



ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Településrendezési szerződés megkötése

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Az előterjesztés településrendezési szerződések megkötésére irányul.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. §-a lehetővé teszi, hogy a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést kössön az érintett telek tulajdonosával.

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete 4. melléklet 6.53. pontjában biztosított átruházott hatáskörében a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság jogosult dönteni a településrendezési szerződés megkötéséről, valamint az ahhoz szükséges telepítési tanulmánytervről.

1.

A Budapest XII. kerület, Istenhegyi út 29. szám alatti, 9817/1 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa, a MÁV-City Vasút- és Városfejlesztési Szolgáltató Kft. (székhely: 1103 Budapest, Noszlopy u 1.; cégjegyzékszám: 01 09 168973; adószám: 10785320-2-42, képviseli: dr. Rudas László ügyvezető; tulajdoni hányad: 1/1), az ingatlan Tusnádi utca felé eső részén meglévő épület helyén iroda és apartman funkciójú épületet kíván létrehozni. A területre hatályos, a Kíssvábhegy Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 35/2021. (XII. 14.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) 2. melléklet lehetővé teszi, hogy településrendezési szerződés megkötése esetén az ingatlanra vonatkozó magasabb beépítési paraméterek legyenek alkalmazhatóak.

A szerződés megkötésének célja, hogy az ingatlanon meglévő és megmaradó, egészségügyi funkciójú épületben végleges jelleggel gyermekpszichológiai részleg létesüljön, melynek ellátási díjaiból a kerületi lakosok kedvezményben részesülhessenek. A részletes kötelezettség-vállalást az előterjesztés 1c. mellékletét képező szerződéstervezet tartalmazza.

Az ingatlanra tervezett épület telepítési tanulmánytervét a Hegyvidéki Tervtanács 2022. augusztus 1-jén megtartott ülésén tárgyalta és XIII/959-5/2022. számú tervtanácsi konzultációs véleményében a koncepciót támogatta. Az előterjesztés mellékletei tartalmazzák a tervtanácsi konzultációs véleményt, a telepítési tanulmánytervet, valamint a településrendezési szerződés tervezetét (1a., 1b. és 1c. mellékletek)

2.

A Budapest XII. kerület, Istenhegyi út 35/B. szám alatti, 9812/1 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosai, Font Gusztáv (., tulajdoni hányad: 1/2) és Polgár Judit (tulajdoni hányad: 1/2) az ingatlanon sakk akadémiát és 4 lakást tartalmazó épületet kíván létrehozni. A területre hatályos, a Kíssvábhegy Kerületi



Építési Szabályzatáról szóló 35/2021. (XII. 14.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) 2. melléklet lehetővé teszi, hogy településrendezési szerződés megkötése esetén az ingatlanra vonatkozó magasabb beépítési paraméterek legyenek alkalmazhatóak.

A szerződés megkötésének célja, az ingatlan környezetében található közterület felújítása, valamint, hogy az ingatlanon megvalósuló sakkakadémia díjaiból a kerületi lakosok kedvezményben részesülhessenek. A részletes kötelezettség-vállalásokat az előterjesztés 2c. mellékletét képező szerződéstervezet tartalmazza.

Az ingatlanra tervezett épület telepítési tanulmánytervét a Hegyvidéki Tervtanács 2021. június 9-én megtartott ülésén tárgyalta és XIII/572-3/2021. számú tervtanácsi konzultációs véleményében a koncepciót támogatta. Az előterjesztés mellékletei tartalmazzák a tervtanácsi konzultációs véleményt, a telepítési tanulmánytervet, valamint a településrendezési szerződés tervezetét (2a., 2b. és 2c. mellékletek)

3.

A hatályos Kerületi Építési Szabályzatok korábban is lehetőséget adtak arra, hogy amennyiben egy szabályozási vonallal érintett ingatlan tulajdonosa az út kiépítéséhez szükséges terület átadásáról az Önkormányzattal megállapodik, úgy a korábbi telekméret után számíthatja a beépítési paramétereket. Azonban az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény módosításával ennek a kedvezménynek az igénybevételéhez a tulajdonosnak és az önkormányzatnak településrendezési szerződést kell kötnie.

