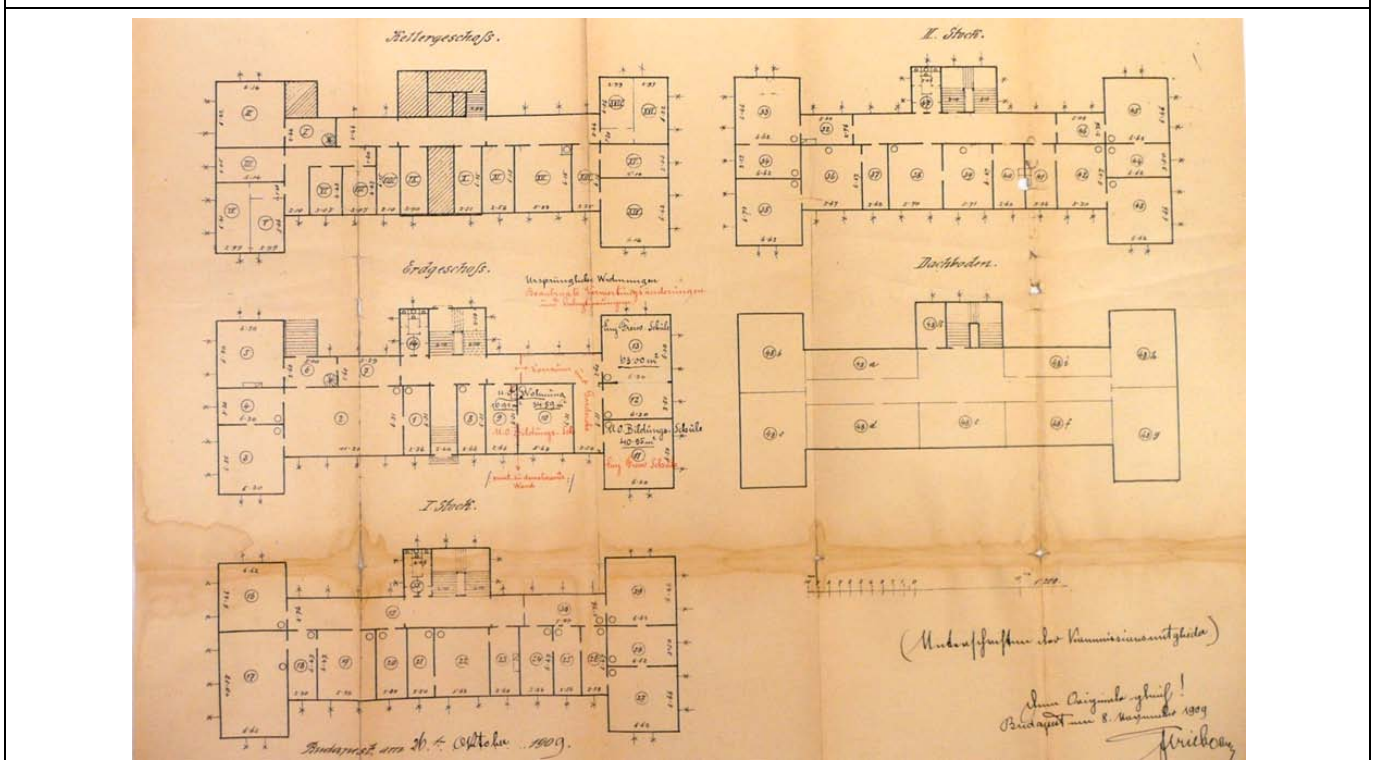
Az egykori Ferenc József lovassági lakotnya átnézeti helyszínrajza

Védett érték adatlapja: Bp. X. kerület, Kerepesi út 47-49.

Budapest Főváros X. kerület Kőbánya  
műemléki, fővárosi és helyi védelem alatt álló épített és természeti öröksége

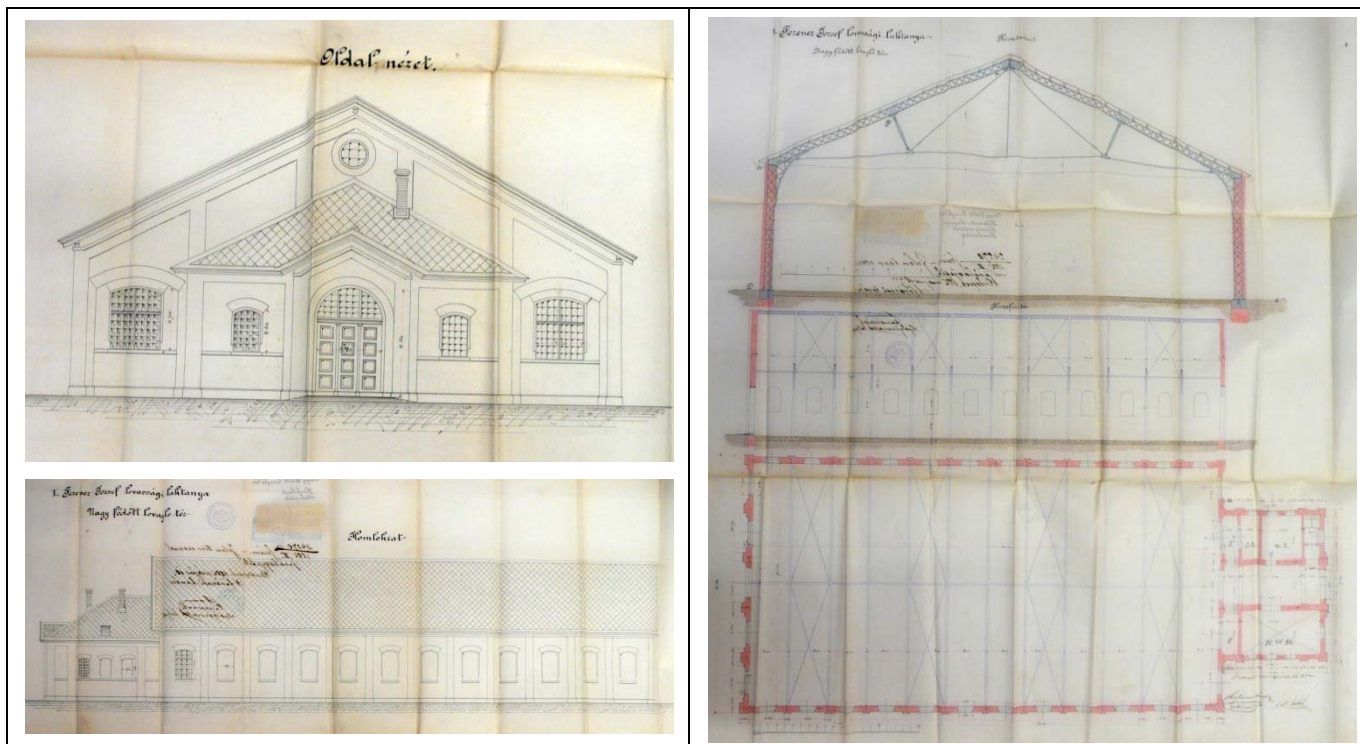


A hat darab legénységi lakóház egyikének tervei (1924.) emeletráépítéssel

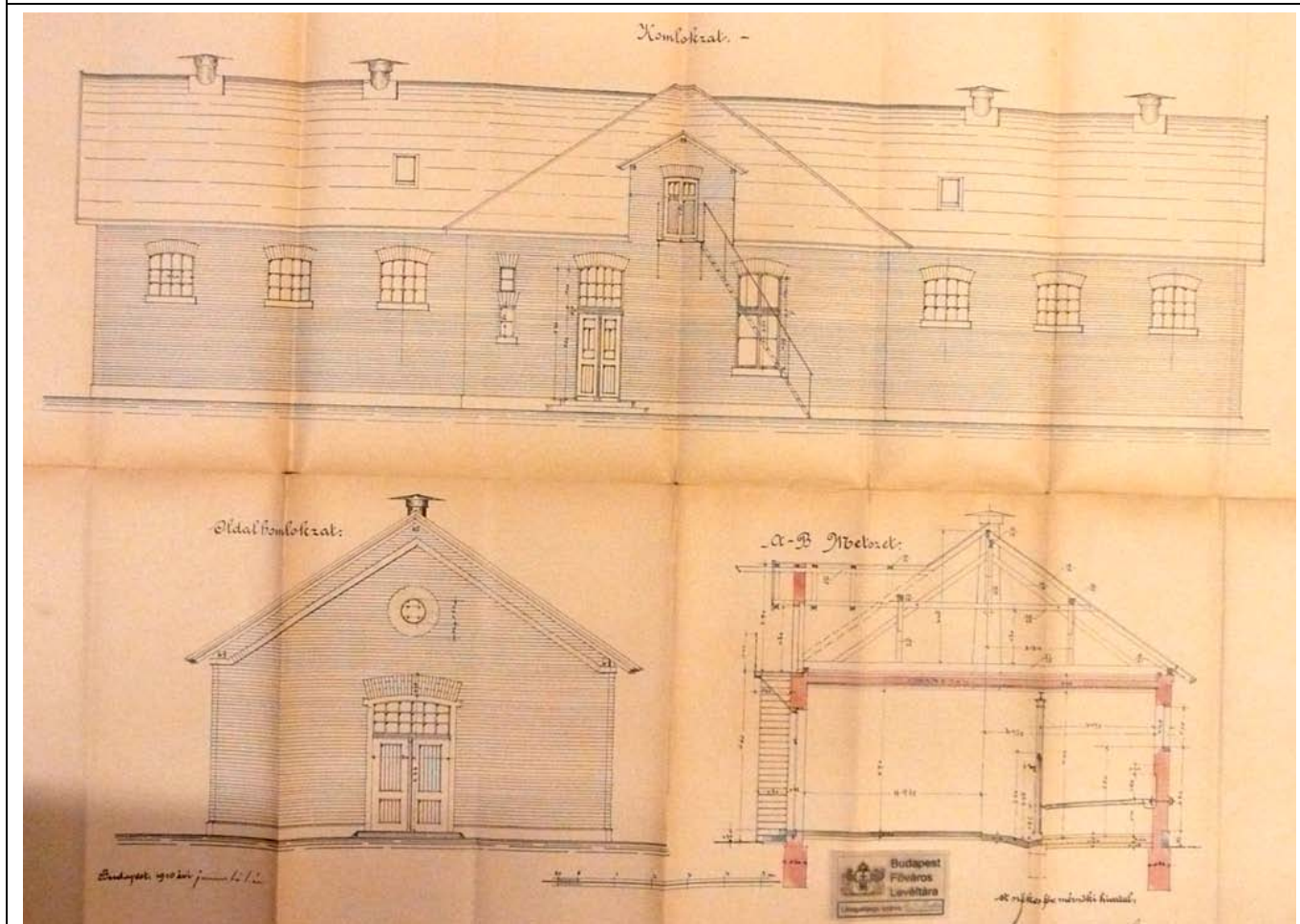


A laktanya törzstiszti épületének alaprajza

Budapest Főváros X. kerület Kőbánya  
műemléki, fővárosi és helyi védelem alatt álló épített és természeti öröksége



A központi udvartól (felálló hely) délre található nagy, fedett lovarda tervei



Pótlóvak istállóépülete

Sorszám: E24.	VÁTI szám: ---	Cím: KOZMA UTCAI BÖRTÖN	Városrész: KERESZTÚRIDŰLŐ
<b>Adatlap</b> Hrsz.: 42511 Tulajdonviszony: Rendeltetés: Budapesti Fegyház és Börtön Jelenlegi funkció: Börtön és szolgálati lakótelep Tervező: Wagner Gyula Építető: Építés éve: 1894. Építészeti stílus: eklektikus, romantikus Állag: Megfelelő Szintszám: F, F+2, F+3			
Védelem: Kerületi védelemre javasolt Védelemre javasolt épületrész: A korabeli épületek			

#### A védendő érték leírása

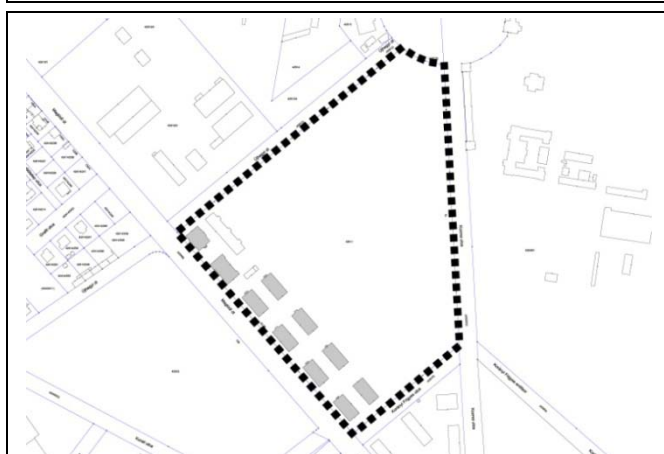
A Budapesti Fegyház és Börtön több mint százéves múltra tekint vissza. Az építkezés 1894-ben, Wagner Gyula tervei alapján indult meg. A közel 7 hektáros területen fekvő, 800 fő befogadására alkalmas épületegyüttest 1896-ban adták át. Az intézményt építészeti, épületgépészeti szempontból sokáig Európa legmodernebb börtönei között tartották számon. Az épületekben központi fűtés, saját áramfejlesztő telepről működtetett villanyvilágítás, az udvaron pedig két úszómedence volt. A börtön jelenleg is üzemel, oldalában pedig börtönmúzeum és '56-os emlékhely található.

A börtön mögött, azzal azonos telken egy 11 épületből álló lakótelep fekszik. Tíz épület, melyből 8 azonos elrendezésű, egy további pedig szép villaépület, a XIX. és XX. század fordulóján épültek, feltehetően a börtönben dolgozók és családjaik számára.

#### Bibliográfia, eredeti tervek, dokumentumok

Eredeti tervek: -

Archív fotók: Építész fórum, Budapestifegyhaz.hu



Földhivatali alaptérkép



Ortofotó

### Értékvizsgálat

A börtön épületegyüttese több épületből áll. Egyedi jellemzője a két teljesen azonos külső és belső elrendezésű, földszint + 2 emeletes, alaprajzában háromágú, egyenlő szárnyú csillagot formázó épületek. A lakótelep épületei közül kiemelkedően szép a villaépület, melynek egyedisége a fából készült első emeleti tornác. A nyolc mindenben megegyező lakóépület és a villa melletti lakóépület alapincézett, földszint + 1 emeletes lakóépületek.

### Kerületi Szabályozási Terv

Rendeletszám: -

KSZT sorszám: -

### Övezeti paraméterek

Övezeti besorolás: -

Max. Telekméret: -

Min. Telekméret: -

Max. Beépíthetőség: -

Max. Szintterületi mutató: -

Min. Építménymagasság: -

Max. Építménymagasság: -

X

### A telek paraméterei

Telekméret: 66423 m<sup>2</sup>

Beépített terület:

Beépítettség:

Homlokzatmagasság:

Megjegyzés:



A börtön és a lakótelep légifotója déli irányból

Budapest Főváros X. kerület Kőbánya  
műemléki, fővárosi és helyi védelem alatt álló épített és természeti öröksége



Kir. orsz. gyűjtőfogház.



T. A. Nemzeti Örökséshoz Budapest.

A börtön korbeli látképe



A börtön korabeli fotókon

Budapest Főváros X. kerület Kőbánya  
műemléki, fővárosi és helyi védelem alatt álló épített és természeti öröksége



A börtön mai állapota



A börtön mögötti lakótelep villaépülete



A villa mellett álló, egyedi lakóépület



A börtön mögötti lakótelep nyolc darab, egyen típusú lakóépületének homlokzatai



<b>Sorszám:</b> E25.	<b>VÁTI szám:</b> ---	<b>Cím:</b> <b>SALGÓTARJÁNI ÚT- ZÁCH UTCA- VASÚT- HUNGÁRIA KRT. ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET</b>	<b>Városrész:</b> <b>LAPOSDÚLÓ – MÁV LAKÓTELEP</b>
<b>Adatlap</b> Hrsz.: 38916/7-12 Tulajdonviszony: MÁV Zrt. Rendeltetés: Magyar Államvasutak főműhelyi munkás telepe Jelenlegi funkció: MÁV lakótelep Építtető: Magyar Államvasutak Építés éve: 1889-95.			
Védelem: Kerületi védelemre javasolt épületegyüttes			

### A védendő érték leírása

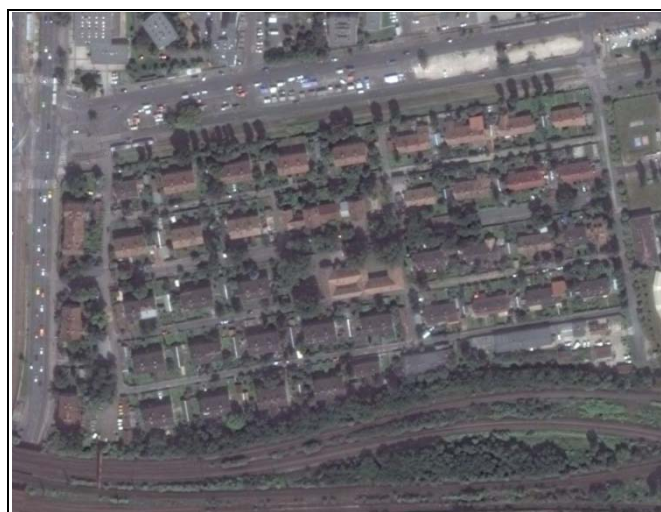
A MÁV 1800-as évek végén létrehozott, a Hungária körút mindkét oldalára kiterjedő munkástelepe a mai napig megőrizte eredeti arculatát. A Laposdűlő városrészre eső részén munkáslakások találhatóak, általában ikres beépítésű, földszintes és egyemeletes, szabadon álló épületekkel. A lakótelep súlypontjában iskola és a munkások számára kialakított vendéglő is épült. Rehabilitációs program keretén belül komfortosítás és az eredeti kiskertes városias arculat visszaállítása javasolt, a számos melléképület részleges bontásával.

### Bibliográfia, eredeti tervek, dokumentumok

Eredeti tervek: Budapest Főváros Levéltára  
Archív fotók: -



Földhivatali alaptérkép



Ortofotó

## Értékvizsgálat

A tervezetten és nagy gonddal megvalósított MÁV lakótelep remek példája a Magyarországon a XIX. és XX. század fordulóján megépült munkás-lakótelepeknek. A lakóépületekbe eredetileg beterveztett mellékhelyiségek, a lakótelep egysége és volumene, annak központját kijelölő iskola és vendéglő elhelyezése meghaladta az akkori idők építészeti és városépítészeti szokásait. Mára azonban az épületek elavultak, a jellemzően egyszobás lakásokhoz a fürdőszobát a lépcsőházból nyíló mellékhelyiségből alakították ki. Az udvaron számos toldalék és melléképület rontja a jelenlegi városképet. Az utak MÁV tulajdonú közhasználatra megnyitott magánútként funkcionálnak.

## Kerületi Szabályozási Terv

Rendeletszám: 22/2013. (V.22.)

KSZT sorszám: KVSZ 6. melléklete

## Övezeti paraméterek

Övezeti besorolás: L4-X/SZ-AI-01

Max. Telekméret: -

Min. Telekméret: 2000 m<sup>2</sup>

Max. Beépíthetőség: 30%

Max. Szintterületi mutató: 0,7

Min. Építménymagasság: 3,5 m

Max. Építménymagasság: 7,0 m

Övezeti besorolás: L4-X/Z-02

Max. Telekméret: -

Min. Telekméret: 800 m<sup>2</sup>

Max. Beépíthetőség: 30%

Max. Szintterületi mutató: 0,7

Min. Építménymagasság: -

Max. Építménymagasság: 7,5 m

## A telek paraméterei

Telekméret: 74079 m<sup>2</sup> (6 db telek)



Megjegyzés:

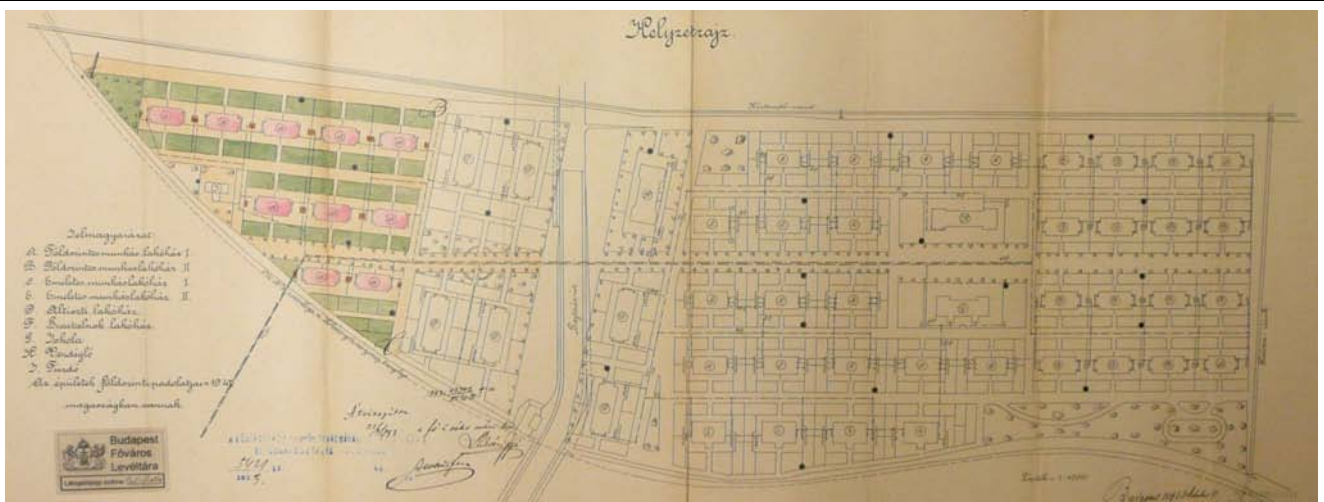


A lakótelep légifotója délnyugati irányból

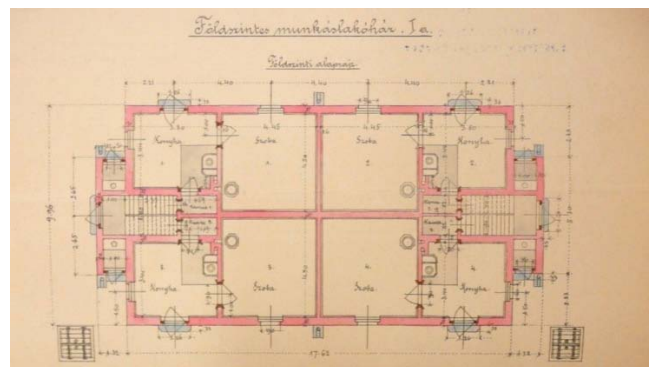
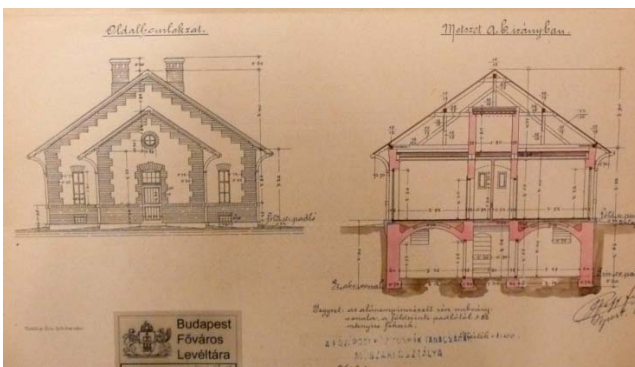
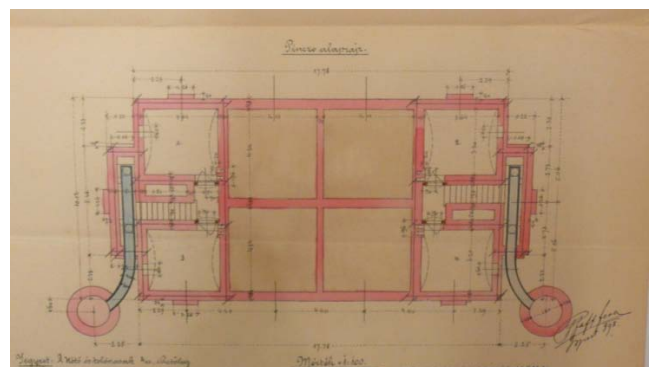
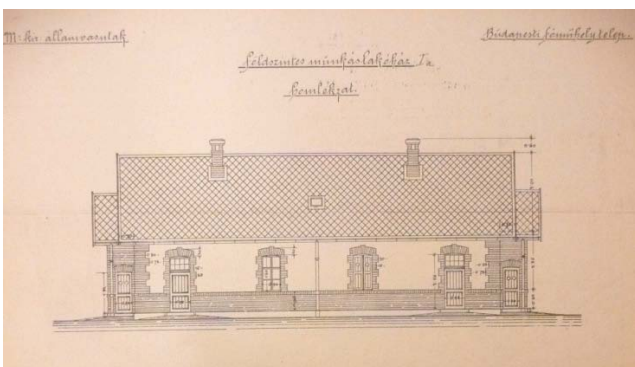
Budapest Főváros X. kerület Kőbánya  
műemléki, fővárosi és helyi védelem alatt álló épített és természeti öröksége



A lakótelep X kerületi részének légifotója déli irányból

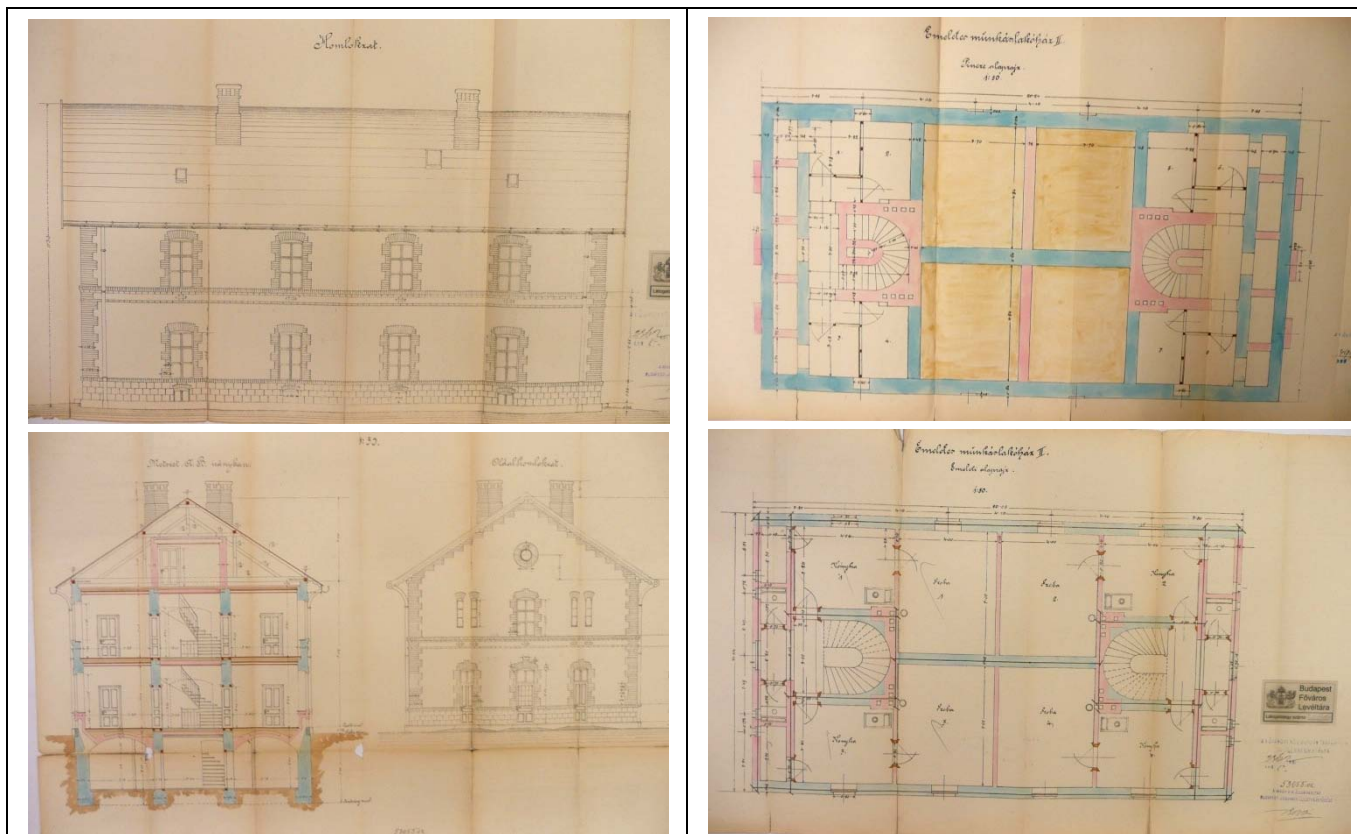


A lakótelep 1893-ban készült telepítési helyszínrajza

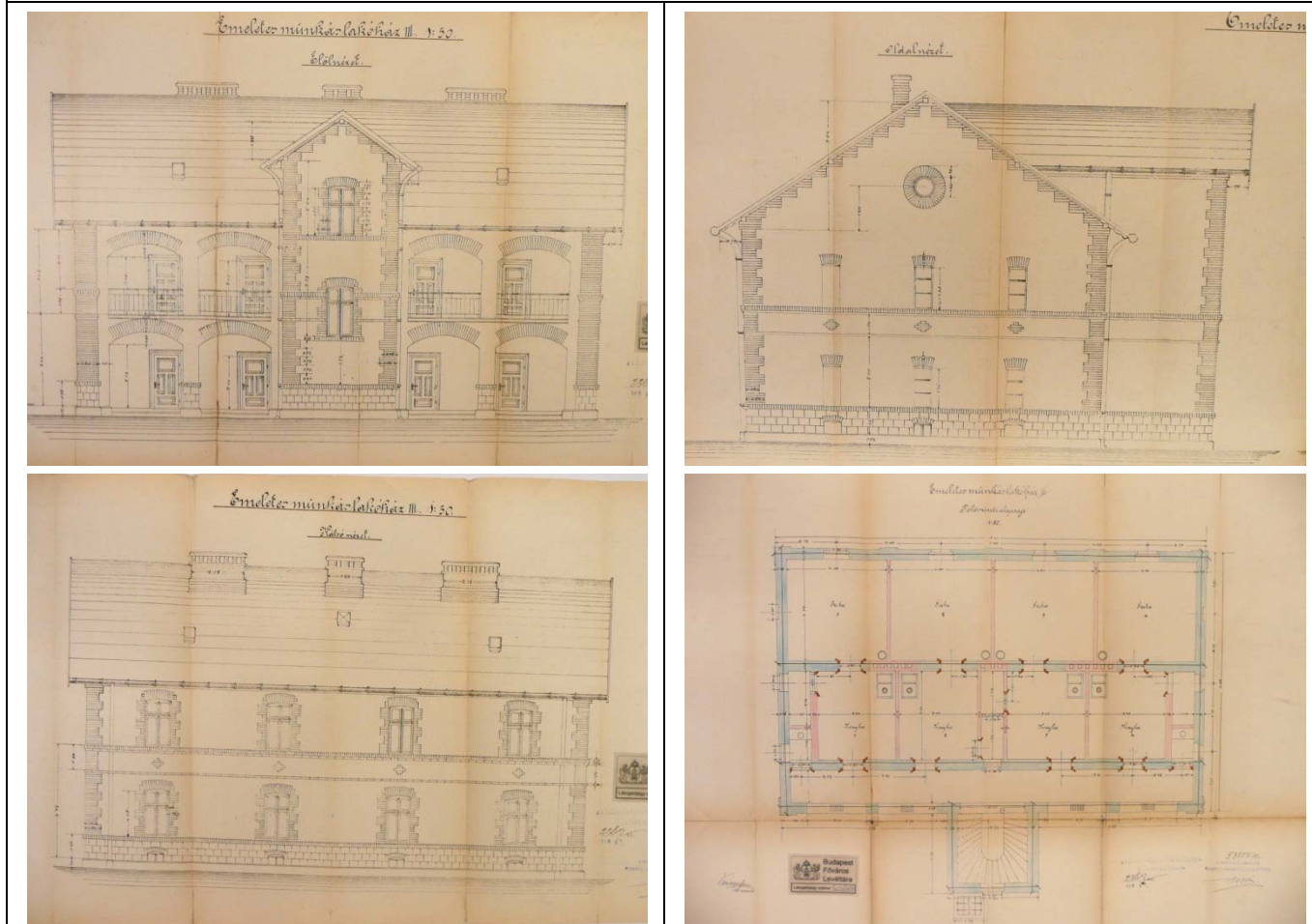


Négylakásos, földszintes lakóház-típus (1893.)

