

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

**1124 Budapest, Hegyalja út 65.
Hrsz.:2679/1**

Megrendelő:

**NEXT Építésziroda Kft.
1215 Budapest, Ady Endre út 57. II/8.**

NEXT
ÉPÍTÉSZIRODA

Tervező:

**Rápli Építésziroda 1996 Kft.
9700 Szombathely, Welther K. u. 31.
Kamarai nyilvántartási szám: C-18-2210**

RÁPLI
ÉPÍTÉSZIRODA

**Munkaszám: Rv159
2025. szeptember hó**

TARTALOMJEGYZÉK ¹

1. ELŐZMÉNYEK

2. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

2.1. A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása

- 2.1.1 Építészeti műszaki leírás keretében a tervezési program és az építészeti koncepció bemutatása az építészeti, tájépítészeti, környezetrendezési munkarészekkel.
- 2.1.2 A településképi előírások és az adott ingatlanra vonatkozó helyi építési szabályzat és az azoknak való megfelelés bemutatása.
- 2.1.3 Részletes utcaképi és légi fotódokumentáció a tervezési területről és környezetéről.
- 2.1.4 A beépítést bemutató léptékhelyes tömegvázlat.
- 2.1.5 A befoglaló tájat és a terepviszonyokat is ábrázoló látványterv helyszíni és légi fotókba illesztve.
- 2.1.6 Átnézeti helyszínrajz.
- 2.1.7 Meglévő állapot helyszínrajza legalább M1:500-as léptékben, amelyen ábrázolandó a meglévő.
- 2.1.8 Építmények tetőfelülnézete, a meglévő terepviszonyok és a faállomány.
- 2.1.9 Tervezett állapot helyszínrajza legalább M1:500-as léptékben, amelyen ábrázolandó a tervezéssel érintett, valamint szomszédos ingatlanokon álló építmények tetőfelülnézete, továbbá a terepviszonyok változtatása és a faállomány.
- 2.1.10 Tömegformálásra kiható eltérő szintek alaprajzai tervezéssel érintett homlokzat(ok).
- 2.1.11 Zöldfelületek kialakításának módja, telken belüli parkolási rend.
- 2.1.12 Utcaképek.
- 2.1.13 Metszetek, meglévő és tervezett terepvonal megjelenítésével.
- 2.1.14 Minimum két egymásra merőleges terepmetszet a teljes ingatlanon keresztül legalább M1:200-as léptékben.

¹ Összeállítva a 419/2021.(VII. 15.) Korm. rendelet 19.§ (4) pontjára tekintettel összeállított a Főépítész feljegyzés szerint

1. ELŐZMÉNYEK

Az ingatlan a Budapest, XII. kerület Hegyalja út visszaforduló kanyarában található kis alapterületű ingatlan. Helyzetéből és méretéből következően az ingatlan előkertje körülbelül a fél ingatlant lefedi.

Az ingatlanon található meglévő épület felújítása, valamint lépcsőházzal való bővítése a korábbi, hatályos szabályozási előírások szerint nem valósítható meg. Időközben a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet. módosítása a tárgyi beruházás elősegítése érdekében 2025. augusztus 6-i hatályosulással megtörtént.

A településrendezési szerződésről a Méptv. 92. § bekezdése rendelkezik, a megkötésére vonatkozó eljárási szabályokat a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A. § bekezdése tartalmazza. A szerződés megkötéséhez telepítési tanulmányterv készítése szükséges, melyről a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság dönt a hiánytalan beérkezéstől számított 30 napon belül.

A településrendezési szerződés megkötésének feltétele továbbá az Önkormányzat részéről, hogy beruházás során lakó rendeltetés ne létesüljön.

2. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

2.1. A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása

2.1.1 Építészeti műszaki leírás keretében a tervezési program és az építészeti koncepció bemutatása az építészeti, tájépítészeti, környezetrendezési munkarészekkel.

Az Építettő (célmegvalósító) 1124 Budapest, Hegyalja út 65 2679/1 hrsz-ú ingatlanon egy meglévő épület bővítésének és állatorvosi rendelővé alakítását tervezi. Elképzelése szerint a jelenlegi komak megfelelő építészeti kialakítású, energiatakarékos és komfortos állatorvosi rendelőt szeretne kialakítani a tervben szereplő helyiséglista szerint.

