

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése

A Településképi arculati kézikönyv jelen értékvédelmi fejezete a kerület teljes közigazgatási területére kiterjed.

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény fogalommeghatározásait tartalmazó 16. § 58. pontja szerint helyi emlék a hazánk építészeti örökségének a helyi, települési, településképi szempontból jelentős építménye, táj- és kertépítészeti alkotása, helyszíne, meghatározott környezete, amelyet az önkormányzat rendeletben helyi emlékké nyilvánít. A helyi építészeti örökség védelme Budapesten a fővárosi helyi védelemre és a kerületi helyi védelemre oszlik, céljaik, valamint a célok elérését segítő ajánlásaik és vonatkozó rendeleteik egymással összhangban kerülnek meghatározásra.

Fentiek értelmében jelen értékvédelmi fejezet elsősorban a kerületi helyi, területi és egyedi védelmet élvező értékekre, történeti jelentőségű beépítéssel és épületállománnyal rendelkező, településképi szempontból meghatározó területekre, épületegyüttesekre és épületekre vonatkozik. A fejezet a Főváros településképi arculati kézikönyvének figyelembevételével, az abban foglaltakkal összhangolt tartalommal készült, és kitér azon fővárosi védett értékek bemutatására is, amelyek a történeti kisvárosias és a történeti telepszerű területeken a településképi meghatározó elemei.

Az örökségvédelmi célok elérése érdekében a vonatkozó településképi rendeletek határozzák meg az építészeti örökség helyi védelmének feladatait:

- a kerületi helyi védelem alá tartozó épületek védelmét a településképi védelméről szóló 15/2019. (VI. 27.) önkormányzati rendelet,
- a fővárosi helyi védelem alá tartozó épületek védelmét a településképi védelméről szóló 30/2017. (IX. 29.) Főv. Kgy. rendelet szabályozza.

A településképi rendeletekben megfogalmazott feladatok közé tartozik az építészeti, építészettörténeti, várostörténeti szempontból védelemre érdemes építmények, épületegyüttesek körének számbavétele és meghatározása, védetté nyilvánítása, nyilvántartása, dokumentálása, megőrzése, megőriztetése és a lakossággal történő megismertetése, továbbá a helyi védettségű építészeti örökség károsodásának megelőzése, elhárítása, illetve a bekövetkezett károsodás csökkentésének vagy megszüntetésének elősegítése.

A rendeletek szabályozzák továbbá a helyi védelem keletkezésének és megszűnésének módját, a védett épületekre vonatkozó korlátozásokat és kötelezettségeket, továbbá lehetőséget teremtenek a védelem alá helyezett építmények és épületegyüttesek felújítása, helyreállítása érdekében végzett munkák támogatására.

Az Önkormányzat vissza nem térítendő támogatást nyújt pályázati úton a helyi értékek közül a lakóépületek tulajdonosai részére az évente meghirdetésre kerülő „A védett építészeti értékek megőrzésének támogatására” elnevezésű pályázaton.

A Településképi arculati kézikönyv jelen értékvédelmi fejezete összefoglalja az értékvédelem legfontosabb céljait, valamint ajánlásaival segítséget nyújt a kitűzött célok eléréséhez, a településképi védelméhez, az értékőrző felújítások és átalakítások megvalósításához.

Az ajánlásokat az alábbi bontásban sorolja fel:

- általános jellegű ajánlások;
- ajánlások a védett építészeti értékek felújításához, átépítéséhez;
- ajánlások a történeti kisvárosias lakóterületek épületeinek felújításához, átépítéséhez;

- ajánlások a történeti telepszerű lakóterületek épületeinek felújításához, átépítéséhez;
- ajánlások a történeti gazdasági területek épületeinek felújításához, átépítéséhez.

A fejezet kiegészül a kedvező és kedvezőtlen beavatkozások példáinak fotókkal történő bemutatásával.

Célok

A védett építészeti értékek megőrzése, karbantartása rendkívül fontos Kőbánya településképi arculata szempontjából.

Az építészeti értékek védelmének célja a kerület településképe és történelme szempontjából meghatározó épített értékek hiteles megőrzése és a település építészeti örökségének, jellemző karakterének a jövő nemzedékek számára történő átmentése.

A település ezen értékei a nemzet kulturális kincsének részei, ezért megóvásuk, fenntartásuk jelentőségükhöz méltó használatuk és megfelelő bemutatásuk közérdek.

Cél a minőségi fejlesztések ösztönzése, a régi és új épített elemek harmóniájának megőrzése, megteremtése. Ennek érdekében alapvető az új fejlesztések céljainak helyes meghatározása a történeti beépítés és a védett épületállomány megőrzési szempontjainak figyelembevételével.

Általános jellegű ajánlások

- Az értékvédelemmel érintett területeken a történetileg kialakult, meglévő településszerkezet és telekstruktúra, a településképi, az egyes beépítésekre jellemző utcakép és a környezettel való szerves, látványbeli kapcsolat megőrzendő.
- A védett épületállomány megőrzése és minőségi fejlesztése szükséges, eredeti, építészeti értéket képviselő elemeinek minél teljesebb megőrzésével és az épületek szakszerű helyreállításával, épületbontások elkerülésével.
- A védett építészeti érték a védelem fennállása alatt nem bontható el.
- Bontani csak a rossz állapotú toldalékokat és utólagos bővítményeket, illetve történeti karakterjegyeket nem hordozó épületrészt vagy melléképületet lehet.
- Ügyelni kell a védett épületek és a velük szomszédos ingatlanok közötti zavaró hatások kiküszöbölésére. A védett épületekkel szomszédos telkek vonatkozásában a védett épületekhez közvetlenül csatlakozó épületek/épületrészek létesítésének szabályozása szükséges a kedvezőtlen egymásra hatások megakadályozására.
- A védett érték környezetében törekedni kell arra, hogy az új beépítés a védett értékre figyelemmel, azzal utcaképi, településszerkezeti összhangban legyen. Az illeszkedés egyaránt biztosítandó a beépítés, az épülettömeg, a tetőforma, az ereszmagasság, a falak-nyílások rendszere vonatkozásában.
- A területi védelem alatt álló helyszínek egységes szempontok szerinti kezelése szükséges, mely nemcsak az értékes, egyedi elemek, de az együttesek, együtt megjelenő látványok környezetükben, összképükben való megőrzését is biztosítja.
- Telepszerű beépítéseknél, vagyis az egyidőben és egységes építészeti gondolkodással megépült városszerkezeti egységek esetében törekedni kell az eredeti történetiség és a „típusos” beépítés/tömeg/tetőforma/architektúra egységes megőrzésére. A telepek önmagukra jellemző ornamentikákkal és építészeti stílusjegyekkel rendelkeznek. Ezek az egyedi építészeti motívumok, és tömegformálások adják a telepek egyedi „milióját”.

Meglévő épület átalakítása esetén igyekezzünk ezekből minél többet tovább éltetni a jövő számára.

- A terület jelentős részében történeti gazdasági területek találhatók. Ezek jellegzetességei, kéményei, ipari épületeinek sok esetben nívós téglahomlokzatai a településkép meghatározó elemei, megőrzésük, értékvédelmi szempontú helyreállításuk és megfelelő hasznosításuk az értékvédelem fontos feladata.

Ajánlások a védett építészeti értékek felújításához, átépítéséhez

A védett építészeti értékek megőrzése érdekében a felújítást, átépítést úgy kell megtervezni és kivitelezni, hogy az ne érintse hátrányosan a védett érték megjelenését, karakterét, helytörténeti értékét. Különös figyelmet kell fordítani az alábbiakra:

felújítás esetén az épülettömeg, tetőforma, homlokzati jelleg megtartására (homlokzati nyílásrend, nyílásosztás, díszek, tagozatok stb.), valamint a helyes anyaghasználatra;

- bővítés, átalakítás esetén az utcakép és a településszerkezet védett értékeivel való összhangra és illeszkedésre.

A felújítás során – amennyire ez lehetséges – törekedni kell az eredeti állapot helyreállítására:

- az utólagos elemek, vagy a látványt rontó idegen részek eltávolítására;
- az elpusztult, de hitelesen rekonstruálható elemek visszaállítására;
- a védett értékek jellegének hatásos érvényesülésére irányuló munkálatok elvégzésére.

A helyreállítás során – amennyire ez lehetséges – törekedni kell a felújítási fázisok műszaki szempontból helyesen felállított sorrendjének meghatározására és betartására: elsőként ajánlott az épület nedvesedésének megszüntetése/csökkentése a pince/lábazati falak helyreállításával és a pince szellőztetésének biztosításával, valamint a felülről jövő be- illetve leázások kiküszöbölése a tető helyreállításával. A homlokzatok felújítása csak ezt követően javasolt.

Ajánlások a történeti kisvárosias lakóterületek védett értékeinek felújításához, átépítéséhez

Az ajánlások elsősorban a védett értékekre vonatkoznak, alkalmazásuk azonban a történeti kisvárosias lakóterületek egyéb épületeinek felújítása során is javasolt.

1. Alagsori/pincei falak és helyiségek:

- A védett épületállomány nagy része alápincézett, kiemelt földszinttel megépített épület. A pincei/alagsori helyiségeket a magas lábazati sávban lévő fém pinceablakok világítják meg, illetve szellőztetik.

Az épületek falazatai nagyrészt szigeteletlenek, vagy a szigetelések tönkrementek, ennek megfelelően a pincefalak többnyire nedvesek. A falak páraháztartását rontja a falazatokra sok esetben felhordott párazáró vakolat (cementhabarcs) vagy párazáró csempeburkolat.