Budapest Főváros X. kerület Kőbánya  
műemléki, fővárosi és helyi védelem alatt álló épített és természeti öröksége

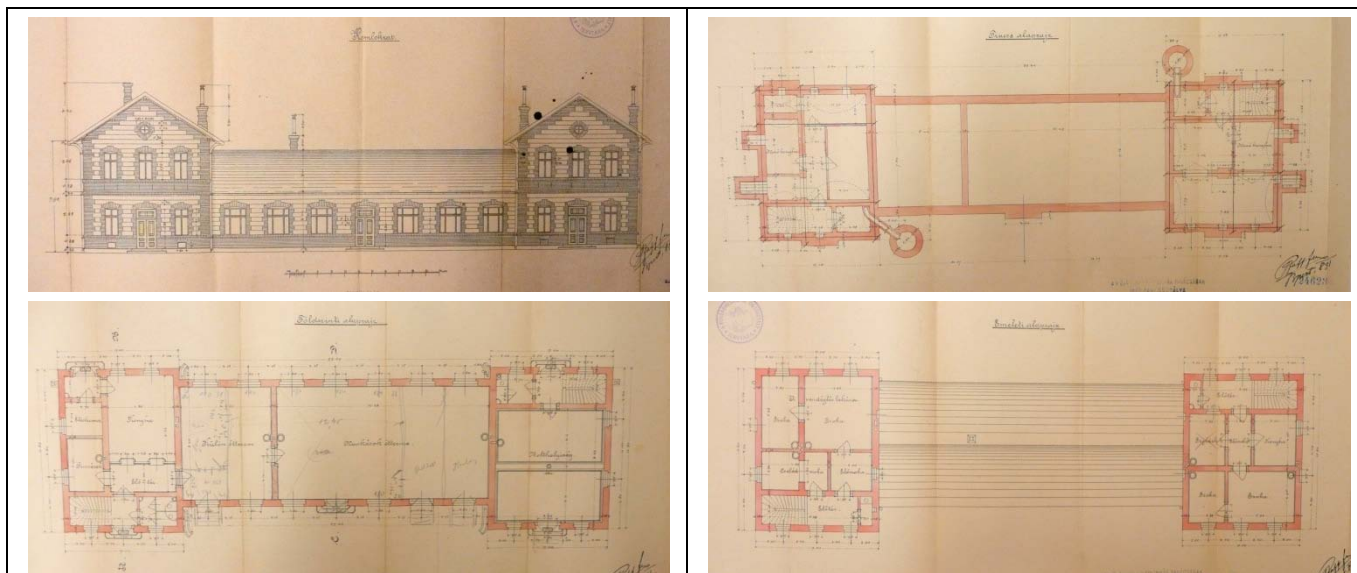


Nyolclakásos, pinceszint + földszint + 1 emeletes I. lakóház-típus (1895.)

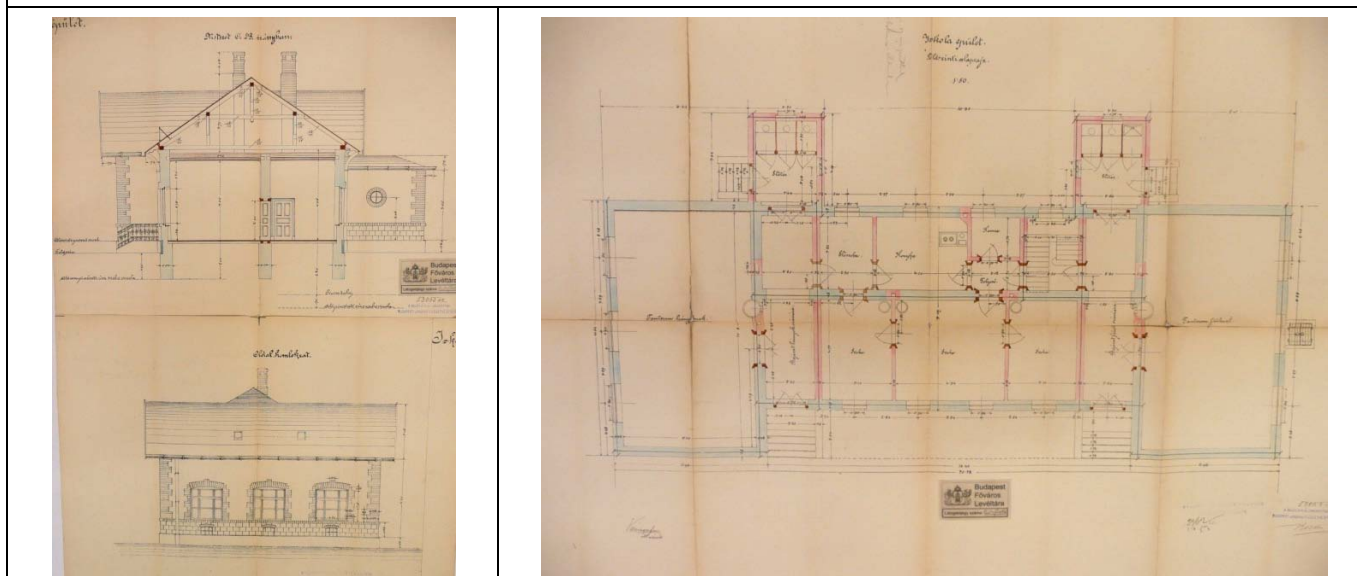


Nyolclakásos, pinceszint + földszint + 1 emeletes II. lakóház-típus (1895.)

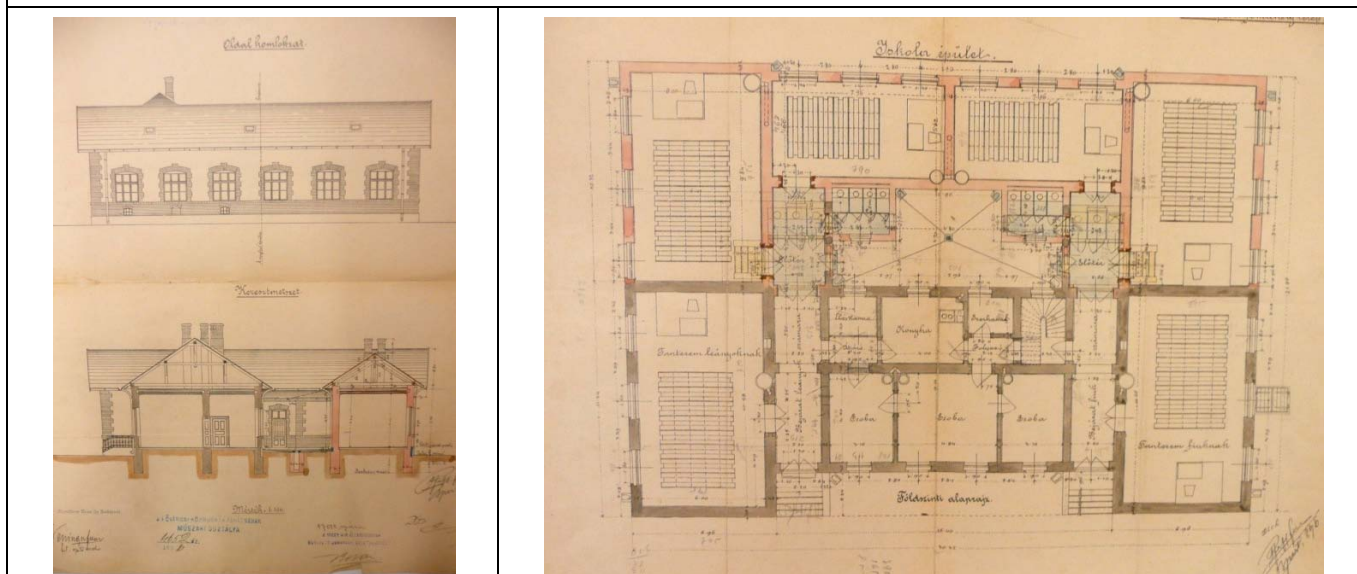
Budapest Főváros X. kerület Kőbánya  
műemléki, fővárosi és helyi védelem alatt álló épített és természeti öröksége



Pinceszint + földszint + 1 emeletes vendéglő, bolttal és 2 lakással (1895.)



Az iskola épületének terve az I. változat szerint, még 2 tanteremmel (1895.)



Az iskola épületének terve a II. változat szerint, már 6 tanteremmel (1896.)

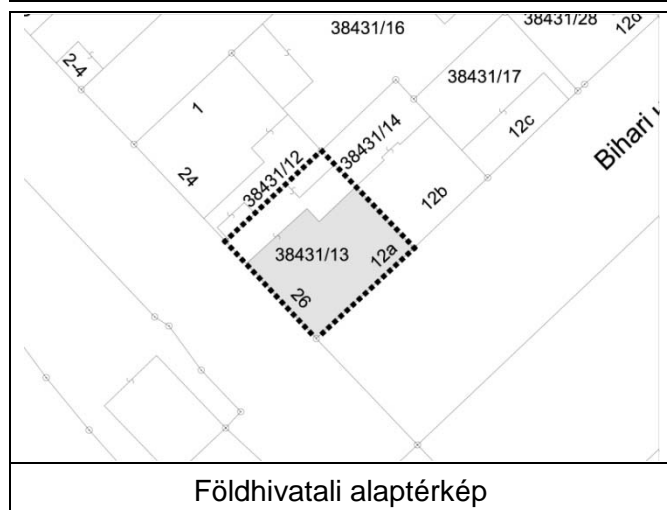
<b>Sorszám:</b> <b>E26-1.</b>	<b>VÁTI szám:</b> ---	<b>Cím:</b> <b>BIHARI UTCA 12/A.</b>	<b>Városrész:</b> <b>GYÁRDÚLÓ</b>
<b>Adatlap</b> Hrsz.: 38431/13 Tulajdonviszony: Rendeltetés: Lakóépület Jelenlegi funkció: Lakóépület Tervező: Román Miklós (mód. Goldmann és Antal építőmesterek) Építtető: Fővárosi Telekforgalmi Rt. Építés éve: 1931. Építészeti stílus: Állag: Felújítandó Szintszám: Szuterén + Magasföldszint + 2			
Védelem: Kerületi védelemre javasolt Védelemre javasolt épületrész: Utcai homlokzatok			

### A védendő érték leírása

Az épület alapincézett (szuterén), magasföldszint plusz kétemeletes, lapostetős, utcafronton álló saroképület. Bihari utcai homlokzata szimmetrikus, héttengelyes. A vöröstégla burkolatú lépcsőház középrizalítként enyhén kiemelkedik a homlokzattól. A fehérre vakolt homlokzatot még két vöröstégla homlokzati díszpillér tagolja, amiket téglapárkány köt össze. A főhomlokzat középső egységének attikája a legmagasabb és ez lépcsőzik lefele a legalacsonyabb szélő egységeig. Az épületről sajnos hiányoznak a terveken jelölt homlokzati díszítő elemek és az ablakok alatti téglapárkányok. A Horog utca felőli homlokzat kevésbé díszes, csupán két vöröstégla homlokzati díszpillér enyhén kiemelt attikával és téglapárkánnyal összekötve díszíti. A hátsó homlokzat dísztelen, fehérre vakolt. Az eredeti terveken, a szuterén szinten a Bihari utcáról nyíló vendéglőt és üzletet jelölnek.

### Bibliográfia, eredeti tervek, dokumentumok

Eredeti tervek: Budapest Főváros Levéltára (16. fólió)  
Archív fotók: -



**Értékvizsgálat:** A Bihari utca korabeli bérházak egyik eleme, amelyek hasonló építészeti jelleget hordoznak: íves lezárású lépcsőházi ablak, klinkertégla lizénák a homlokzaton. Figyelemre méltó az épület eredeti kapuja is.

### Kerületi Szabályozási Terv

Rendeletszám: 22/2013. (V.22.)

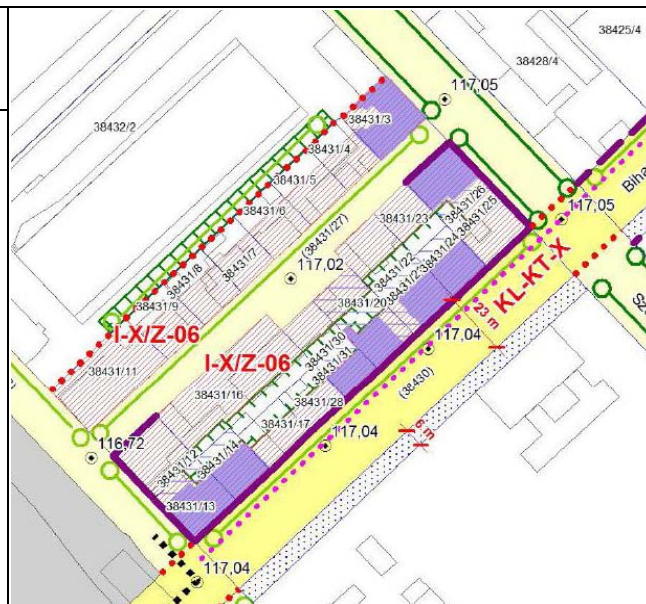
KSZT sorszám: KVSZ 11. melléklete

### Övezeti paraméterek

Övezeti besorolás: I-X/Z-06  
Max. Telekméret: -  
Min. Telekméret: 600 m<sup>2</sup>  
Max. Beépíthetőség: 65%  
Max. Szintterületi mutató: 2,5  
Min. Építménymagasság: 4,5 m  
Max. Építménymagasság: 12,5 m

### A telek paramétere

Telekméret: 436 m<sup>2</sup>  
Beépített terület: 334 m<sup>2</sup>  
Beépítettség: 77%  
Homlokzatmagasság: 12,55 m



Megjegyzés:

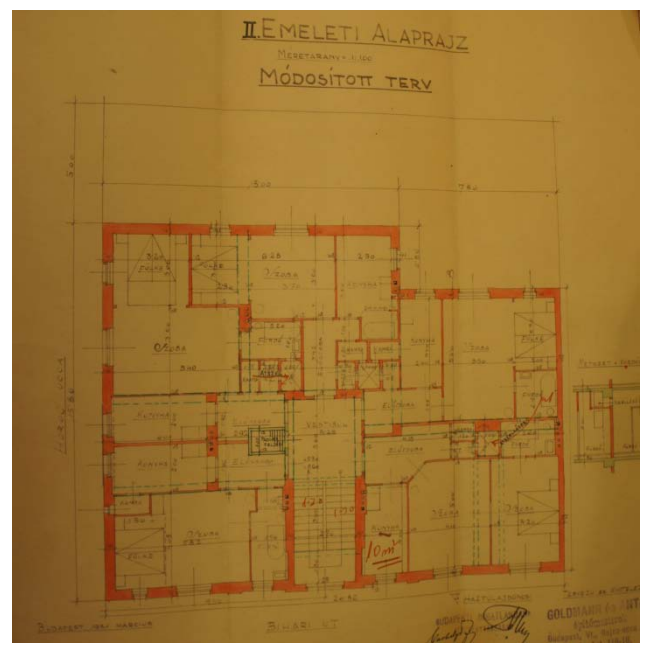
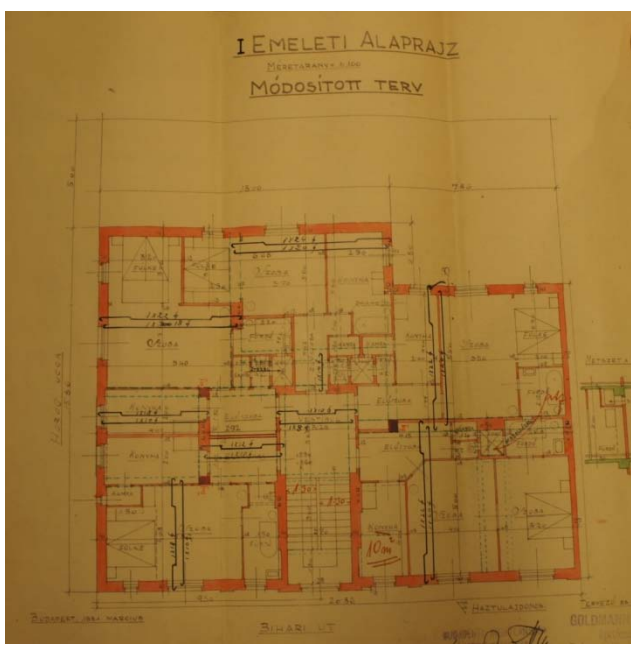
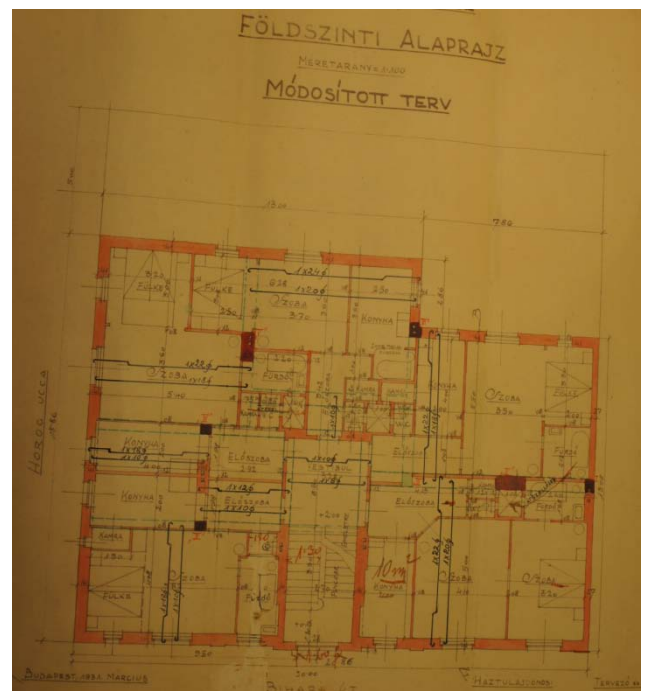
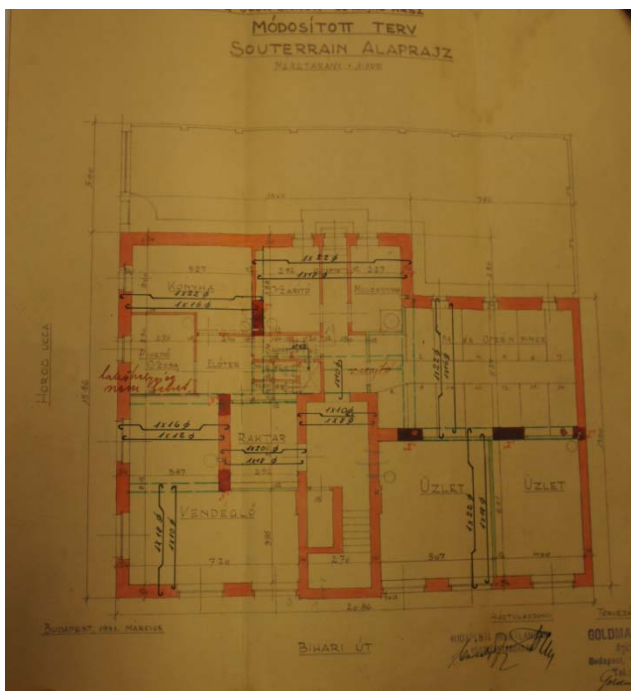
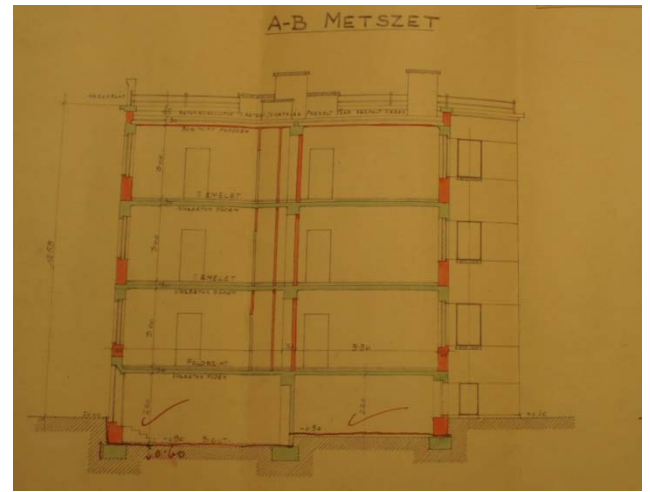
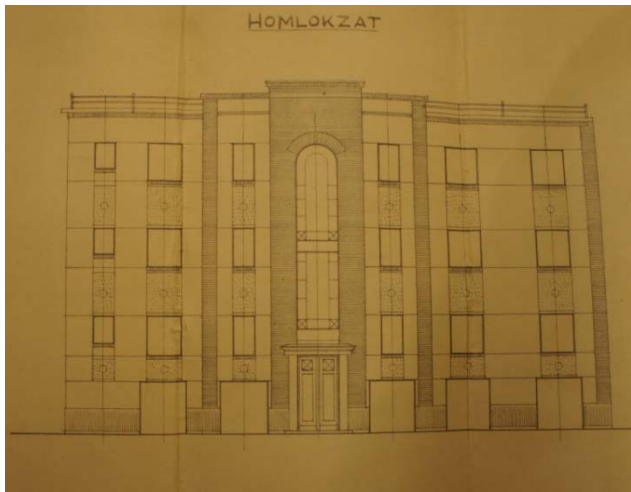


Az épület utcahomlokzata




Az épület bejárata

Budapest Főváros X. kerület Kőbánya  
műemléki, fővárosi és helyi védelem alatt álló épített és természeti öröksége





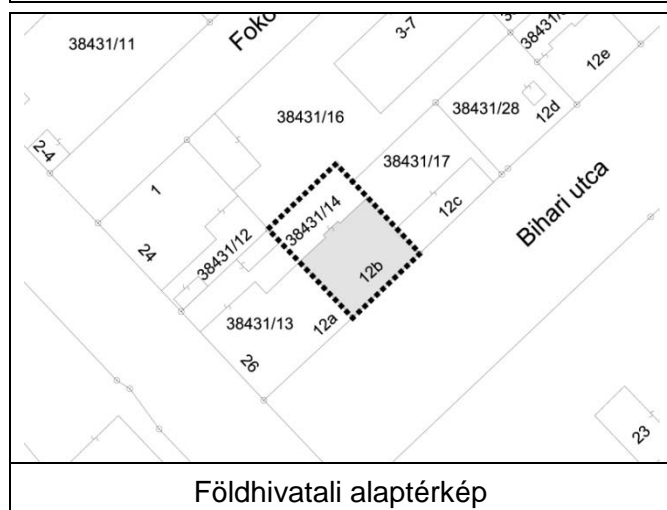
<b>Sorszám:</b> E26-2.	<b>VÁTI szám:</b> ---	<b>Cím:</b> BIHARI UTCA 12/B.	<b>Városrész:</b> GYÁRDÚLÓ
<b>Adatlap</b> Hrsz.: 38431/14 Tulajdonviszony: Rendeltetés: Lakóépület Jelenlegi funkció: Lakóépület Tervező: Román Miklós Építtető: Fővárosi Telekforgalmi Rt. Építés éve: 1930. Építészeti stílus: Állag: Felújítandó Szintszám: Pinceszint + Magasföldszint + 2			
Védelem: Kerületi védelemre javasolt Védelemre javasolt épületrész: Utcai és udvari homlokzatok			

#### A védendő érték leírása

Az épület az utcai traktus alatt alapincézett, magasföldszint plusz kétemeletes, lapostetős, utcafronton álló lakóépület. Utcahomlokzata szimmetrikus, hattengelyes, a szimmetriát egyedül a középső homlokzati sáv jobb oldalára került kapu töri meg. A fehérre vakolt homlokzatot vöröstégla homlokzati díszpillérek tagolják öt függőleges egységre, az attikát egysoros téglapárkány zárja. A kaput a homlokzati síktól dőlt szögben kiugró téglakeret hangsúlyozza ki. A főhomlokzat középső egységének attikája a legmagasabb és ez lépcsőzik lefele a legalacsonyabb szélő egységéig. Az épület oldalhomlokzatai tűzfalak, hátsó homlokzata hattengelyes, a középső nyílássor a lépcsőházé. Sajnos a főhomlokzat az archív tervektől eltérően kevésbé mives, jelenleg hiányoznak a terveken jelölt homlokzatszívek, ez nem tudni, hogy eltérő megépítés vagy későbbi átépítés eredménye.

#### Bibliográfia, eredeti tervek, dokumentumok

Eredeti tervek: Budapest Főváros Levéltára (8. fólió)  
Archív fotók: -



**Értékvizsgálat:** A Bihari utca korabeli bérházainak sorába illeszkedő lakóépület, amely hasonló építészeti elemeket visel: téglaparkány és homlokzati klinkertégla lizénák.

### Kerületi Szabályozási Terv

Rendeletszám: 22/2013. (V.22.)

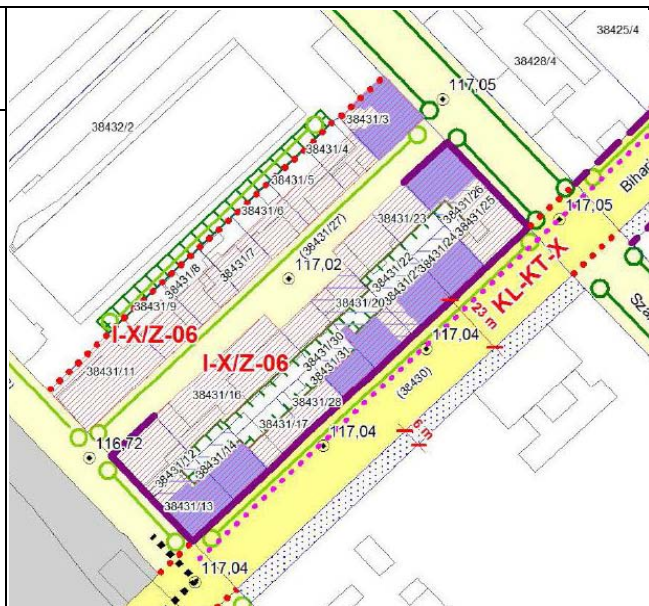
KSZT sorszám: KVSZ 11. melléklete

### Övezeti paraméterek

Övezeti besorolás: I-X/Z-06  
Max. Telekméret: -  
Min. Telekméret: 600 m<sup>2</sup>  
Max. Beépíthetőség: 65%  
Max. Szintterületi mutató: 2,5  
Min. Építménymagasság: 4,5 m  
Max. Építménymagasság: 12,5 m

### A telek paramétere

Telekméret: 338 m<sup>2</sup>  
Beépített terület: 214 m<sup>2</sup>  
Beépítettség: 63%  
Homlokzatmagasság: 11,50 m



Megjegyzés:

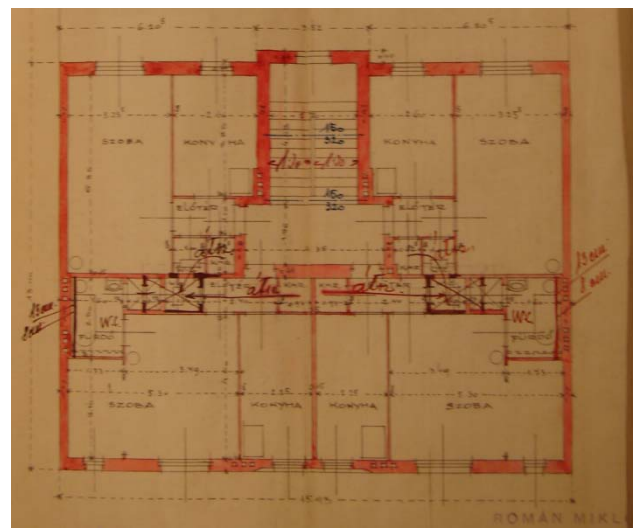
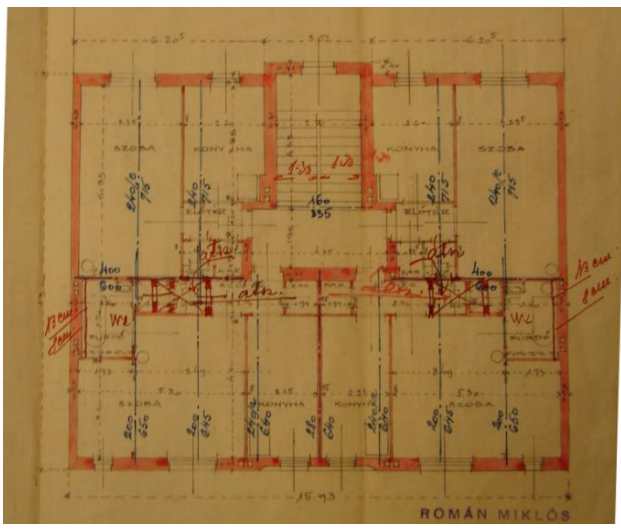
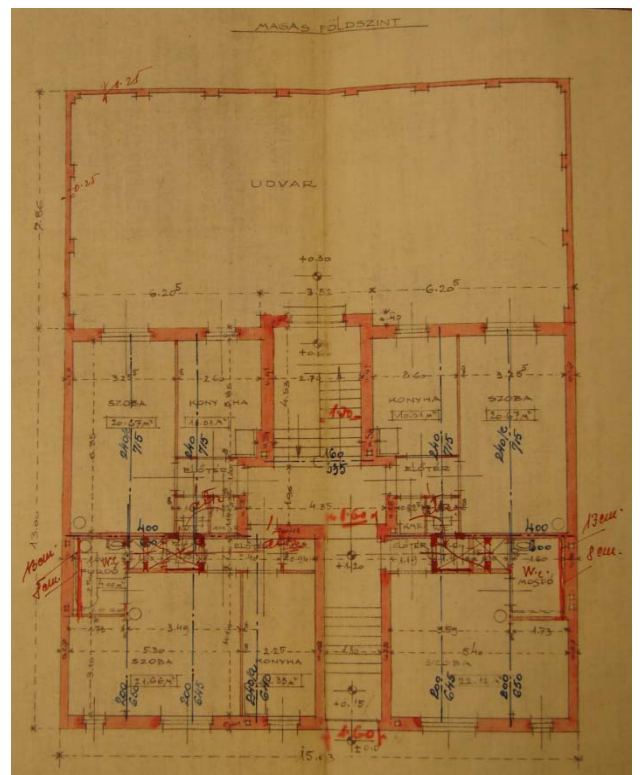
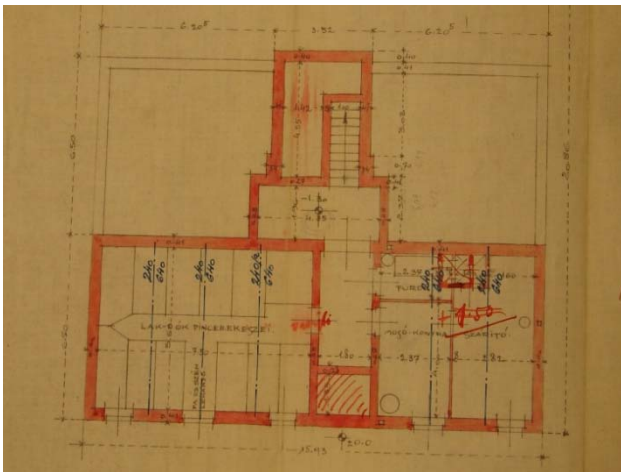
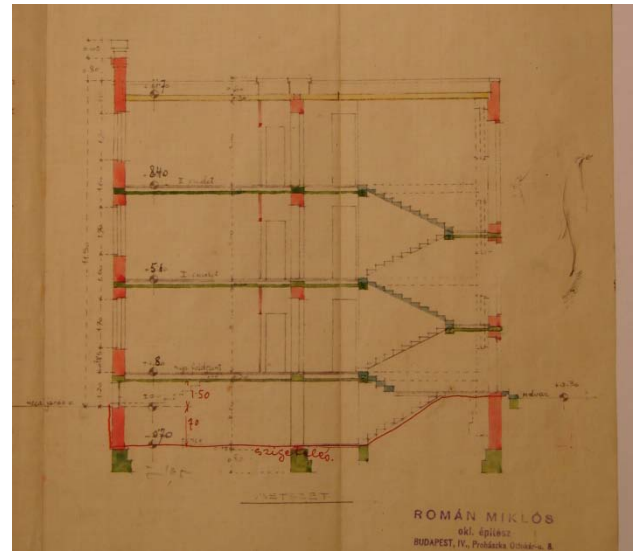
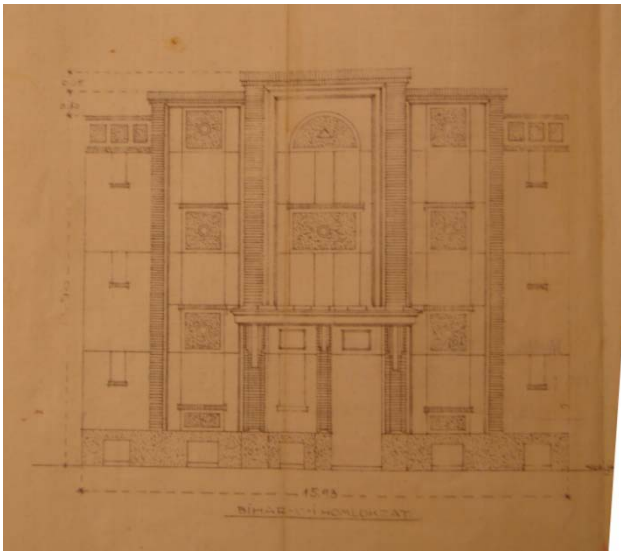