A tervezett állapot új épület utcafrontja visszafogottan harmonizál a környéken fellelhető épületekkel, mely az z utcaképbe nem kirívóan illeszkedve, fő tömegének változatlanul hagyása mellett szolgálná ki az új funkciót.

Az ingatlan szabadon álló beépítésű. A lakóépület pince (földszint) +tetőtér beépítéses kialakítású. A tömegformálás során a környező településszövetben is megjelenő megjelenést modern köntösbe rejtve kerülne megőrzésre.

Az épület kompakt tömegformálású, alapvetően visszafogott, de nagyon minőségi anyaghasználatú, amely egyszerű gesztusokkal hoz prémium összhatást. A tömeg a mögöttes funkciók differenciáltságát őszintén követi és bizonyos esetekben intimizál. Az idők során történt hozzáépítés egy része elbontásra kerülne, ugyanakkor, a terepszint alatti meglévő épületrészek továbbra is megmaradnának (pinceszint).

A bővítést egyedül egy új belső lépcsőház jelentené.

Az ingatlan a Hegyalja út felől közelíthető meg gépkocsival és gyalogosan is. Az utcában szilárd útburkolat található kiépített járdával. Jelenleg az ingatlan kiépített bejáróval rendelkezik.

Az útkapcsolat nem módosul. A jelenlegi autóbeálló megmarad a parkolás továbbra is az épület előtt fog történni. A gépkocsi tárolás épületen kívül történik. Az épületbe való bejutás a fő homlokzaton elhelyezett fedett előtéren keresztül lehetséges.

A területen a faállomány mennyisége nem változik, fa kivágás nem fog történni, de cél a zöldfelületek növelése a környezethez illeszkedő módon.

2.1.2 A településképi előírások és az adott ingatlanra vonatkozó helyi építési szabályzat és az azoknak való megfelelés bemutatása.

Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat testületének 22/2025. (VII. 22.) önkormányzati rendelete az ingatlant **Lk-2/D-18** jelű övezetbe sorolja, ahol a kedvezményes paraméter (zöldfelületi mutató) alkalmazásához településrendezési szerződést szükséges kötni az Önkormányzattal az alábbiak szerint:

A településrendezési szerződésről a Méptv. 92. § bekezdése rendelkezik, a megkötésére vonatkozó eljárási szabályokat a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A. § bekezdése tartalmazza. A szerződés megkötéséhez telepítési tanulmányterv készítése szükséges, melyről a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság dönt a hiánytalan beérkezéstől számított 30 napon belül.

A településrendezési szerződés megkötésének feltétele továbbá az Önkormányzat részéről, hogy a beruházás során lakó rendeltetés ne létesüljön.



2. A Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 3. pontjában foglalt táblázat a következő 18a. sorral egészül ki:

(1. Építési övezet jele	Teltek kialakított határ legkisebb területe (m ²)	Teltek kialakított határ legkisebb szélessége (m)	Teltek kialakított határ legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítési mérték (m ² /m ²)	Zöldfelületi mérték (m ² /m ²)	Terepszint alatti beépítés mértéke (m ² /m ²)	Általános színterületi mutató mértéke (m ² /m ²)	Partkölési színterületi mutató mértéke (m ² /m ²)	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
18 Lk-2/D-18	350	-	-	SZ	20	60 45*	35	0,5	0,25	-	9,5

Beépítési paraméterek

Telek területe:

390,00 m²

Balti tenger feletti magasság:

±0,00 m = Bf. +155,00 m

Építési övezet előírásai:

Építési övezet jele:

Lk-2/D-18

Beépítési mód:

szabadon álló beépítésű

Terepszint feletti beépítés mértéke:

19,99% = 77,80 m² < max 20%=78,00 m² – **MF**

Zöldfelület mértéke:

45,6% = 179,09 m² > min 45%=175,50 m² – **MF**

Szintterület:

192,62 m² < max 50%=195,00 m² – **MF**

Épületmagasság:

2,68m < max 6,5 m – **MF**

Parkolóhely-számítás

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló **280/2024. (IX. 30.)** Kormányrendelet 4. számú melléklete alapján igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után,

Huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek nettó területe: 34,95m²

A fentiek alapján 2 parkolóhelyet kell biztosítani, **mely biztosított a telken belül.**

2.1.3 Részletes utcaképi és légi fotódokumentáció a tervezési területről és környezetéről

Jelenlegi állapot



Jelenlegi állapot



Szomszédos épület



Szomszédos épület





Légifotók: Budapest 12. kerület, Hegyalja utca 65.