A felújítást megelőzően javasolt a nedvességre vonatkozó épületdiagnosztikai vizsgálat elvégzése és a pince/alagsor vizesedésének megszüntetését/javítását célzó felújítás módjának a vizsgálati eredmények függvényében történő meghatározása.

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése

- Általános esetben (a pincei használathoz) elegendő a falak megfelelő páraháztartását biztosító szárító/lélegző vakolat alkalmazása, amellyel elkerülhető, hogy a kapilláris nedvesség a falazatban egyre feljebb húzódjon.
- A pincefalakon a párazáró vakolatok és párazáró falburkolatok alkalmazását kívül-belül kerülni kell.
- Nem javasolt a pincepadlók lebetonozása, mert az a falak fokozott vízterheléséhez vezet. Törekedni kell a pincékben a szárazon rakott padlóburkolatok megtartására/kialakítására, vagy a talajnedvesség falak menti kiszellőztetésének biztosítására.
- A lélegző vakolatokon és a padlóburkolaton át a pára a belső térbe kerül, ezért a pincei/alagsori helyiségek fokozott szellőztetését biztosítani kell.

A szellőzés biztosítása érdekében nem megengedett a természetes filtrációt megakadályozó (túlságosan jól záró, pl. műanyag) nyílászárók beépítése. (A pinceablakokra vonatkozó településképi szempontokat ld. lentebb, a nyílászáróknál.)

- Súlyosan nedves falak esetén felmerülhet a falazatok utólagos falszigetelése, ez esetben a helyreállításhoz szaktervező bevonása szükséges.

2. Tetők:

- Törekedni kell arra, hogy egy-egy épület összes tetősíkján azonos tetőhéjalás legyen. Az utcai tetősík teljes felületén csak egységes fedés fogadható el. Részleges (pl. tulajdonrész szerinti) héjaláscsere esetén nem megengedhető különböző fedés-típus és eltérő cserép használata.



Kedvezőtlen a többféle tetőhéjalás megjelenése.



Kedvezőtlen a többféle tetőhéjalás megjelenése.



Kedvező az utcai tetősík teljes felületén az egységes fedés.

- Amennyiben a tető helyreállítása szerkezeti megerősítéssel jár, vagy új fedélszerkezet készül, az ereszcsonópont kialakításánál meg kell őrizni az eredeti ereszvonalat, a kifalazott-húzott/kő zárópárkány fölötti kiegészítés, az ereszvonala megemelése nem elfogadható.
- A védett épületeken természetes anyagú pikkelyes fedés, elsősorban a hagyományos agyagcserép fedés javasolt. Amennyiben a meglévő tetőszerkezet a hagyományos kettős hód farkú cserépfedés hordására már nem alkalmas, tehercsökkentésként egyszeres hornyolt cserépfedés is alkalmazható.

Statikailag indokolt esetben – amennyiben a tetőszerkezet teherbírásának csökkenését csak aránytalanul nagy beavatkozással/megerősítéssel lehetne orvosolni – településképi konzultáció keretében egyeztetett színű és formájú, cementszál erősítésű (azbesztmentes) műpala fedés is elfogadható.

- Hullámos felületű betoncserép, cserepes lemez, vagy bitumenes zsindely fedés nem alkalmazható.
- Ipari épületeknél vagy toronyszerű épületeknél minőségi fémlemez fedés (pl. titán-zink, réz) alkalmazható.



Kedvezőtlen a megemelt ereszvonala megjelenése.

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése



Kedvezőtlen a betoncserep tetőhéjalás megjelenése.



Kedvezőtlen a bitumenes zsindely tetőhéjalás megjelenése.



Kedvezőtlen a cserepes lemez tetőhéjalás megjelenése.



Kedvező a hagyományos agyagcserep tetőhéjalás megjelenése. (Ónodi utca)

- Törekedni kell az eredeti bádogos/díszműbádogos tetőszellőzők megőrzésére, rekonstrukciójára.
- Amennyiben fennmaradtak eredeti kéménytestek vagy mívés kéményfejek, azokat meg kell őrizni akkor is, ha már használaton kívül vannak.
- Épületek tetőzetén kültéri klímaberendezést, technológiai létesítményt csak közterületről nem láthatóan szabad elhelyezni.
- Utcai tetősíkokon napelemek nem helyezhetők el.
- Az utcai tetősíkokon elhelyezett használaton kívüli parabola antennák és reklámtartó berendezések bontandók.
- Tetőtérbeépítési igény esetén általában tetősíkban fekvő ablakok alkalmazása javasolható. A tetősík homogén megjelenésének megbontása (sok kiugró, álló ablakkal vagy tetőteraszokkal) az utcafronton, illetve közterületről látható tetősíkokon nem megengedett.

Abban az esetben, ha a tetőn eredetileg voltak álló tetőablakok és ismert ezek kialakítása, az eredeti állapot rekonstrukciójára kell törekedni.

3. Homlokzatok:

- Épületek közterületről együtt látható homlokzatainak és kapcsolódó tűzfalainak egységesen, lehetőleg egyszerre történő felújítására kell törekedni.
- Az egy homlokzaton belüli, a homlokzat szerkezetének, tagolásának figyelembevétele nélkül történő, részleges (pl. tulajdonviszony alapján tagolt) felújítása vagy átfestése nem megengedett.
- Részleges felújítás csak az épület egészére készített terv alapján és csak a homlokzat szerkezetét figyelembe vevő tagolással történhet. Az épületek tagozattal jól elkülönülő, földszinti sávjának felújítása, színezése megengedett, ha az összhangba hozható a homlokzat egészével.
- A védett értékeket tartalmazó homlokzatokon a megjelenést módosító energetikai szigetelés nem alkalmazható.
- A védett épületek nyílászáróinak beépítési síkját és a nyílászárók eredeti nyitásiirányát meg kell tartani.

A homlokzati részletekre vonatkozó ajánlások:

- Téglaburkolatok tisztítása, felújítása
 - A téglafelületek letisztítása kíméletesen, szemcseszórásos tisztítással vagy finom mechanikai tisztítással ajánlott. Javasolt próbatisztítás elvégzése, amely alapján a pontos technológia meghatározható. A felújítások során gyakran alkalmazott gépi csiszolást kerülni kell, mert ezzel a téglák külső, kemény felületét eltávolítják, a felület vízfelvétele és ennek következtében a fagykárak veszélye is megnő, ezzel a téglafelület hosszútávú megőrzése nem biztosított.
 - A hiányzó vagy sérült felületeket azonos téglával ki kell pótolni, a sérült felületek javításánál színben harmonizáló kő/téglajavító habarcs alkalmazható.

Javasolt a letisztított/helyreállított felületek hidrofóbizálása annak érdekében, hogy a téglahomlokzat víztaszítóbbá váljon.
- Vakolt homlokzatok/homlokzati szakaszok és húzott párkányok helyreállítása
 - Cél a homlokzati architektúra minél teljesebb megőrzése, a fellelhető eredeti részletek alapján a homlokzati struktúra minél teljesebb rekonstrukciója, az utólagos felújítások során tévesen felújított részletek eltávolításával és a hiányzó elemek pótlásával.



Kedvezőtlen, hogy a felújítás során az ablakkönyöklő alatt nem rekonstruálták a hiányzó csigás-kagylós díszítést.

- A vakolt homlokzatoknál törekedni kell az eredeti vakolattextúra megőrzésére, helyreállítására. Ma a homlokzatok nagy részén az eredeti, simított kivitelű vakolatokra utólagosan ráfröcskölt felületeket látunk, amelyek az épület eredeti megjelenését megváltoztatják. Igényes helyreállításakor javasolt a fröcskölések eltávolítása és az eredeti simított vakolat helyreállítása.

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése



Kedvezőtlen a lemálló, utólag ráfröcskölt réteg.



Kedvező a simított vakolatok helyreállításának módja.



Kedvező a simított vakolatok helyreállításának módja.

- A vakolatok pótlásánál, javításánál az eredetivel közel megegyező tulajdonságú, jó páraáteresztő képességű anyagok használata szükséges.

Védett épületek homlokzatain (főleg az alsó szinteken) a falazatok páraáteresztését/kiszellőzését akadályozó portlandcementes habarcs alkalmazása kerülendő.

- A húzott, vakolt párkányok helyreállítása esetében a profilozásokat 'elmosó', helyenként profilvesztést eredményező utólagos fröcskölés és javítások letisztítását követően mintavétel, majd a profilok pontosítása szükséges. A javítás/újrahúzás vakolatból készüljön kihúzó sablonnal kivitelezve.
- A vakolt húzott párkányok indokolatlan leverése és a vakolathúzások előregyártott gipsz elemekkel történő helyettesítése nem támogatható. Különösen a nedvességnek fokozottan kitett lábazati pozícióban – műszaki szempontból is – helytelen a gipsz elemek beépítése, mivel erős nedvszívóképességük miatt nem biztosítanak tartós megoldást.
- A hiányzó, eredetileg vakolt-húzott párkányok egyéb műanyag elemekkel történő helyettesítése nem elfogadható.



Kedvező a helyreállítás módja: az újrakészítés vakolatból készült, kihúzó sablonnal kivitelezve.



Kedvezőtlen, helytelen a felújított bal oldali homlokzaton a húzott párkány kialakításának módja. Az utólag ráfröcskölt réteg megjelenése kedvezőtlen, a tagozatok elmosódtak, profilvesztés következett be.



Kedvezőtlen párkánykialakítás előregyártott gipsz elemmel.



Kedvezőtlen a kialakítás gipsz elemekkel, mivel erős nedvszívóképességük miatt nem biztosítanak tartós megoldást.

