

A-Realty Hungary Invest Kft.
Budapest
Keszkenő utca 16-18.
1131

Iktatási szám: XIII/1027-2/2026.
Ügyintéző: Tölgyesi-Morvai Krisztina
1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.
Telefon: +36 1 224 5900/5218
+36 70 938 9632
Fax: +36 1 224 5905

e-mail: tolgyesi-morvai.krisztina@hegyvidek.hu
www.hegyvidek.hu

Tárgy: Tervtanácsai konzultációs vélemény a Budapest XII.
kerület, **Költő utca 29.** szám alatti **9595/17** helyrajzi
számú ingatlanra vonatkozóan

TERVTANÁCSI KONZULTÁCIÓS VÉLEMÉNY (E M L É K E Z T E T Ő)

Ajánlás

A Tervtanács a konzultációs vázlattelev koncepcióját támogatja

Indoklás

A kérelmező tervtanácsai konzultáció iránti kérelmet nyújtott be 2026.09.18. napján hivatalunkhoz.

Helyszín:	Budapest XII. kerület, Költő utca 29., 9595/17 helyrajzi számú ingatlan
Építtető:	A-Realty Hungary Invest Kft. 1131 Budapest, Keszkenő utca 16-18.
Tervező:	Kendik Géza, É1 01 1246 Gergye Péter, TT/1 18-0204 1138 Budapest, Révész utca 25. fs. 1. munkatárs: Papp Zoltán, Veszeli Péter
Történeti városrész:	Svábhegy
Meghatározó karakter:	kertvárosias karakter
Övezeti besorolás:	Lke-3/D-4
Hatályos szabályozási terv:	Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelete
Szabályozási tervi kötöttség:	megtartandó fa, megtartandó fás növényállomány
Védettség:	tájképvédelmi övezet
Korlátozás:	régészeti lelőhely
Rendeltetés meghatározása:	lakóépület

A tervezett építési tevékenység rövid leírása: **telepítési tanulmányterv**

(A szavazati joggal rendelkező tagok száma: 4 fő. A résztvevő, szavazattal rendelkező tagok száma alapján a tervtanács határozatképes.)





A Hegyvidéki Tervtanács (székhely: 1126 Budapest, Böszörményi út 23-25., Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal) 2026. szeptember 28-án 13:00 órai kezdettel megtartott ülésén (helyszín: 1126 Budapest, Böszörményi út 23-25., Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat, alagsori tárgyalóterem) a benyújtott tervdokumentációt konzultatív jelleggel megvizsgálta:

„Építtető szándéka a Budapest XII. kerület, Költő utca 29. szám alatti, 9595/17 helyrajzi számú ingatlanon 15 lakásos társasház építése.

A tervezett koncepció a KÉSZ 8. § (1) pontja szerinti nagylakás kedvezmény igénybevételével valósítható meg. Jelen tervtanácsi konzultáció tárgya a szerződés mellékletét képző telepítési tanulmányterv bírálata.

A Tervtanács kiemelte, hogy a benyújtott terv magas szakmai minőségű munka.

A koncepció alapján a tervezési program szerinti 15 lakást 5 felépítményben tervezik elhelyezni. Az így kialakuló tömegek léptéke az ingatlan és a környezet adottságainak megfelelő. A Zsúri a nagylakás kedvezmény igénybevételét nem kifogásolta.

Az épületek pozicionálása támogatható, a felszínen megjelenő tömegek elforgatása kellően oldott és szerves térstruktúrát eredményez. A lakóházak szépen terepre ültetettek, a beépítés érzékenyen reagál az extrém terepviszonyokra.

A Zsúri egyetértett abban, hogy a tervezett telepítés városképi szempontból támogatható. A Tervtanács az építési helytől való eltérést a KÉSZ 52.§ (2) d), e) és h) pontjával összhangban elfogadta.

A tervtanácsi tagok egyetértettek abban, hogy a továbbtervezés során érdemes a garázsszintek felülvizsgálata a földkitermelés racionalizálása érdekében. A három tömegből álló épületegyüttes esetében javasolt a mélygarázst legalább részben az egyik felépítmény alatt elhelyezni.

A Tervtanács a benyújtott tervdokumentáció koncepcióját településképi szempontból támogatja.”

Kiegészítő tájékoztatás

A tervtanácsi konzultáció, nem egyenértékű a 283/2024. (IX.30.) Korm. rendelet szerinti tervtanácsi véleménnyel - a tervtanácsi állásfoglalással, ezért településképi vélemény megalapozására nem alkalmas.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a tervtanácsi konzultáció nem mentesít egyéb jogszabályi előírások betartása, valamint az építési tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek, nyilatkozatok vagy egyéb hozzájárulások megszerzésének kötelezettsége alól, építési tevékenységre nem jogosít.

Budapest Hegyvidék, *dátum digitális aláírás szerint*

Péterffy Márton
főépítész