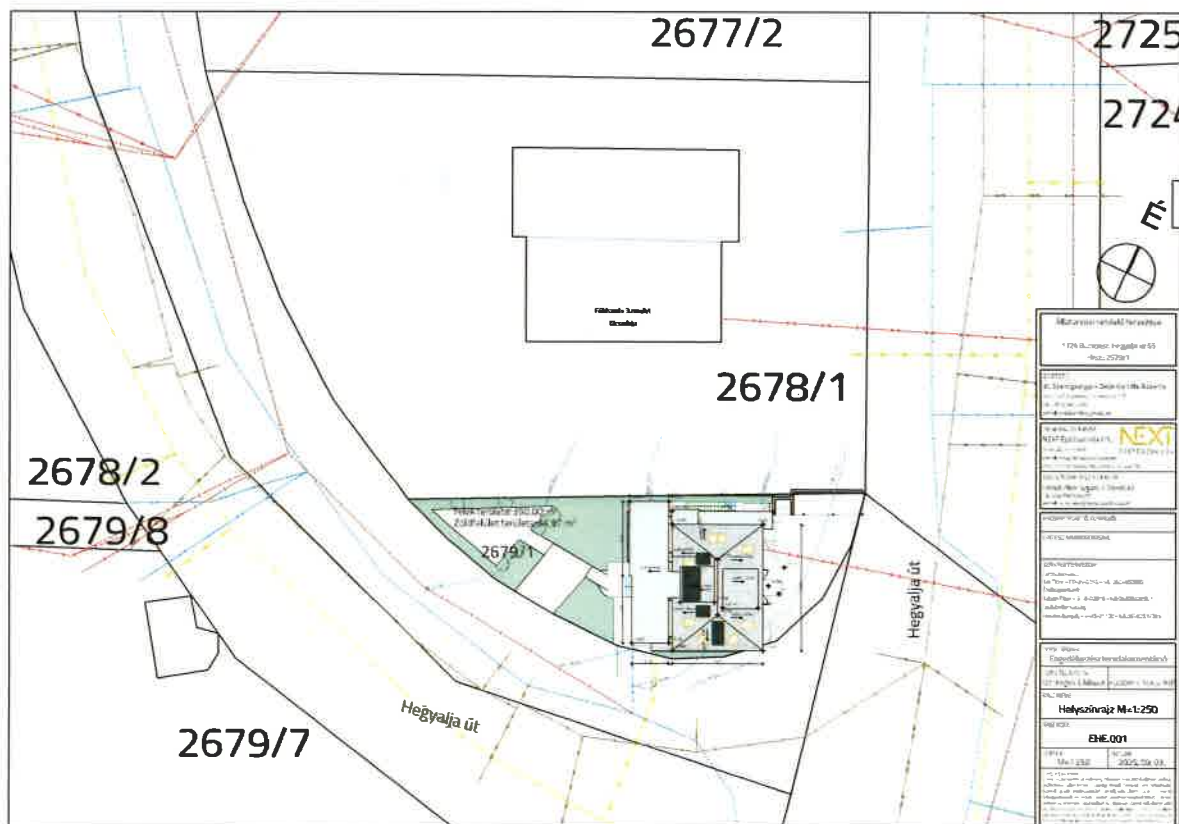
2.1.4 A beépítést bemutató léptékhelyes tömegvázlat.



2.7.7 Meglévő állapot helyszínrajza legalább M1:500-as léptékben, amelyen ábrázolandó a meglévő építmények tetőfelülnézete, a meglévő terepviszonyok és a faállomány.

A meglévő faállomány nem változik.

Lásd: Felmérési tervek - Építési engedélyezési tervdokumentáció - meglévő állapot • Helyszínrajz M = 1 : 200, ÉHE.001 sz. tervlap