- Műkő/gipsz elemek
 - Elsősorban a megőrzés a cél. A megtartható elemek esetében a formákat 'elmosó' utólagos fröcsköléseket és javításokat le kell tisztítani és a hiányokat az eredetivel azonos anyaggal ki kell pótolni. Hiányzó, vagy állapota miatt cserélendő elem esetén a meglévők mintájára legyártott elemekkel kell a pótlást elvégezni.
- Lábazatok
 - Jellemzően vöröskő, vagy vakolt lábazatok. Javasolt az eredeti anyaghasználat megtartása.
 - A szigeteletlen lábazati falaknál javasolt a nedvességre vonatkozó épületdiagnosztikai vizsgálat elvégzése, és a lábazat-felújítás módjának eszerint történő meghatározása.
 - A vöröskő lábazatok hiányai betétezással, vagy színben harmonizáló kőpótló anyaggal, a meglévőhöz igazodó textúrával pótolhatók.
Javasolt a lábazatok javítás utáni hidrofóbizálása.
 - A kő lábazatoknál jelentős nedvesedés esetén felmerülhet a kiszellőztetett lábazat kialakítása.
 - Vakolt lábazat esetén jó páraáteresztő képességű mészhabarcos vakolat, vagy szárító/lélegző (wta minősítésű) vakolat alkalmazása javasolható, megfelelő vastagságban, a gyártó technológiai utasításait betartó kivitelezéssel.
- Homlokzatok színezése
 - Kerülni kell a harsány színek használatát, ajánlott az egymással harmonikusan illeszkedő pasztell- és földszínek alkalmazása.
 - Homlokzat-helyreállítás előtt javasolt a homlokzati színekutatás. A védett épületeken a homlokzat- és nyílászáró színezés lehetőség szerint eredeti színeiben visszaállítandó, illetve megtartandó.
 - A helyreállítási terveknek tartalmazniuk kell a homlokzat színtervét az ajánlott színekre tett javaslatokkal és a színhatárok meghatározásával.
 - A végleges homlokzati színeket mintafelületek felfestését követően a Főépítési Osztályon kezdeményezett településképvédelmi szakmai konzultációban rögzített módon kell meghatározni.
 - Az alkalmazott homlokzatfestéknek jó páraáteresztő tulajdonsággal kell rendelkeznie.

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése

- A földszinti homlokzatzakaszoknál javasolható a légáteresztő tulajdonságú, matt antigraffiti bevonat alkalmazása (pl. „GRAFFITI MAGIC” MATT légáteresztő Anti-graffiti bevonat).



Kedvező a helyreállítás módja, az egymással harmonizáló földszínek alkalmazása. (Liget utca)



Kedvező a helyreállítás módja. (Hölgy utca)

- Korlátok, rácsok

- Az építészeti érték karakteréhez hozzátartozó eredeti áttört kovácsoltvas illetve acélpálcás korlátok, ablakrácsok megőrzendők, szakszerű módon helyreállítandók. Átláthatóságuk megszüntetése (pl. nádszövet stb. takarással) nem támogatható.
- Amennyiben az eredeti korlátok, rácsok már csak részben lelhetők fel, a felújítás során a védett érték építészeti karakteréhez illeszkedő új elemek készítése javasolt a teljes homlokzaton egységes kialakítással.



Kedvező a korlát helyreállításának módja. (Hölgy utca)

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése

- Egyéb homlokzati elemek
 - A homlokzaton lévő eredeti értékes elemek (pl. lámpák, zászlótartók) megtartandók, szakszerűen felújítandók.



Kedvező a lámpa helyreállításának módja.
(Endre utca)

- Vezetékek, kábelek, közműszekrények
 - Törekedni kell a homlokzati falon szabadon, vagy falon kívüli kábelcsatornában futó elektromos és távközlési vezetékek falhoronyban történő elhelyezésére.
 - A használaton kívüli kábelek, kábelcsatornák, közműszekrények bontandók.
 - Közműszekrények homlokzaton való elhelyezését kerülni kell. Amennyiben nem telepíthetők/áthelyezhetők a kapualjba, legalább a homlokzati síkba való besüllyesztésük szükséges.



Kedvező a helyreállítás módja, a kábelek elrejtése.



Kedvezőtlen a kábelek, kábelcsatornák megjelenése a homlokzaton.

4. Nyílászárók:

Az egyik leggyakrabban jelentkező felújítási igény a régi meglévő nyílászárók cseréje. Az épületek nyílászáróinak kialakítása jelentősen befolyásolja a városképet, sokféleségük rendezetlenséget eredményez. Településképi szempontból ezért különös figyelmet érdemelnek.

- Lábazati sáv fém nyílászárói – pinceablakok és utcáról nyíló pinceajtók:
 - A kerület védett épületeire jellemzőek a gyakran szemmagasságig érő, a településképi (és a járdán haladó gyalogos) szempontjából meghatározó magas lábazatok, bennük fém pinceablakokkal és sok esetben az utcáról közvetlenül nyíló fém pinceajtókkal. A pincszinti eredeti ablakok legtöbbször a századfordulón alkalmazott filigrán, profilozott acél-szelvényekkel sűrűn osztott nyílászárók, melyek az épületek értékes elemei, megőrzésükre kell törekedni, és helyreállításuk javasolt.
 - A jelenlegi felújítási gyakorlatban sajnos az a tendencia látszik, hogy a pincék hasznosítása során a fém pinceablakok helyett osztatlan faablakokat, rosszabb esetben műanyag ablakokat építenek be, helyenként külsőtokes műanyag redőnyökkel. Ezek a cserék településképi szempontból nem megengedhetők.
 - A kisebb filtrációt megengedő műanyag ablakok alkalmazása a nedves pincék szellőzése szempontjából műszakilag is káros beavatkozás, nem támogatható
 - Amennyiben a pincei nyílászárók cseréje szorulnak, a nyílászárók cseréje abban az esetben támogatható, ha épületenként egységes a nyílászárók kialakításának módja, színe, anyaga, osztása, az osztók szélessége; és az új nyílászárók jellegükben, anyaghasználatukban és látványukban megegyeznek az eredeti kialakítású nyílászárókkal.



Kedvezőtlen az átalakított pinceablakok megjelenése.

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése



Kedvezőtlen az átalakított pinceablakok megjelenése.



Kedvező az eredeti, fém pinceablakok helyreállításának módja. (Hölgy utca)



Kedvező az eredeti, fém pinceablakok helyreállításának módja. (Hölgy utca)

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése



Kedvező az eredeti, fém pinceablakok helyreállításának módja. (Hölgy utca)

- A fém pinceajtók állapotuknál fogva általában cserére szorulnak.

Törekedni kell arra, hogy az új nyílászárók jellegükben, anyaghasználatukban és látványukban megegyezzenek az eredeti kialakítású nyílászárókkal.

Az eredetitől eltérő (pl. aszimmetrikus!) osztású, az eredeti beépítési síktól eltérő beépítésű és a történeti homlokzat anyaghasználatától idegen műanyag ajtók beépítése nem megengedhető.



Kedvezőtlen az aszimmetrikus osztású műanyag pinceajtó helytelen síkra történő beépítése.



Kedvezőtlen a külső síkra beépített, aszimmetrikus pincajtó kialakítása.



Kedvező a pincajtó és az előtető kialakítása.

- Lakóépületek történeti faablakai:
 - Elsődleges cél az értékes történeti faablakok megőrzése, eredeti vasalataikkal együtt. Általában felújíthatók, hőszigetelő tulajdonságuk javítására többféle műszaki megoldás is létezik (ld. a kézikönyv 4. mellékletét képező ablakfelújítási kalauzban).
 - Amennyiben állapotuk miatt feltétlenül cserére szorulnak, jellegükben az eredetivel azonos újragyártott fa ablakokra cserélhetők, épületenként egységes kialakítással. Az újragyártott ablakok anyaga, nyitásiránya, szerkezete és osztása egyezzen meg az eredeti ablakokéval.
 - Műanyagra (vagy fémre) történő cseréjüket kerülni kell, az ablak meglévő geometriájától és alapvető osztásától eltérő forma és osztás nem megengedett.
 - Amennyiben a sűrűn osztott ablakszárnyak esetében felmerül az osztás egyszerűsítésének igénye, annak lehetőségét településképi szakmai konzultáció

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése

keretében egyeztetni szükséges. Az esetleges módosítás csak épületenként egységes kialakítással lehetséges.



Kedvezőtlen az eredeti és a cserélt ablakok sokfélesége.



Kedvezőtlen az íves nyílás alakjához nem illeszkedő műanyag ablak beépítése.



Kedvezőtlen az íves nyílás alakjához nem illeszkedő műanyag ablak beépítése.



Kedvezőtlen az épület stílusától idegen, az eredeti osztástól, anyaghasználattól (első kép) és nyitásiránytól eltérő új ablak beépítése.



Kedvező az eredeti nyílászárók felújítása (Hölgy utca)

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése



Kedvező az eredeti nyílászárók felújítása
(Hölgy utca)



Kedvező az eredeti mintájára újragyártott
ablak megjelenése.



Kedvező az eredeti mintájára újragyártott ablak megjelenése.

- Redőny, árnyékoló

- A századfordulós épületekre jellemző belső redőnytokos faredőnyök külső redőnytokos, műanyag redőnyre történő cseréje nem támogatható.

Csere esetén törekedni kell a meglévő redőnytokon belüli megoldásra.



Kedvezőtlen a külső redőnytokos, műanyag redőnyre cserélt kialakítás.

- Kapuk és környezetük felújítása

- A zárt sorú beépítésű védett épületek kapui – akár tölgyfa, akár fém anyagúak – általában az épületek legmívesebb részletei közé tartoznak, meglévő eredeti vasalataikkal együtt feltétlenül védendő, törekedni kell a szakszerű felújításukra.
- Helyreállításuk során az értékes kapuk esetében restaurátor bevonása is szükséges lehet.
- A kapuk letisztítás, szerkezeti és esztétikai helyreállítás nélküli újbóli átfestése nem támogatható.
- Amennyiben új kapu készül, annak kialakítását és anyaghasználatát az épülethez illeszkedően kell megtervezni.