A Budapest XII. kerület, Lidérc u. 7/b. szám alatti 8974/1 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa, Takáts Ákos (, tulajdoni hányad: 1/1) a szabályozási vonallal érintett ingatlanon új lakóépületet kíván létrehozni az eredeti telekméret után számított beépítési paraméterek alkalmazásával. A Tulajdonos vállalja a szabályozással érintett terület ingyenes átadását, a részletes kötelezettség-vállalást az előterjesztés 3c. mellékletét képező szerződéstervezet tartalmazza.

Az ingatlanra tervezett épület telepítési tanulmánytervét a Hegyvidéki Tervtanács 2023. augusztus 2-án megtartott ülésén tárgyalta és XIII/888-2/2023. számú tervtanácsi konzultációs véleményében a koncepciót támogatta. Az előterjesztés mellékletei tartalmazzák a tervtanácsi konzultációs véleményt, a telepítési tanulmánytervet, valamint a településrendezési szerződés tervezetét (3a., 3b. és 3c. mellékletek)

Kérem a tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottságot, hogy az előterjesztésben kifejtett indokok alapján az alábbi határozati javaslatokat fogadja el.

Határozati javaslatok:

1. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete 4. melléklet 6.53. pontjában biztosított átruházott hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy a Budapest XII. kerület Istenhegyi út 29. szám alatti, 9817/1 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan benyújtott, és a Hegyvidéki Tervtanács által XIII/959-5/2022. számú tervtanácsi konzultációs véleményben támogatott telepítési tanulmánytervet elfogadja.

(A döntéshozatal módja: egyszerű többség.)



2. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete 4. melléklet 6.53. pontjában biztosított átruházott hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy a Budapest XII. kerület Istenhegyi út 29. szám alatti, 9817/1 hrsz-ú ingatlanon új épület építésére vonatkozóan településrendezési szerződést köt a MÁV-City Vasút- és Városfejlesztési Szolgáltató Kft.-vel (székhely: 1103 Budapest, Noszlopy u. 1.; adószám: 10785320-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-168973; képviseli: dr. Rudas László Árpád ügyvezető;) és a KINGSLEY-INVEST Befektetési Kft.-vel (székhely: 1103 Budapest, Noszlopy u. 1.; adószám: 10352339-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-066368; képviseli: dr. Rudas László Árpád ügyvezető;). A Bizottság ezzel egyidejűleg felhatalmazza a Polgármestert a településrendezési szerződés aláírására.

(A döntéshozatal módja: egyszerű többség.)

3. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete 4. melléklet 6.53. pontjában biztosított átruházott hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy a Budapest XII. kerület Istenhegyi út 35/B. szám alatti, 9812/1 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan benyújtott, és a Hegyvidéki Tervtanács által XIII/572-3/2021. számú tervtanácsi konzultációs véleményben támogatott telepítési tanulmánytervet elfogadja.

(A döntéshozatal módja: egyszerű többség.)

4. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete 4. melléklet 6.53. pontjában biztosított átruházott hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy a Budapest XII. kerület Istenhegyi út 35/B. szám alatti, 9812/1 hrsz-ú ingatlan bővítésére vonatkozóan településrendezési szerződést köt Font Gusztávval, Polgár Judittal, Font Olivérrel és Font Hannával. A Bizottság ezzel egyidejűleg felhatalmazza a Polgármestert a településrendezési szerződés aláírására.

(A döntéshozatal módja: egyszerű többség.)

5. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete 4. melléklet 6.53. pontjában biztosított átruházott hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy a Budapest XII. kerület Lidérc u. 7/b. szám alatti 8974/1 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan benyújtott, és a Hegyvidéki Tervtanács által XIII/888-2/2023. számú tervtanácsi konzultációs véleményben támogatott telepítési tanulmánytervet elfogadja.

(A döntéshozatal módja: egyszerű többség.)



6. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete 4. melléklet 6.53. pontjában biztosított átruházott hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy a Budapest XII. kerület Lidérc u. 7/b. szám alatti 8974/1 hrsz-ú ingatlanon új épület építésére vonatkozóan településrendezési szerződést köt Takáts Ákossal A Bizottság ezzel egyidejűleg felhatalmazza a Polgármestert a településrendezési szerződés aláírására.

