



1000100806598

SANKÓÉP Kft.

1171 Budapest, Zrínyi utca 217.

Ügyintéző: Capdebo Ákos

telefon: +36 1 999-9071

email: CapdeboA@budapest.hu

ikt. szám: FPH059 /255 - 3 /2021

hív. szám: -

tárgy: Településképi vélemény
a Budapest VII. kerület, Rákóczi út 6.-
Dohány utca 3. szám alatti épület tetőtér-
beépítésének építési engedélyezési
eljárásához

SANKÓÉP Kft. (1171 Budapest, Zrínyi utca 217.) településképi véleményt kért a Budapest VII. kerület, Rákóczi út 6. – Dohány utca 3. szám alatti, 34526 hrsz.-ú ingatlanon álló épület tetőtér-beépítésének építési engedélyezési eljárásához. A terveket dr. Hajósovics Krisztián okl. tervező építészmérnök (É01-6756) (1136 Budapest, Hollán Ernő utca 9.) felelős tervező készítette.

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

településképi véleményt adom.

A koraeklektikus stílusú lakóház 1868-ban épült Kauser Lipót és Frey Lajos tervei alapján. Építése korában „Kerepesi-bazárként” vált ismertté. Az épület ma is meghatározó eleme környezetének. A Kiskörút és a Rákóczi út kereszteződésében távolabbi nézőpontokból is jól érvényesül az épület tetőzetével együtt. A pince, földszint és háromemeletes átjáróház Dohány utcai homlokzata csaknem azonos a Rákóczi út 6. sz. alatti homlokzattal. A nagyméretű átjáró udvar korábban üveggel fedett volt, ennek nyomait viselik a még meglévő, a függőfolyosókat is tartó öntöttvas konzolok. Az utcai homlokzatok jellegzetessége a háromnyílású, öntöttvas oszlopokkal kialakított árka-dos kapuzat. A Rákóczi út és a Dohány utca felőli bejárathoz kapcsolódó lépcsőházak háromkarú lépcsőit öntöttvas elemekből készült korlátok kísérik, egyedi megjelenést adva a belső tereknek. A függőfolyosók korlátjai egyszerűbb formavilágú, kovácsoltvas szerkezetek.

Az épület tetőterének beépítésére az elmúlt években több tervváltozat született, amely a Főosztályunk és az örökségvédelem szakértővel történt konzultációk során többször módosult. A jelenlegi tervdokumentáció alapkonceptióját tekintve hasonló a korábban építési engedélyt kapott tervhez, (mindkét tervnél az utcai és az udvari szárnyak fölé 2-2 új lakószint épül rá), részleteiben azonban sok helyen jelentősen eltér attól.

Az új lakószintekhez a Rákóczi út és a Dohány utca felőli bejárathoz kapcsolódó két lépcsőházat továbbépítik és felvonókat helyeznek el a háromkarú lépcsők orsóterében. A lépcsőházak orsótereinek mérete remélhetően megfelelő lesz a tervezett liftek elhelyezéséhez, a lépcsőkarok és korlátok módosítása nélkül, hogy a két lépcsőház értékei eredeti formában megtarthatók legyenek. A lépcsőházak megjelenése a mai liftek beépítésével megváltozik, de látványuk itt kevésbé zavaró, mintha pl. az udvar terébe kerülnének.

Az épület a szomszédjainál alacsonyabb a Rákóczi úti és a Dohány utcai beépítésben egyaránt. Az utcai homlokzatok változatlan formában való megőrzése érdekében az új szintek nem járnak a párkánymagasság növelésével és az új tető – amely a meglévőhöz hasonlóan magastető lesz az utcai és az udvari oldalon is – gerincmagasságával csak mintegy egy méterrel haladja meg a jelenlegit. Az utcai tetőoldalak hajlásszöge azonban 35 fokról valamivel 40 fok fölé nő a belső tér jobb kihasználása érdekében, ami még elfogadható kompromisszum a városkép szempontjából. Az utca felé néző tetősíkok – mint ma is – natúr terrakotta színű cserépfedést kapnak, az udvari tetősíkok alacsony hajlása viszont itt csak fémlemez fedést tesz lehetővé. A tetőtáj látványa szempontjából a magastető megtartása mindenképpen kedvezőbb az egyes korábbi terveken szereplő, udvari szárnyakat fedő lapostetőnél.