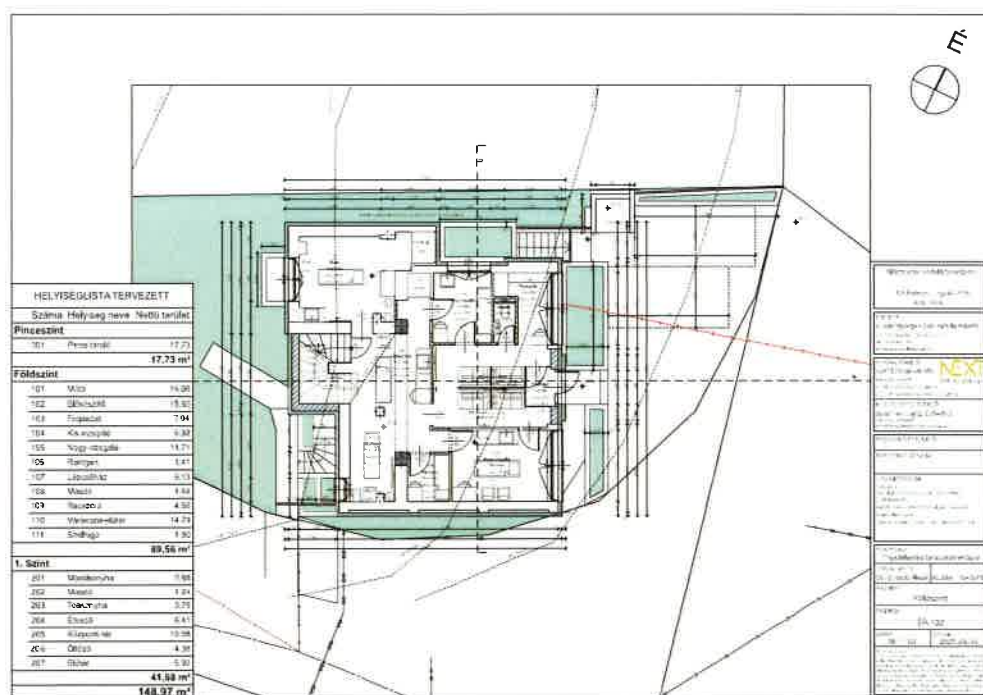


2.1.8 Építmények tetőfelülnézete, a meglévő terepviszonyok és a faállomány.

Erre vonatkozó adatunk nincs, mivel a meglévő faállomány nem változik.

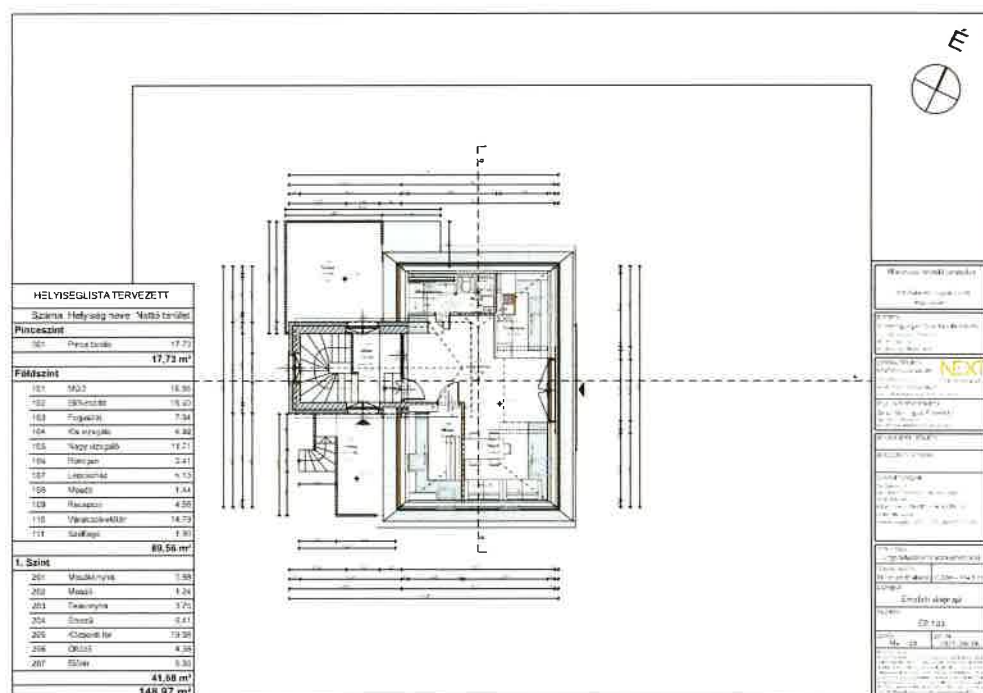
2.1.10 Tömegformálásra kiható eltérő szintek alaprajzai tervezéssel érintett homlokzat(ok).