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése

- Amennyiben a történeti kapukat értéktelenre cserélték, vagy átalakították, de az eredeti kapuról elegendő információ áll rendelkezésre, annak visszaállítására/rekonstrukciójára kell törekedni.
- Javasolt a kapuk környezetében gyakran megjelenő elektromos szekrények lehetőség szerint rejtett pozícióba (pl. kapualjba) történő áthelyezése, a falon kívül futó kábelek, távközlési vezetékek falba süllyesztése, optimális nyomvonalának kijelölése.



Kedvezőtlen a kapu lefestése a hibás részek javítása nélkül.



Kedvező a helyreállítás módja, a kapu teljes restaurálása. (Füzér utca)

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése

- Portálok

- Portálok kialakításánál, átalakításánál – ha azok még helyükön megtalálhatóak – az eredeti nyílászárók megtartására kell törekedni. Amennyiben átépítésre kerültek, de az eredeti portálról elegendő információ áll rendelkezésre, annak visszaállítása/rekonstrukciója javasolt.
- A portálok, kirakatszekrények méretét és elhelyezését a homlokzattal együtt, egy egységként kell kialakítani, minden berendezés, felület, felirat csak a teljes homlokzat és környezet figyelembevételével, azt nem zavaró módon helyezhető el.
- Egy homlokzaton belül a portálok lényegében azonos kialakítására kell törekedni.
- A használó arculatának visszafogott megjelenítése támogatható, az épület egészét kedvezőtlenül megváltoztató design nem elfogadható.
- A védett épületektől idegen reflexiós üvegek használatát kerülni kell.



Kedvezőtlen az épület karakterét túlzottan megváltoztató kapu és portál kialakítás.



Kedvezőtlen, kerülendő a reflexiós üveg használata.



Kedvező az egyszerű, letisztult megjelenésű portál kialakítása.

5. Energetikai korszerűsítés:

A védett épületek esetében biztosítani kell, hogy a jövőben is élhető és fenntarthatók legyenek. Ennek érdekében komplexen kell vizsgálni az épületszerkezetek hőszigetelését, az épület gépészeti rendszereit, energiafelhasználását, és összefüggésükben elemezve kell meghatározni a korszerűsítés optimális mértékét és módját.

Azokat az energetikai korszerűsítéseket, amelyek a védendő értékeket lényegében nem károsítják, támogatni szükséges. Azokat viszont, amelyek az épület karakterét, védett értékeit alapvetően megváltoztatják, kerülni kell.

Ennek megfelelően:

- Végfalak, tűzfalak hőszigetelése:

Támogatható a végfalak/tűzfalak megfelelő anyaghasználattal történő hőszigetelése. Az épület páraháztartása és a településkép szempontjából olyan páraáteresztő tulajdonsággal bíró hőszigetelő rendszert kell alkalmazni, amelyre hagyományos összetételű és vastagságú vakolat hordható fel (pl.: Heraklith/Heratekta-C-3/Tektalan, vagy fagyapot szigetelés vagy Steico farost tábla).

A történeti épületektől idegen megjelenésű, merev síkot adó, vékonyvakolattal ellátott XPS és EPS hőszigetelés értékvédelmi szempontból nem elfogadható, párazáró tulajdonsága miatt pedig műszaki szempontból sem javasolható.

- Lábazat hőszigetelése:

A túlnyomórészt magasföldszintes épületeknél a jellemzően magas lábazati szakasz még a pincefal része, így a lakások szempontjából a lábazati hőszigetelés nem indokolt.

A lábazati szakasz terepcsatlakozás feletti alsó sávjában végigfutó kő lábazat esetében a lábazati elemek mögötti, külső oldali lábazati hőszigetelés a lábazat bontása és a lábazat külső síkjának módosítása nélkül nem lehetséges, ezért nem javasolható,

A lábazati szakasz terepcsatlakozás feletti alsó sávjában végigfutó vakolt lábazat esetében az eredeti állapotnak megfelelően a többbrétegű lábazati vakolat helyreállítása javasolt. A felújítás során a kiülő lábazati vakolat nem helyettesíthető a pára- és szellőztetést gátló zártcellás hőszigetelő táblák beépítésével. Ezeknek a nedves falazatok páraháztartására gyakorolt negatív hatásán túl

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése

(alkalmazásuk esetén a nedvesség a falazat felsőbb részeibe szívódik fel) a rájuk felhordható vékonyvakolat merev textúrája a történeti épületektől idegen megjelenést kölcsönöz, esztétikailag sem elfogadható. A lábazati vakolatokhoz jó páraáteresztő képességű mészhabarcos vakolat, vagy szárító/lélegző (wta minősítésű) vakolat alkalmazása javasolható. (Ld. homlokzatoknál is.)

Amennyiben a lábazati fal felsőbb felületein is nedvesedés tapasztalható, indokolt lehet a lélegző vakolat alkalmazása a lábazati szakasz felső vonaláig, vagy a lábazati szakaszt lezáró osztópárkány magasságáig.

- Nyílászárók hőtechnikai tulajdonságának javítása:

A meglévő fa nyílászárók zárásának és hőszigetelő tulajdonságainak javítását célzó, de a nyílászárókat lényegében megőrző felújítások támogathatók (ld. az arcuati kézikönyv végén lévő 4. mellékletben szereplő ablakfelújítási kisokost). Elfogadható a nyílászáróknak az eredeti kialakítás szerinti, de hőszigetelő üvegezéssel történő újragyártása is. Ez utóbbi esetben arra kell törekedni, hogy a hőszigetelő üvegezés nagyobb súlyát megtartó új ablakszárny kerete ne legyen szélesebb az eredetinél, helyette a vastagságát szükséges növelni.

- Falazatok külső oldali hőszigetelése:

A homlokzati párkányokkal, különböző homlokzati architektúrával, nyíláskeretezésekkel, gipszdíszekkel stb. gazdagított védett homlokzatok külső oldali hőszigetelése korrektül nem megoldható, ezért nem támogatható.

A homlokzati architektúra eltávolításával történő külső oldali hőszigetelés és ezt követően az eredeti tagozatokhoz hasonló gipsz/nikecell tagozatok felerősítése értékvédelmi és esztétikai szempontból is elfogadhatatlan.

- Falazatok belső oldali hőszigetelése:

Védett épületek esetében a határoló szerkezetek külső oldali hőszigetelése általában nem valósítható meg, de megoldást nyújthat a hőszigetelő lapokkal történő belső oldali hőszigetelés a szerkezet hőszigetelő képességének javítására. A hőszigetelő lapok alacsony páradiffúziós ellenállása és kapilláris szerkezete biztosítja, hogy a belső oldali hőszigetelés párazáró réteg nélkül kerüljön kialakításra. Az anyagszerkezet a fűtött tér páratartalmát képes felvenni, majd azzal egyidejűleg a kapilláris szerkezetnek köszönhetően azt visszavezetni a belső tér felé (pl. Ytong Multipor hőszigetelő lapok).

- Zárófödémek hőszigetelése:

A zárófödémek padlástér felőli hőszigetelése javasolható abban az esetben, ha a tervezett rétegrend és a beépített anyagok a födém páraáteresztő képességét károsan nem befolyásolják.



Kedvezőtlen a homlokzat leszegényítése külső oldali hőszigetelés következtében. Az épület karakter nélkülivé vált a konzolsorral alátámasztott szemöldök- és profilozott könyöklőpárkány megszüntetésével, helyettük a hőszigetelésre ragasztott keskeny keretezésekkel, a lábazati sáv eltüntetésével.



Kedvezőtlen, hogy az eredeti kő lábazat megtartása mellett a felmenő falak külső oldali hőszigetelése történt, ennek következtében a kiülő felső sík miatt 'fejnehézzé' vált a homlokzat és negatív lábazat alakult ki. Kedvezőtlen továbbá, hogy a hőszigetelésre történeti jelleg nélküli új tagozatok kerültek.



Kedvezőtlen a hőszigetelés következtében kialakult, a történeti épületektől idegen negatív lábazat kialakulása. A külső oldali hőszigetelésre felragasztott polisztirol díszítőelemek pusztulása máris megkezdődött.



Kedvező a helyreállítás módja külső oldali hőszigetelés nélkül. (Alkér utca)



6. Klíma kültéri egységek elhelyezése:

- Épületek közterületről látható homlokzatainak látható felületeire kültéri klímaberendezés, vagy gépészeti berendezés a homlokzat karakterét kedvezőtlenül megváltoztató módon nem helyezhető el.
- A kültéri egység telepítése – a védett érték sérülése nélkül – a belső, közterületről nem látható homlokzatokon, vagy tetősíkokon, esetleg padláson vagy a belső udvarban takartan, terepre elhelyezve lehetséges.
- Erkélyrel vagy loggiával rendelkező lakás/épület esetében a kültéri egység annak erkélyén, loggiáján közterületről nem látható módon, takartan elhelyezhető.

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése

- Megoldást jelenthet a védett épületek esetében a kültéri egység nélküli klíma berendezés telepítése. Ebben az esetben a nagyméretű kültéri egység helyett kettő szellőzőnyílás biztosítja a klímaberendezés megfelelő működését.



Kedvezőtlen a klíma kültéri egységek megjelenése az utcai homlokzaton.



Kedvező a kapu feletti homlokzati rács mögé rejtett kültéri egység. (Martinovics tér)



Kedvező a kültéri egység nélküli klímaberendezés felszerelése, amely esetében a homlokzaton csak a kisméretű szellőzőnyílások jelennek meg.