Az utcai tetőfelületeken a tetőtér megnyitása két szinten elhelyezett, tetősíkokban beépített ablakokkal történik. A homlokzatok nyílásainak ritmusát átvéve a tetőablakok egymás fölé, az alsó szintek ablakainak tengelyébe kerülnek. A tetőablaksávoknál a két, egymás fölé épített tetősíkablak most szinte összeér, csak a födém vastagságának megfelelő bádogozás választja el őket. Annak érdekében, hogy a tetőfelület egységét minél kevésbé bontsák meg a nyílások, felettük még viszonylag elég magas tetőfelületsáv maradjon, a felső, V. emeleti tetőablakok a lehető legalacsonyabbra kerülnek (a belső tér megvilágítása és a kilátás szempontjából ez kevésbé előnyös, de a tető látványa szempontjából helyesímelhető). A Rákóczi úti oldalon a timpanon feletti két tetőablak sarka azonban meglehetősen közel került a fióktető vápájához. Az ebből adódó előnytelen megjelenést talán javítani lehetne, ha az ablakok alatti bádogszegély az ablak szélességében lefutna a vápa bádogozásáig, a cserépfedést a többi tetőablakhoz hasonlóan egységes sávként megszakítva.

Az udvari szárnyak közül a nyugati, szomszédos ingatlan (az 1930-as években épült modern „Óraház”) felé néző homlokzat a szomszéd kertjére néz, így ezen a területen az emeletráépítés jó tájolású lakásoknak adhat helyet. A keleti udvari szárny pozíciója kevésbé kedvező, mivel ott elsősorban a belső szűkebb átjáró udvar felé lehetséges a lakások megnyitása. A belső udvar jelenlegi ereszpárkányának magasságában az új IV. emelet épülettömegének visszaléptetésével teraszsávot, illetve nyitott közlekedőt alakítanak ki fém pálcás korláttal, majd az V. emelet szintén visszalép (az új szintek nagyjából az eredeti tetőkontúron belül maradnak), így a belső udvar légtéraránya lényegében nem változik, az alsóbb szinteken lévő lakások bevilágítása az új szintek ráépítése ellenére sem válik kedvezőtlenebbé.

Az új lakások megközelítését szolgáló külső folyosók a IV. és V. emeleten egyben közös teraszként funkcionálnak, amelyre nem csak a lakások bejárata, de egyes szobák teraszajtói is nyílnak, így egyfajta félprivát térré válnak. Biztonsági szempontból célszerű ezért az egyes folyosószakaszokra csak az ott lakók bejutását biztosítani.

Az udvari szárnyakon a két új szint a szomszédos udvarok felé két szint magas emeletráépítésként jelentkezik. Az „Óraház” nagy kertjére néző, mai eszközökkel alakított nyugati homlokzatrész oldja az épület alsó

szintjeinek monoton ablakrendjét és vizuális kapcsolatot teremt a szomszédos, korai modern beépítéssel. Az új rendbe szervezett homlokzat látványa kiegyensúlyozott. Az átjáró udvarra néző nyugati homlokzaton az új szintek teraszai és üvegfalai szintén harmonikus összképet alkotnak a meglévő udvari homlokzatrésszel.

A tervezett beruházás részeként a homlokzatok felújítása is megvalósul. A jelenlegi erős sárga homlokzati szín helyett visszafogottabb színezés készül, amelyet javasolt falkutatás eredményének ismeretében meghatározni. A tagozatok, díszítések világos kőszínt kapnak. A Rákóczi úti timpanonba visszakerül a „BAZÁR” felirat. A felújítás során az épület homlokzatainak megjelenése várhatóan kedvezően változik, új színezésével jobban illeszkedik majd a városképbe.

Összefoglalva: a tervezett építési tevékenységet, a védett épület tetőterének beépítését és homlokzatfelújítását – a véleményben foglalt észrevételek figyelembevételével

engedélyezésre javaslom.

A településképi véleményben fent megfogalmazott észrevételek elsősorban a tervezett bővítés és a meglévő védett épület viszonyára, valamint a településképi szempontokra vonatkoznak. A terv a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatnak (KVSZ) valamint a hatályos egyéb építésügyi jogszabályoknak való megfelelését az illetékes építési hatóság vizsgálja.

A településképi vélemény ellen a 314/2012 (XI. 8.) Korm. rendelet 26/A. § (8) bekezdése szerint önálló jogorvoslatnak nincs helye, az csak az építésügyi hatósági ügyben hozott döntés keretében vitatható.

Budapest, 2021. február 22.

Főpolgármester nevében

kiadmányozza:

 **Erő Zoltán**
várostervezési főosztályvezető, főépítész

kapja még: dr. Hajósovics Krisztián – e-mail: hajosovics.krisztian@gmail.com