Az épület utcahomlokzata (baloldalán a hozzá nagymértékben hasonló, ugyancsak háromemeletes lakóépület)



Az épület tégladíszítéses, hangsúlyos főbejárata

Budapest Főváros X. kerület Kőbánya  
műemléki, fővárosi és helyi védelem alatt álló épített és természeti öröksége



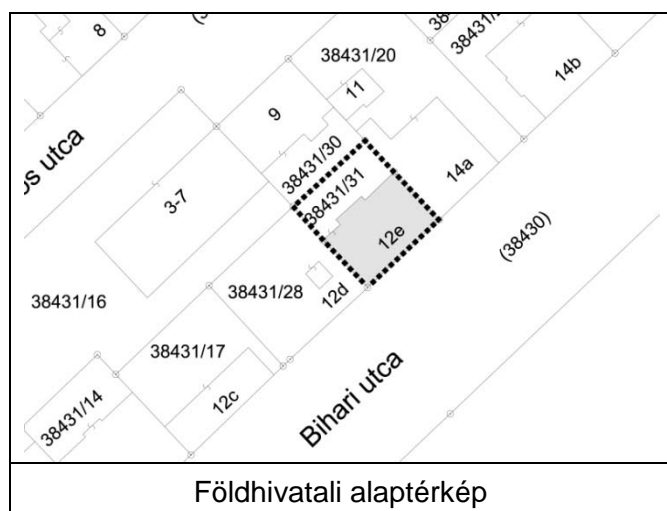
<b>Sorszám:</b> E26-3.	<b>VÁTI szám:</b> ---	<b>Cím:</b> BIHARI UTCA 14/A.	<b>Városrész:</b> GYÁRDÚLÓ
<b>Adatlap</b> Hrsz.: 38431/31 Tulajdonviszony: Rendeltetés: Lakóépület Jelenlegi funkció: Lakóépület Tervező: Román Miklós Építtető: Fővárosi Telekforgalmi Rt. Építés éve: 1931. Építészeti stílus: Állag: Felújítandó Szintszám: Pinceszint + Magasföldszint + 2			
Védelem: Kerületi védelemre javasolt Védelemre javasolt épületrész: Utcai homlokzat			

#### A védendő érték leírása

Az épület részben alápincézett, magasföldszint plusz kétemeletes, lapostetős, utcafronton álló lakóház. A Bihari utcában található többi hasonló építésű házzal ellentétben nem szimmetrikus, mivel a lépcsőház íves záródású ablaksorától jobbra három ablaksor, balra pedig két ablaksor található. A fehérre vakolt homlokzatot öt vöröstégla homlokzati díszpillér tagolja. Az attika dísztelen, egyenes záródású. Az épületről sajnos hiányoznak a terveken jelölt homlokzati díszítő elemek és téglapárkányok az ablakok alatt és az attikán, illetve a vöröstégla díszítő sávok sem futnak fel, attikadíszként végződve. Ez nem tudni, hogy eltérő megépítés, vagy későbbi átépítés eredménye. Az oldalhomlokzatok tűzfalak.

#### Bibliográfia, eredeti tervek, dokumentumok

Eredeti tervek: Budapest Főváros Levéltára (5. fólió)  
Archív fotók: -



**Értékvizsgálat:** A Bihari utcában lévő korabeli bérházak egyik épülete, amelyek hasonló építészeti jegyeket mutatnak: íves lezárású lépcsőházi ablak, klinkertéglás lizénák a homlokzaton. Homlokzat-felújítás esetén javasolt a hiányzó homlokzati elemek visszaállítása,

### Kerületi Szabályozási Terv

Rendeletszám: 22/2013. (V.22.)

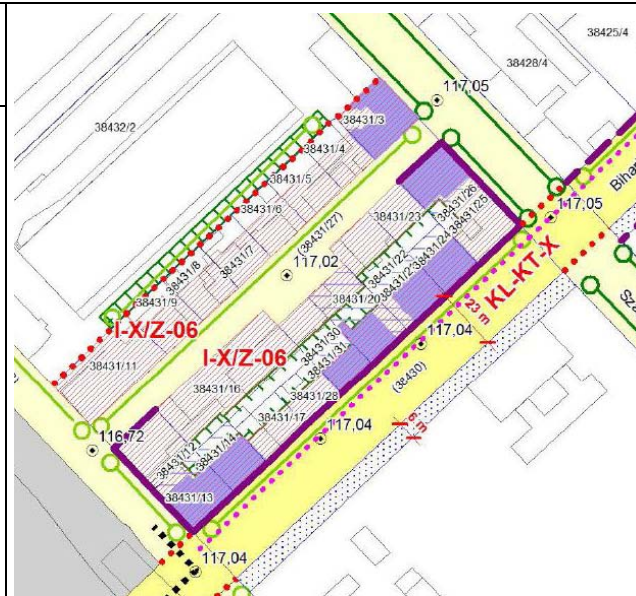
KSZT sorszám: KVSZ 11. melléklete

### Övezeti paraméterek

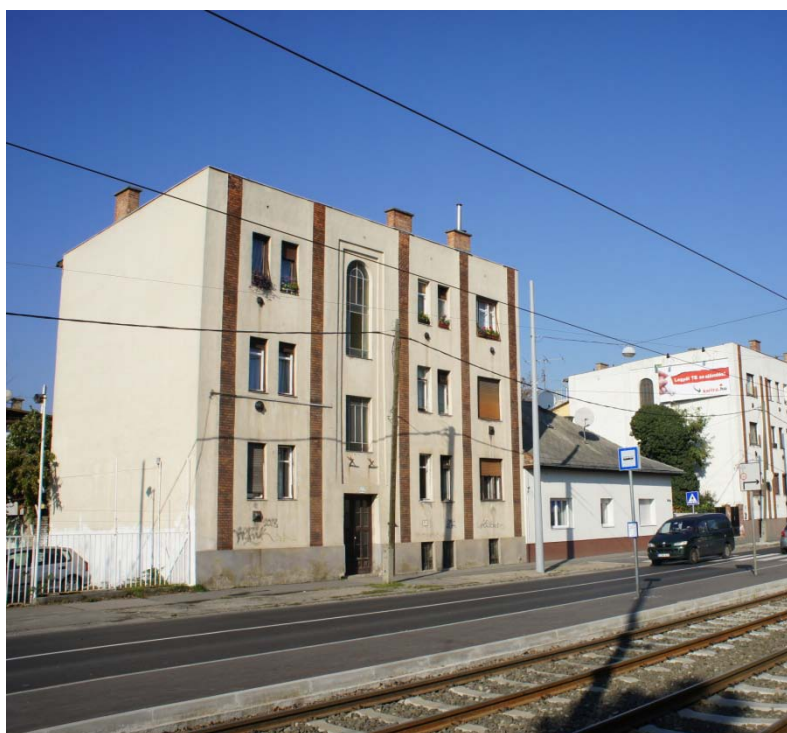
Övezeti besorolás: I-X/Z-06  
Max. Telekméret: -  
Min. Telekméret: 600 m<sup>2</sup>  
Max. Beépíthetőség: 65%  
Max. Szintterületi mutató: 2,5  
Min. Építménymagasság: 4,5 m  
Max. Építménymagasság: 12,5 m

### A telek paramétere

Telekméret: 254 m<sup>2</sup>  
Beépített terület: 156 m<sup>2</sup>  
Beépítettség: 61 %  
Homlokzatmagasság: 10,0 m



Megjegyzés:

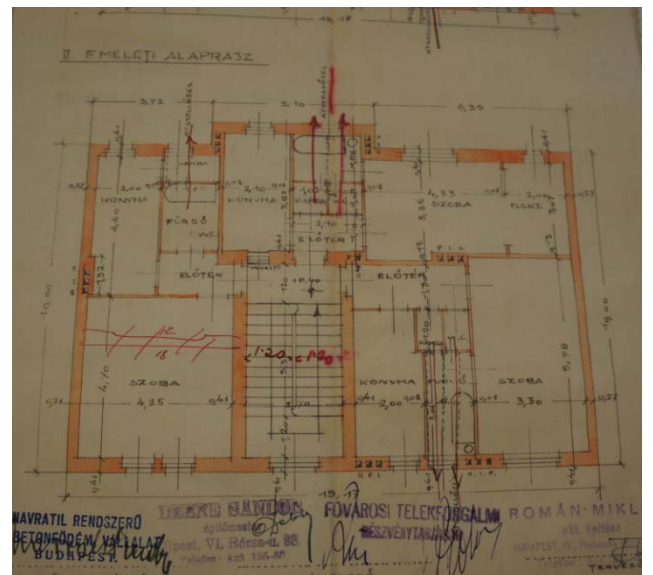
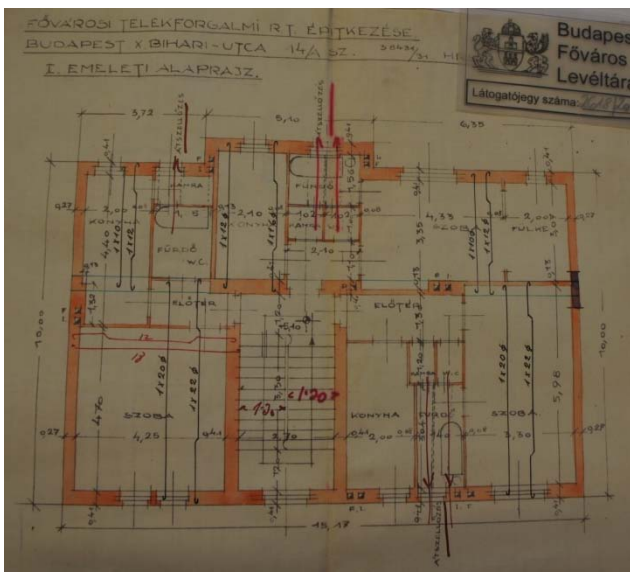
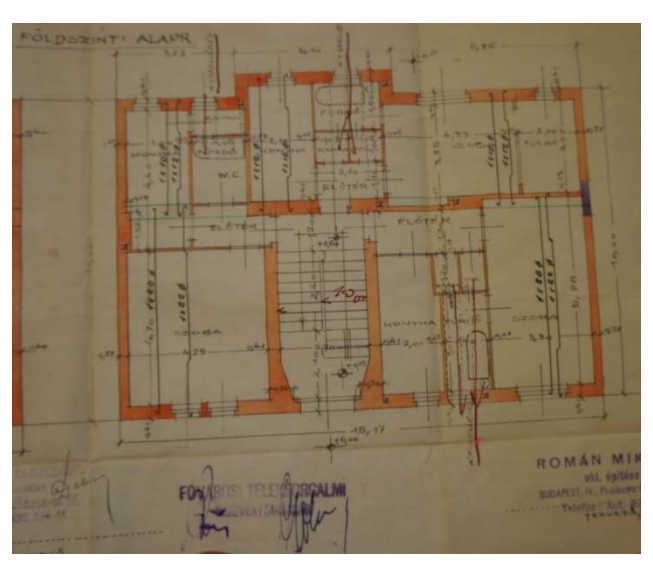
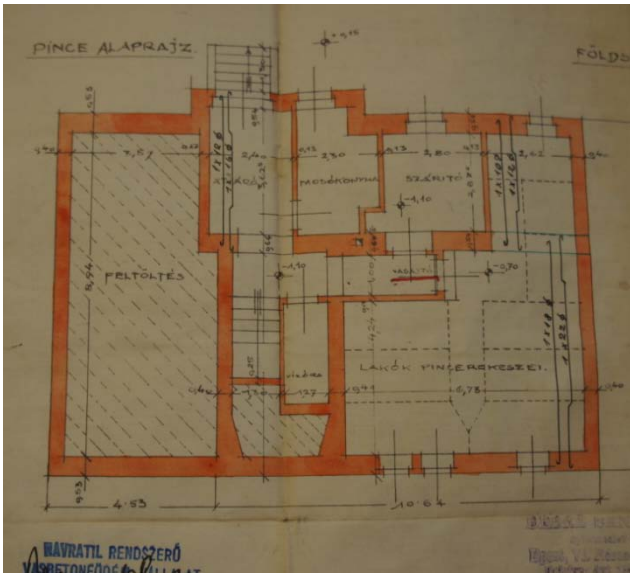
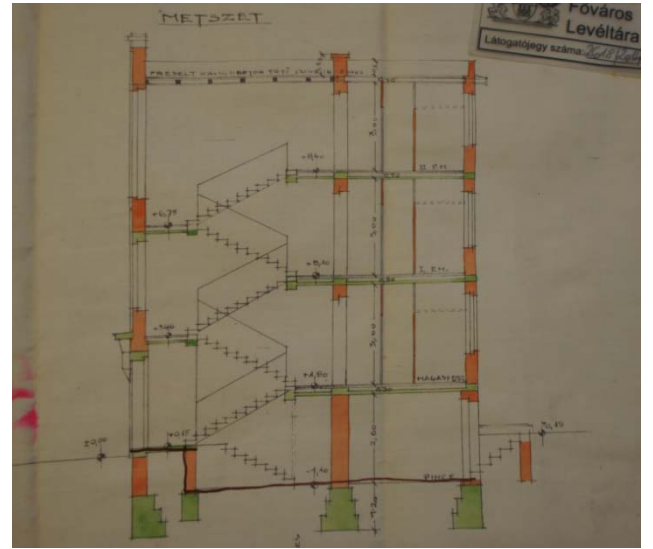
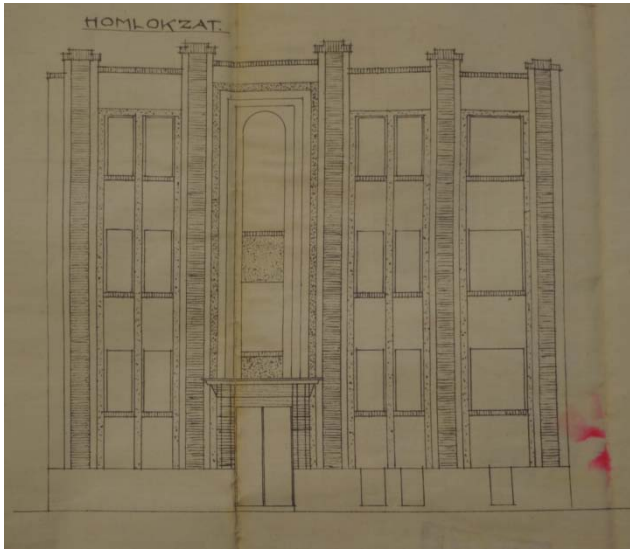


Az épület Bihari utca felőli homlokzata, és délkeleti tűzfala



Az épület utcahomlokzata

Budapest Főváros X. kerület Kőbánya  
 műemléki, fővárosi és helyi védelem alatt álló épített és természeti öröksége



<b>Sorszám:</b> <b>E26-4.</b>	<b>VÁTI szám:</b> ---	<b>Cím:</b> <b>BIHARI UTCA 14/B.</b>	<b>Városrész:</b> <b>GYÁRDÚLÓ</b>
<b>Adatlap</b> Hrsz.: 38431/21 Tulajdonviszony: Rendeltetés: Lakóépület Jelenlegi funkció: Lakóépület Tervező: Román Miklós Építtető: Fővárosi Telekforgalmi Rt. Építés éve: 1931. Építészeti stílus: Állag: Felújítandó Szintszám: Pinceszint + Magasföldszint +2			
Védelem: Kerületi védelemre javasolt Védelemre javasolt épületrész: Utcai homlokzat			

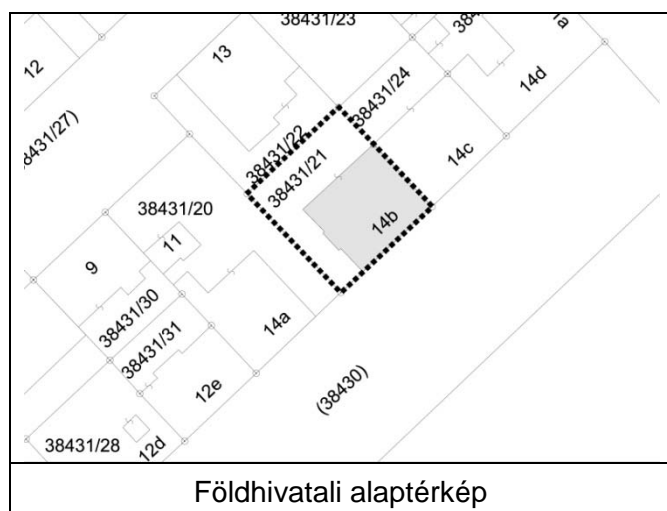
#### A védendő érték leírása

Az épület részben alapincézett, magasföldszint plusz kétemeletes, lapostetős utcafronton álló lakóépület. Utcahomlokzata szimmetrikus, öttengelyes. A bejárat a délkeleti oldalhomlokzatról nyílik. A fehérre vakolt homlokzatot vöröstégla homlokzati díszpillérek tagolják három függőleges egységre. A főhomlokzat nyílásai mellett is vöröstégla díszek találhatók fele magasságukig. Az épület oldalhomlokzatán helyezkedik el a középtengelybe helyezett lépcsőház üvegfelületű sávja, másik oldalhomlokzata tűzfalal csatlakozik a szomszédos épülethez. Hátsó homlokzata szintén öttengelyes, dísztelen, fehérre vakolt. Sajnos a főhomlokzat az archív tervektől eltérően kevésbé mives, jelenleg hiányoznak a terveken jelölt homlokzati díszek, a téglapárkány és a díszes attikafal. Ez nem tudni, hogy eltérő megépítés vagy későbbi átépítés eredménye.

#### Bibliográfia, eredeti tervek, dokumentumok

Eredeti tervek: Budapest Főváros Levéltára (9. fólió)

Archív fotók: -



**Értékvizsgálat:** Az épület a Bihari utcai korabeli bérházak egyike, amely hasonló építészeti jegyeket hordoz. Az épület párkányzata ma már hiányzik (ha megépült), de a többi épülethez hasonlóan a homlokzati klinkertégla lizénákkal tagolt. Homlokzat felújítás esetén javasolt a párkány visszaállítása.

### Kerületi Szabályozási Terv

Rendeletszám: 22/2013. (V.22.)

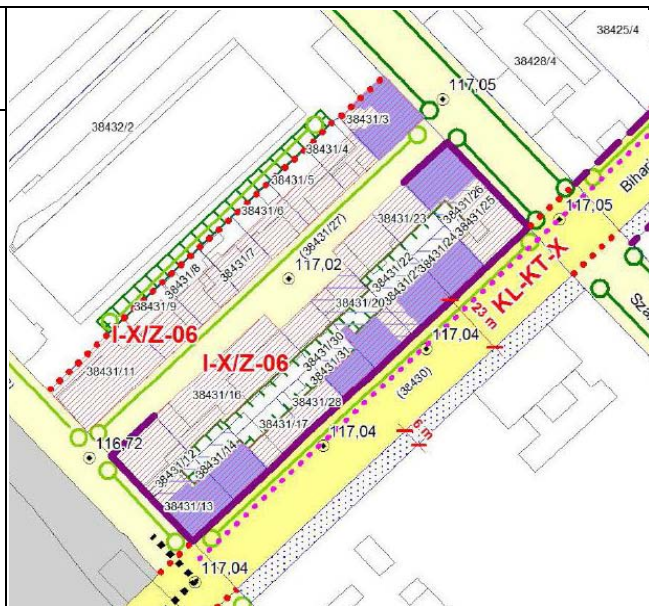
KSZT sorszám: KVSZ 11. melléklete

### Övezeti paraméterek

Övezeti besorolás: I-X/Z-06  
Max. Telekméret: -  
Min. Telekméret: 600 m<sup>2</sup>  
Max. Beépíthetőség: 65%  
Max. Szintterületi mutató: 2,5  
Min. Építménymagasság: 4,5 m  
Max. Építménymagasság: 12,5 m

### A telek paramétere

Telekméret: 403 m<sup>2</sup>  
Beépített terület: 195 m<sup>2</sup>  
Beépítettség: 48%  
Homlokzatmagasság: 12,0 m



Megjegyzés:



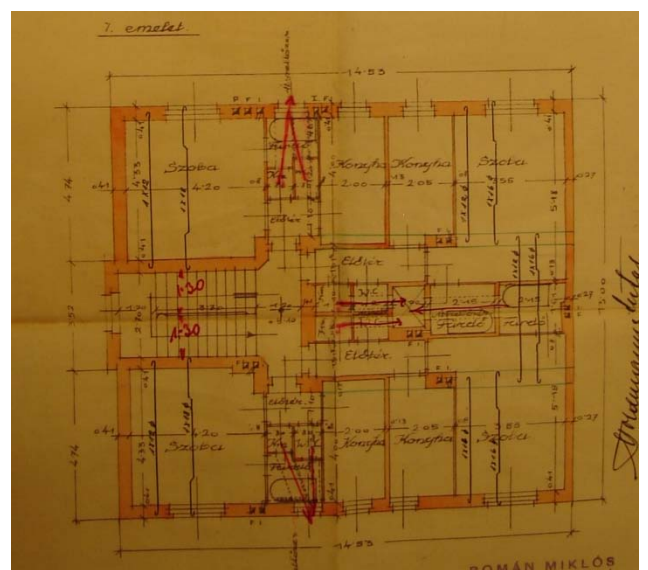
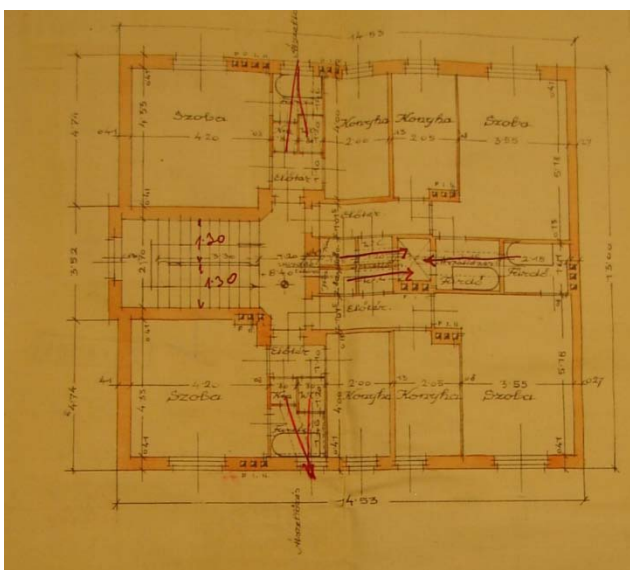
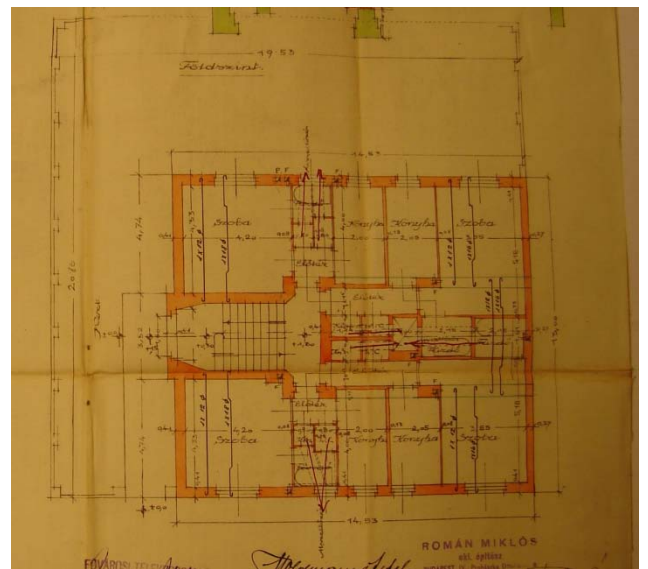
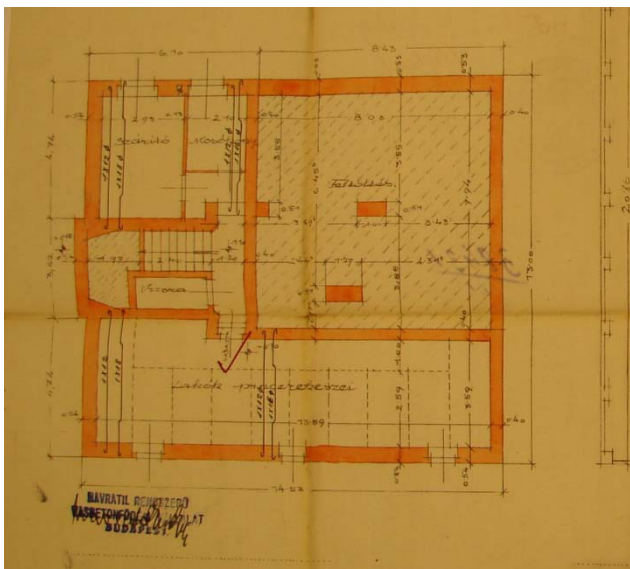
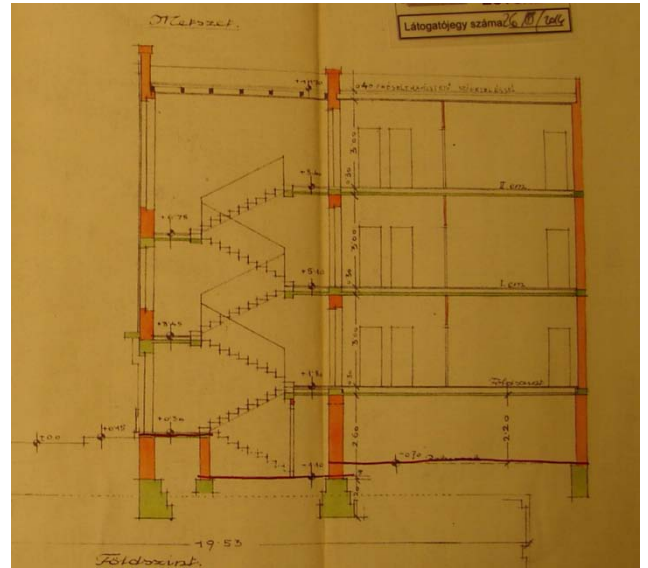
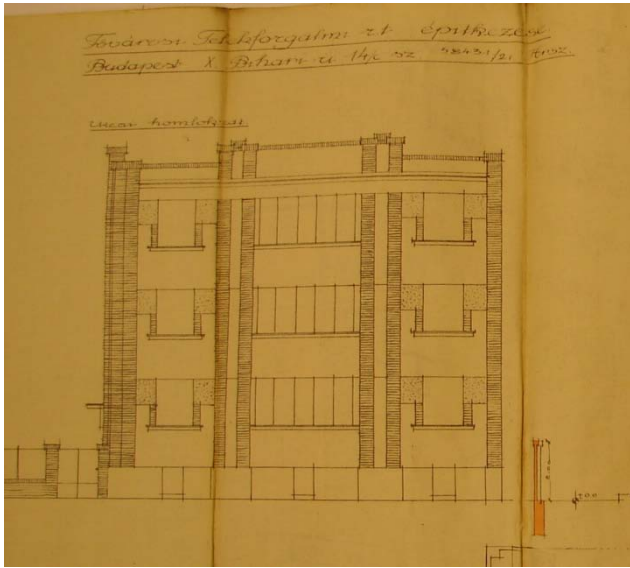
Az épület utcahomlokzata és délnyugati homlokzata



Az épület udvar felőli, hátsó homlokzata



Budapest Főváros X. kerület Kőbánya  
műemléki, fővárosi és helyi védelem alatt álló épített és természeti öröksége



<b>Sorszám:</b> E26-5.	<b>VÁTI szám:</b> ---	<b>Cím:</b> BIHARI UTCA 14/C.	<b>Városrész:</b> GYÁRDÚLÓ
<b>Adatlap</b> Hrsz.: 38431/24 Tulajdonviszony: Rendeltetés: Lakóépület Jelenlegi funkció: Lakóépület Tervező: Román Miklós Építető: Fővárosi Telekforgalmi Rt. Építés éve: 1929. Építészeti stílus: Állag: Felújítandó Szintszám: Pinceszint + Magasföldszint + 2			
Védelem: Kerületi védelemre javasolt Védelemre javasolt épületrész:			

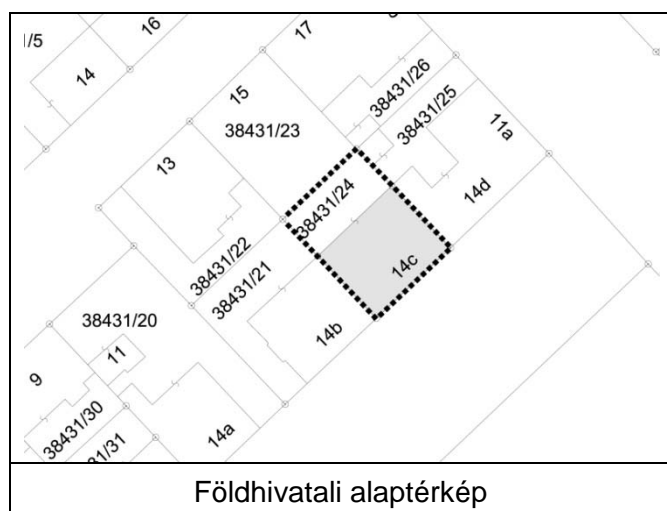
#### A védendő érték leírása

Az épület részben alapincézett, magasföldszint plusz kétemeletes, lapostetős, utcafronton álló lakóépület. Utcahomlokzata szimmetrikus, hattengelyes. A halványsárgára vakolt homlokzatot vöröstégla homlokzati dísz pillérek tagolják öt függőleges egységre és egysoros téglapárkány zárja felül az attikát. A főhomlokzat középső egységének attikája a legmagasabb és ez lépcsőzik lefele az alacsonyabb szélső egységekig. Az épület zárt sorosan tűzfalal csatlakozik a szomszédos épületekhez. Hátsó homlokzata öttengelyes, a középső nyílásor a lépcsőházé, amelynek traktusa középrizalitként kiemelkedik a homlokzattól. Sajnos a főhomlokzat az archív tervektől eltérően kevésbé műves, jelenleg hiányoznak a terveken jelölt homlokzattársak, illetve a díszesen kialakított attikafal. Nem ismert, hogy ez a tervektől eltérő megépítés vagy későbbi átépítés eredménye.