7. **Kerítések:**

• Tömör kerítések

- A hézagosan zárt sorú beépítésekben adódóan gyakori a tömör, többnyire pillérekkel tagolt falazott kerítés. Ezek eredeti formájukban történő megőrzésére, vagy átépítésük esetén az eredeti állapot rekonstrukciójára kell törekedni.
- Amennyiben eredetileg nyilvánvalóan nyerstégla felületűek, vakolásuk nem támogatható.
- A kerítések és pillérek felső szakaszán meglévő, különböző rakásmódú díszítések és a pilléreken álló díszítőelemek (vázák, talapzaton álló gömbdíszek stb.) megtartandók.
- Eredeti tömör kerítésfalra az utólag hozzáépített melléképülethez tartozó ablak nem nyitható.
- A tömör kerítések belső síkjához illesztett, a kerítés magasságát meghaladó magasságú udvari melléképület nem létesíthető sem a védett épület telkén, sem a védett épülethez csatlakozóan a szomszédos ingatlanon.
- Az elpusztult kapuk helyére beépítendő új kapuknak formailag és anyaghasználatukat tekintve is illeszkedniük kell a meglévő épülethez és kerítéshez.

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése



Kedvező a tömör téglakerítés tagolásának, részletképzéseinek megőrzése.

Kedvezőtlen a karbantartás elmaradása, amely a szerkezetet meggyengítette. Az utólag nyitott kapu igénytelen kialakítású.



Kedvezőtlen a részben megőrzött kerítésfal az új nyílások kialakítása.



Kedvezőtlen a tömör kerítésfal fölé emelkedő zavaró melléképület a védett épülethez csatlakozóan.



Kedvezőtlen a formájában és anyaghasználatában igénytelen új kapuk kialakítása.



Kedvező a kapupillérek és a kapu megőrzése.



Kedvező a részben megőrzött kerítésfal, de **kedvezőtlen** az új kerítésnyílások és kapuk kialakítása.

- Áttört kerítések

- A védendő áttört kerítések általában kő- vagy téglalábazaton álló, kovácsoltvas elemekkel díszített vasoszlopok közötti mezőkkel (sok esetben ún. heidekker hálóval) kialakított kerítések, melyek megőrzendők.

Az oszlopok és a mezők hiányzó vagy cserére szoruló elemeit a meglévőkkel azonos, azok mintájára legyártott elemekkel kell pótolni.

- A karakteres, legtöbbször nyers felületű rusztikus törtkő- vagy téglakerítés-lábazatok és azok esetenként meglévő kő fedlapjai szintén megőrzendők. Helyreállításuk során falazat-hiányait azonos méretű falazóelemekből, azonos rakásmóddal és az eredetivel megegyező textúrával kell pótolni.

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése

- Az áttört kerítések növényekkel történő befuttatását kerülni kell. A kerítés belső oldalán az átláthatóságot gátló sövények telepítése támogatható.
- A meglévő és a kerítéshez stílusukban illeszkedő kapuk megtartandók, helyreállítandók.



Kedvezőtlen a karakteres áttört kerítés befuttatása növényekkel.



Kedvezőtlen a karakteres áttört kerítés befuttatása növényekkel.

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése



Kedvező a karakteres áttört heidekker kerítés mögé telepített sövény.



Kedvező a karakteres kerítés megőrzése.



4.17. A védett építészeti értékek megőrzése



Kedvező a karakteres kapu megőrzése.

Ajánlások a történeti telepszerű lakóterületek védett értékeinek felújításához, átépítéséhez

Telepszerű beépítéseknél, vagyis a közel egyidőben és egységes építészeti gondolkodással megépült városszerkezeti egységek esetében törekedni kell az eredeti történetiség és a „típusos” beépítés/tömeg/tetőforma/architektúra egységes megőrzésére.

A telepek önmagukra jellemző ornamentikákkal és építészeti stílusjegyekkel rendelkeznek. Ezek az egyedi építészeti motívumok és tömegformálások, az épületekre jellemző anyaghasználat adják a telepek egyedi 'miliójét'.

A telepszerű beépítések esetében nemcsak az egyes épületek értékeinek megőrzése és szakszerű felújítása a cél, hanem a felújítások és átépítések egységes elvek szerinti megvalósítása, az egyes épületek egymásra hatásának, a köztük kialakult légtérarányoknak, az egymást kiegészítő funkcióknak, tömegformálásuknak megtartása, és a telepek egyedi 'miliójének' továbbéltetése az értékvédelem feladata.

A kerület védett, történeti telepszerű beépítései esetében a felújítások/átépítések az alábbi ajánlások szerint végezhetők. Az ajánlások elsősorban a védett értékekre vonatkoznak, alkalmazásuk azonban a történeti telepszerű lakóterületek egyéb épületeinek felújítása során is javasolt.

1. Pongrác úti Kis-Pongrác lakótelep (E14 jelű védett egyedi és területi érték)



Az 1939-41 között megvalósult munkáslakótelep 3 emeletes lakóépületei az intézményi épületeikkel együtt máig megőrizték karakteres stílusjegyeiket.

Egységes tömegformálás, a vakolt és nyerstégla burkolatú mezők váltakozására épülő, lizénákkal és rizalitokkal tagolt, esetenként sarokerkélyekkel/loggiákkal gazdagított, a téglasorok ki-be ugratásával díszített homlokzatok jellemzik.

A fennmaradt épületállomány építészeti együttesként kerületi helyi védettséget élvez.

A lakótelep épületeinek felújításánál törekedni kell a beavatkozások egységes elvek szerinti megvalósítására, illetve az egységesség helyreállítására az alábbiak szerint:

- A homlokzatok egyedi építészeti stílusjegyei megtartandók, illetve helyreállítandók.
- Utólagos külső hőszigetelés sem a vakolt, sem a téglarchitektúrájú homlokzatokon nem alkalmazható, kizárólag a tetőtéri tetőfelépítmények homlokzati felületein megengedett.
- A külső falazatok hőszigetelő képességének javítására megoldást nyújthat a belső oldali hőszigetelés kialakítása, de kizárólag az erre kifejlesztett hőszigetelő lapok beépítésével (pl. Ytong Multipor hőszigetelő lapok).

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése

- A bütüfalakon négy helyen megjelenő, a négy évszakot ábrázoló sgraffitto-díszek fokozottan védendők, felújítás során megtartandók, illetve felújítandók.



- A telepre jellemző anyaghasználatától (vakolt és téglafelületek) durván eltérő, nem illeszkedő burkolt felületek nem alkalmazhatók, a tetőtérbeépítés tetőfelépítményeinél sem.
- A tetőfelépítmények oldalfalain hagyományos vakolt felületek alkalmazása kívánatos.
- A földszinti üzletek portáljait csak tervezetten, a portálok egységes kialakításával, a földszinti meglévő architektúra figyelembevételével lehet kialakítani, átalakítani illetve felújítani.
- A homlokzatokon a felújítások során új nyílás nem létesíthető.



Kedvezőtlen az ablakcserék során az ablakok színének, osztásának megváltoztatása, amely következtében az épület karaktere előnytelen módon alakul át.





Kedvezőtlen a tetőfelépítmény oldalfalán az alumínium trapézlemez beépítése.



Kedvező a kétszárnyú ablakok beépítése.



Kedvező a kétszárnyú ablakok beépítése.

- A részben már megvalósult, az eredetitől eltérő, vegyes kialakítású és anyaghasználatú, stílusidegen nyílászáró-cserék településképi szempontból a lakótelep folyamatos elértéktelenedését eredményezik. Ezért a további cserékre fokozott figyelmet kell fordítani.
- A nyílászárók cseréje megengedett, de csak abban az esetben támogatható, ha az új nyílászárók kialakításának módja, színe, nyitásiránya, fő nyílásosztása egységesen, a teljes épületen megegyezik az eredeti nyílászárókéval.
- Az eredetitől eltérő osztású, már cserélt, átalakított nyílászárók esetében egy újabb cserénél törekedni kell az eredetivel megegyező fő nyílásosztások visszaállítására.
- Amennyiben az ablakszárnyakon belüli osztások vonatkozásában felmerül az osztás egyszerűsítésének igénye, annak lehetőségét településképi szakmai konzultáció keretében

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése

egyeztetni szükséges. Az esetleges módosítás csak épületenként egységes kialakítással lehetséges.

- Tekintettel arra, hogy az épületeken a nyílászárók jelentős részét már műanyagra cserélték, a továbbiakban is megengedett műanyag nyílászárók beépítése azzal a feltétellel, hogy a beépítendő szerkezet keresztmetszeti méreteit településképi szakmai konzultáció keretében egyeztetni szükséges.
- Az épületek homlokzatainak meghatározó elemei a kő/műkő keretezésű kapuk, bejáratok. A még meglévő eredeti kapuk és bejáratok egyedi rácsaikkal és vasalataikkal együtt lehetőség szerint megőrzendők, felújítandók. Amennyiben műszaki állapotuk miatt cserére kerül sor, az eredeti nyílászáró mintájára, azzal megegyező osztásokkal, nyitásirányokkal és anyaghasználattal kell újragyártani.
- A kétszárnyú kapuk cseréje esetében az aszimmetrikus kialakítás nem megengedett!
- Az eredetitől eltérő kialakítású, már cserélt/átalakított kapuk és ajtók esetében egy újabb cserénél törekedni kell az eredetivel megegyező nyílászáró visszaállítására.
- A nyílászárók színe lehetőség szerint egyezzen meg az eredeti színnel, de amennyiben attól eltérő, akkor épületenként csak egységes kialakítású lehet.