(A döntéshozatal módja: egyszerű többség.)

Budapest Hegyvidék, 2023. szeptember 27.

Pokorni Zoltán
polgármester

Láttam:

dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

Mellékletek:

- 1a. Istenhegyi út 29. Telepítési tanulmányterv
- 1b. Istenhegyi út 29. Településképi vélemény
- 1c. Istenhegyi út 29. Településrendezési szerződés tervezete
- 2a. Istenhegyi út 35/B. Telepítési tanulmányterv
- 2b. Istenhegyi út 35/B. Településképi vélemény
- 2c. Istenhegyi út 35/B. Településrendezési szerződés tervezete
- 3a. Lidérc u. 7/b. Telepítési tanulmányterv
- 3b. Lidérc u. 7/b. Településképi vélemény
- 3c. Lidérc u. 7/b. Településrendezési szerződés tervezete



BUDAPEST XII. KER. ISTENHEGYI ÚT 29. HRSZ.: 9817/1 ALATT ÉPÍTENDŐ

EGÉSZSÉGÜGYI ÉPÜLET

TANULMÁNYTERVE

2022. JÚLIUS

ÉPÍTETŐ: MÁV-CITY VASÚT- ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI SZOLGÁLTATÓ KFT.

TERVEZŐ: VADÁSZ ÉS TÁRSAI ÉPÍTŐMŰVÉSZ KFT.

VADÁSZ BALÁZS (É 01-6324), SALACZ ÁDÁM (É 08-599)

TARTALOMJEGYZÉK

a
1121 Budapest, Istenhegyi út 29. hrsz.: 9817/1
alatt építendő egészségügyi épület
terveihez

Építészeti műleírás

a
1121 Budapest, Istenhegyi út 29. hrsz.: 9817/1
alatt építendő egészségügyi épület
terveihez

1. ÉPÍTÉSZETI MŰLEÍRÁS 2. FOTÓK A HELYSZÍN RŐL 3. TERVLAPOK

- 01 Helyszínrajz	M= 1:500
- 02 Pinceszinti alaprajz	M= 1:100
- 03 Földszinti alaprajz	M= 1:100
- 04 1. emeleti alaprajz	M= 1:100
- 05 2. emeleti alaprajz	M= 1:100
- 06 Tetőszinti alaprajz	M= 1:100
- 07 A-A metszet	M= 1:100
- 08 B-B metszet	M= 1:100
- 09 C-C metszet	M= 1:100
- 10 Dél-nyugati homlokzat	M= 1:100
- 11 Észak-keleti homlokzat	M= 1:100
- 12 Dél-keleti homlokzat	M= 1:100
- 13 Észak-nyugati homlokzat	M= 1:100
- 14 Látványterv	
- 15 Látványterv	
- 16 Látványterv	
- 17 Látványterv	
- 18 Látványterv	
- 19 Látványterv	
- 20 Madártávlati kép	
- 21 Terepmetszet	M= 1:200
- 22 Utcakép (Tusnádi utca)	M= 1:200

4. IDOMTERVEK

- 23 Beépítettség számítása	M= 1:250
- 24 Építménymagasság számítása	M= 1:250
- 25 Zöldfelület számítása	M= 1:500

5. MELLÉKLETEK

- Geodézia
- Meghatalmazás
- Tervtanács konzultációs vélemény
- Településképi véleményezési kérelem

Előzmények

Az építtető 2020. januárjában kereste meg irodánkat azzal a feladattal, hogy az Istenhegyi Klinika egyik telkére elkészítsük egy új épület tanulmánytervét. A helyszínre korábban már több terv is készült eltérő tervezési program szerint (irodánk is több tanulmánytervet készített már ide), legutóbb pedig Rosta S. Csaba (RAS-DESIGN Kft.) 2017.03.28-i dátummal adott be településképi véleményezési tervdokumentációt.

2020. júniusában településképi konzultációra vittünk egy új tervet, amit a tervtanács egyöntetűen támogatott, ugyanakkor a tervezett funkció az akkori övezeti előírásoknak nem felelt meg.