Lásd: Építési engedélyezési tervdokumentáció - 05 Tervezett állapot • Földszint M = 1 : 100, ÉP.102 sz. tervlap

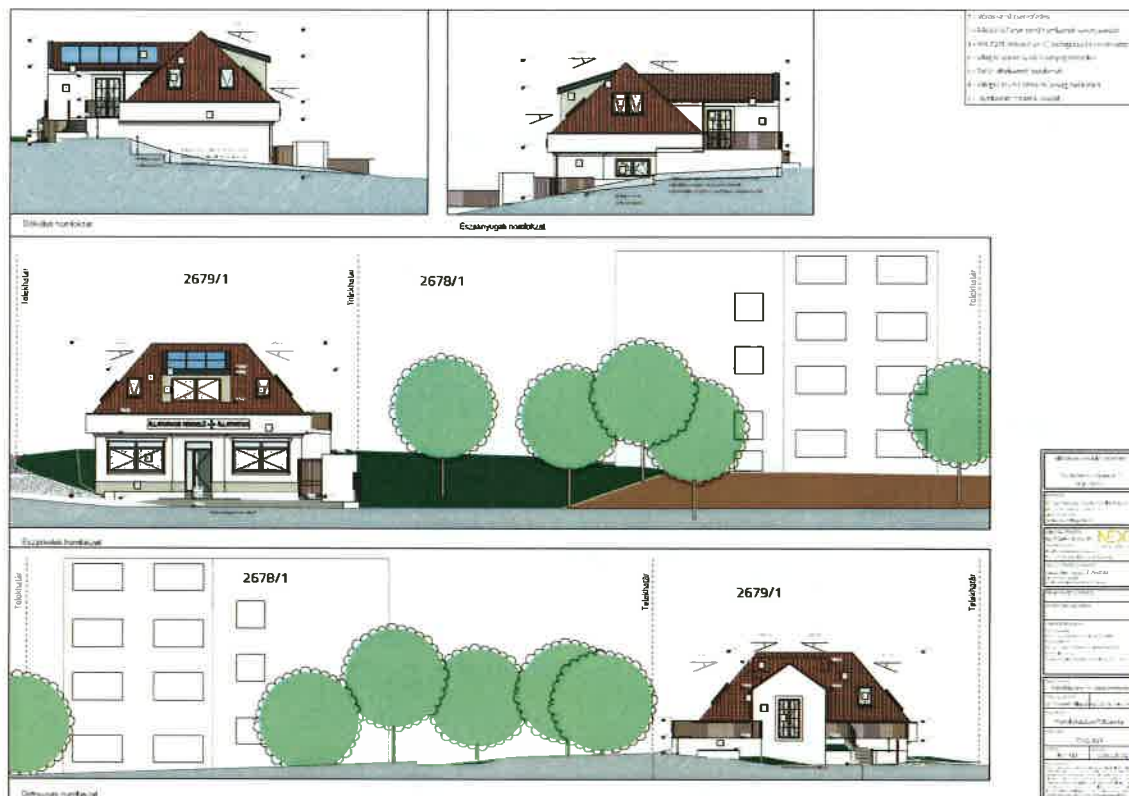


Lásd: Építési engedélyezési tervdokumentáció - 05 Tervezett állapot • Emeleti alaprajz

M = 1 : 100, ÉP.103 sz. tervlap



Lásd: Építési engedélyezési tervdokumentáció - 05 Tervezett állapot • Homlokzatok/Utcakép
M = 1 : 100, ÉHO.301 sz. tervlap