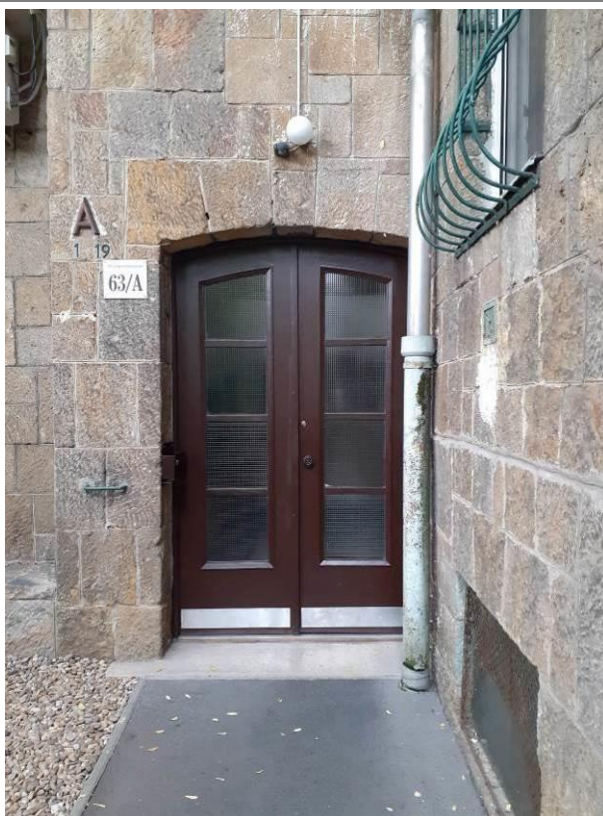


Kedvezőtlen az eredeti kialakítástól teljesen idegen fehér műanyag kapu látványa.

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése



Kedvezőtlen az eredeti kialakítástól teljesen idegen, aszimmetrikus kialakítású fehér műanyag kapu látványa.



Kedvező az eredeti kapuk felújítása, helyreállítása (Salgótarjáni utca)



Kedvező az eredeti lépcsőházi ablakokkal megegyezően legyártott új ablakok látványa (Salgótarjáni utca)



Kedvező az eredeti lépcsőházi ablakokkal megegyezően legyártott új ablakok látványa.

- Külsőtokos redőnyök beépítése nem támogatható, javasolt a belső oldali árnyékolás alkalmazása.
- A földszinti ablakoknál rácsok beépítése megengedhető, de csak abban az esetben, ha azt tervezetten és egységesen (forma, mintázat, szín, kialakítás módja stb.) valósítják meg.
- A felújítástól függetlenül is gyakran megjelenő, homlokzat átalakítást eredményező látványelem a loggiák átalakítása vagy beépítése. Mivel a loggiák fontos építészeti látványelemek, ezért átalakításuk, beépítésük nem támogatható. A már meglévő, vegyes kialakítású és anyaghasználatú beépítések az épületek legkarakteresebb részeinek összevisszaságát, rendezetlenségét eredményezik.
- Újabb átalakításoknál vagy homlokzathelyreállításnál a beépítések megszüntetése és a nyitott loggiák visszaállítása javasolt.
- Az eredeti korlátok, mellvédek jellege nem változtatható.

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése

- Az elektromos vezetékek felújítása körében legtöbbször a riasztó, televízió-kábel, telefon, kaputelefon és kamera-hálózat korszerűsítése, telepítése merül fel. A kábelek homlokzaton történő megjelenése jelentősen rontja a városképet. Ezért az elektromos vezetékek és szekrényeik, valamint az egyéb épületgépészeti vezetékek téglahomlokzatok esetében kizárólag épületen belül vezethetők, vakolt felületek esetén a homlokzaton falba süllyesztve is elhelyezhetők.



Kedvezőtlen a loggia beépítése, amely az épület látványát jelentősen megváltoztatja.



Kedvezőtlen a loggia beépítése, amely az épület látványát jelentősen megváltoztatja.

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése



Kedvezőtlen a loggia beépítése, amely az épület látványát jelentősen megváltoztatja.



Kedvezőtlen a bejárat körül szabadon hagyott kábelek, vezetékek látványa.

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése



Kedvező a kapu és a rács megőrzése,
kedvezőtlen azonban a bejárat körül
szabadon hagyott kábelek, vezetékek
látványa.



Kedvező a kapu körüli kőkeret megőrzése,
kedvezőtlen azonban a téglaburkolat
roncsolása.

- A légkondicionáló kültéri egységének telepítése csak erkélyen és loggián, takartan elhelyezve megengedett, egyéb homlokzati felületekre nem helyezhető el.
- Megoldást jelenthet a kültéri egység nélküli klíma berendezés telepítése. Ebben az esetben a nagyméretű kültéri egység helyett kettő alig látható szellőzőnyílás biztosítja a klímaberendezés megfelelő működését.

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése

- Amennyiben a homlokzat karakterének és építészeti részleteinek megőrzése mellett a klíma kültéri egységek elhelyezése megoldható, azokat csak a teljes épületre készített elhelyezési terv alapján, azzal összhangban lehet kihelyezni, a településkép-védelmi szakmai konzultáció eredményes lezárását követően.
- Napelemek a tetőkön telepíthetők, de csak az eresztől min. 50 cm-re visszahúzza, rendezett kiosztással.
- Az épületek alsó szintjén/lábazatán egységesen végigvonuló kő burkolat és benne a pinceablakoknál még meglévő egységes perforált acéllemez védendő, cseréje csak azonosan legyártott elemmel történhet.
- Az épületek bütőfalain megmaradt kovácsoltvas zászlótartók védendők, megtartandók.



Kedvezőtlen a légkondicionáló kültéri egységek megjelenése a homlokzaton, a téglaburkolatok károsítása.



Kedvező a kültéri egység nélküli klímaberendezés felszerelése, amely esetében a homlokzaton csak a kisméretű szellőzőnyílások jelennek meg.

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése



Kedvező a kültéri egység nélküli klímaberendezés felszerelése, amely esetében a homlokzaton csak a kisméretű szellőzőnyílások jelennek meg.



Kedvező a a pinceablakok megőrzése, felújítása.

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése



Kedvező az épületek bejáratának felújítása, a felújítás során azonban a kábeleket, távközlési vezetékeket nem látható módon kell elhelyezni.



Kedvező az épületek bejáratának felújítása, a megsérült, hiányzó téglaburkolat pótlását azonban az eredetivel azonos színű újjal kell elvégezni.



Kedvező az épületek téglahomlokzatának felújítása, a megsérült, hiányzó téglaburkolat pótlását azonban az eredetivel azonos színű újjal kell elvégezni.

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése



Kedvező az épületek téglahomlokzatának felújítása.

- Az épületegyüttest kiegészítő társművészeti alkotások (szobrok, lubickolómedencék) védendőik.
- A lakótelep szerves részét képezik az épületek közötti jó arányú zöldfelületek, a nagy méretű fákkal. Törekedni kell ezek nagyvonalú, legalább épületenkénti/szakaszonkénti egységes kezelésére. Kerülendő az összefüggő felületek felszabdalása, az egyes tulajdonrészekhez tartozó 'kiskertek' kialakítása.



Kedvező a nagyméretű zöldfelületek megőrzése, gondozása.

2. Magnezit munkássorház



A Kada utca 48-56. szám alatti négy sorházszerűen összekapcsolt földszintes ikerház egy nagyobb szabású munkástelep elkészült első elemei. A népi építészet stílusjegyeit magán hordozó falusias - kisvárosias megjelenésű hangulatos házsor. Forma- és eszközkinccse is a népi építészet elemeiből merít (boltíves tornác, oromfalon ereszsáv, fatáblás ablakok stb.). A fennmaradt épületegyüttes fővárosi helyi védettséget élvez (10.1.15. jelű fővárosi védett érték).

Egyes részeinek külön-külön történő felújításával az együttes egységének megbomlása, és ezzel együtt értékvesztése is kezdetét vette. Tekintettel arra, hogy összesen 8 épületrészből van szó, törekedni kell az egységes elvek szerinti felújításra, illetve az egységesség helyreállítására az alábbiak szerint:

- Az épületek legfőbb karakterét adó tornácok beépítése nagyrészt már megtörtént, ennek eredményeként az együttes eredeti megjelenése mára jelentős csorbát szenvedett. A folyamat megfékezése érdekében a még beépítetlen tornácok lehetőség szerint eredeti, nyitott állapotukban megőrzendők, felújítandók.
- A már beépített tornácok újabb átalakítása esetén törekedni kell azok újbóli megnyitására, az eredeti állapot visszaállítására. Amennyiben ez nem lehetséges, a megtartandó falnyílások lezárása/üvegezése csak az összes épületrészre kiterjedő, egységes kialakítással támogatható.
- Az íveket alátámasztó fejezetes oszlopok fokozottan védendők.
- Az épületek tömege nem változtatható meg. Ennek megfelelően az épületek és a tornácok csatlakozásánál a falsarkokban lévő -az épületek karakterét szintén nagyban meghatározó- verandák tömegének bővítése/átalakítása, toldalékok hozzáépítése nem megengedett.



Kedvezőtlen a tornác beépítése, átalakítása.



Kedvezőtlen a tornác beépítése, átalakítása.



Kedvezőtlen a tornác beépítése, átalakítása.

- A homlokzatokon eredetileg nem létezett elemek (pl. előtetők), díszítések/tagozatok (pl. keretezések, könyöklőpárkányok stb.) nem létesíthetők.
- A nyílászárók cseréje csak abban az esetben engedhető meg, ha az újragyártott nyílászáró mérete, nyitásiránya, osztása, anyaga stb. megegyezik az eredetivel, egységes kialakítású.
- Az eredetitől már eltérően cserélt/átalakított nyílászárók esetében egy újabb cserénél törekedni kell az eredetivel mindenben megegyező faablakok visszaállítására.
- A fatáblás árnyékolók védendők, felújítandók. Azokon a helyeken, ahol ezeket már eltávolították, -az eredetivel egyező kialakítású visszaállításuk javasolt. A fatáblák külsőtokes redőnnel történő cseréje/együttes használata nem megengedett.