A megrendelő további igénye szerint a tervet átdolgoztuk a következő tervezési program szerint:

A feladat egy olyan épület tervezése volt, aminek a pinceszintjén teremgarázs, tárolók és gépészeti helyiségek, földszintjén irodák, illetve wellness kap helyet, az 1. emeleten 2 db vendégprofesszori apartman, dolgozószobával, a 2. emeleten egy külön bejáratú vendégprofesszori apartman, amihez a tetőszinten egy rekreációs egység tartozik (szaunával, konditeremmel, medencével, kijáráttal a tetőkertre).

A helyszín

Az Istenhegyi Klinika jelenleg 4 telekből álló (9816/2, 9816/7, 9816/6, 9817/1) közös használatú területen üzemel. A jelenlegi tervdokumentáció a 9817/1 hrsz-ú telekkel foglalkozik. A kb. 100 m hosszú, 37 m széles, viszonylag meredek telek az Istenhegyi út és a Tusnádi utca között húzódik, az Istenhegyi úttól emelkedően.

A telken jelenleg két épület áll. Középen egy alagsor+fszt+2+tetőszint beépítésű épület alul irodákkal ill. rendelőkkel, a fönti 2 szinten pedig egy-egy lakással. A telek felső felében pedig a földszintes, ún. Digit-ház. Ennek a helyére kerülne az általunk tervezett új épület.

A terület elsődleges gyalogos- és gépkocsi kapcsolatai egyaránt az Istenhegyi útról nyílnak fel, de megközelíthető a klinika egyéb közös belső területeiről is, és a Tusnádi utcáról is nyílik egy használaton kívüli gyalogos bejárat.

Az Istenhegyi útról jelenleg egymás mellett két külön gépkocsi bejárat van, az egyikről a telek közepén fekvő épület érhető el, a másik pedig egy szolgálmi utat tár fel, ami a szomszédos 9819/9 hrsz-ú telket szolgálja ki. A kialakult állapoton mi sem változtatnánk, a szolgálmi út meghosszabbításával lehetővé válik az új épület gépkocsis megközelítése is.

Az Istenhegyi Klinika épületállománya tömegformálásban és anyaghasználatban elég heterogén képet mutat. A Tusnádi utcán viszont jellemzően vakolt homlokzatú háromemeletes, lapostetős társasházak sorakoznak. Az általunk tervezett épület is ehhez az egységes utcaképhez kíván alkalmazkodni, egyszerű tömegformálásával, anyaghasználatával a Tusnádi utcai homogén beépítést követi.

A tervezett épület

intimebb belső udvart fog közre, védetten a klinika nyüzsgő életétől, ugyanakkor a lehető legnagyobb felületen megnyílván a kedvező tájolás és a városra néző kilátás felé.

A P+Fsz+3 szintes épületben irodákat, vendégprofesszori apartmanokat helyeztünk el a tervezési programnak megfelelően. A tervezett épület gyalogos, és gépkocsi megközelítése a meglévő, Istenhegyi úti behajtón keresztül lehetséges, de a meglévő, Tusnádi utcai gyalogos bejáratot is újra használni kívánjuk.

A pinceszintre került a 7 állásos teremgarázs tárolókkal és gépészeti helyiségekkel kiegészülve. A földszinten kapna helyet a irodai funkció, 3 önálló irodahelyiséggel, és közös recepcióval, használati térrel.

Az épület további 3 szintjén helyeztük el az apartmanokat. Az első emeleten két külön megközelíthető vendégapartmant, a hozzájuk tartozó dolgozókkal, fürdővel, gardróbokkal és közös használatú térrel. A 2. és a 3. emeleten pedig a Tusnádi utcáról külön gyalogosan megközelíthető kétszintes VIP vendégapartmant, a tetőszinten egy kis rekreációs egységgel, szaunával, konditeremmel, medencével, kijárással a tetőkertre.

Az épület minden szintje kert-, vagy teraszkapcsolatos. Az épületszintek közötti vertikális közlekedést a lift és lépcső biztosítja, de az épület bejáratai egyébként a rendezett terepen, a kertből is megközelíthetőek.