2.1.11 Zöldfelületek kialakításának módja, telken belüli parkolási rend.

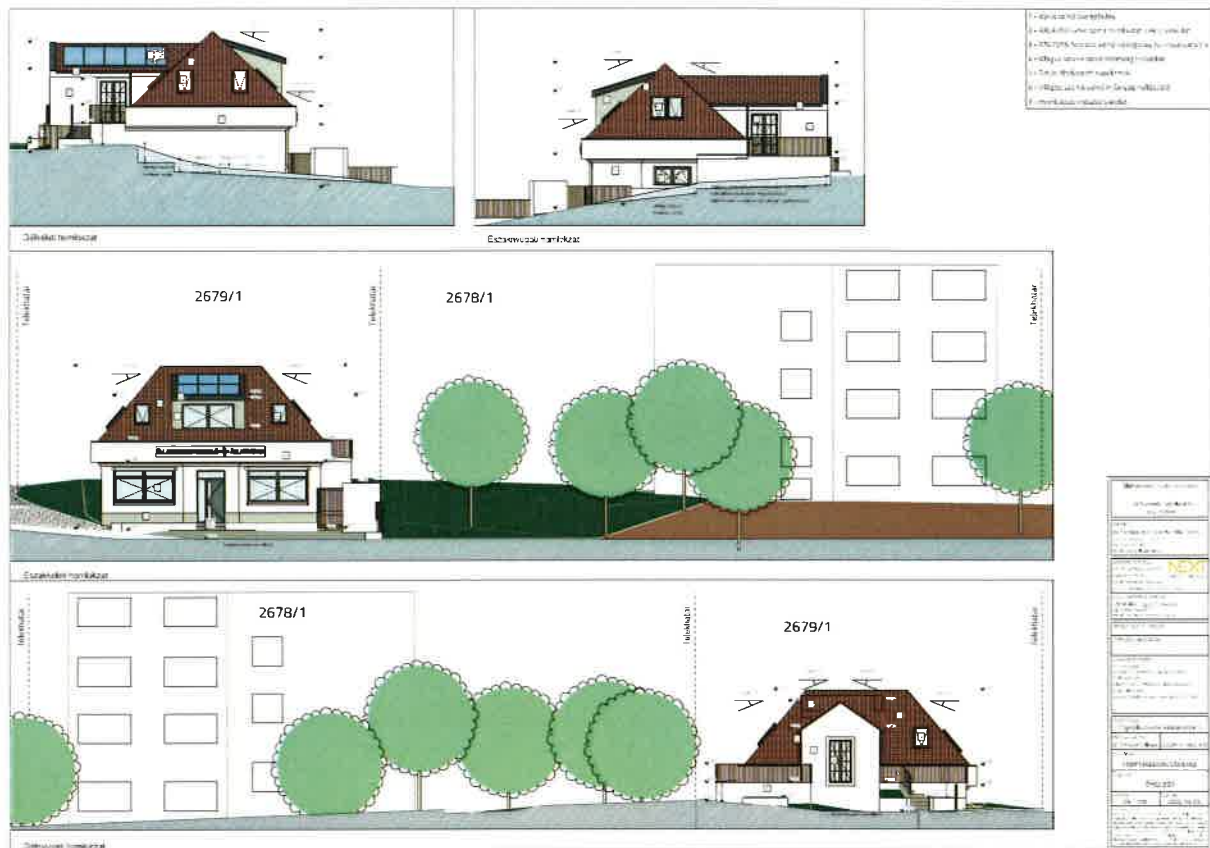
Lásd: Építési engedélyezési tervdokumentáció - 05 Tervezett állapot • Zöldfelület számítás
M = 1 : 200, ÉHE.003 sz. tervlap



2.1.12 Utcaképek.

Lásd: Építési engedélyezési tervdokumentáció - 05 Tervezett állapot • Homlokzatok/Utcakép

M = 1 : 100, ÉHO.301 sz. tervlap



Szomszédos épület



Szomszédos épület



2.1.14 Minimum két egymásra merőleges terepmetszet a teljes ingatlanon keresztül legalább M1:200-as léptékben.

M = 1 : 100, ÉM.201 sz. tervl



the

Rápli Pál
okl. építésmérnök
okl. városépítési - városgazdasági
szakmérnök
É 18-0047, TT1 18-0047

Dr. Szentgyörgyi-Deák Kamilla Roberta
Budapest
Törökvész út 117.
1025

Iktatási szám: XIII/1026-2/2025.
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: Tervtanácsi konzultációs vélemény a Budapest XII.
kerület, Hegyalja út 65. szám alatti 2679/1 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 tervtanácsi konzultáció iránti kérelmet nyújtott be 2025.09.16. napján hivatalunkhoz.