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése



Kedvezőtlen az előtető utólagos kialakítása.



Kedvezőtlen az előtető utólagos kialakítása.



Kedvezőtlen a provizórikus előtető kialakítása.

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése



Kedvezőtlen az eredetileg nem létezett nyíláskeretezés és könyöklőpárkány kialakítása.



Kedvező az eredeti építészeti karakter megőrzése.



Kedvező az eredeti ablakok és zsalugáterek megőrzése (mellette láthatók a lecserélt ablakok leszerelt zsalugáterrel).

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése

- Törekedni kell a cserépfedés egységes rakásmódú és egységes formájú felújítására.
- Tekintettel arra, hogy a homlokzatok egyszerű vakolt homlokzatok, az épületek külső oldali hőszigetelése – amennyiben az egységesen, megfelelő anyagválasztással, hagyományos vakolattal vakolható kivitelben készül - legalább épületenkénti egyidejű kivitelezés esetén támogatható. Ebben az esetben az ablakok fa keretezését és bélletét az új külső homlokzati síkhoz igazítva át kell alakítani.
- A ma fennálló állapot a tulajdonrészek szerint megvalósult részleges hőszigetelésekkel és az ennek következtében kialakult síkváltásokkal, elfogadhatatlan.
- A homlokzatok színezése csak egységes lehet, a tulajdonrészek szerinti eltérő színezés (ma az oromfal tengelyében történő színváltások láthatók) nem megengedhető.



Kedvezőtlen a tulajdonrészek szerint külön ütemben, más-más módon felújított felemás homlokzatok kialakítása.



Kedvezőtlen a tulajdonrészek szerint külön ütemben, más-más módon felújított felemás homlokzatok kialakítása.

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése



Kedvező a fatáblás árnyékoló zsalugáterek megőrzése, **kedvezőtlen** azonban az átalakított, osztás nélküli ablakok, valamint a külsőtokos redőnyök beépítése.

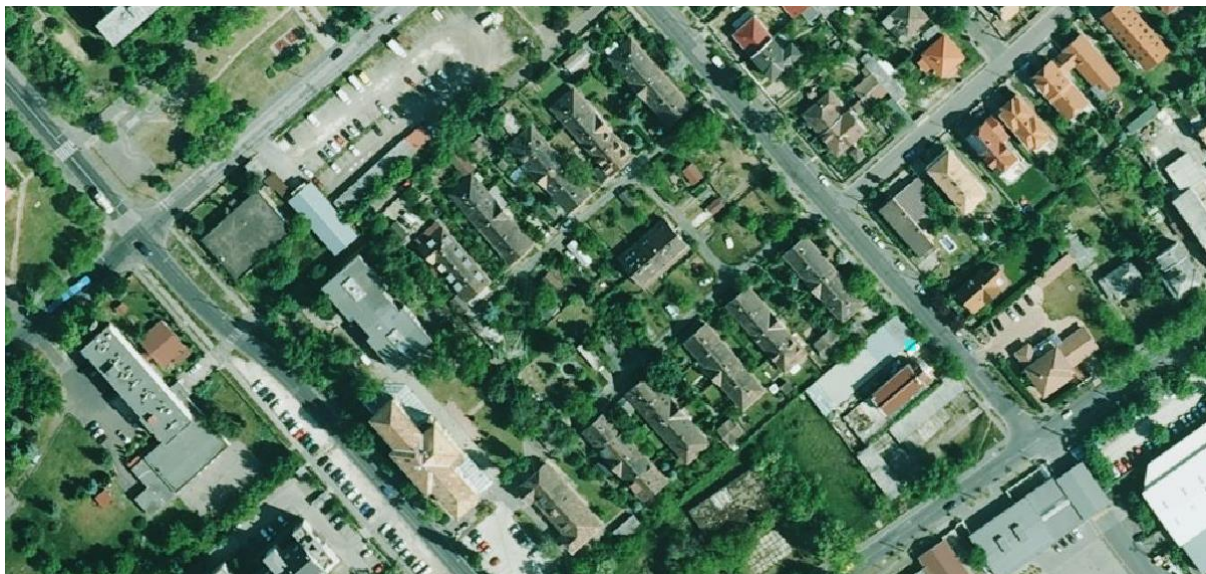


Kedvező a fatáblás árnyékolókkal rokon megjelenésű fatáblás ajtók megőrzése, felújítása.



Kedvező a fatáblás árnyékoló zsalugáterek és az eredeti osztású fa ablakok megőrzése.

3. Pénzügyőr tisztviselő telep (E16 jelű védett egyedi és területi érték)



A Mádi utca 211. szám alatti, pénzügyőri tisztviselők számára létesített telep házai az 1930-as évekre jellemző sajátos tisztviselői- és munkáslakóház típusépületei. Az együttes erős hangulati értékkel rendelkezik. A telken belül két sorban szabadon állnak a Mádi utcával párhuzamos gerincű, eredetileg egységes megjelenésű épületek. Földszintesek, tetőzetük meredek hajlású. Részletmegoldásaik (tornác, deszkaoromzat, fatáblás árnyékolók) a népi építészet elemeiből merítenek.

A fennmaradt épületegyüttes kerületi helyi védettséget élvez.

Egyes épületeinek külön-külön történő felújításával, utólagos toldalékok létesítésével, a fa nyílászárók műanyagra-, és a fatáblák műanyag redőnyökre történő cseréjével, a sokféle tetőtéri ablak beépítésével az együttes egységének megbomlása, és ezzel együtt értékvesztése is kezdetét vette.

Tekintettel arra, hogy összesen 11 épületről van szó, törekedni kell az egységes elvek szerinti felújításra, illetve az egységesség helyreállítására az alábbiak szerint:

- A karakter megőrzése a legfőbb cél. Ennek érdekében megfontolandó egységes helyreállítási-, tetőtérbeépítési és színezési terv készítése.
- Az épületek legfőbb karakterét adó, kifelé kontyolt, a telek belseje felé oromfalas kialakítású nagy tetőidomok tömege nem változtatható. A tetőtérbeépítések indokoltak lehetnek, de a telep egységessége érdekében az új beépítéseknel, vagy a meglévők újbóli átalakításánál álló tetőablakok alkalmazása nem javasolt, a tetősíkból fekvő ablakok beépítése kívánatos.
- Az épületek oldalirányú bővítése, vagy az épület falaihoz tapasztott vegyes minőségű tetők, pergolák stb. hozzáépítése nem megengedett.
- Az épületek tornácainak beépítése nagyrészt már megtörtént, ennek eredményeként az együttes eredeti megjelenése mára jelentős csorbát szenvedett. A folyamat megfékezése érdekében a még beépítetlen tornácok lehetőség szerint eredeti, nyitott állapotukban megőrzendők, felújítandók.
- A már beépített tornácok újból átalakítása esetén törekedni kell azok újbóli megnyitására, az eredeti állapot visszaállítására. Amennyiben ez nem lehetséges, a megtartandó falnyílások lezárása/üvegezése csak az összes épületre/épületrészre kiterjedő, egységes kialakítással támogatható.



Kedvezőtlen a félköríves boltív 'kivágása' a bejárat ajtó elhelyezéséhez.



Kedvezőtlen az épületek oldalirányú bővítése, vagy az épület falaihoz tapasztott vegyes kvalitású tetők, pergolák kialakítása.



Kedvezőtlen a fatáblás árnyékolók leszerelése, műanyag redőnyre történő cseréje. A hiányzók helyett újragyártott fatáblák visszaállítása javasolt.

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése



Kedvezőtlen az eredeti ablakok lecserélése jellegtelen, osztatlan műanyag ablakokra.



Kedvező a helyreállítás, felújítás módja, az épület karakterét adó ablakosztás és árnyékoló fatáblák megőrzése.



Kedvező az épület eredeti tömegének megőrzése, **kedvezőtlen** azonban a „kutyaól” alakú tetőfelépítmények kialakítása.



Kedvező a az épület eredeti tömegének megőrzése, a tetősík ablakok alkalmazása.