#### Bibliográfia, eredeti tervek, dokumentumok

Eredeti tervek: Budapest Főváros Levéltára (9. főlíó)

Archív fotók: -



**Értékvizsgálat:** Az épület mai megjelenése a korabeli többi bérházzal azonos jellegű, íves lépcsőházablak és klinkertéglás lizénák jellemzik.  
Az eredeti tervek a mainál lényegesen díszesebb, kifejezettebb karakteres art deco stílust mutatnak, ami valószínűleg nem épült meg,

### Kerületi Szabályozási Terv

Rendeletszám: 22/2013. (V.22.)

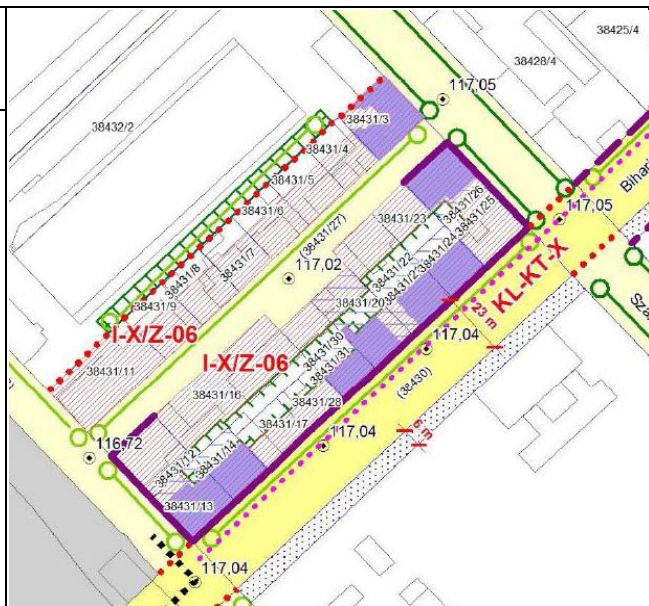
KSZT sorszám: KVSZ 11. melléklete

### Övezeti paraméterek

Övezeti besorolás: I-X/Z-06  
Max. Telekméret: -  
Min. Telekméret: 600 m<sup>2</sup>  
Max. Beépíthetőség: 65%  
Max. Szintterületi mutató: 2,5  
Min. Építménymagasság: 4,5 m  
Max. Építménymagasság: 12,5 m

### A telek paramétere

Telekméret: 329 m<sup>2</sup>  
Beépített terület: 206 m<sup>2</sup>  
Beépítettség: 63%  
Homlokzatmagasság: 11,55 m



Megjegyzés:

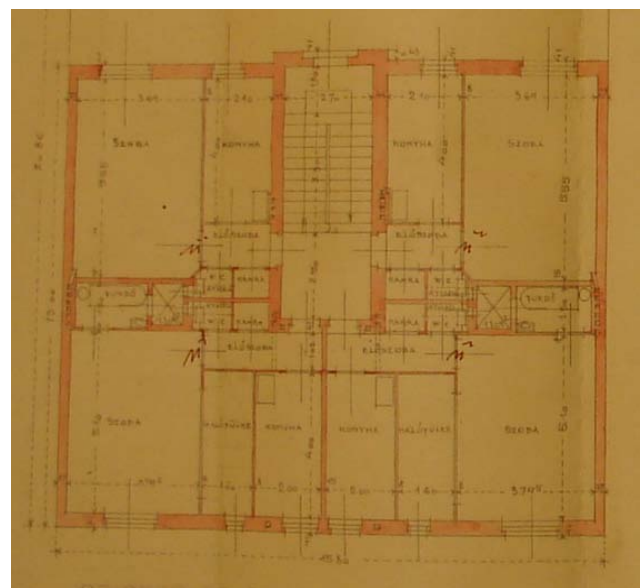
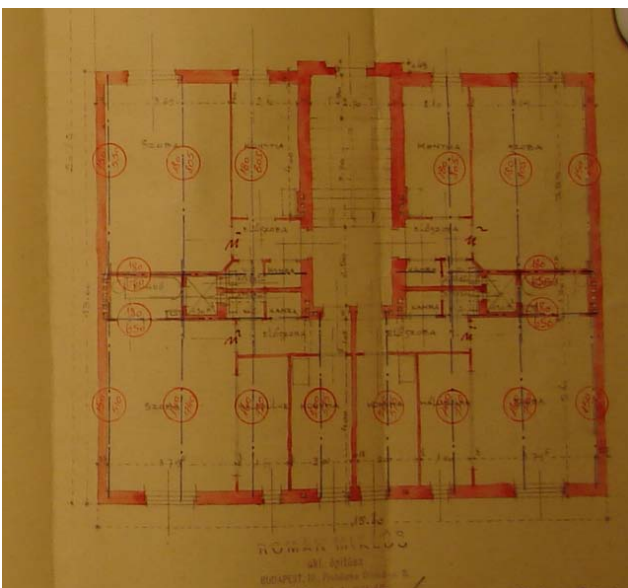
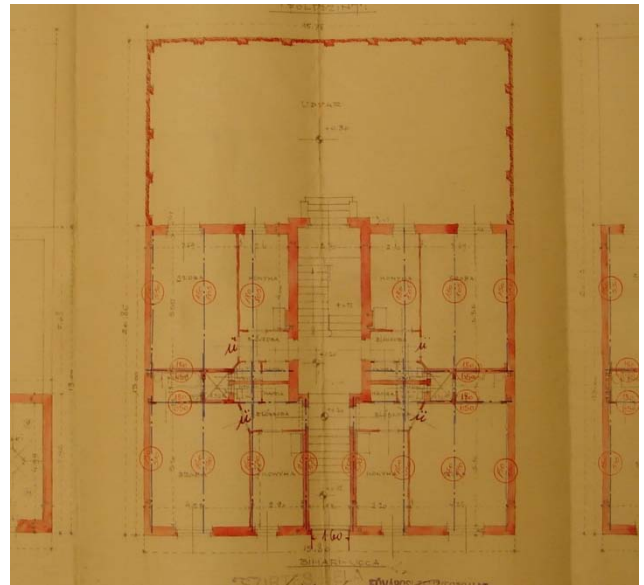
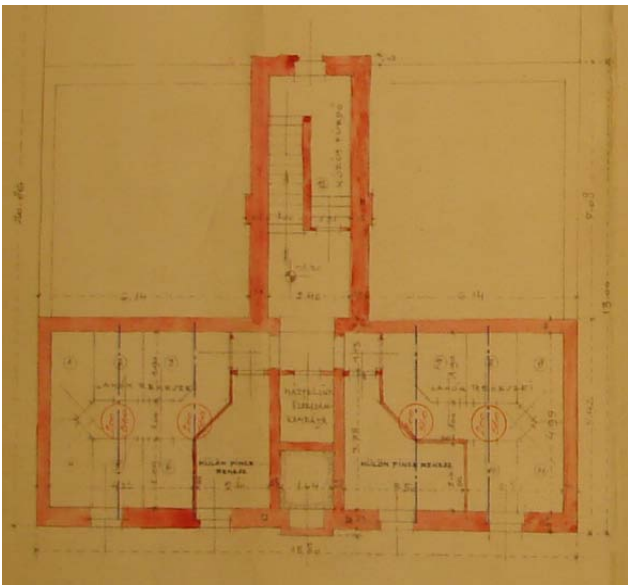
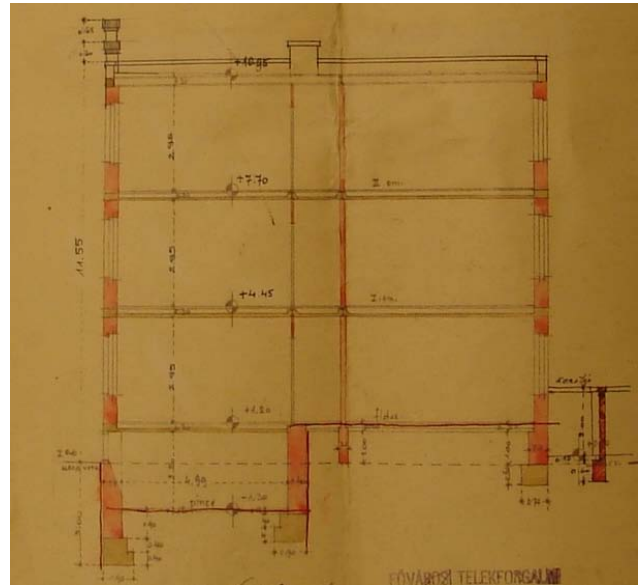
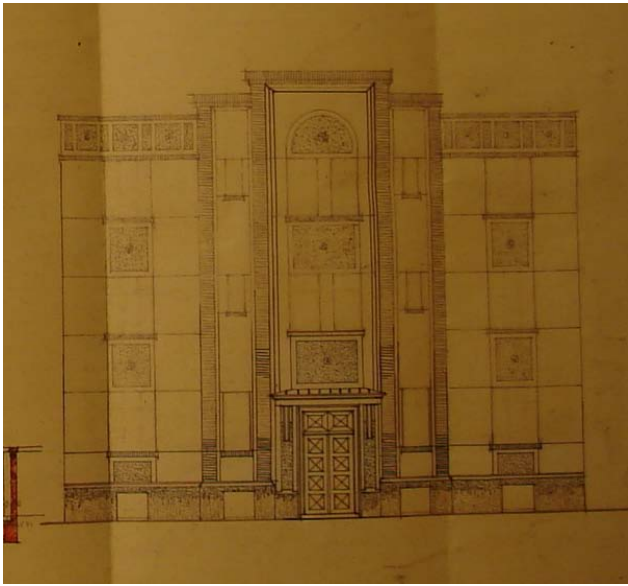


Bihari utca felőli homlokzat



Az épület udvar felőli homlokzata a hátsó bejárat és lépcsőházzal

Budapest Főváros X. kerület Kőbánya  
műemléki, fővárosi és helyi védelem alatt álló épített és természeti öröksége



<b>Sorszám:</b> <b>E26-6.</b>	<b>VÁTI szám:</b> ---	<b>Cím:</b> <b>SZÁLLÁS UTCA 11/B.</b>	<b>Városrész:</b> <b>GYÁRDÚLÓ</b>
<b>Adatlap</b> Hrsz.: 38431/26 Tulajdonviszony: Rendeltetés: Lakóépület Jelenlegi funkció: Lakóépület Tervező: Román Miklós, mód: Goldmann és Antal építőmesterek Építtető: Fővárosi Telekforgalmi Rt. Építés éve: 1930. Építészeti stílus: Állag: Felújítandó Szintszám: Pinceszint + Magasföldszint + 2			
Védelem: Kerületi védelemre javasolt Védelemre javasolt épületrész: Utcai homlokzatok			

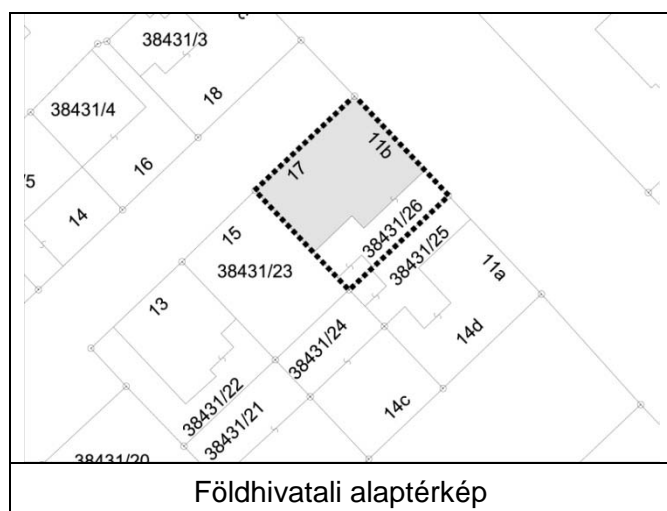
#### A védendő érték leírása

Az épület alapincézett, magasföldszint plusz kétemeletes, magastetős, utcafronton álló saroképület. A magastető valószínűleg egy 1968-as átalakítás eredménye, eredetileg az épület a Bihari utca lakóházaihoz hasonló lapostetős volt. A bejárat a Fokos utcáról nyílik, fölötte található a lépcsőház üvegsávja. A lépcsőház középrizalítként enyhén kiemelkedik a homlokzattól, a kapu építmény díszes. A homlokzat nem szimmetrikus, a lépcsőháztól balra egy, jobbra három ablaksort találunk. A sárgára vakolt homlokzaton szimmetrikusan elhelyezett vöröstégla díszoszlopok, az ablakok alatt téglaparkányok találhatóak. A Szállás utcai homlokzat jellegében eltér a Bihari utca házaitól, ugyanis egy két emelet magas épületkonzol ugrik ki a homlokzat síkjából. A Szállás utcai homlokzat öttengelyes, szimmetrikus, a vöröstégla díszpillérek itt is megtalálhatóak.

#### Bibliográfia, eredeti tervek, dokumentumok

Eredeti tervek: Budapest Főváros Levéltára (1-28. fólió)

Archív fotók: -



**Értékvizsgálat:** Korai modern bérház, az egyidőben létesült Bihari utcai bérházakhoz hasonló ívelt lezárású lépcsőházablakkal, a homlokzatot tagoló lizénákkal.  
Figyelemre méltó a többi épületnél szebb bejárati kapuja.

### Kerületi Szabályozási Terv

Rendeletszám: 22/2013. (V.22.)

KSZT sorszám: KVSZ 11. melléklete

### Övezeti paraméterek

Övezeti besorolás: I-X/Z-06

Max. Telekméret: -

Min. Telekméret: 600 m<sup>2</sup>

Max. Beépíthetőség: 65%

Max. Szintterületi mutató: 2,5

Min. Építménymagasság: 4,5 m

Max. Építménymagasság: 12,5 m

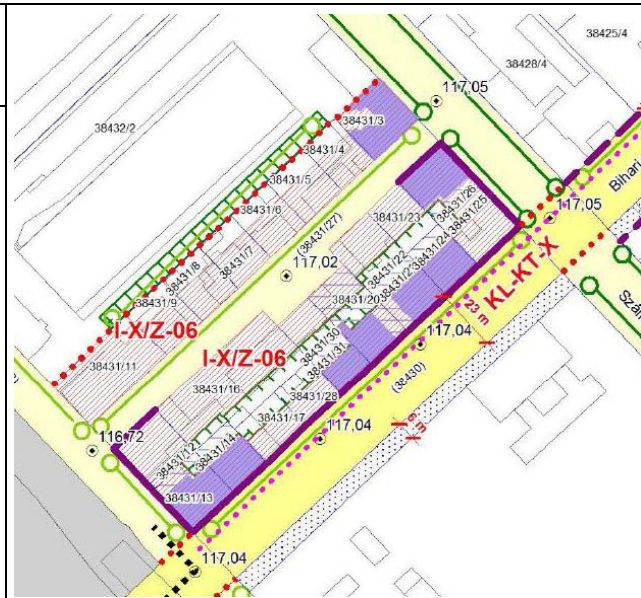
### A telek paraméterei

Telekméret: 441 m<sup>2</sup>

Beépített terület: 322 m<sup>2</sup>

Beépítettség: 73%

Homlokzatmagasság: 12,0 m



Megjegyzés:



Az a Szállás utca – Fokos utca sarkáról

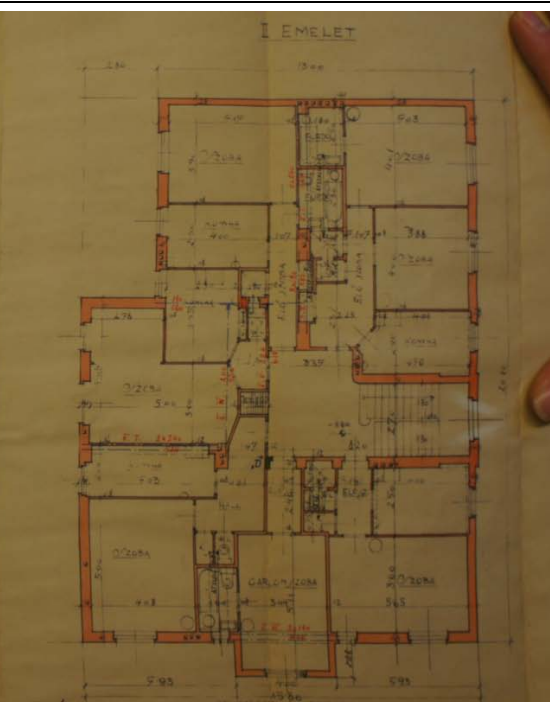
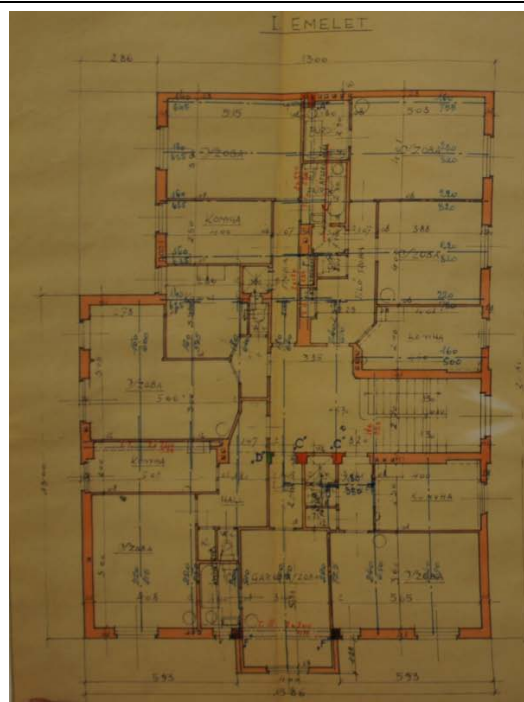
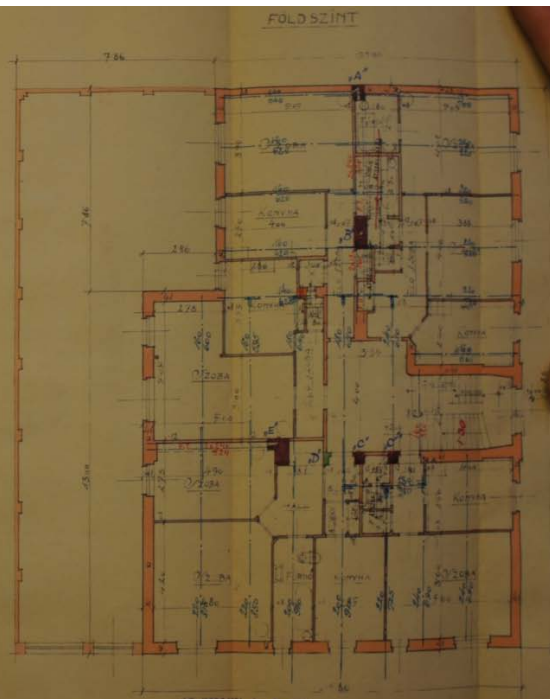
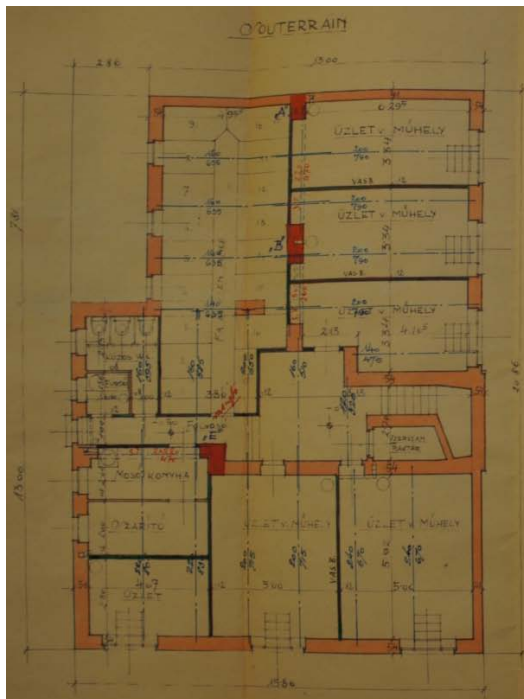
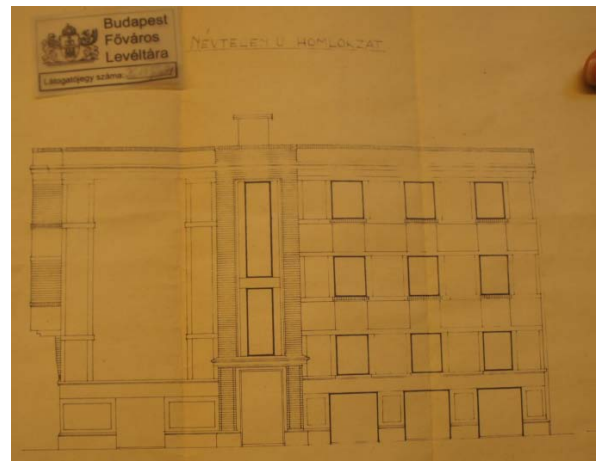


Az épület Szállás utcai homlokzata



Az épület főbejárata

Budapest Főváros X. kerület Kőbánya  
műemléki, fővárosi és helyi védelem alatt álló épített és természeti öröksége



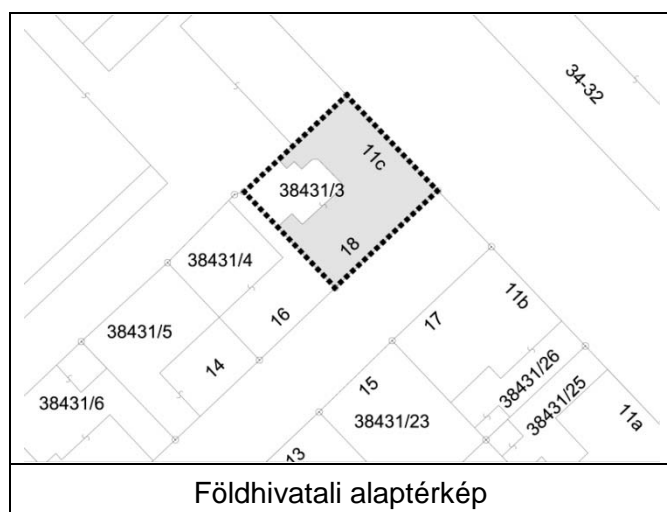
Sorszám: E26-7.	VÁTI szám: ---	Cím: SZÁLLÁS UTCA 11/C.	Városrész: GYÁRDÚLÓ
<b>Adatlap</b> Hrsz.: 38431/3 Tulajdonviszony: Rendeltetés: Kislakásos bérház Jelenlegi funkció: Lakóépület Tervező: Román Miklós Építető: Fővárosi Telekforgalmi Kft. Építés éve: 1929. Építészeti stílus: Modern Állag: Megfelelő Szintszám: Földszint + 2 emeletes			
Védelem: Kerületi védelemre javasolt Védelemre javasolt épületrész: Utcai homlokzat			

#### A védendő érték leírása

A bérháznak létesült többszintes épület szintenként 7 lakásos (szoba, konyha, kamra, WC, előszoba) és eredetileg csak egy utcai lakáshoz volt fürdőszoba is.

#### Bibliográfia, eredeti tervek, dokumentumok

Eredeti tervek: Budapest Főváros Levéltára (19. fólió)  
Archív fotók: -





**Értékvizsgálat:** A Bihari utcán mentén lévő korai modern bérházak hasonló építészeti stílusjegyeket mutatnak, ezért épületegyüttesként védendők. Utcai homlokzatuk jellegzetessége az ívelt lépcsőházablak és a klinkertégla lizénák.

### Kerületi Szabályozási Terv

Rendeletszám: 22/2013. (V.22.)

KSZT sorszám: KVSZ 11. melléklete

### Övezeti paraméterek

Övezeti besorolás: I-X/Z-06

Max. Telekméret: -

Min. Telekméret: 600 m<sup>2</sup>

Max. Beépíthetőség: 65%

Max. Szintterületi mutató: 2,5

Min. Építménymagasság: 4,5 m

Max. Építménymagasság: 12,5 m

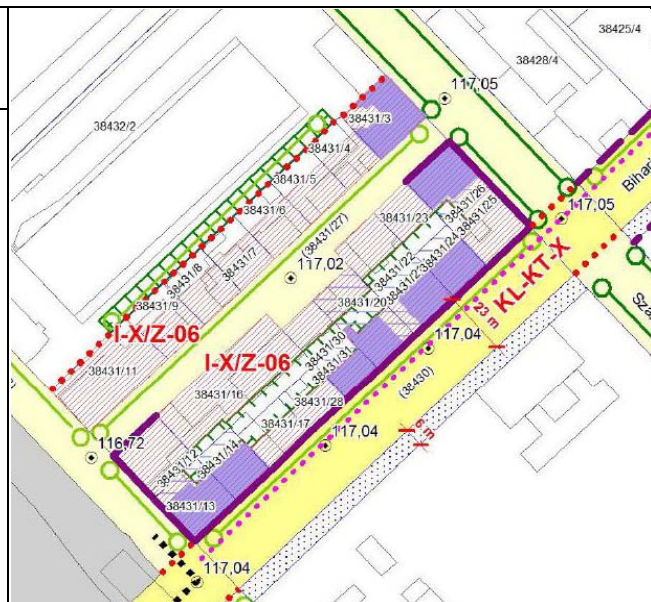
### A telek paramétere

Telekméret: 442 m<sup>2</sup>

Beépített terület: 347 m<sup>2</sup>

Beépítettség: 79%

Homlokzatmagasság: 11,6 - 13,3 m



Megjegyzés:



Szállás utcai homlokzat



Fokos utcai homlokzat

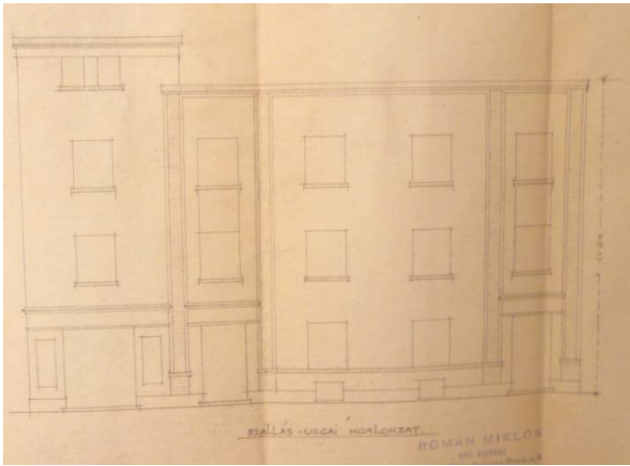


Az épület délkeleti tűzfala

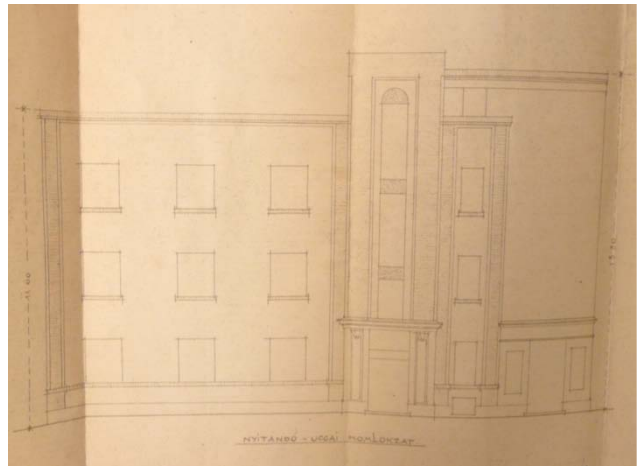


Az épület főbejárata

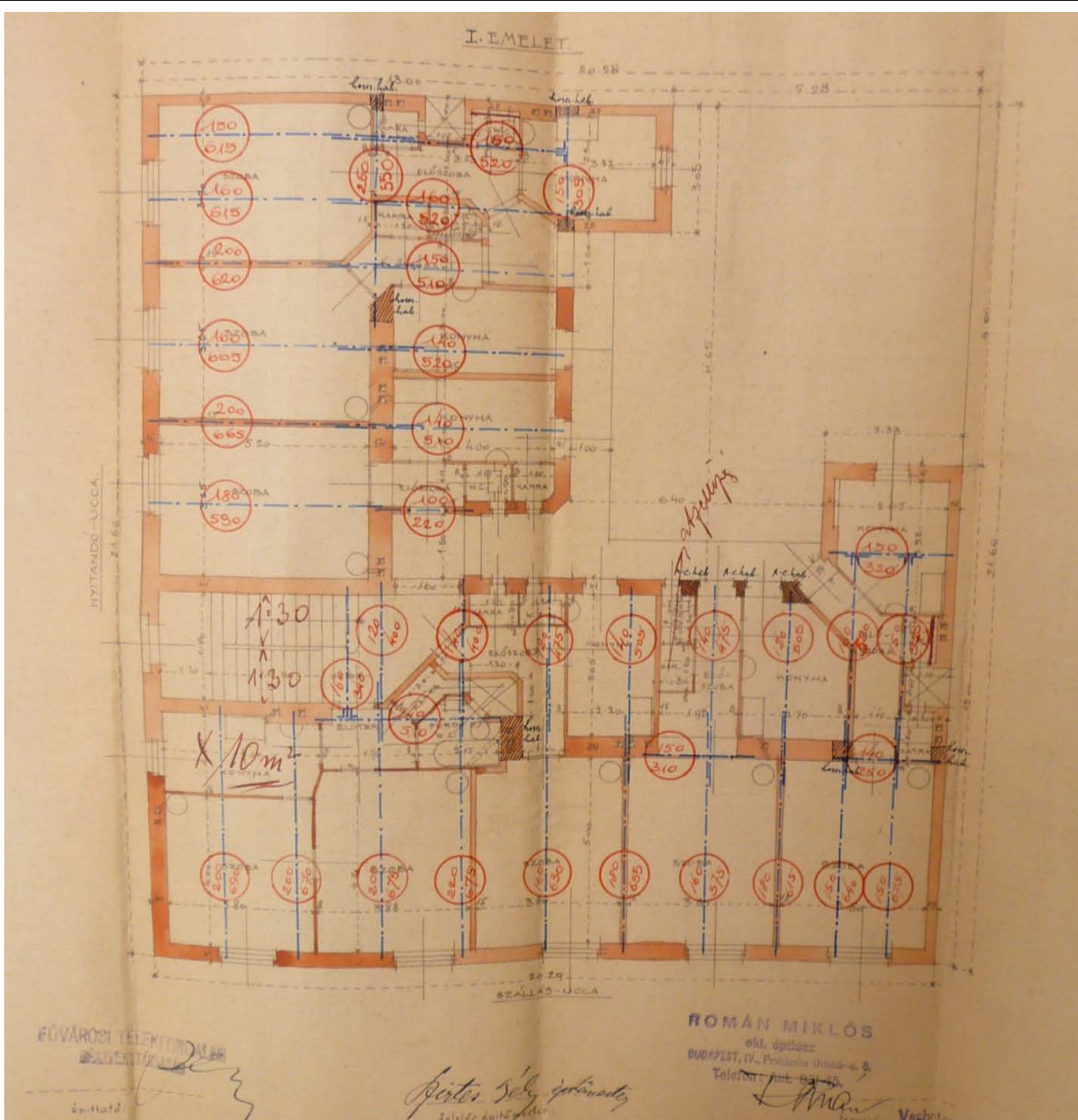
Budapest Főváros X. kerület Kőbánya  
 műemléki, fővárosi és helyi védelem alatt álló épített és természeti öröksége





Az épület Szállás utcai homlokzata



Az épület Fokos utcai homlokzata



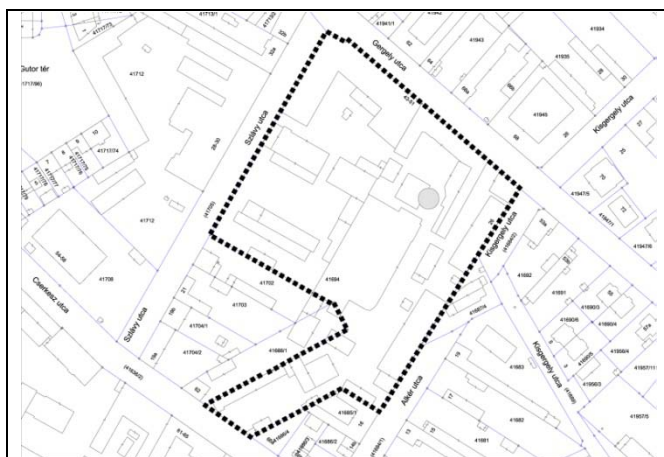
Sorszám: <b>E27-1.</b>	VÁTI szám: ---	Cím: <b>GERGELY UTCA 43-51.</b>	Városrész: <b>ÓHEGY</b>
<b>Adatlap</b> Hrsz.: 41694 Tulajdonviszony: Rendeltetés: Gyárkémény Jelenlegi funkció: Gyárkémény Tervező: Építető: Építés éve: 1965. előtt Anyag: Tégl Állag: Megfelelő Magasság: 50 m			
Védelem: Kerületi védelemre javasolt Védelemre javasolt épületrész: Kémény			

### A védendő érték leírása

Az Óhegy városrész déli oldalán, a Gergely utca mentén fekvő telephelyen áll a téglából épült, 50 méter magas kémény. A telephelyen egykor műszénermelő vegyi vállalat működött, a kéményt az üzem használta. Sűrű beépítettségéből adódóan a kémény megközelítése nem lehetséges.