Helyszín:	Budapest XII. kerület, Hegyalja út 65., 2679/1 helyrajzi számú ingatlan
Építető:	Dr. Szentgyörgyi-Deák Kamilla Roberta 1025 Budapest, Törökvész út 117.
Tervező:	Rápli Pál József, É 18-0047, TT/1 18-0047 9700 Szombathely, Welther K. utca 31. fszt. 1.
Történeti városrész:	Sashegy
Meghatározó karakter:	kisvárosias karakter
Önkormányzati tulajdon:	-
Övezeti besorolás:	Lk-2/D-18
Hatályos szabályozási terv:	Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő- testületének 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelete Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról
Szabályozási tervi kötöttség:	-
Védettség:	tájképvédelmi övezet
Korlátozás:	országos vízminőség-védelmi övezet - Nyílt karsztos terület
Rendeltetés meghatározása:	állatorvosi rendelő

A tervezett építési tevékenység rövid leírása: **meglévő épület bővítése, állatorvosi rendelő kialakítása
- telepítési tanulmányterv**

(A szavazati joggal rendelkező tagok száma: 3 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) 2025. szeptember 25-én 8:45 órai kezdettel ülésén (helyszín: 1126 Budapest, Böszörményi út 23-25., Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat, alagsori tárgyalóterem) a benyújtott tervdokumentációt konzultatív jelleggel megvizsgálta:

„Építető szándéka a Budapest XII. kerület, Hegyalja út 65. szám alatti, 2679/1 helyrajzi számú ingatlanon meglévő, korábban kiskereskedelmi rendeltetésű (legutóbb zöldséges) épület bővítése és állatorvosi rendelőként történő hasznosítása.

A tervezett fejlesztés a KÉSZ 2. mellékletével összhangban településrendezési szerződés kötése esetén valósítható meg. Jelen tervtanácsi konzultáció tárgya a szerződés mellékletét képező telepítési tanulmányterv bírálata.

A Tervtanács megállapította, hogy a benyújtott dokumentáció a főépítész által előírt munkarészeket tartalmazza. A tervezett fejlesztéssel az ingatlan városképi megjelenése kedvező irányba változik, rendezettebbé válik.

Az építészeti koncepciót a Hegyvidéki Tervtanács korábbi, 2025. június 18-i ülésén konzultáció keretében tárgyalta. A Zsűri a tervet átdolgozás után támogatta, a napelemek rendezettebb elhelyezését és az utcai kerítés elhagyását javasolta.

A mostani napirendi pontnak az építész koncepció bírálata nem volt tárgya, azonban a tervtanácsi tagok egyetértettek abban, hogy kedvező, hogy a telepítési tanulmánytervben az építész munkarész már a korábbi tervtanácsi ülésen elhangzott javaslatokat figyelembevéve került kidolgozásra.

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 megalkotására 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, 2025. október 1.

Péterffy Márton
főépítész



Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki
Polgármesteri Hivatal
Városrendezési és Főépítési Iroda

Tárgy: Településrendezési szerződést megalapozó telepítési tanulmányterv –
Budapest XII. kerület, Hegyalja út 65. szám alatti, 2679/1 hrsz.-ú ingatlan

F Ő É P Í T É S Z I F E L J E G Y Z É S

A Budapest XII. kerület, Hegyalja út 65. szám alatti, 2679/1 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa az ingatlanon meglévő épület felújítását, átalakítását, bővítését tervezi. Az ingatlanra hatályos építési szabályzat, a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) alapján a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték településrendezési szerződés megkötése esetén 45% lehet. Az ingatlan tulajdonosa a zöldfelületi mérték tekintetében élni kíván a KÉSZ-ben biztosított településrendezési szerződés megkötésére vonatkozó lehetőséggel. A településrendezési szerződés megkötésének előzetes feltétele telepítési tanulmányterv elkészítése.

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92.§ (2) bekezdése alapján a településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül. A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 4. melléklet 4.2.4. pontjában biztosított átruházott hatáskörében eljárva dönt a telepítési tanulmánytervről.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 56/A. § (1) bekezdése alapján a településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész feljegyzésben véleményezi.

A Korm. rendelet 56/A. § (2) bekezdése szerint nyilatkozom, hogy a Budapest XII. kerület, Hegyalja út 65. szám alatti, 2679/1 hrsz.-ú ingatlanra készült, a Hegyvidéki Tervtanács 2025. szeptember 25-i ülésén tárgyalt telepítési tanulmányterv összhangban áll a település településfejlesztési és településrendezési céljaival. A településrendezési szerződés tervezete összhangban áll a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra-ellátottság követelményeivel, valamint új beépítésre szánt terület kijelölését nem tartalmazza, ezért a Méptv. természeti rendszerek megőrzésére és új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó előírásainak való megfelelés ellenőrzése nem szükséges.

Budapest Hegyvidék, 2025. október 8.



Péterffy Márton
főépítész