- A félkör-tornácívek geometriája nem módosítható.
- Az épületek eredeti karakterét nagyban meghatározzák a sűrűn osztott fa ablakok. A karakter megőrzése érdekében a nyílászárók cseréje csak abban az esetben engedhető meg, ha az újragyártott fa nyílászáró nyitásiránya, osztása, anyaga, stb. megegyezik az eredetivel, egységes kialakítású.
- Műanyag ablakok, vagy osztatlan fa ablakok beépítése nem támogatható.
- Az eredetitől már eltérően cserélt/átalakított nyílászárók esetében egy újabb cserénél törekedni kell az eredetivel mindenben megegyező, fa ablakok visszaállítására.
- A fatáblás árnyékolók védendő, műanyag redőnyre történő cseréjük nem megengedett, a hiányzó helyett újragyártott fatáblák visszaállítása javasolt.
- Tekintettel arra, hogy a homlokzatok egyszerű vakolt homlokzatok, az épületek külső oldali hőszigetelése – amennyiben az egységesen, megfelelő anyagválasztással, hagyományos vakolattal vakolható kivitelben készül - legalább épületenkénti egyidejű kivitelezés esetén támogatható, abban az esetben, ha a végfalakon lévő deszkaoromzat és a tagozatok a hőszigetelést követően visszaállíthatók. Hőszigetelés esetén az ablakok fa keretezését és béléstét az új külső homlokzati síkhoz igazítva át kell alakítani.
- A homlokzatok színezését csak egységes színterv alapján lehet megújítani.
- Az épületek homlokzatain klíma kültéri egység vagy gépészeti berendezés közterületről látható felületre nem helyezhető.
- A kültéri egység telepítése a belső, közterületről nem látható homlokzatokon vagy tetősíkokon, esetleg padláson vagy a belső udvarban takartan, terepre elhelyezve lehetséges.
- A homlokzatokon elektromos vezetékek és egyéb gépészeti vezetékek falon kívül nem, csak falba süllyesztve vezethetők.
- Törekedni kell a cserépfedés egységes rakásmódú és egységes formájú felújítására, lehetőség szerint az eredeti, meglévő kettős kolostor fedés továbbéltetésére.
- Napelemek a hosszirányú tetősíkokon telepíthetők, de csak az ereszvonaltól min. 50 cm-re visszahúzva, rendezett kiosztással.
- Napelemek a végfalak feletti kontyolt tetősíkokon nem helyezhetők el.
- A telep utcáról is látható belső udvarán melléképületek és gépjárműtárolók, valamint belső kerítések csak tervezetten, egységes kialakítással létesíthetők.
- Közterület felőli előkertbe és kerítésvonalra gépkocsitároló/melléképület nem telepíthető.

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése

- A 42309/120 hrsz-ú szerviz-út felőli kerítések ma formailag és anyaghasználatukban is (fém, fa, szárazon rakott kő) rendkívül vegyes kialakításúak. Törekedni kell ezek egységesítésére, a szomszédos kerítésszakaszok harmóniájára/illeszkedésére.
- Az utcai kerítés mellé telepített kukatároló esetében a védett épületegyütteshez formailag, anyaghasználatban és minőségben is illeszkedő megoldásra kell törekedni, vagy növényzettel takartan kell kialakítani.



Kedvezőtlen a kontyolt tetősíkon
rendezetlenül telepített napelemek látványa.



Kedvezőtlen a melléképületek és belső
kerítések összevisszasága a Mádi utca felől.



Kedvezőtlen a kerítésbe beékelődő
gépkocsitárolók és melléképületek látványa
a 42309/120 hrsz-ú közterület felől.

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése



Kedvezőtlen a kerítésbe beékelődő gépkocsitárolók és melléképületek látványa a 42309/120 hrsz-ú közterület felől.



Kedvezőtlen a kerítés mellé telepített kukatároló látványa, formai kialakítása és anyaghasználata egyaránt.



Kedvező az utcakép megőrzése.

Ajánlások a történeti gazdasági területek védett értékeinek felújításához, átépítéséhez

Az alábbi ajánlások elsősorban a védett értékekre vonatkoznak, alkalmazásuk azonban a történeti gazdasági területek egyéb épületeinek felújítása során is javasolt.

Az ipari területeken általában a közel egyidőben és azonos stílusban épült gyárépületek és lakóházaként funkcionáló épületek vegyesen találhatók. Az épületegyüttesek eredetileg kiegészültek portaépületekkel és kapukkal, helyenként reprezentatív kerítésekkel.

A történeti épületek közé a későbbi korszakokban változatos stílusú, anyaghasználatú és tömegű építmények ékelődtek, így az épületállomány heterogénné vált. Összességében azonban még mindig a történeti épületek dominálnak, melyek a magyar ipari építészet kiemelkedően értékes darabjai.

A gyárterületek értékőrző rekonstrukciója és hasznosítása az értékvédelem egyik legnehezebb feladata. Könnyebb a megőrzés és a felújítás, ha a gyár az eredeti funkciójával működik ma is. Ebben az esetben lehetőség van olyan helyreállításra, amelyben a technológiai és értékvédelmi szempontok együttesen érvényesíthetők, vagyis megoldható, hogy a mai kornak megfelelő, korszerű technológiával rendelkező ipari termelés által megkívánt előírások biztosítása mellett az építészeti örökség se sérüljön. Jó példa erre a Jászberényi út, Maglódi út, Gitár utca, Mádi utca, Maláta utca által határolt terület – ahol a nagy múltú Dreher gyár ma is a színvonalasan felújított korabeli épületállományban működik.

Nehezebb a megőrzés és a felújítás a többi történeti gazdasági terület esetében, ahol már nincs meg az eredeti ipari funkció. Ezeknél a területeknél/épületeknél legfontosabb a megfelelő hasznosítás biztosítása, olyan funkció kijelölése, amely lehetővé teszi az értékvédelmi szempontú helyreállítást és fenntartást.

Az átalakításokat a területen lévő védett épületegyüttesek/épületek esetében minden esetben meg kell, hogy előzze egy építészettörténeti kutatás és értékleltár elkészítése. A kutatás végeredményének ismeretében dönthető el egyértelműen, hogy az épületegyüttesnek/épületnek mely része, részletei azok, amelyek értéktelenek, bonthatók, illetve átalakíthatók és mely elemei azok, amelyek eredeti formájukban visszaállítandók, illetve felújítandók.

A védett épületegyüttesen belül létesülhetnek a védett épülettel nem konkuráló, mai, korszerű épületek. Ezeknek az új épületeknek illeszkedniük kell a területen lévő védett épületek léptékéhez, tömegéhez, építészeti karakteréhez, minőségéhez.

A jelenlegi kőbányai városkép sajátos elemei a működő és a már használaton kívül álló telephelyek magas kéményei, melyek a látvány megszokott részévé váltak. Védendő, eltűnésük a terület identitását csorbítaná.

Az épületegyüttesek megjelenését, a településképet és az utcaképet kedvezőtlenül befolyásoló, az utcavonalra vagy ahhoz nagyon közel telepített, esetenként a kerítésekbe beékelődött, utólagos, értéktelen épületek/épületrészek bontása – az építészettörténeti dokumentáció elkészültét követően az átfogó hasznosítást és helyreállítást megelőzően is – javasolható. Ilyen jellegű építmény – az átfogó hasznosítást megelőzően – újonnan nem létesíthető.

Az épületek helyreállításánál törekedni kell az egységes elvek szerinti értékőrző felújításra az ipari épületek jellegzetességeit adó homlokzatok és épületszerkezetek megőrzésével, szükség szerint az eredeti állapot hiteles rekonstrukciójával.

A téglarchitektúra és a vakolt felületek, továbbá az egyes részletek helyreállítása a II. pontban részletezett ajánlások szerint történhet az ipari épületek esetében is, az alábbi kiegészítésekkel:

- Az ipari épületekre jellemző, helyenként nagy méretű fém nyílászárók formájukban, osztásrendjükben és anyaghasználatukban megtartandók vagy újragyártandók: azonos

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése

osztású, igény szerint jobb hőszigetelő képességű fém nyílászárókra történő cseréjük támogatható.

- A gyárépületek magastetőin és a gyakran előforduló toronyszerű épületek tetőidomain az eredeti cserépfedés helyett, a könnyebb, minőségi fémlemez fedés (horgany, titán-zink vagy vörösréz) alkalmazható.
- Törekedni kell a gazdasági területeket övező, fennmaradt eredeti reprezentatív kerítések minél teljesebb megőrzésére, eredeti részleteinek, díszítéseinek rekonstrukciójára.
- Ipari múltunk építészeti értékeinek felújítása mellett törekedni kell a tárgyi emlékek és berendezések megőrzésére és az újrahasznosított épületbe történő beintegrálására.



Kedvezőtlen az utólagos kapunyitás a kerítésben az illeszkedés hiánya miatt.



Kedvezőtlen a kerítésbe ékelődő utólagos épületsor kialakítása.



Kedvező a helyreállítás módja, a nagyméretű, sűrűn osztott nyílászárók jellegének megtartása, a tetőn a minőségi fémlemez fedés alkalmazása.

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése



Kedvező a kerítés értékes részleteinek megőrzése.

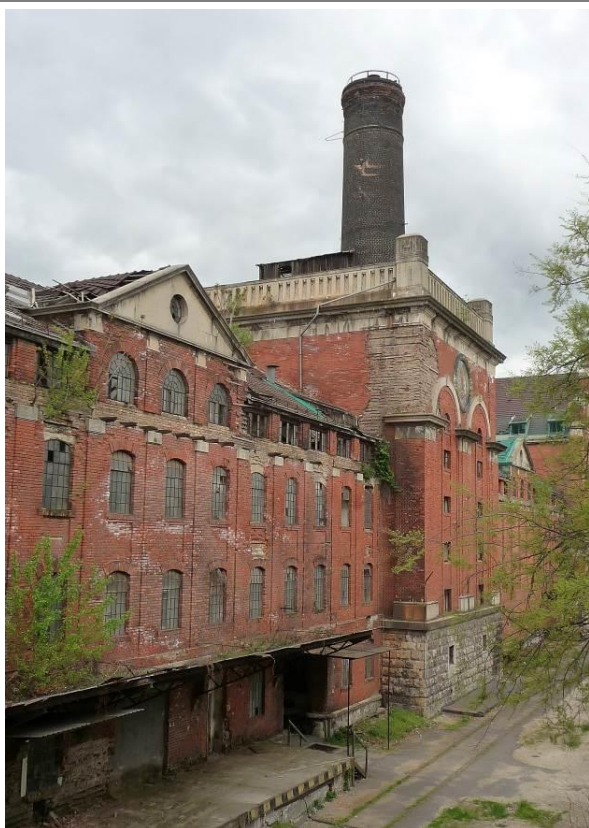


Kedvező a városképben a használatban lévő, felújított gyár látványa.

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése



Kedvezőtlen a használat és a karbantartás hiánya.



Kedvezőtlen a használat és a karbantartás hiánya.