### Bibliográfia, eredeti tervek, dokumentumok

Eredeti tervek: Budapest Főváros Levéltára (227. fólió)  
Archív fotók: -



Földhivatali alaptérkép



Ortofotó

## Értékvizsgálat

A kémény minden irányból jól látható, és kiváló tájékozódási pontként jelenik meg a jellemzően alacsony (F, F+1, F+2) szintszámú épületek között. Az üzem sem takarja ki, csarnokai nem érik el a 15 méteres magasságot sem.

## Kerületi Szabályozási Terv

Rendeletszám: 22/2013. (V.22.)

KSZT sorszám: KVSZ 8. melléklete

## Övezeti paraméterek

Övezeti besorolás: I-X/SZ-07

Max. Teleméret: -

Min. Teleméret: 5000 m<sup>2</sup>

Max. Beépíthetőség: 35%

Max. Szintterületi mutató: 1,20

Min. Építménymagasság: 4,0 m

Max. Építménymagasság: 9,0 m

## A telek paraméterei

Teleméret: 19011 m<sup>2</sup>

Beépített terület: 10060 m<sup>2</sup>

Beépítettség: 53%

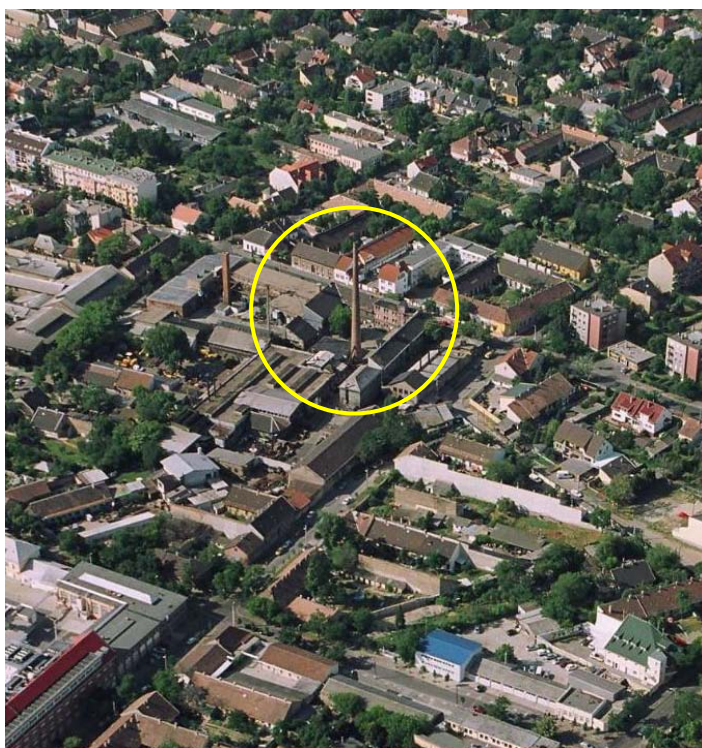
Magasság: 50 m



Megjegyzés:



A kémény látványa a Kisgergely utca irányából



Légi fotó a kéményről (északi irányba fotózva)



Az üzem fejlesztése érdekében készült telepítési helyszínrajz (1965.)  
 A kémény 30. sorszámmal jelölt építmény

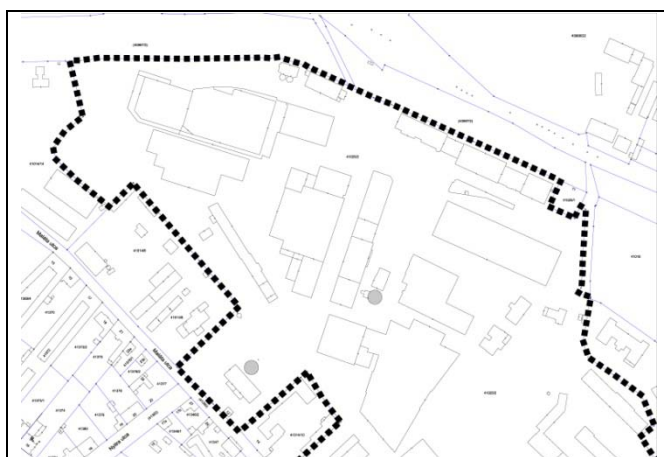
Sorszám: E27-2.	VÁTI szám: ---	Cím: JÁSZBERÉNYI ÚT 7-11.	Városrész: ÓHEGY
<b>Adatlap</b> Hrsz.: 41025/2 Tulajdonviszony: Rendeltetés: Gyárkémény Jelenlegi funkció: Gyárkémény Tervező: Építtető: Építés éve: 1. kémény 1935. előtt 2. kémény Anyag: Mindkettő téglá Állag: Megfelelő Magasság:			
Védelem: Kerületi védelemre javasolt Védelemre javasolt épületrész: Az 1. jelű kémény			

#### A védendő érték leírása

A Dréher Sörgyárak Zrt. területén áll a két, téglából épült kémény. Az 1. számú, központi kémény az 1900-as évek elején épült, amely a vízlágyító épületéhez kapcsolódik. Körülötte helyezkedik el még a kazánház, az erjesztő- és főzőház épületei. A 2. számú kémény később épült és jóval alacsonyabb a mintegy 100 méter távolságra álló központi kéménynél. A 2. kéményt nem használják, más épülethez nem kapcsolódik. Az üzem dél-délnyugati oldalán nem találhatóak épületek, így a kémények jól láthatóak a szomszédos lakóterületek irányából.

#### Bibliográfia, eredeti tervek, dokumentumok

Eredeti tervek: -  
Archív fotók: -



Földhivatali alaptérkép



Ortofotó

**Értékvizsgálat:** Kőbánya városképéhez szinte hozzátartoznak a korábbi gyárak, üzemek kéményei. Ezek megőrzése javasolt, lehetőleg a funkciójukkal együtt.

### Kerületi Szabályozási Terv

Rendeletszám: 22/2013. (V.22.)

KSZT sorszám: KVSZ 9. melléklete

### Övezeti paraméterek

Övezeti besorolás: M-X/SZ-11

Max. Telekméret: -

Min. Telekméret: 5000 m<sup>2</sup>

Max. Beépíthetőség: 30%

Max. Szintterületi mutató: 1,0

Min. Építménymagasság: 10,0 m

Max. Építménymagasság: 18,0 m

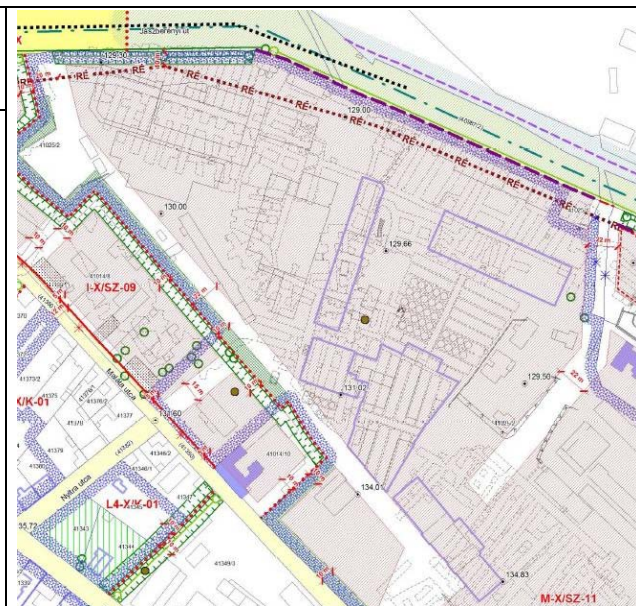
### A telek paramétere

Telekméret: 232536 m<sup>2</sup>

Beépített terület: 61411 m<sup>2</sup>

Beépítettség: 26%

Magasság:



Megjegyzés:



A kémény légi fotója a Maláta utca irányából



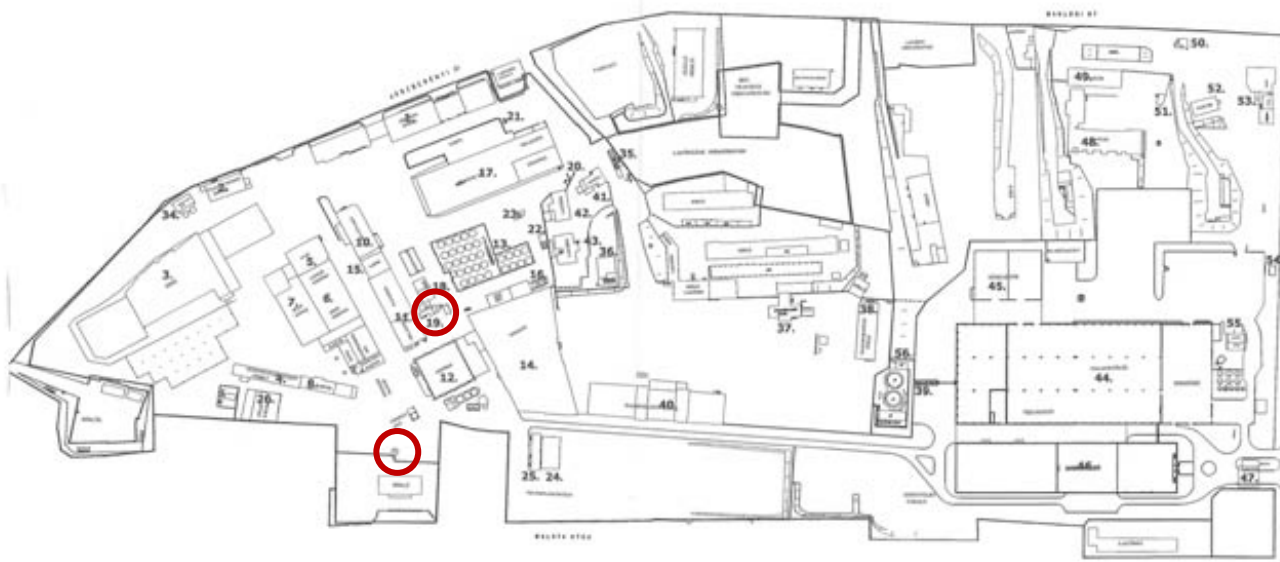
A kémények légi fotója nyugati irányból fotózva



Előtérben a vízlágyító épületéhez kapcsolódó, központi kémény, mögötte a 2. kémény


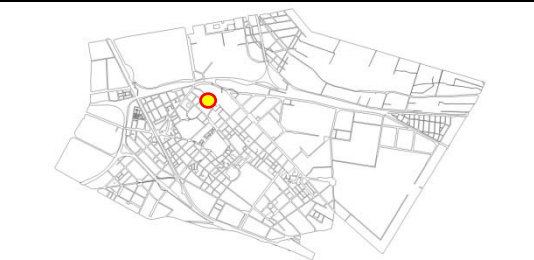


A központi, vízlágyító épülethez kapcsolódó kémény (mögött az erjesztő- és főzőház látható)



A sörgyár 1933-ban, jól látszik a kastélyra hasonlító erjesztő- és főzőépület előtti központi kémény



Sorszám: E27-3.	VÁTI szám: ---	Cím: MÁDI UTCA	Városrész: ÓHEGY
<b>Adatlap</b> Hrsz.: 41349/3 Tulajdonviszony: Rendeltetés: Gyárémény Jelenlegi funkció: Gyárkémény Tervező: Építtető: Építés éve: 1958. Anyag: Téglá Állag: Megfelelő Magasság: 35 m			
Védelem: Kerületi védelemre javasolt Védelemre javasolt épületrész: Kémény			

#### A védendő érték leírása

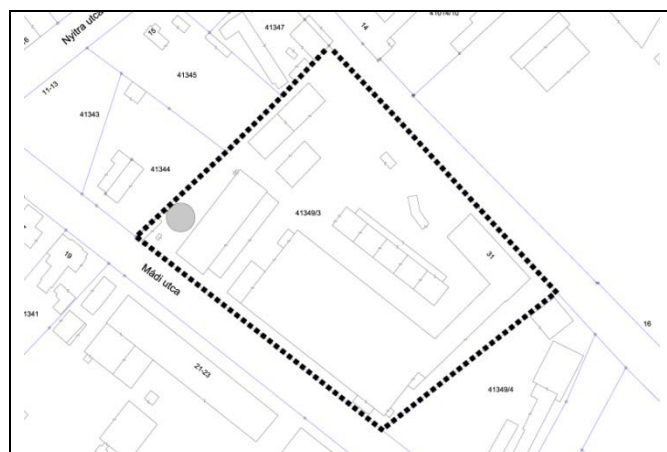
A téglából épült kémény egy Mádi utcában található telephely területén áll. A telephely a Jászberényi út és Maglódi út mentén található ipari területek délnyugati szélén fekszik, attól nyugatra és délre már lakóterületek húzódnak. A telephely mellett futó Mádi utcában és Nyitra utcában 1910-es években épült lakóépületek és villák találhatóak, melyek kerületi védettségű épületegyüttest alkotnak. A kéménytől nem messze állnak a Dreher sörgyár kéményei. Együttesen, a három kémény a városrész karakteres építményei, és köszönhetően a környezetükben fekvő, alacsony magasságú épületeknek, minden irányból jól láthatóak.

A kémény a telephely kazánháza mellett áll, építészeti értelemben attól függetlenül.

#### Bibliográfia, eredeti tervek, dokumentumok

Eredeti tervek: Budapest Főváros Levéltára (76. fólió)

Archív fotók: -



Földhivatali alaptérkép



Ortofotó

**Értékvizsgálat:** Kőbánya hagyományos városképéhez hozzátartoznak a mára már nagyrészt megszűnt ipartelepek kéményei, melyek megőrzése javasolt, lehetőleg az eredeti funkciójukkal. Jelen esetben a falazott téglakémény helytörténeti jelentősége mellett építészeti értéket is képvisel.

### Kerületi Szabályozási Terv

Rendeletszám: 22/2013. (V.22.)

KSZT sorszám: KVSZ 8. melléklete

### Övezeti paraméterek

Övezeti besorolás: I-X/SZ-12

Max. Telekméret: -

Min. Telekméret: 3500 m<sup>2</sup>

Max. Beépíthetőség: 45%

Max. Szintterületi mutató: 1,50

Min. Építménymagasság: -

Max. Építménymagasság: 12,5 m

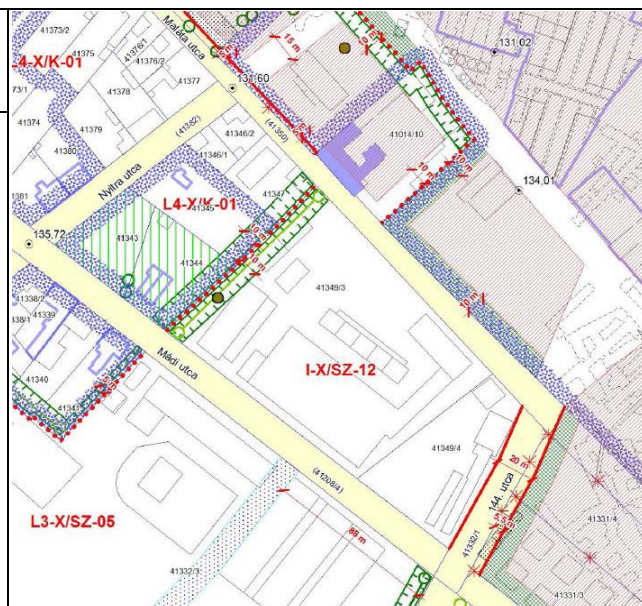
### A telek paraméterei

Telekméret: 12476 m<sup>2</sup>

Beépített terület: 5675 m<sup>2</sup>

Beépítettség: 46%

Magasság: 35 m



Megjegyzés:

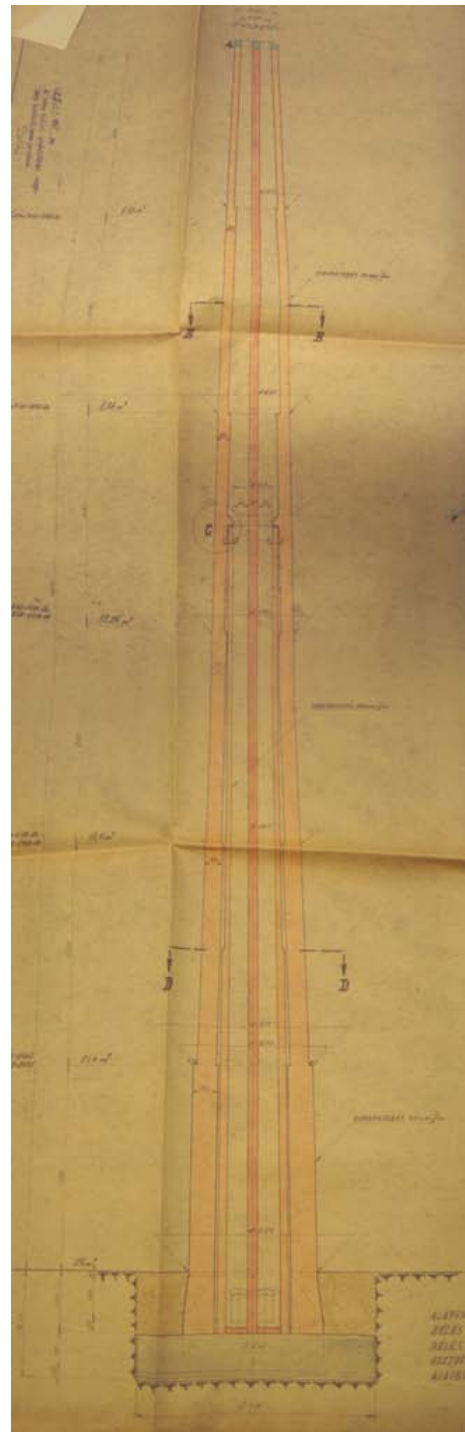
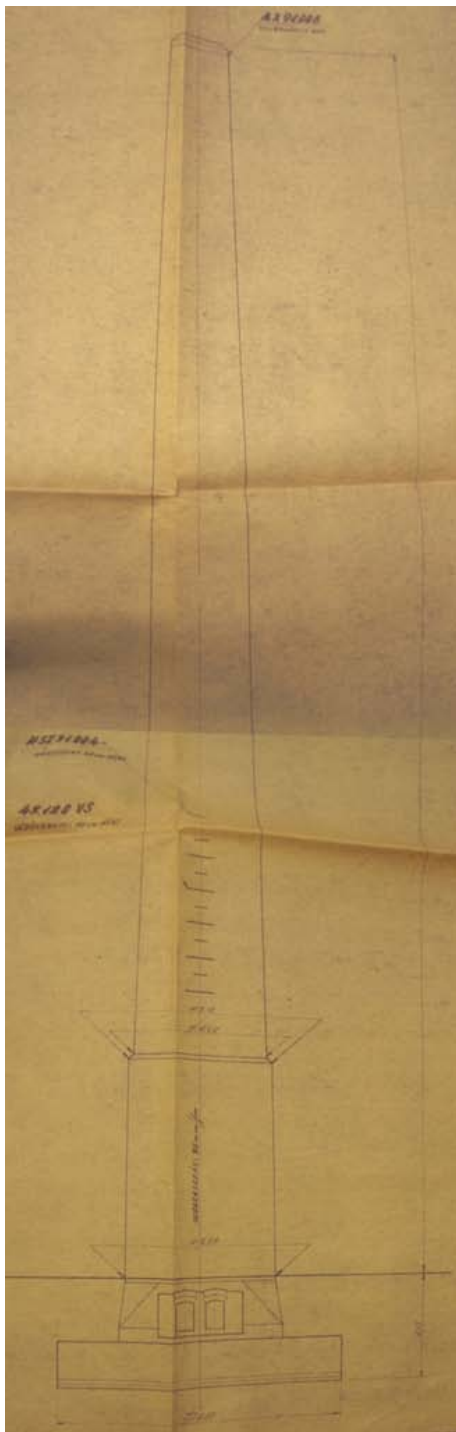




A telephely nyugati oldalán álló kémény



A három kémény a környezet jellegzetessége  
(háttérben a Dreher sörgyár két kéménye)

Budapest Főváros X. kerület Kőbánya  
műemléki, fővárosi és helyi védelem alatt álló épített és természeti öröksége



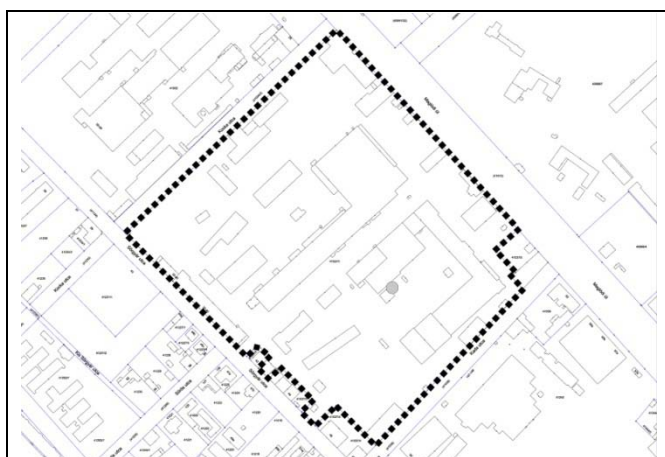
<b>Sorszám:</b> <b>E27-4.</b>	<b>VÁTI szám:</b> ---	<b>Cím:</b> <b>MAGLÓDI ÚT 47-49.</b>	<b>Városrész:</b> <b>ÓHEGY</b>
<b>Adatlap</b> Hrsz.: 41037/1 Tulajdonviszony: Rendeltetés: Kémény Jelenlegi funkció: Kémény Tervező: Építtető: Építés éve: Anyag: Tégl Állag: Megfelelő Magasság:			
Védelem: Kerületi védelemre javasolt Védelemre javasolt épületrész: Kémény			

#### A védendő érték leírása

Az egykori Fővárosi Serfőző Rt. – jelenleg Globus Konzervipari Rt. – területén áll a téglapítésű kémény. A területen álló épületek fővárosi védelem alatt állnak, mint ahogy a szép téglarchitektúrájú, ipari épületegyüttes is. A kémény a terület központjában helyezkedik el.

#### Bibliográfia, eredeti tervek, dokumentumok

Eredeti tervek: -  
Archív fotók: -



Földhivatali alaptérkép



Ortofotó

**Értékvizsgálat:** Kőbánya hagyományos városképéhez hozzátartoznak a mára már nagyrészt megszűnt ipartelepek kéményei, melyek megőrzése javasolt, lehetőleg az eredeti funkciójukkal. Jelen esetben a kémény építészeti értéke mellett helytörténeti jelentőségű, és fővárosi védelem alatt álló területen van.

### Kerületi Szabályozási Terv

Rendeletszám: 22/2013. (V.22.)

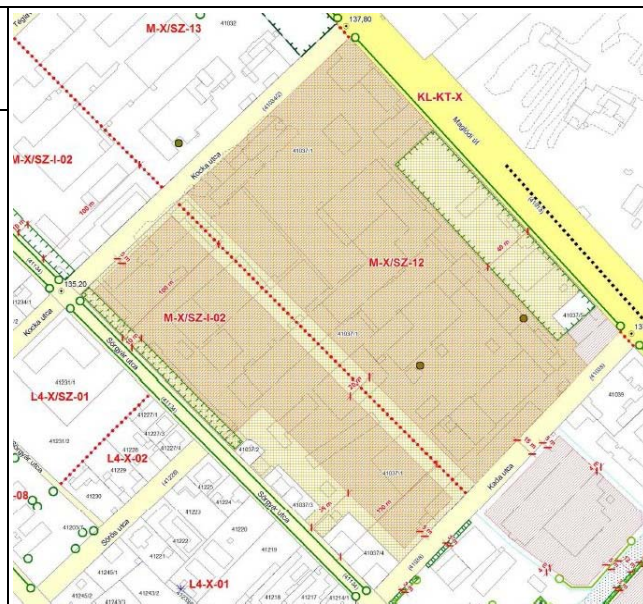
KSZT sorszám: KVSZ 9. melléklete

### Övezeti paraméterek

Övezeti besorolás:	M-X/SZ-12
Max. Telekméret:	-
Min. Telekméret:	2000 m <sup>2</sup>
Max. Beépíthetőség:	30%
Max. Szintterületi mutató:	1,30
Min. Építménymagasság:	-
Max. Építménymagasság:	18,0 m

### A telek paramétere

Telekméret:	78780 m <sup>2</sup>
Beépített terület:	25927 m <sup>2</sup>
Beépítettség:	33%
Magasság:	



Megjegyzés: A körülötte lévő épületegyüttes fővárosi védelem alatt áll.



A kémény légifotója déli irányból

Budapest Főváros X. kerület Kőbánya  
műemléki, fővárosi és helyi védelem alatt álló épített és természeti öröksége



A kémény légifotója nyugati irányból (a kéménytől balra látható az egykori Fővárosi Serfőző Rt. – jelenleg Globus Konzervipari Rt. – különlegesen szép, téglaburkolatú ipari épületegyüttese)

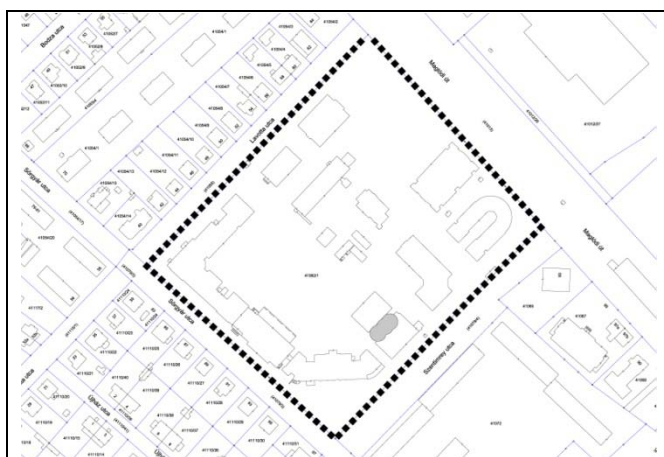
Sorszám: E27-5.	VÁTI szám: ---	Cím: MAGLÓDI ÚT 89-91.	Városrész: ÓHEGY
<b>Adatlap</b> Hrsz.: 41062/1 Tulajdonviszony: Rendeltetés: Kazánkémény Jelenlegi funkció: Kazánkémény Tervező: Építtető: Építés éve: 1931. Anyag: Téglá Állag: Megfelelő Magasság: 30 m			
Védelem: Kerületi védelemre javasolt Védelemre javasolt épületrész: Három darab kémény			

#### A védendő érték leírása

A Sörgyár utca – Lavotta utca – Maglódi út – Szentimrey utca által határolt tömbben található a Bajcsy-Zsilinszky Kórház. A kórház mellett 1931-ben épült meg a pinceszint + földszintes kazánház. A kazánházzal együtt épült kémények építészeti értelemben egy egységet alkotnak. A három darab, 30 méter magas, téglából épült kémény a kazánház udvar felőli részén áll. Oldalaikon egyedinek számító bordák futnak, amelyeknek az esztétika szempontok mellett statikai szerepük is van.

#### Bibliográfia, eredeti tervek, dokumentumok

Eredeti tervek:  
Archív fotók: -



Földhivatali alaptérkép



Ortofotó

**Értékvizsgálat:** Kőbánya hagyományos városképéhez hozzátartoznak a mára már nagyrészt megszűnt ipartelepek kéményei, melyek megőrzése javasolt, lehetőleg az eredeti funkciójukkal. Jelen esetben a kémények építészeti értéket is képviselnek és helytörténeti jelentőségük is van. Különlegesség, hogy három egységes építészeti megjelenésű kémény áll egymás mellett.

### Kerületi Szabályozási Terv

Rendeletszám: 22/2013. (V.22.)

KSZT sorszám: KVSZ 9. melléklete

### Övezeti paraméterek

Övezeti besorolás:	K-EÜ-X/SZ
Max. Telekméret:	-
Min. Telekméret:	kialakult
Max. Beépíthetőség:	35%
Max. Szintterületi mutató:	1,50
Min. Építménymagasság:	4,5 m
Max. Építménymagasság:	18,0 m

### A telek paramétere

Telekméret:	38967 m <sup>2</sup>
Beépített terület:	10276 m <sup>2</sup>
Beépítettség:	26%
Magasság:	30 m



**Megjegyzés:** A kórház korábban megépült északnyugati és délkeleti szárnyai, valamint a kazánház helyi védelem alatt álló építmények.



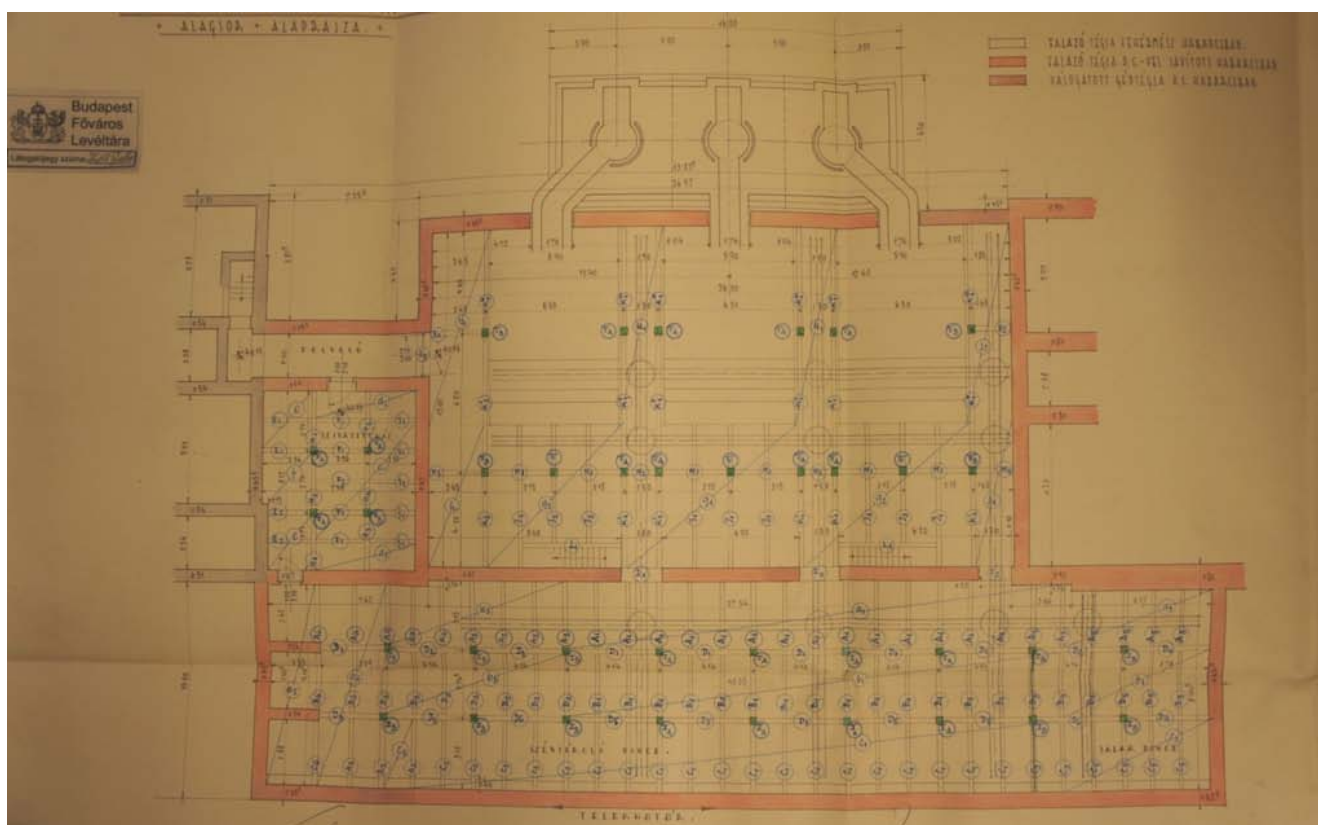
A Bajcsy-Zsilinszky Kórház tömbje a három kéménnyel



Budapest Főváros X. kerület Kőbánya  
műemléki, fővárosi és helyi védelem alatt álló épített és természeti öröksége

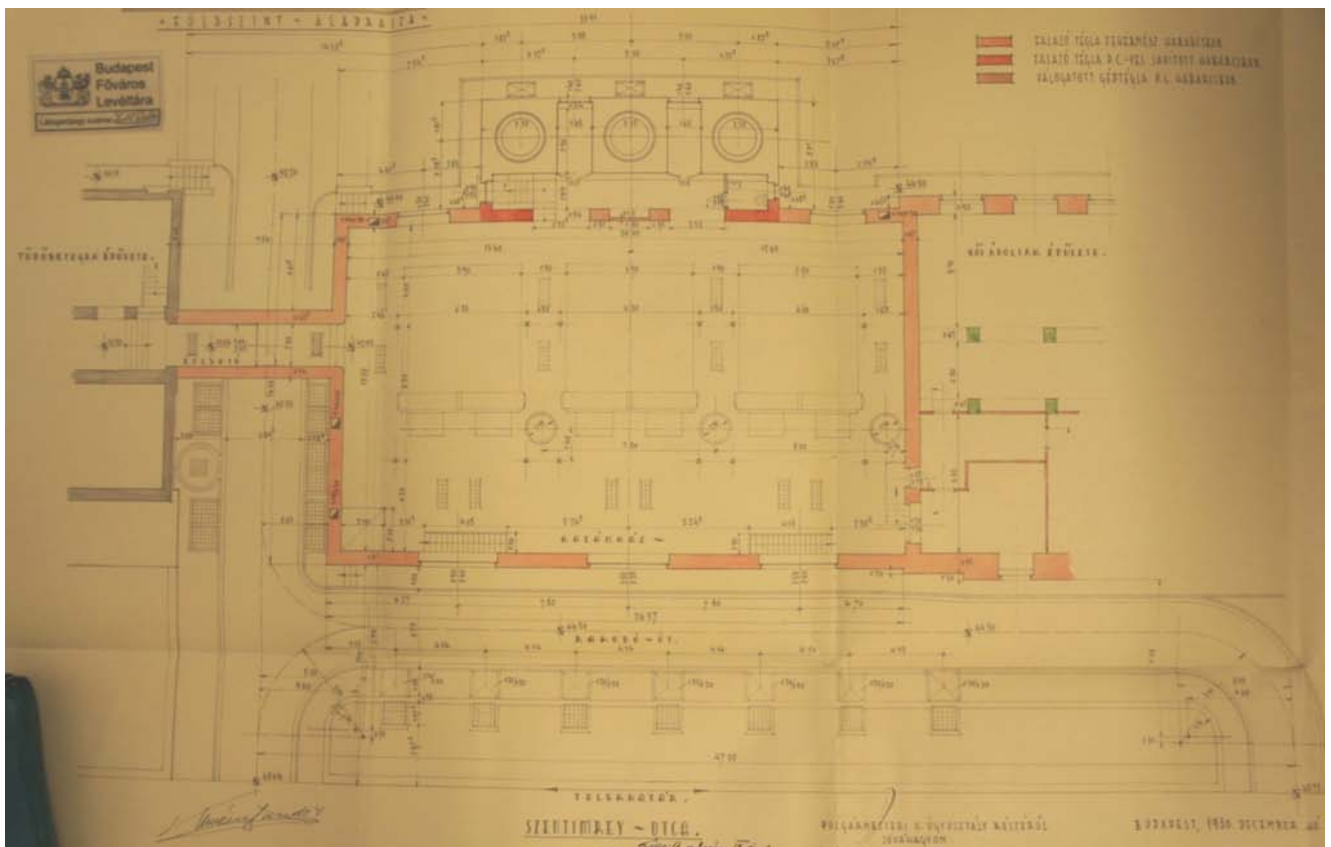


A kórház és a kémények légifotója nyugati irányból

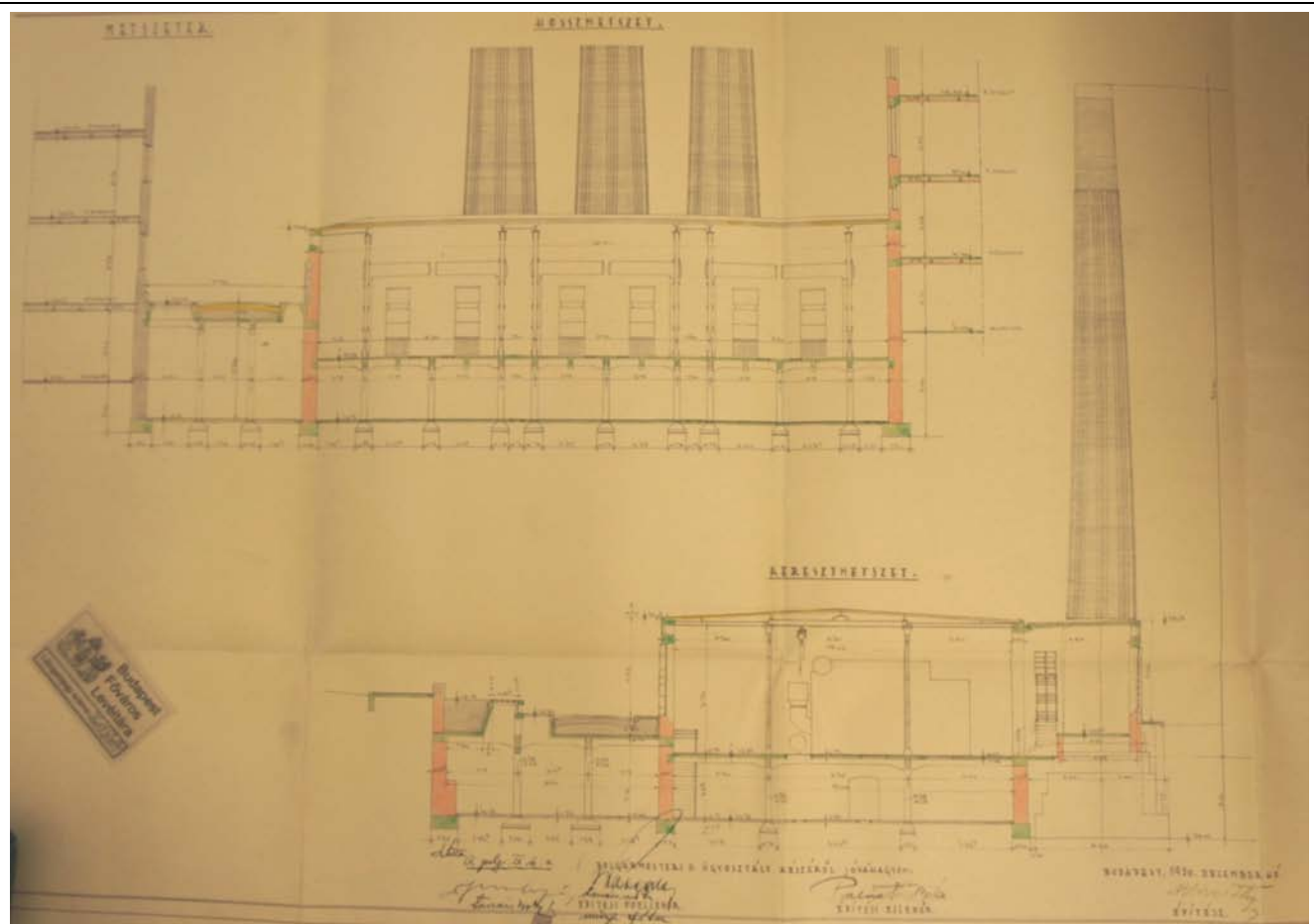


A kazánház és a kémények alagsori alaprajza

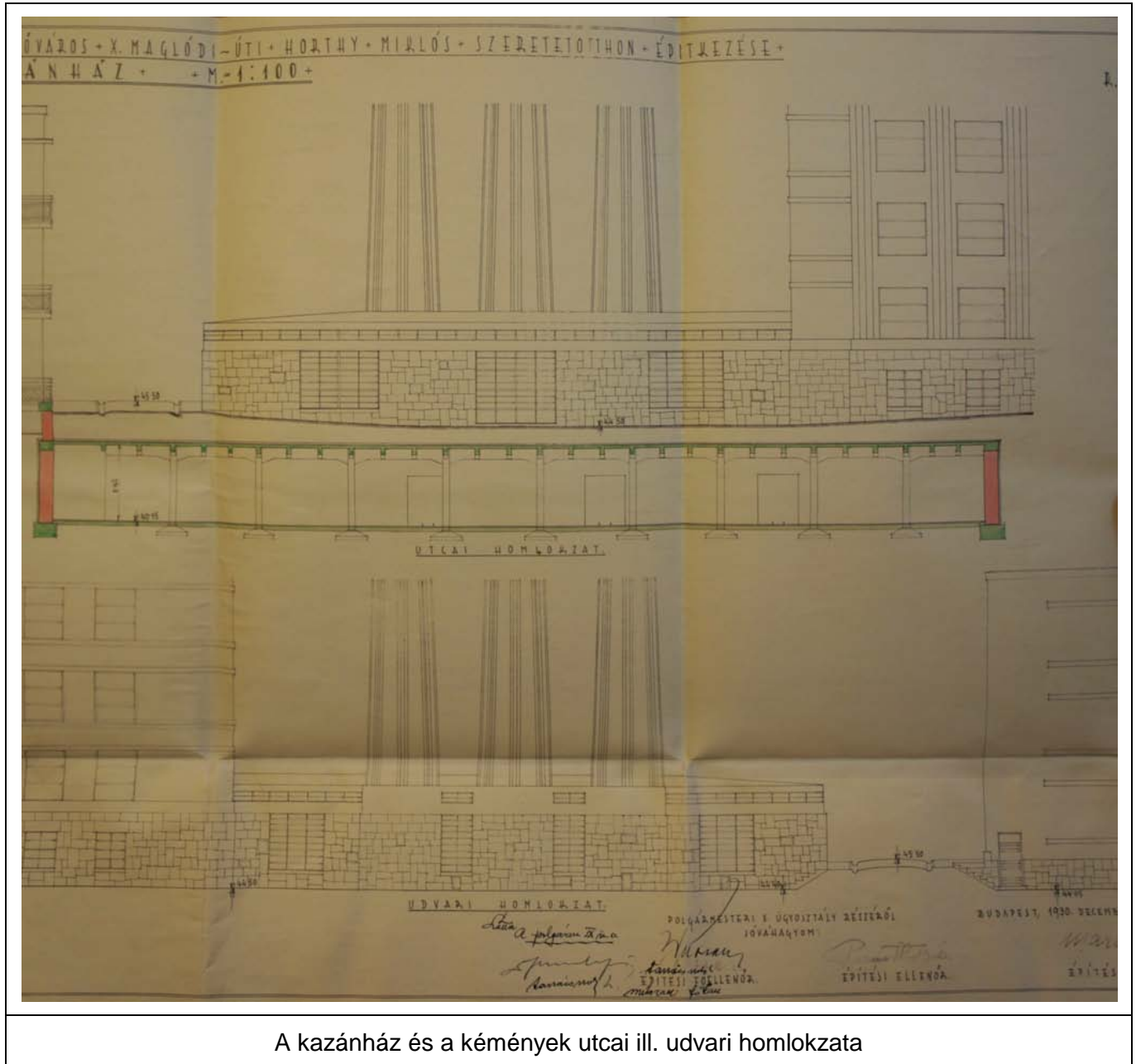
Budapest Főváros X. kerület Kőbánya  
műemléki, fővárosi és helyi védelem alatt álló épített és természeti öröksége





A kazánház és a kémények földszinti alaprajza



A kazánház metszete



A kazánház és a kémények utcai ill. udvari homlokzata

<b>Sorszám:</b> E27-6.	<b>VÁTI szám:</b> ---	<b>Cím:</b> SÖRGYÁR UTCA 20-26.	<b>Városrész:</b> ÓHEGY
<b>Adatlap</b> Hrsz.: 41032 Tulajdonviszony: Rendeltetés: Kémény Jelenlegi funkció: Kémény Tervező: Építtető: Építés éve: Anyag: Tégl Állag: Megfelelő Magasság:			
Védelem: Kerületi védelemre javasolt Védelemre javasolt épületrész: Kémény			

#### A védendő érték leírása

A Sörgyár utca – Téglavető utca – Maglódi út – Kocka utca által határolt telken ipari termelés már nem zajlik, az épületek irodaként és raktárként funkcionálnak. A falazott tégl  
 kémény a telephely délkeleti oldalán, a Kocka utca mentén áll. Téglából épült, a tartósság érdekében körülbelül 1,5 méterenként vasabroncs-merevítőkkal, oldalán lépcső vezet.

#### Bibliográfia, eredeti tervek, dokumentumok

Eredeti tervek: -  
 Archív fotók: -



Földhivatali alaptérkép



Ortofotó

**Értékvizsgálat:** Kőbánya hagyományos városképéhez hozzátartoznak a mára már nagyrészt megszűnt ipartelepek kéményei, melyek megőrzése javasolt, lehetőleg az eredeti funkciójukkal. A falazott téglakéménynek építészeti értéke és helytörténeti jelentősége is van.

### Kerületi Szabályozási Terv

Rendeletszám: 22/2013. (V.22.)

KSZT sorszám: KVSZ 9. melléklete

### Övezeti paraméterek

Övezeti besorolás:	M-X/SZ-13
Max. Telekméret:	-
Min. Telekméret:	10000 m <sup>2</sup>
Max. Beépíthetőség:	30%
Max. Szintterületi mutató:	1,0
Min. Építménymagasság:	-
Max. Építménymagasság:	18,0 m

### A telek paraméterei

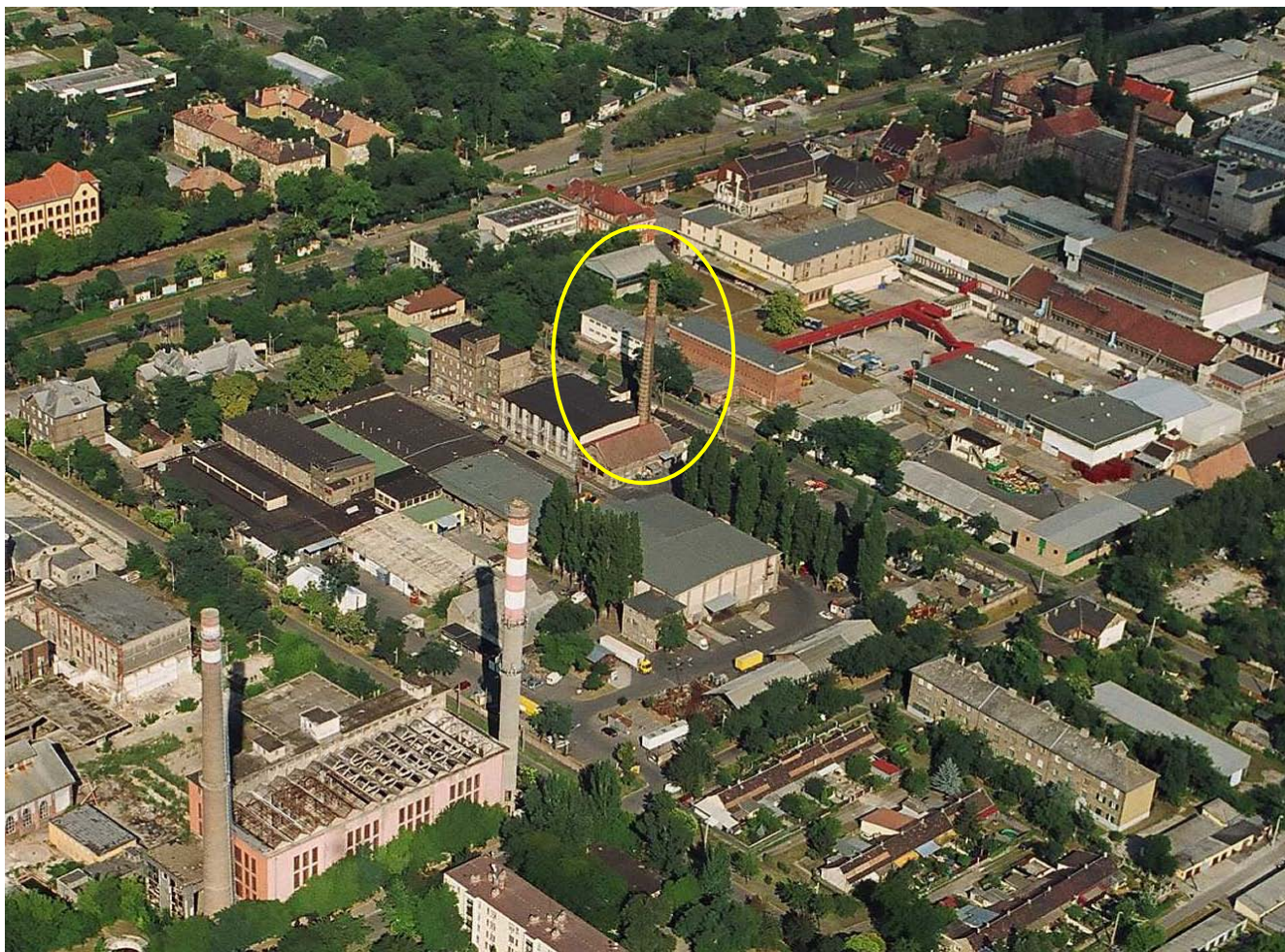
Telekméret:	38631 m <sup>2</sup>
Beépített terület:	16922 m <sup>2</sup>
Beépítettség:	44%
Magasság:	



Megjegyzés:



A kémény légifotója déli irányból



A kémény légifotója nyugati irányból (a képen jól látszanak az ugyancsak védelemre javasolt, 41028/6 hrsz-ú ingatlanon álló, két hatalmas kéményrk, illetve háttérben a 41037/1 hrsz-ú telken álló kémény)

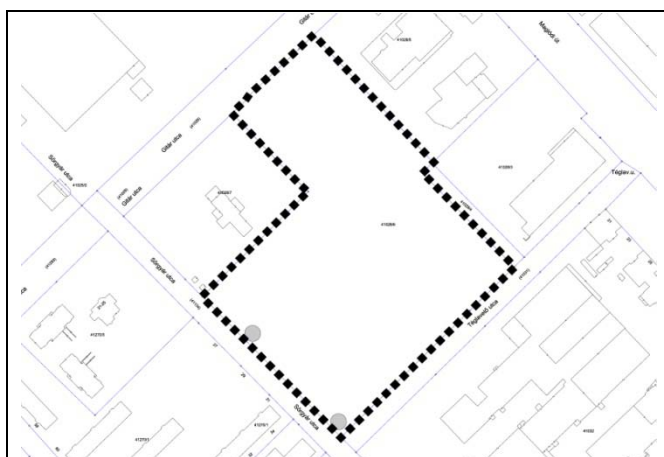
<b>Sorszám:</b> <b>E27-7.</b>	<b>VÁTI szám:</b> ---	<b>Cím:</b> <b>SÖRGYÁR UTCA</b>	<b>Városrész:</b> <b>ÓHEGY</b>
<b>Adatlap</b> Hrsz.: 41028/6 Tulajdonviszony: Rendeltetés: Kémény Jelenlegi funkció: Kémény Tervező: Építtető: Építés éve: Anyag: Téglá, beton Állag: Megfelelő Magasság:			
Védelem: Kerületi védelemre javasolt Védelemre javasolt épületrész: Két darab kémény			

#### A védendő érték leírása

Az L alakú, 41028/6 hrsz-ú telek a Gitár utca – Téglavető utca – Sörgyár utca között fekszik. A területen üzemelő gyár bezárását követően az épületek állaga romlásnak indult, és nemrégiben a teljes területet szanálták. A bontást csupán a két, Sörgyár utca mentén álló kémény élte túl. A köztük álló hatalmas csarnoképület ugyancsak eltűnt. A két kémény jóval magasabb és monumentálisabb a környéken megtalálható kéményeknél, így azok nagy távolságból is remek tájékozódási pontként funkcionálnak. A tömb nyugati sarkában védett villaépület, északkeleti sarkában nemrég megépült supermarket található. A Sörgyár utca másik oldalán lakóterületek húzódnak.

#### Bibliográfia, eredeti tervek, dokumentumok

Eredeti tervek: -  
Archív fotók: -



Földhivatali alaptérkép



Ortofotó

**Értékvizsgálat:** Kőbánya hagyományos városképéhez hozzátartoznak a mára már nagyrészt megszűnt ipartelepek kéményei, melyek megőrzése javasolt, lehetőleg az eredeti funkciójukkal. Jelen esetben a kémények építészeti értéket nem képviselnek, helytörténeti jelentőségük van.

### Kerületi Szabályozási Terv

Rendeletszám: 22/2013. (V.22.)

KSZT sorszám: KVSZ 9. melléklete

### Övezeti paraméterek

Övezeti besorolás: M-X/SZ-09

Max. Telekméret: -

Min. Telekméret: 3000 m<sup>2</sup>

Max. Beépíthetőség: 45%

Max. Szintterületi mutató: 2,40

Min. Építménymagasság: 4,5 m

Max. Építménymagasság: 18,0 m

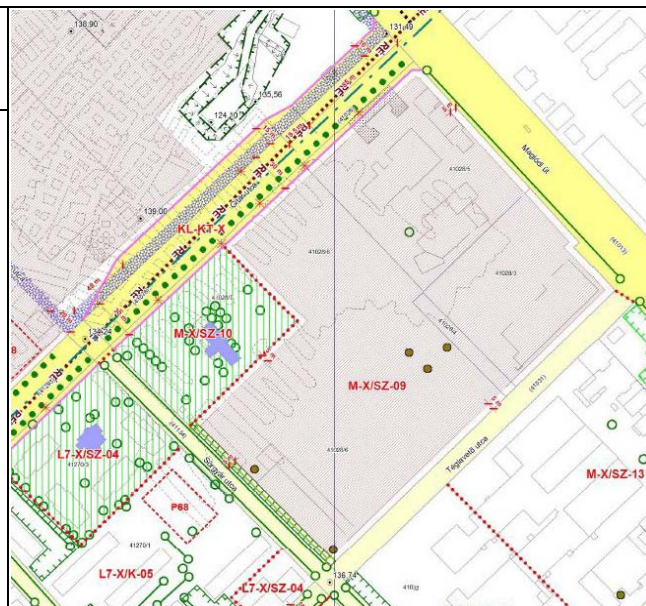
### A telek paramétere

Telekméret: 31234 m<sup>2</sup>

Beépített terület: 18 m<sup>2</sup>

Beépítettség: 0,06%

Magasság: m



**Megjegyzés:** A terület szomszédságában, a 41028/7 hrsz-ú ingatlanon áll az egykori Polgári Sörfőző Rt. villaépülete, amely jelenleg helyi védett épület státusz alatt áll. Nemrégiben műemlékké nyilvánítási eljárás alá helyezték.



Légifotó déli irányból (a fotó készítésekor a területen még álltak az üzemi épületek és csarnokok)






A kémény légifotója nyugati irányból (a kéményektől balra, a fákkal sűrűn benőtt telken látható az egykori Polgári Söröző Rt. villaépülete, amely helyi védelem alatt áll, de műemléki védési eljárása folyamatban van.)



A kémények látványa a Maglódi út irányából

Sorszám: E28.	VÁTI szám: ---	Cím: KŐBÁNYAI HATÁRKÖVEK	Városrész: KŐBÁNYA-KERTVÁROS KERESZTÚRIDŰLŐ ÚJHEGY		
Jel	Utca név	HRSZ	É	K	
H1	526. sor	(42542)	47,48546°	19,21658°	
H2	Régivám utca	(42550)	47,47921°	19,21059°	
H3	Régivám utca	(42550)	47,469408°	19,202157°	
H4	Régivám utca	42552	47,468423°	19,201145°	
H5	Tünde utca	(42550)	47, 466160°	19,199113°	
H6	Tünde utca	(42550)	47,464202°	19,197627°	
H7	Álmos utca	(42550)	47,45889°	19,19254°	
H8	Álmos utca	(42550)	47,45905°	19,19249°	
H9	Álmos utca	(42550)	47,45893°	19,19235°	
H10	Álmos utca 45.	(42550)	47,46083°	19,18917°	
H11	Hangár utca	(42563)	47,46393°	19,17784 °	
H12	Hangár utca 65.	(42492/1)	47,46363°	19,17608°	
(H13)	Vak Bottyán utca	XIX. kerület	47° 27' 41"	19° 09' 06"	
(H14)	Vak Bottyán utca	XIX. kerület	47,46201°	19,14387°	
(H15)	Vak Bottyán utca	XIX. kerület	47,46347°	19,13594°	
Védelem:		Kerületi védelemre javasolt helytörténet emlék együttes			

**A védendő érték leírása:** Pest közigazgatása a város határát határkövekkel jelölte meg. E köveket sorszámmal jelölték és Pest – Buda – Óbuda egyesítését követően BUDAPEST SZINTEZÉSE körfeliratú fémjelet helyeztek rájuk. E köveknek jelesebb darabjai olyan helyeket jelölnek, ahol az országút két település, közigazgatás határához ér, az egyenes határvonal megtörik, vagy több település határvonala találkozik. Ezek a kiemelkedő fontosságú oszlopok anyagukban is különböznek a csak egyenes határvonalat jelölő kövektől. A XVIII. században állított határköveket gránitból faragták. Ez a kő a vésett írást jobban megőrizte, mint az 1830-as években homokkőből faragottak. Ez utóbbiakat többnyire egy egyenes határszakasz mentén helyezték el, többségük csak sorszámot visel.

**Bibliográfia, eredeti tervek, dokumentumok:**

Tanulmány és fotók: dr. Fejér Tibor összeállítása (2012.)

**Kőbánya – Rákoskeresztúr határa**

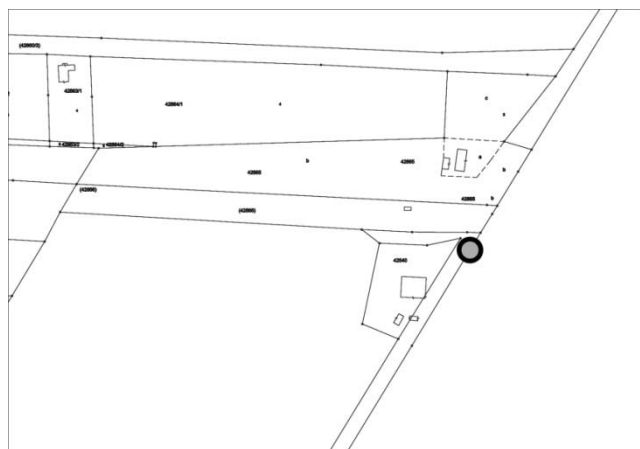
H1

526. sor

(42542)

47,48546°

19,21658°



Földhivatali alaptérkép



Ortofotó

**Értékvizsgálat:** A legismertebb határkő most is határkő a X. és XVII. kerület határán átmenő Jászberényi út mellett. Ezen a helyen működött régen, a még ma is meglévő vámház. Feliratai: sorszám: **39 / PEST 1738 KERES. / Z TVR / 1738** (az első két szám csak sejthető.) Anyaga szürke gránit, teteje vízszintes sík.

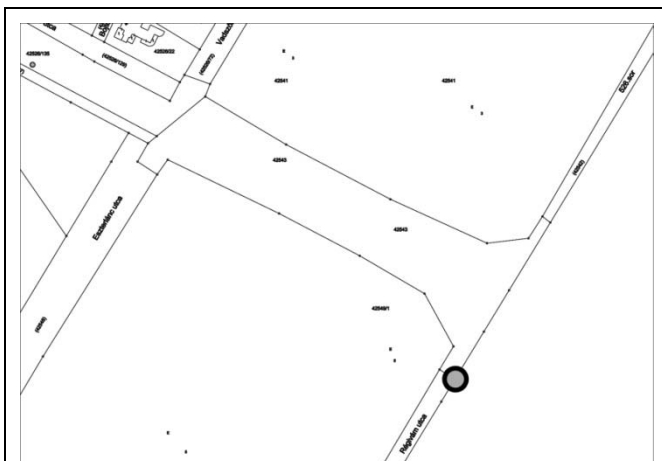


A határkő jelenleg



Oldalnézetből

H2	Régivám utca	(42550)	47,47921°	19,21059°
----	--------------	---------	-----------	-----------



Földhivatali alaptérkép



Ortofotó

**Értékvizsgálat:** Szent Lőrinc – Pest – Keresztúr hármás határig, egy egyenes út mentén helyezték el ezt a határkövet. Felirat, sorszám nem olvasható rajta, de a színtezést jelző fém bélyeg piros zománctfestékkel be van festve. Anyaga homokkő, teteje csonka kúp. (A színtezést jelző fémet 2011-ben ellopták.) Mint a képen is látható, ez és a következő határkövek is, egy golyófogó földszánc oldalában állnak. Ennek a „határ útnak” Pest védelmében még a második világháborúban is volt harcászati jelentősége.

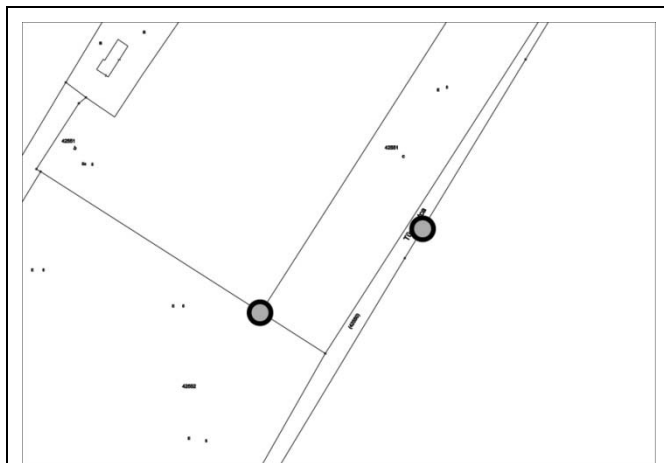


Határkő a fémjellel



BUDAPEST SZINTEZÉSE körfeliratú fémjel

<b>H3</b>	A Régi vám sort szegélyező földsánc tetején	(42550)	47,469408°	19,202157°
<b>H4</b>	A Régi vám sort szegélyező földsánc tetején	42552	47,468423°	19,201145°



Földhivatali alaptérkép



Ortofotó

**Értékvizsgálat:** A bal alsó fotón látható oszlop a városi erdőben erősen pusztuló állapotban lévő, málladozó homokkő. Sorszám, írás már nem vehető ki rajta. A földút menti bozótban lombfakadás után szinte észrevehetetlen. Állapotán háborús sérülések nyomai láthatók. Fejzetéből csak peremezetsége állapítható meg biztosan.

Ugyancsak az erdőben, csak lombhullás után látható meg a jobb alsó fotón látható, jó állapotú homokkő, írott oszlop. Több lövedék becsapódási helye látható rajta. Teteje peremezett vízszintes sík.

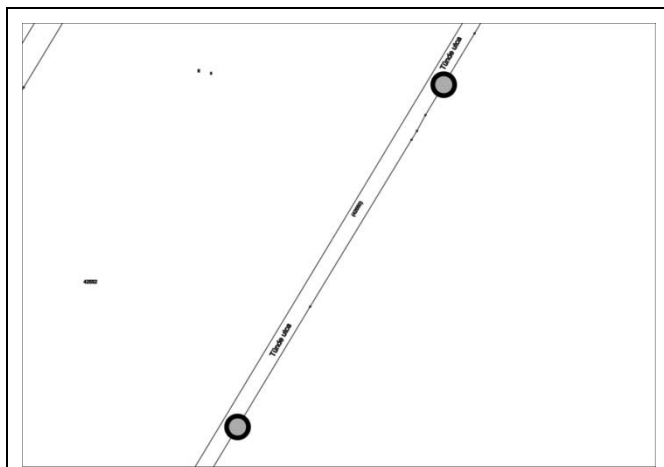


Pusztuló határkő



Sorszáma: **32**, kalligrafikus írással  
**PEST. / 1838**

<b>H5</b>	A Régi vám sor Határőr laktanya kapuja közelében	(42550)	47, 466160°	19,199113°
<b>H6</b>	A Régi vám sor Határőr laktanya kapuja közelében	(42550)	47,464202°	19,197627°



Földhivatali alaptérkép



Ortofotó

**Értékvizsgálat:** A Régi vám sor Határőr laktanya kapujához közel az út keleti oldalán található a bal oldali képen látható, a földből alig kiálló kő. Rajta keretezett mezőben PEST vésete sejthető.

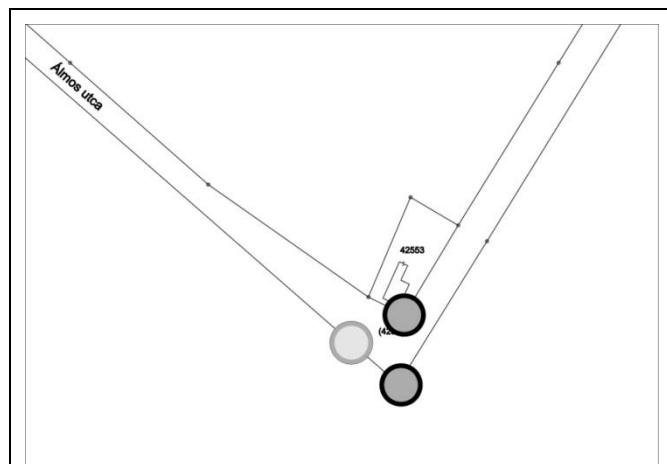
A jobb oldali képen a robosztus, sérült kő a Határőr laktanya kerítése és a Régi vám sor közti keskeny erdősávban található. Sem szám, sem helységnév, csak HP monogram olvasható rajta.



Pusztuló határkő



<b>H7</b>	Álmos utca – Tünde utca sarok	(42550)	47,45889°	19,19254°
<b>H8</b>	Álmos utca	(42550)	47,45905°	19,19249°



Földhivatali alaptérkép



Ortofotó

**Értékvizsgálat:** Az Álmos utca és Tünde u. sarkán – néhány méterre egymástól – három határkő található:

A 29 számmal jelölt, feliratos követ a Régi vám sor egy kis megtöretéséből (Koordinátái: 19,19254° K; 47,45889° É) hozták erre a helyre. Írásai: **29 sz / Pest / 1843 Keresztúr** – Ez a kő egy diófa alatt, annak árnyékában áll, ezért a Keresztúr felőli oldala nyáron is mohás. Teteje peremezett vízszintes sík. (A bal oldali fotón.)

E sarkon álló másik határkő fejetének peremén a 34 sorszám olvasható, jó állapotú, mindkét oldalán gyönyörűen vésett kalligrafikus betűkkel: **Pest 1833** és **Keresztúr 1833** olvasható. (Jobb oldali fotók.)



Keresztúr határkő

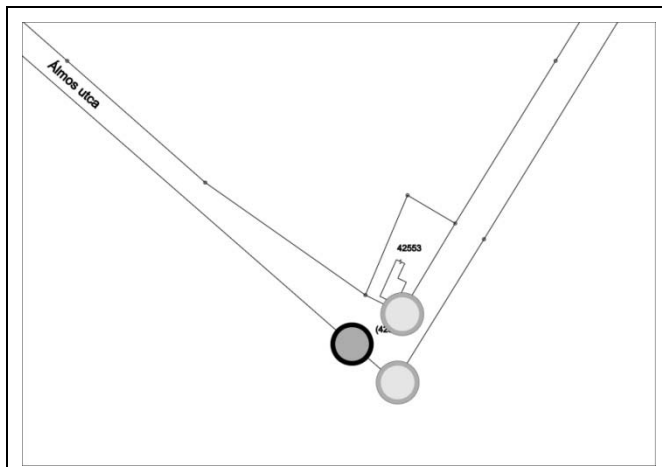


Pest - Keresztúr határkő



**Kőbánya (korábban Pest) – Rákoskeresztúr – Szentlőrinc határa**

<b>H9</b>	Álmos utca	(42550)	47,45893°	19,19235°
-----------	------------	---------	-----------	-----------



Földhivatali alaptérkép



Ortofotó

**Értékvizsgálat:** Az eredetileg ide állított kő egy hármás határt jelölő, ma is jó állapotú, sík tetejű, három oldalán írt gránit oszlop. Sorszama: 28, mindhárom oldalán felirattal. E kőnél megtörik a határvonal iránya. A határkő feliratai:

**28 / PEST / 1738;**

**KERESZ / T UR / 1738;**

**SZ:LŐ / RINCZ / 1738**

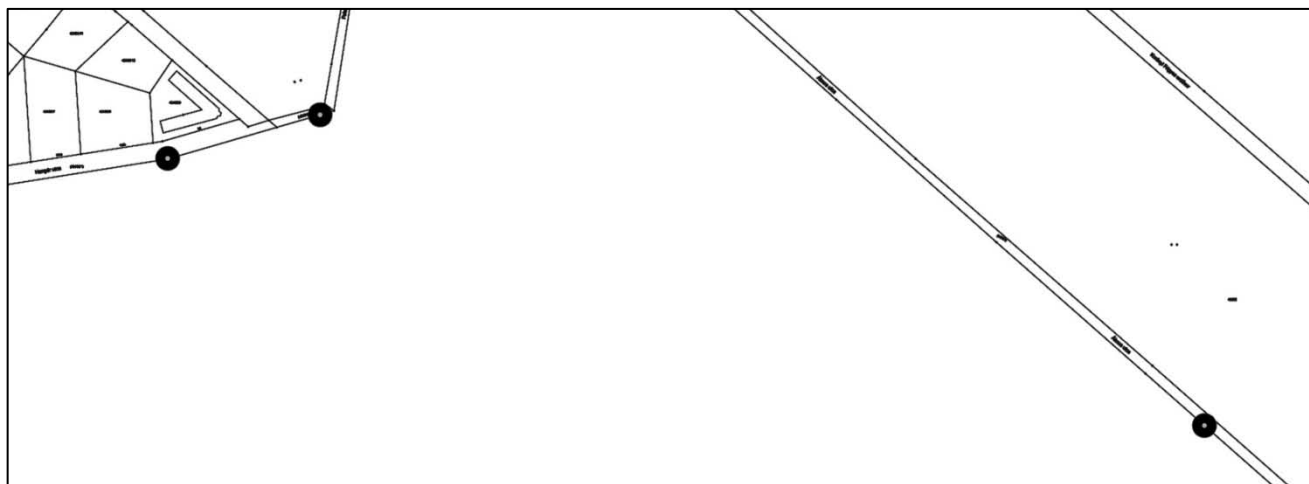


A hármás határ jelzése a határkő oldalain

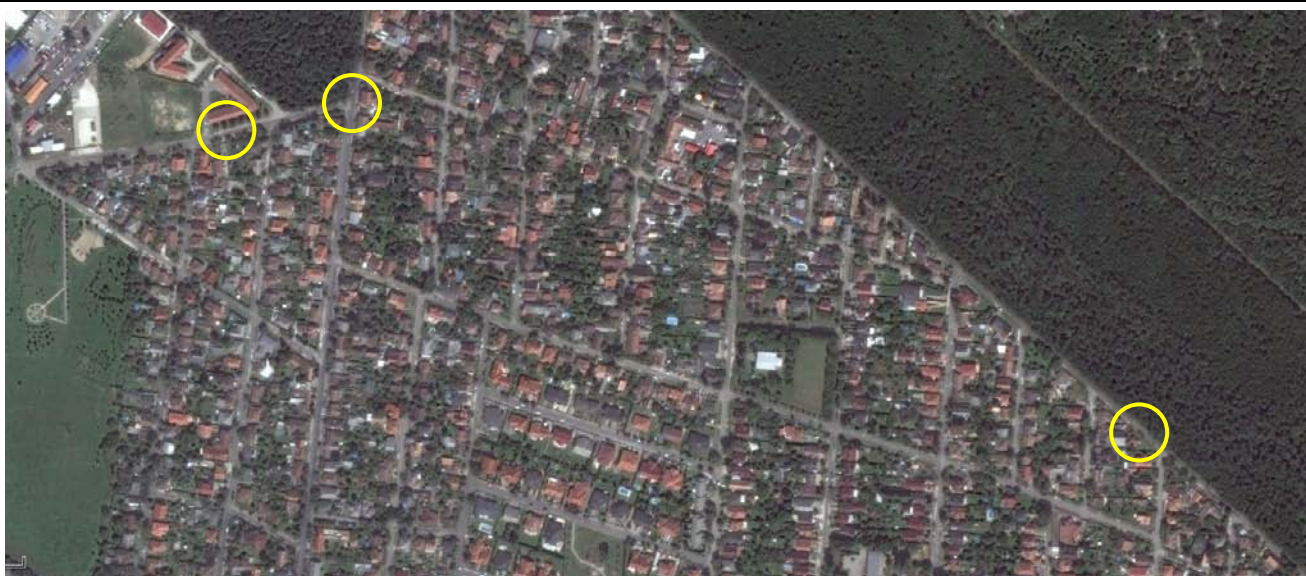


**Kőbánya (korábban Pest) – Szent Lőrincz határa**

<b>H10</b>	Álmos u. 45.	(42550)	47,46083°	19,18917°
<b>H11</b>	Felsőcsatári út – Hangár utca sarka	(42563)	47,46393°	19,17784°
<b>H12</b>	Hangár utca 65.	(42492/1)	47,46363°	19,17608°



Földhivatali alaptérkép



Ortofotó

Értékvizsgálat: A bal alsó képen az Álmos u. 45. alatti lakóház előtt álló határkő. Sorszámja és a szintező fémbélyege letörve. Egy mellé ültetett tujafától alig észrevehető. Teteje peremezett vízszintes sík.

A Felsőcsatári út – Hangár utca sarkán áll egy alacsony, két oldalán írott gránit oszlop. Írásai: SZ:LÖR / INCZ / 1738 Domború oldalán 1933 évszám. (Középső képek.)

Jobbra alul a Hangár utca 65. szám előtt áll egy nem teljesen elásott talpazatú, oldalán 22 számot viselő peremezett fejtetű monumentális határkő. Lábazatán egy kis fehér márványtábla tanúsítja, hogy:

HELYRE ÁLLÍTTATTA KŐBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT



H10 jelű határkő



H12 határkő



H11 jelű határkő

**Kőbánya (korábban Pest) – Kispest határa**

<b>H13</b>	XIX. ker. Vak Bottyán u.	XIX. kerület	47° 27' 41"	19° 09' 06"
<b>H14</b>	XIX. ker. Eötvös utca 55. előtt	XIX. kerület	47,46201°	19,14387°
<b>H15</b>	XIX. ker. Vak Bottyán u.	XIX. kerület	47,46347°	19,13594°



Ortofotó

**Értékvizsgálat:** A korábbi közigazgatási határon, jelenleg már a XIX. kerülethez tartozó részen volt található az első darab, egy **PEST / 1838** feliratú homokkő oszlop, amit sárgára festettek. Peremezett vízszintes síkú tetején vésett körben egykor jól láthatóan L T. monogram volt olvasható. Ez a kő, a KÖKI-t környező út építése során eltűnt.

Az Eötvös utca 55. ház előtt az égnek meredve található homokkő oszlopon már sem írás, sem szám nem olvasható. Peremezett félgömb fejezte impozáns, fallikus jellegűvé teszi.

Egy kispesti kerítés mellett látható határkő a Vak Bottyán u. melletti járdán, a Nyári Pál u kereszteződés közelében. Az utca felől sem írás, sem sorszám nem olvasható rajta. Anyaga homokkő. Bár formája, nagysága az előzővel megegyező, a szorosan mellé épített kerítéstől koránt sem annyira impozáns.



A Vak Bottyán utcából eltűnt határkő

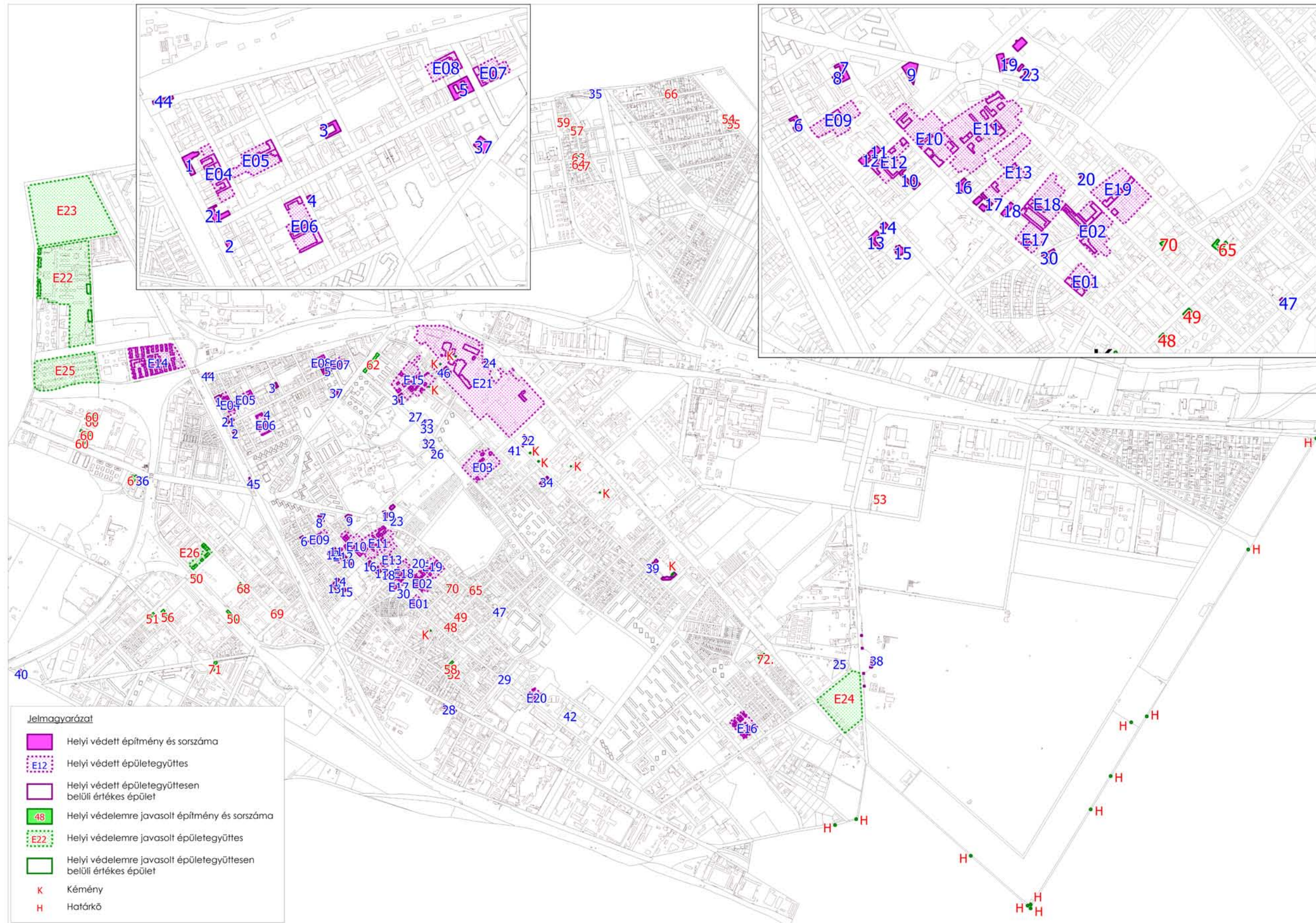
A XIX. kerület Eötvös utca 55. előtti határkő

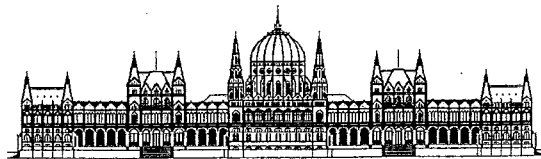
Budapest Főváros X. kerület Kőbánya  
műemléki, fővárosi és helyi védelem alatt álló épített és természeti öröksége



Határkő a Vak Bottyán u. melletti járdán, a Nyári Pál u kereszteződés közelében

HELYI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉS HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT ÉPÜLETEK, ILLETVE ÉPÜLETEGYÜTTESEK ÁTTEKINTŐ TÉRKÉPE





**ALAPVETŐ JOGOK BIZTOSA**  
AZ ENSZ NEMZETI EMBERI JOGI INTÉZMÉNYE

NAIH nyilvántartási szám: 40689

Az alapvető jogok biztosának

## **JELENTÉSE**

az AJB-3115/2014. számú ügyben

Előadó: dr. Szüts Korinna

Érintett szerv: Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat

2014.

**Az alapvető jogok biztosának  
jelentése  
az AJB-  
3115/2014. számú ügyben**

Előadó: dr. Szüts Korinna

### **Az eljárás megindítása**

A panaszos ingatlanát Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Kőbányai Önkormányzat) rendeletével helyi védettség alá helyezte. A beadványozó sérelmezte, hogy a védett értékek számbavételekor nem tájékoztatták, kizárólag a képviselőtestület által meghozott döntésről értesült, a védettségi listára helyezés kapcsán tulajdonosi hozzájárulását nem kérték. A védetté nyilvánítás kapcsán jelentős anyagi hátrány érte, az ingatlan felújítására nem képes, a ház télen nem lakható tekintettel a magas fűtési költségekre. A panaszos kérte az eljárás és az önkormányzati rendelet vizsgálatát, figyelemmel arra, hogy álláspontja szerint a kifogásolt eljárás sérti az Alaptörvényben deklarált tulajdonhoz, tisztességes eljáráshoz való jogát, valamint a jogbiztonság alapelvét súlyosan sérti.

Figyelemmel arra, hogy a beadványokkal összefüggésben felmerült a Magyarország Alaptörvényében nevesített jogállamiság elvéből levezethető jogbiztonság követelménye, a tulajdonhoz, valamint a tisztességes hatósági eljáráshoz való jog sérelmének gyanúja, az alapvető jogok biztosáról szóló 2011. évi CXI. törvény (a továbbiakban: Ajbt.) 20. § (1) bekezdése alapján vizsgálatot indítottam.

Eljárásom során azt vizsgáltam, hogy a tárgykörben megalkotott önkormányzati rendelet megfelelt-e az alkotmányos követelményeknek, továbbá, hogy a Kőbányai Önkormányzat eljárása során figyelembe vette-e a vonatkozó jogszabályi előírásokat.

Vizsgálatom kapcsán megkerestem a Kőbányai Önkormányzatot.

### **Érintett alapvető jogok és alkotmányos értékek**

- *a jogállamiság, valamint a jogállamiság elvéből fakadó jogbiztonság követelménye (Alaptörvény B) cikk (1) bekezdés: „Magyarország független, demokratikus jogállam.”)*
- *a tulajdonhoz való jog (Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdés: „Mindenkinek joga van a tulajdonhoz és az örökléshez. A tulajdon társadalmi felelősséggel jár.”)*
- *a tisztességes eljáráshoz való jog (Alaptörvény XXIV. cikk (1) bekezdés: „Mindenkinek joga van ahhoz, hogy ügyeit a hatóságok részrehajlás nélkül, tisztességes módon és ésszerű határidőn belül intézzék. A hatóságok törvényben meghatározottak szerint kötelesek döntéseiket indokolni.”)*
- *a jogorvoslathoz való jog (Alaptörvény XXVIII. cikk (7) bekezdés: „Mindenkinek joga van ahhoz, hogy jogorvoslattal éljen az olyan bírósági, hatósági és más közigazgatási döntés ellen, amely a jogát vagy jogos érdekét sérti.”)*

### **Alkalmazott jogszabályok**

- a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.);
- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.);

- az épített és természeti környezet kerületi helyi védelméről szóló 34/2011. (IX. 26.), Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete (a továbbiakban: R.);
- az építészeti örökség helyi védelmének szakmai szabályairól szóló 66/1999. (VIII. 13.) FVM rendelet (a továbbiakban: FVM rendelet)
- Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályról szóló 30/2010. (XII. 17.), Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete (a továbbiakban: SzMSz.)

## A megállapított tényállás

### 1. Jogsabályi háttér

A helyi védetté nyilvánítás törvényi szintű szabályait az Étv. adja meg<sup>1</sup>. Az Étv rendelkezései szerint az építészeti örökségnek azok az elemei, amelyek értékük alapján nem részesülnek országos egyedi műemléki védelemben, de a sajátos megjelenésüknel, jellegzetességüknel, településképi vagy településszerkezeti értéküknel fogva a térség, illetőleg a település szempontjából kiemelkedőek, hagyományt őriznek, az ott élt emberek és közösségek munkáját és kultúráját híven tükrözik, a helyi építészeti örökség részét képezik. Ezek feltárása, számbavétele, védetté nyilvánítása, fenntartása, fejlesztése, őrzése, védelmének biztosítása a települési önkormányzat feladata. A törvény végrehajtásának miniszteri rendeleti szintű részletszabályait az FVM rendelet határozza meg. A helyi védetté nyilvánításról vagy annak megszüntetéséről, továbbá a védettséggel összefüggő korlátozásokról és kötelezettségekről és támogatásokról a települési önkormányzat rendeletben dönt.

A panaszos által kifogásolt R. szabályozza kerületi szinten a helyi védetté nyilvánításra vonatkozó feltételrendszert, a védettség keletkezésének és megszüntetésének szabályait, a védett értékekre vonatkozó korlátozásokat. Ennek megfelelően a védett területen, a védelemmel érintett ingatlanon csak olyan építési vagy bontási munka, illetve olyan állapot fennmaradása a megengedett, amely nem érinti hátrányosan a védett érték megjelenését, karakterét, eszmei (történeti, helytörténeti) értékét.<sup>2</sup> Az R. szerint a helyi védettség alá helyezéshez vagy annak megszüntetéséhez előzetes értékvizsgálat szükséges, melyhez be kell szerezni a főépítész szakvéleményét, valamint a képviselő-testület érintett bizottságának - a szakmai vélemény ismeretében - kialakított álláspontját<sup>3</sup>. A védettséggel kapcsolatos javaslatot ezt követően helyben szokásos módon hirdetmény formájában közzé kell tenni, az érintetteknek harminc nap áll rendelkezésükre, hogy a kezdeményezéssel kapcsolatban írásban észrevételt tegyenek. A véleményezésre nyitva álló időszak alatt az értékvizsgálatot és a javaslatot bárki megtekintheti<sup>4</sup>. A védettség elrendeléséről a tulajdonost értesíteni kell<sup>5</sup>. A védettség megszüntetését a tulajdonos kezdeményezheti, a kezdeményezést követő eljárás pedig a fent leírtak szerint alakul. Amennyiben a képviselő-testület bizottsága a szakvélemény

<sup>1</sup> Étv. 57. §

<sup>2</sup> R. 13. § (1) bekezdés. A megjelenés, karakter, eszmei (történeti, helytörténeti) érték védelme jelenti különösen a) a védelem alapját jelentő épülettömeg, tetőforma, homlokzati jelleg megtartását (homlokzati nyílásrend, nyílásosztás, díszek, tagozatok, stb.)

b) bővítés, átalakítás, felújítás esetén az utcakép és a településszerkezet védett értékeivel való összhang követelményét,

c) egyes építmények, építményrészek bővítése, átalakítása során a védelem alapját képező részek megtartását.

<sup>3</sup> R. 7. §

<sup>4</sup> R. 8. §

<sup>5</sup> A védetté nyilvánításról a tulajdonos mellett értesíteni szükséges a tulajdonosi jogok gyakorlóját, a hasznélvezőt, illetve az R. által meghatározott, hatáskörükben érintett szerveket. R. 9. §



alapján nem javasolja a megszüntetési eljárás megindítását, döntése ellen polgári peres úton van lehetőség jogorvoslatot kérni.

Az R. előírása<sup>6</sup> szerint, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerül a védetté nyilvánítás ténye, mely rendelkezést, illetve önkormányzati kötelezettséget előírja az FVM rendelet is.<sup>7</sup>

Az R. ezen túlmenően – többek között - rendelkezik a védett értékek fenntartásának és felújításának támogatásáról.<sup>8</sup> A Kőbányai Értékvédelmi Támogatási Alap pályázata keretében a 2014. évre 12 700 000,- forintot különített el e célra az önkormányzati költségvetés.<sup>9</sup> A pályázati kiírás szerint az önkormányzati támogatás mértéke pályázonként legfeljebb 2,5 millió forint<sup>10</sup>, pályázni lehet – többek között – homlokzat, tető, nyílászárók felújítására, lábazat utólagos vízszigetelésére. Igényelhető továbbá támogatás a felújítás, restaurálás előkészítési munkáira is.

## 2. A helyi védettség elrendelése

A megkeresésemre beérkezett válasz szerint a Kőbányai Önkormányzat a helyi védettséggel kapcsolatos rendelettervezetet (a későbbi R.), illetve annak mellékletét, mely a védeni tervezett kerületi ingatlanok felsorolását tartalmazta az SzMSz előírásainak<sup>11</sup> megfelelően honlapján<sup>12</sup> nyilvánosságra hozta 2011. szeptember 12-én. A Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság az előterjesztést három nap múlva tárgyalta, a rendelettervezetet a képviselő-testület 2011. szeptember 25-én fogadta el. Az így rendelkezésre álló tíz napos véleményezési határidő alatt a rendelettervezet vonatkozásában észrevétel nem érkezett. Az előterjesztő megküldte a tervezetet a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal, illetve Főpolgármesteri Hivatal Városépítési Főosztálya részére, ahonnan kifogással szintén nem éltek.

A Kőbányai Önkormányzat képviselő-testülete a 2011. szeptember 26-án hatályba lépett R.-rel – a helyi védettség elrendelésére és megszüntetésére vonatkozó eljárási szabályok megadása mellett – egy épületegyüttes részeként egyedileg védett épületté nyilvánította és kerületi helyi védettség alá helyezte a panaszos ingatlanát.<sup>13</sup> Az R.-t az SzMSz előírásainak<sup>14</sup> megfelelően a honlap közlőnyitárában kihirdették, a hatályba lépéséről az érintetteket nem értesítették.

A panaszos tudomást szerzést követően a helyi védettség megszüntetését kérte, indokolása szerint az épületnek nincsenek olyan építészeti értékei, amely alapján a védettség indokolt volna, az ingatlant értékesíteni kívánja egy építési vállalkozónak, aki az épület bontását követően két új társasházi lakóépületet tervez építeni. A Kőbányai Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Főépítészeti Csoportja a védettség megszüntetésére irányuló eljárás részeként<sup>15</sup> előzetes értékvizsgálat készítését rendelte el. A vizsgálat célja annak megállapítása volt, hogy a védelem alá helyezés óta megváltoztak-e azok a körülmények, amelyek az épület védelem alá helyezését indokolták. A helyszíni felmérés eredményeként

<sup>6</sup> R. 11. §

<sup>7</sup> FVM rendelet 7. § (3) bekezdés

<sup>8</sup> R. 19. §

<sup>9</sup> Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat 2014. évi költségvetéséről szóló 2/2014. (II. 20.), R. 13. melléklet Fejlesztési célú céltartalékok 7. Kőbányai értékvédelmi támogatás sor

<sup>10</sup> A támogatás mértéke a támogatás szempontjából elismerhető bruttó bekerülési érték legfeljebb 60%-a.

<sup>11</sup> SzMSz 52. §

<sup>12</sup> www.kobanya.hu

<sup>13</sup> R. 1. melléklet E03 sorszám, villa, Sorg Antal tervezése és kivitelezése

<sup>14</sup> SzMSz 56. §

<sup>15</sup> R. 7.§ (2) bekezdés

elkészült értékvizsgálat<sup>16</sup> megállapította, hogy a panaszos tulajdonában lévő villa védelem alá helyezése megalapozott volt, az épület védettségének megszüntetése nem javasolt. Indokolásában kifejtette, hogy az épület állagának a helyszíni felmérés során tapasztalt leromlása nem szerkezeti eredetű, hanem a korábbi és jelenlegi tulajdonosai nem tettek eleget a jogszabályok által előírt karbantartási kötelezettségüknek. Az épület – jelentős költséggel –, de felújítható és korszerűsíthető, megtartásával és helyreállításával újra Kőbánya egyik építészeti értékévé válhat. Megállapította továbbá, hogy az épülethez kapcsolódó telek mérete még egy épület elhelyezését lehetővé teszi, így a tulajdonos érdekei nem sérülnek, az épület és az építési lehetőség is értékesíthető és társasházként telekkönyvezhető. Kifejtette, hogy tekintettel arra, hogy az épület helyrehozatali és felújítási költségei az elhanyagoltság miatt valószínűsíthetően megközelítik egy új épület létesítésének költségét, így javasolja, hogy az önkormányzat nyújtson támogatást a felújítás kivitelezése során a tulajdonosnak.

A szakértői vélemény alapján a Kőbányai Önkormányzat képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága a védelem alá helyezés megszüntetésére irányuló kérelmet elutasította,<sup>17</sup> az elutasításról a Főépítési Csoport 2014. július 7-én kelt levélben tájékoztatta a panaszost<sup>18</sup>, felhívta a figyelmét, hogy jogorvoslati lehetőség a bizottság határozatával szemben nincsen, a döntés ugyanakkor polgári peres eljárás keretében megtámadható.

A Kőbányai Önkormányzat jegyzőjének tájékoztatása<sup>19</sup> szerint a védetté nyilvánítás tényének ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére a kerület teljes területének felmérését és az R. ezt figyelembe vevő módosítását követően került sor. A védettség hatályát a bejegyzés tényének elmaradása nem érinti.

Tájékoztatást kaptam továbbá arról, hogy az R. által lehetővé tett<sup>20</sup> építésügyi hatósági kötelezésre a helyi védettségű ingatlan vonatkozásában nem került sor.

## **A vizsgálat megállapításai**

### **I. A hatáskör tekintetében**

Feladat- és hatáskörömet, valamint ennek ellátásához szükséges vizsgálati jogosultságaimat az Ajbt. határozza meg. Az Ajbt. 18. § (1) bekezdése szerint az alapvető jogok biztosához bárki fordulhat, ha megítélése szerint – többek között – közigazgatási szerv tevékenysége vagy mulasztása a beadványt tevő személy alapvető jogát sérti vagy annak közvetlen veszélyével jár (a továbbiakban együtt: visszásság), feltéve, hogy a rendelkezésre álló közigazgatási jogorvoslati lehetőségeket – ide nem értve a közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálatát – már kimerítette, vagy jogorvoslati lehetőség nincs számára biztosítva.

Az Ajbt. 28. § (1) bekezdése szerint az alapvető jogok biztosa az általa lefolytatott vizsgálatról jelentést készít, amely tartalmazza a feltárt tényeket és az ezeken alapuló megállapításokat és következtetéseket.

<sup>16</sup> Az Urbanitas Tervező és Tanácsadó Kft, Berényi Mária okl. építészmérnök értékvizsgálata, Budapest, 2014. június 11.

<sup>17</sup> Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága 34/21014. (VI. 19.) KKB határozata

<sup>18</sup> Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Polgármesteri Hivatal Főépítési Csoport, Ikt. sz.: K616036/2014

<sup>19</sup> A Kőbányai Önkormányzat jegyzőjének K/616036/3/20014. számú 2014. szeptember 4-én kelt levele.

<sup>20</sup> R. 15. § (1) A védelem alatt álló értékek megóvása, megőrzése, felújítása érdekében – a vonatkozó építési jogszabályok keretei között – az illetékes I. fokú építésügyi hatóság kötelezheti a védelem alatt álló, valamint védett együtteseket érintő, védett területen található épületek, illetve építmények tulajdonosait, valamint használóit a) a jókarbantartásra, fenntartásra vonatkozó kötelezettség teljesítésére b) a védett értékek vagy látványt eléktelenítő idegen részek eltávolítására c) a védett értékek jellegének kifejezésére, vagy hatásosabb érvényesülésére irányuló munkálatok elvégzésére.

## II. Az érintett alapvető jogok tekintetében

Az ombudsmani intézmény megalakulása óta az ombudsmanok következetesen, zsinórmértékként támaszkodtak az Alkotmánybíróság alapvető jogállami garanciákkal és az alapjogok tartalmával kapcsolatos elvi megállapításaira, valamint – az ombudsmani jogvédelem speciális vonásainak megfelelően – alkalmazták az alapjog-korlátozás alkotmányosságát megítélni hivatott egyes alapjogi tesztek.

Magyarország Alaptörvénye és az Ajbt. hatályba lépésével az alapvető jogok biztosaként is követni kívánom a fenti gyakorlatot, így míg az Alkotmánybíróság eltérő álláspontot nem fogalmaz meg, eljárásom során irányadónak tekintem a testület eddigi megállapításait. Mindezt alátámasztandó, az Alkotmánybíróság arra mutatott rá,<sup>21</sup> hogy „az előző Alkotmány és az Alaptörvény egyes rendelkezései tartalmi egyezősége esetén éppen nem a korábbi alkotmánybírósági döntésben megjelenő jogelvek átvételét, hanem azok figyelmen kívül hagyását kell indokolni”. Az Alkotmánybíróság ugyanakkor az is kiemelte<sup>22</sup>, hogy az adott határozatban vizsgált törvényi rendelkezések esetében már az Alaptörvény Negyedik Módosítása alapján jár el a korábbi alkotmánybírósági határozatokban foglaltak felhasználhatóságát illetően. A testület ennek kapcsán elvi érveléssel azt mondta ki azt, hogy „az Alkotmánybíróság a hatályát veszített alkotmánybírósági határozat forrásként megjelölésével, a lényegi, az adott ügyben felmerülő alkotmányossági kérdés eldöntéséhez szükséges mértékű és terjedelmű tartalmi vagy szövegszerű megjelenítéssel hivatkozhatja vagy idézheti a korábbi határozataiban kidolgozott érveket, jogelveket. Az indokolásnak és alkotmányjogi forrásainak ugyanis a demokratikus jogállamban mindenki számára megismerhetőnek, ellenőrizhetőnek kell lennie, a jogbiztonság igénye az, hogy a döntési megfontolások átláthatóak, követhetőek legyenek. A nyilvános érvelés a döntés indoklásának létalapja. A korábbi határozatokban kifejtett érvek felhasználhatóságát az Alkotmánybíróság mindig esetről esetre, a konkrét ügy kontextusában vizsgálja.”

1. Az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdése szerint Magyarország független, demokratikus jogállam. Az Alkotmánybíróság következetes gyakorlata többször megerősítette azt a tételt, miszerint: „A jogállam nélkülözhetetlen eleme a jogbiztonság. A jogbiztonság az állam – s elsősorban a jogalkotó – köteletségévé teszi annak biztosítását, hogy a jog egésze, egyes részterületei és az egyes jogszabályok is világosak, egyértelműek, működésüket tekintve kiszámíthatóak és előreláthatóak legyenek a norma címzettjei számára. Vagyis a jogbiztonság nem csupán az egyes normák egyértelműségét követeli meg, de az egyes jogintézmények működésének kiszámíthatóságát is.” (9/1992 (I. 30.) AB határozat)

A jogállamiság elvéből adódó alapvető követelmény, hogy „a közhatalommal rendelkező szervek a jog által meghatározott szervezeti keretek között, a jog által megállapított működési rendben, a jog által a polgárok számára megismerhető és kiszámítható módon szabályozott korlátok között fejtik ki tevékenységüket.” (56/1991.(XI.8.) AB határozat)

2. Az Alaptörvény XXIV. cikke rögzíti, hogy „Mindenkinek joga van ahhoz, hogy ügyeit a hatóságok részrehajlás nélkül, tisztességes módon és ésszerű határidőn belül intézzék. A hatóságok törvényben meghatározottak szerint kötelesek döntéseiket indokolni.” A tisztességes eljáráshoz és ügyintézéshez való jog az Európai Alapjogi Charta 41. cikke nyomán új alapjogként jelent meg az Alaptörvényben.

Korábban a tisztességes eljáráshoz való jog az Alkotmányban nem volt ugyan nevesített, azonban az alkotmánybírósági gyakorlatban az 57. § (1) bekezdésébe foglalt független és pártatlan bírósághoz való jog, illetve a 2. § (1) bekezdéséből eredő eljárási

<sup>21</sup> 22/2012. (V. 11.) AB határozat

<sup>22</sup> 13/2013. (VI. 17.) AB határozat

garanciák védelmének egymásra vonatkoztatásából tartalmilag levezetett alkotmányos alapjogként kristályosodott ki.<sup>23</sup> Az Alkotmány 57. § (1) bekezdésében a büntető igazságszolgáltatás és a polgári peres eljárás vonatkozásában megállapított alapvető jog a jogállamiság elvéből fakadó jogbiztonság követelményével való immanens összefüggésében a közigazgatási hatósági eljárásra is kiterjesztve nyert az alkotmánybírói gyakorlatban értelmezést.

Az Alkotmánybírói megállapította<sup>24</sup>, hogy közigazgatási eljárásban a jogbiztonság garantálásához az ügyfelek rendelkezésére álló jogorvoslati lehetőségek kimerítéséhez kapcsolódó anyagi jogerő nem elegendő, a jogbiztonság más eljárási jogoktól eltérő eljárási garanciák kiépítését igényli. A közigazgatás hatósági tevékenysége a jog által védett közérdek, valamely közösség jogainak, jogos érdekeinek védelme, a közrend, közbiztonság védelme, az egyes ember életének, testi épségének, biztonságának, jogainak védelme érdekében alkotott jogszabályok érvényesítését szolgálja. Abban az esetben, ha a határozat törvénysértő, nemcsak a jogorvoslati kérelem benyújtására jogosult ügyfél jogai szenvedhetnek sérelmet, hanem sérül a jog által védett közérdek is. Az ügyfél számára kedvező, ám törvénysértő határozat a közérdeket, másoknak a közigazgatási jog által védett jogait, törvényes érdekeit sértheti (pl. a környezetvédelmi előírások figyelmen kívül hagyásával megadott építési engedély mindazok jogát, jogos érdekét sérti, akik egészségét a környezetvédelmi előírások védelmezni hivatottak).

Ezért a közigazgatási döntésekkel kapcsolatosan a jogbiztonsághoz hasonlóan alkotmányos követelményként fogalmazódik meg a törvény alá rendeltség, a törvényesség követelménye.

Az Alkotmánybírói szerint a tisztességes eljárás követelménye olyan minőség, melyet az eljárás egészének és körülményeinek figyelembevételével lehet megítélni.<sup>25</sup> A tisztességes eljárás követelménye a hatósági ügyek intézése során túlmutat az eljárás legalitásán. Az Alaptörvény XXIV. cikkének érvényesüléséhez nem elegendő, ha a hatóságok betartják az ügy elintézésére irányadó anyagi és eljárási jogszabályokat, hanem szükséges az is, hogy mind az egyedi ügyintézés, mind az arra irányadó jogszabályok segítsék az ügyféli jogok érvényesülését. A jogállamiság és az abból fakadó tisztességes eljárás követelményének nem csak a szabályozási szinten, hanem a jogalkalmazó szervek mindennapi gyakorlatában is folyamatosan érvényesülnie kell.

3. A jogállamiság elve, a jogbiztonság követelménye és a jogorvoslatihoz való jog szoros kapcsolatban áll egymással. Az Alaptörvény XXVIII. cikk (7) bekezdése alapján mindenkinek joga van ahhoz, hogy jogorvoslattal éljen az olyan bírósági, hatósági és más közigazgatási döntés ellen, amely a jogát vagy jogos érdekét sérti. Az Alkotmánybírói állandó gyakorlata szerint a jogorvoslatihoz való jog immanens tartalmát képezi, hogy az érdemi határozatokkal szemben más szervhez vagy ugyanazon szervezeten belüli magasabb fórumhoz lehet fordulni. A jogorvoslatihoz való jog tényleges érvényesüléséhez a „jogorvoslás” lehetősége is szükséges, vagyis az, hogy a jogorvoslat fogalmilag és szubsztanciálisan tartalmazza a jogsérelem orvosolhatóságát. A jogorvoslatihoz való jognak az Alkotmányban garantált alapvető joga a rendes jogorvoslatra vonatkozik.

4. Az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdése szerint mindenkinek joga van a tulajdonhoz és az örökléshez. Az Alkotmánybírói korábbi döntéseiben<sup>26</sup> következetesen hangsúlyozta, hogy a tulajdonhoz való jog nem korlátlan, az a köz érdekében és a közérdekkel arányos módon korlátozható.

Az alkotmányos tulajdonvédelem köre és módja nem szükségképpen követi a polgári

<sup>23</sup> Id. 14/2004. (V. 7.) AB határozat

<sup>24</sup> 2/2000. (II. 25.) AB határozat

<sup>25</sup> 6/1998. (III. 11.) AB határozat

<sup>26</sup> 64/1993. (XII. 22.) és 13/1998. (IV. 30.) AB határozatok

jogi fogalmakat, és nem azonosíthatók az absztrakt polgári jogi tulajdon védelmével. Az alkotmányos tulajdonvédelem terjedelme mindig konkrét; függ a tulajdon alanyától, tárgyától és funkciójától, illetve a korlátozás módjától is. Rögzítette továbbá, hogy „Az alapjogként védett tulajdon tartalmát a mindenkori (alkotmányos) közjogi és magánjogi korlátokkal együtt kell érteni”.<sup>27</sup>

A törvényalkotó a tulajdonhoz való jog alapján mindig köteles tiszteletben tartani azokat a jogosítványokat, amelyeket korábban ő maga alakított ki alkotmányos értelemben vett tulajdonként.<sup>28</sup>

Az Alkotmánybíróság elvi élel mondta ki,<sup>29</sup> hogy „(...) a tulajdonhoz való jog védelmére kialakított gyakorlata megfelel az 1993. évi XXXI. törvénnyel kihirdetett, az emberi jogok és az alapvető szabadságok védelméről szóló, Rómában, 1950. november 4-én kelt Egyezmény (a továbbiakban: Egyezmény) első kiegészítő jegyzőkönyve 1. cikkében foglaltaknak, és összhangban áll az Emberi Jogok Európai Bíróságának (a továbbiakban: Bíróság) határozataiban kifejtett elvekkel.” Az Egyezmény 1. cikke szerint minden természetes vagy jogi személynek joga van javai tiszteletben tartásához. Senkit sem lehet tulajdonától megfosztani, kivéve, ha ez közérdekből és a törvényben meghatározott feltételek, valamint a nemzetközi jog általános elvei szerint történik.

A testület rámutatott arra, hogy „a közérdek fogalmát a Bíróság tágran értelmezi. Konkrét esetben megjegyezte, hogy a közérdekű tevékenységet végző, de magántársaság légi fuvarozó gazdasági érdekeit a járatok üzemeltetésével kapcsolatban aligha lehet elválasztani az ország egészének érdekeitől. (...) A közérdek meglétének ellenőrzését a Bíróság álláspontja szerint az egyes országok inkább el tudják végezni, mint egy nemzetközi bíróság, de a Bíróság a közérdekre való nyilvánvalóan alaptalan hivatkozást nem fogadja el. (...) A tulajdonjog korlátozásánál a Bíróság állandó gyakorlata szerint ugyanazokat a követelményeket kell alkalmazni, mint amelyeket az Egyezmény a tulajdonjog elvonására meghatároz. Ez azt jelenti, hogy a korlátozás csak akkor fogadható el, ha az okozott sérelem arányos a közérdekkel szolgáló előnnyel. (...) Az arányosság kérdésénél a Bíróság széles körben vizsgálja az összefüggéseket és ezen az alapon megállapította az Egyezmény megsértését olyan esetben, amikor a tulajdonjog korlátozásánál az állammal szemben való fellépésre nem volt lehetőség, megfelelő jogvédelmet szolgáló eljárási szabályokat nem dolgoztak ki.”

Az Alkotmánybíróság a határozatában példaként idézi a Bíróságnak egy lengyel ügyben 2004-ben hozott elvi határozatát, amely a konkrét jogsérelem megállapításán túl a jogrendszer alapvető hiányosságát is kiemelte: a Bíróság szerint Lengyelország nem rendelkezett a jogvédelmet szolgáló megfelelő eljárásról a tulajdonjog sérelme esetére, ezért felhívta a tagállamot a megfelelő jogi és közigazgatási lépések megtételére. Ugyanezt a megoldást alkalmazta a Bíróság 2006-ban egy másik lengyel ügyben, amelyben a jogrendszer hiányosságát abban jelölte meg, hogy nem állnak rendelkezésre olyan eljárási és egyéb jogintézmények, amelyek megakadályoznák a tulajdonjog önkényes és kiszámíthatatlan megsértését ezért ismételt felhívta a lengyel államot az arányosságot biztosító jogi megoldás kidolgozására.

Legvégül az Európai Alkotmány létrehozásáról szóló szerződés II-77. cikkének (1) bekezdése a tulajdonhoz való joggal összefüggésben kimondja: „Mindenkinek joga van ahhoz, hogy jogszerűen szerzett tulajdonát birtokolja, használja, azzal rendelkezzen, és azt örökül hagyja. Tulajdonától senkit sem lehet megfosztani, kivéve, ha ez közérdekből, a törvényben meghatározott esetekben és feltételekkel, valamint az ezáltal elszenvedett veszteségekért kellő időben fizetett méltányos összegű kártalanítás mellett történik. A

<sup>27</sup> 64/1993. (XII. 22.) AB határozat

<sup>28</sup> Az Alkotmány kommentárja I., Századvég Kiadó, Budapest, 2009., 459. o.

<sup>29</sup> 42/2006. (X. 5.) AB határozat

tulajdon használatát, az általános érdek által szükségessé tett mértékben, törvénnyel lehet szabályozni.”

### III. Az ügy érdemében

1. A Kőbányai Önkormányzat törvényben kapott felhatalmazás alapján alkotta meg az R.-t, az Étv. által meghatározott közérdek keretein belül eljárva minősíti a helyi építészeti örökség részének építészeti szakvélemény alapján az ingatlanokat. E tekintetben a tulajdonos személyétől függetlenül, a tulajdonosi formára tekintet nélkül nyilvánítja az egyes ingatlanokat védetté, ebben a vonatkozásban kizárólag az Étv. által meghatározott, településszerkezeti, megjelenésbeli, kulturális stb. jellegzetességeket veszi figyelembe annak érdekében, hogy a helyi örökség részeként kezelt értékek a település építészeti örökségének részeként, jellemző karakterének a jövő nemzedékek számára történő megóvása<sup>30</sup> biztosítható legyen. A védetté nyilvánítással ugyanakkor – amellet, hogy az elidegenítési és terhelési részjogosítványt nem érinti – korlátozza a tulajdonhoz való jogot, a mindenkori tulajdonos ugyanis nem alakíthatja át szabadon az ingatlant, tekintettel kell lennie az R. által meghatározott előírásokra, az engedélyezési eljárás során pedig az építésügyi hatóság vizsgálja az eredeti tervek felhasználásával többek között az anyaghasználatot, az érintett épületrészek kiindulási állapotát. Az ingatlan bontására kizárólag a helyi védettség megszüntetése esetén van lehetőség.

Az Alkotmánybíróság álláspontja szerint<sup>31</sup> ugyanakkor a tulajdonhoz való jog nem korlátozhatatlan, az alkotmányos tulajdonvédelem terjedelme mindig konkrét; függ a tulajdon alanyától, tárgyától és funkciójától, illetve a korlátozás módjától is. A korlátozás csak akkor fogadható el, ha megfelel a szükségesség-arányosság<sup>32</sup> alkotmányos követelményének, vagyis ha az okozott sérelem arányos a közérdeket szolgáló előnnyel. Fontos ebben az esetben is, hogy az állammal szemben legyen lehetőség a fellépésre, így biztosított legyen a megfelelő jogorvoslat, legyenek kidolgozott, a jogvédelmet szolgáló eljárási szabályok.

A helyi védetté nyilvánításhoz hasonló jogintézmény, a természetvédelmi védettség kapcsán az Alkotmánybíróság több esetben is foglalkozott az állami tulajdon és/vagy magántulajdon alkotmányossági kérdésével, a magántulajdon természetvédelmi célú korlátozhatóságával. Többször is megerősítette, hogy a természet védelme olyan hosszú távú közérdek, mely miatt a tulajdonhoz fűződő magánérdek korlátozható, és az alkotmányossági kérdés az, hogy milyen esetben kell a tulajdonos számára kártalanítást biztosítani. Fontosnak tartotta továbbá a védettség tényének ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését a megismerhetőség biztosításának érdekében. Az Alkotmánybíróság arra is felhívta a figyelmet, hogy egy terület védetté nyilvánítása jelentős többletkötelezettséget ró az ingatlan tulajdonosára, használójára, a kötelezettség megszegése bizonyos esetben büntetőjogi felelősséget is von maga után, ugyanakkor a védettség miatti tulajdonkorlátozást nem tartotta aránytalannak, illetve alkotmányellenesnek.<sup>33</sup>

A helyi védetté nyilvánítás vonatkozásában a közérdek, az építészeti örökség részének védelme, vagyis az állam intézményvédelmi kötelezettsége áll szemben a tulajdonhoz való joggal, így annak megítéléséhez, hogy az Alkotmánybíróság által meghatározott garanciális elemek érvényesülnek-e, szükséges a tulajdonjog-korlátozás módjának, az azt övező eljárásrendnek, illetve garanciák megfelelőségének vizsgálata.

<sup>30</sup> R. 1. § (1) bekezdés

<sup>31</sup> 42/2006. (X. 5.) AB határozat

<sup>32</sup> Alaptörvény I. cikk (3) bekezdés

<sup>33</sup> Pump Judit: Gemenc jogi védelme, 29/1995. (V. 25.) AB határozat, 48/1997. (X. 6.) AB határozat, 67/1997. (XII. 29.) AB határozat, 11/2005. (IV. 5.) AB határozat, 13/2006. (V. 5.) AB határozat

A Kőbányai Önkormányzat R.-ben szabályozott eljárása biztosítja az átláthatóságot, a védetté nyilvánítandó ingatlanok listájának, illetve az azt megalapozó szakértői vélemény észrevételezésére nyitva álló harmincnapos határidő kellően hosszú ahhoz, hogy a tulajdonosok áttekinthessék a megalapozó anyagokat és kialakíthassák és jelezzék álláspontjukat az önkormányzatnak. Ugyanakkor a hirdetményi kézbesítés nem megfelelő eszköz annak érdekében, hogy az érintettek ténylegesen tudomást szerezzenek a tulajdonukat érintő önkormányzati tervekről. Tekintettel arra, hogy a védetté nyilvánítás által a tulajdonjog korlátozása következik be, indokolt lenne a tulajdonosok személyes értesítése a védetté nyilvánítási eljárás megindításáról, a vonatkozó dokumentumok elérhetőségéről és a véleményezési lehetőségről. Az érintettek – akiknek száma szintén nem indokolja a hirdetményi kézbesítés eszközének alkalmazását - előzetes bevonása plusz garanciaként szolgálhatna a tulajdonjog korlátozására irányuló döntés meghozatala során.

Az önkormányzat feladatkör szerint érintett bizottságának javaslata, a beérkező észrevételek, illetve a szakmai vélemény alapján készül, ennek figyelembe vételével dönt a képviselő-testület az önkormányzati rendelet elfogadásáról. A védetté nyilvánítást követően a tulajdonosokat személyesen értesítik, akik kezdeményezhetik a védetté nyilvánítás megszüntetését, elutasító döntés esetén pedig polgári peres eljárás keretében kérhetnek jogorvoslatot. Az átláthatóságot erősíti az R. azon előírása, mely szerint az ingatlan-nyilvántartásba is bejegyzésre kell, hogy kerüljön a védetté nyilvánítás ténye.

A tulajdonosok vonatkozásában megjelenő terhek kompenzálására hozták létre azt a támogatási alapot, mely pályázat útján lehetőséget nyújt a védetté nyilvánított épület karbantartási, felújítási költségeinek részbeni, önkormányzati forrásból történő fedezésére.

*Mindezek alapján megállítottam, hogy a hirdetményi kézbesítés a védetté nyilvánítási eljárás megindítása vonatkozásában nem elegendő garancia arra, hogy a tulajdonosok tudomást szerezzenek az ingatlanukat érintő tervezett korlátozásokról, így az érintettek előzetes személyes értesítésének mellőzése a tisztességes eljáráshoz és a tulajdonhoz való jog vonatkozásában alapjogi szempontból aggályos. Az R. védetté nyilvánítási eljárásra vonatkozó egyéb rendelkezései, előírásai, garanciális szabályai ugyanakkor eleget tesznek a jogbiztonság követelményének, a tisztességes eljáráshoz való alkotmányos alapjog e tekintetben nem sérült, a tulajdonjog korlátozásának mértéke – figyelemmel az Alkotmánybíróság által lefektetett sarokkövekre – arányos, a védetté nyilvánításhoz kapcsolódóan pedig anyagi kompenzáció áll a tulajdonos rendelkezésére*

2. Az R.-ben szabályozott eljárásrend, illetve beépített garanciák álláspontom szerint teljes mértékben megfelelnek azoknak a kritériumoknak, melyek a jogállamiság alapelvéből, a tisztességes eljárás követelményéből, illetve a tulajdonhoz való jog tiszteletben tartásából fakadnak, ugyanakkor a Kőbányai Önkormányzat első helyi védetté nyilvánítási eljárása vonatkozásában ezek a garanciák még nem érvényesültek. A 2011. szeptember 26-án hatályba lépett R. egyidejűleg tartalmazta a védetté nyilvánított ingatlanok felsorolását, illetve a védetté nyilvánítással kapcsolatos garanciális szabályokat, így a panaszos ingatlanának helyi védettség alá helyezését előkészítő eljárás tekintetében nem volt hatályban olyan szabályozás, mely garantálta volna a megfelelő érdekérvényesítést, véleménynyilvánítási lehetőséget biztosított volna az érintettek számára, kizárólag az SzMSz által előírt, egyébként valamennyi helyi rendelet kihirdetésére irányadó szabályok voltak alkalmazhatók.

Nem került továbbá sor a védettség tényének ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére, annak ellenére, hogy azt az R. nem a kerület teljes területének felméréséhez és valamennyi ingatlan minősítéséhez köti, hanem pusztán a védetté nyilvánítás tényéhez, mely előírás a jogbiztonságot és az átláthatóságot szolgálja. Ugyanígy nem köti feltételhez az FVM rendelet a védettség tényének bejegyzését, hanem azt egyértelmű kötelezettségként állapítja meg.

*Azáltal, hogy a Kőbányai Önkormányzat az ingatlanok helyi védetté nyilvánítását*

*megelőzően nem alkotta meg a garanciális eljárási szabályokat, illetve nem kezdeményezte a védetté nyilvánítás tényének ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, a jogbiztonság alapelve vonatkozásában visszásságot okozott.*

3. A panaszos által kezdeményezett, a védettség megszüntetésére vonatkozó eljárás során ugyanakkor már teljes mértékben érvényesültek a garanciális eljárási szabályok, a Kőbányai Önkormányzat az R. rendelkezéseinek figyelembe vételével járt el. A panaszos ezen eljárás keretein belül lehetőséget kapott arra, hogy megfelelő jogorvoslattal éljen. Az önkormányzat a védettséggel kapcsolatos döntését – az eljárási szabályoknak megfelelően – felülvizsgálta. A szakértői véleménynek helyt adva a feladatkör szerint érintett önkormányzati bizottság nem látta indokoltnak a védettség megszüntetését, mely javaslatot figyelembe véve járt el azt követően a képviselő-testület.

*Mivel jogszabályi lehetőség van a védetté nyilvánítás megszüntetésének kezdeményezésére, továbbá, hogy a Kőbányai Önkormányzat felülvizsgálati eljárása során érvényesültek az R. által biztosított garanciák, és a képviselőtestület döntése vonatkozásában további jogorvoslati lehetőség a polgári peres út igénybe vétele, a jogorvoslathoz való jog sérelme nem állapítható meg.*

4. Vizsgálatom során megállapítottam továbbá, hogy a miniszteri rendeleti szintű részletszabályokat megállapító FVM rendeletet 2002 óta<sup>34</sup> nem módosították, rendelkezéseit nem vizsgálták fölül az Étv módosításával egyidejűleg. Ennek következtében az FVM rendelet nem helytállóan hivatkozik az Étv. egyes rendelkezéseire – köztük a miniszteri jogalkotásra adott felhatalmazásra – valamint más jogszabályokra. .

*Megállapítom, hogy a jogi szabályozás hiányosságai miatt az FVM rendelet előírásai nem kellően világosak, egyértelműek, azok alkalmazhatósága egyértelműen megkérdőjelezhető, ezért ez a jogszabály jelenlegi formájában a jogállamiságból fakadó jogbiztonság követelményével összefüggő visszásságot okoz.*

#### **Intézkedéseim**

A jelentésben feltárt alapvető jogokkal összefüggő visszásság megszüntetése érdekében

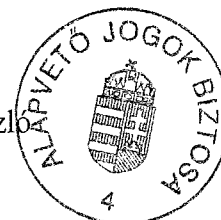
1. Ajbt. 37. § (1) bekezdése alapján *felkérem a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat képviselőtestületét*, hogy módosítsa az R. eljárási szabályait annak érdekében, hogy a védetté nyilvánítási eljárásról az érintett tulajdonosok ne hirdetményi kézbesítés, hanem közvetlen, személyes értesítés keretében értesüljenek;

2. az Ajbt. 32. § (1) bekezdése alapján *felkérem a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzatot*, hogy az eddig védetté nyilvánított ingatlanok vonatkozásában kezdeményezze a védetté nyilvánítás tényének ingatlan-nyilvántartási bejegyzését.

3. Az Ajbt. 37. § (1) bekezdése alapján *felkérem a földművelésügyi minisztert*, hogy a jelenleg hatályos Étv. szabályait figyelembe véve vizsgálja felül az FVM rendelet rendelkezéseit, a szabályozás szükségességét.

Budapest, 2014. 12. 11.

Székely László



<sup>34</sup> A legutóbbi módosítás hatályba lépésének időpontja: 2002. június 21.