Szerkezetek

Az épületet a talajmechanika függvényében vasbeton sávalapokra-, vagy lemezalapokra építenék. A pinceszintet drain rendszer veszi körül a rétegvizek és az esetleges lokális talajvíz-nyomás kiküszöbölésére.

A pincszinti falazat zsaluközből is kivitelezhető, - a felépítményi szintek felmenő teherhordó szerkezetei fokozott hőszigetelő képességű falazóblokkokból épülnének, a külső oldalon méretezett dryvit rendszerű hőszigeteléssel.

A közbenső födémek és a zárófödém monolit vasbeton síkfödémek.

Az épülettel együtt épített támfalak vasbeton, ill. zsalukő szerkezetűek, - míg az esetleges egyéb kerti támfalak kertészeti elemekből épülnek.

Anyagok, színek – homlokzat- és tömegalakítás

Az épület megfogalmazásánál fontos szempont volt, hogy annak építészeti értékeit a tömegek arányával és egymásra hatásával, - a lyuk-architektúra megkomponáltságával, - a térbeli elemek erős és tudatos fény-árnyék hatásának megmodellezésével határozzuk meg, - egyszerű és gazdaságos anyaghasználattal. Ily módon tehát törtfehér vakolt homlokzatokat terveztünk, ami a földszinten, illetve az 1. emeleten, követve a terep lejtését, türkiz árnyalatú kerámia burkolattal egészül ki, ami egyben a lábazat szerepét is betölti

A nyílászárók fa, vagy alu-fa típusúak szürke, vagy antracit tokszerkezettel, de ebbe a színvilágba még a jó minőségű, fóliázott műanyag nyílászárók alkalmazása is „belefér”. A délnyugati homlokzaton végigfutó többszintes árnyékoló loggia szerkezet nagytáblás zsaluzattal készített, színezett látszóbeton felület, a lift-torony fala pedig beton hatású vakolattal ellátott, színezett felület.

A járható teraszok illetve a kerti utak wpc, vagy beton térkő burkolatot kapnak.

A teremgarázs fölötti födém, illetve a zárófödém részben extenzív részben intenzív zöldtetőként alakítottuk ki.

Zöldfelületek, beépítési mutatók

A telek beépítési paraméterei (az építménymagasság és a zöldfelületi mutató kivételével) jóval a megengedett érték alatt maradnak, azaz a tervezett épület közel nem használja ki a megengedett mértéket. (ld. beépítési számítások)

Azonban a minimálisan előírt zöldfelületi mutató jelenleg nem teljesül. A tervezett beavatkozások javítják a zöldfelületi arányt, hiszen megszüntetünk fölöslegessé vált belső

burkolt utakat, az új épület lapostetejének jelentős részén pedig zöldtetőt alakítunk ki. A zöldfelületi minimum azonban a jelentős javulás ellenére sem teljesül, (ld. zöldfelületi mutató számítása), hiszen a meglévő, a klinikai épületek megközelítéséhez, használatához szükséges burkolt felületek, utak ezt nem teszik lehetővé. A meglévő faállományt ugyanakkor új, tervezett faültetésekkel is bővítenénk.

A megrendelői igények szerint tervezett épület az előírt építménymagassági értéket is meghaladja (ld. építménymagasság számítás).

A két érintett paraméter tekintetében a megrendelő egyedi eljárást kezdeményezett, melynek feltételeit településrendezési szerződésben kívánják rögzíteni!

JELENLÉGI ÖVEZETI BESOROLÁS, BEÉPÍTÉSI MUTATÓK

ÉPÍTÉSI ÖVEZET:	I-XII/AI4		
TELEK TERÜLETE:	3702,4 m ²		
BEÉPÍTÉSI %:	max. 25%	19,4%	megfelel!
TEREPSZINT ALATTI BEÉPÍTÉSI %:	max. 35%	9,3%	megfelel!
BRUTTÓ SZINTTERÜLETI MUTATÓ:	max. 0,7	0,651	megfelel!
ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG:	5,5 – 7,0 m	8,46 m	nem felel meg!
ZÖLDFELÜLETI MUTATÓ:	min. 60%	44,4%	nem felel meg!

A TERVEZETT VÁLTOZÓ PARAMÉTEREK

ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG:	9,0 m	8,46 m	megfelel!
ZÖLDFELÜLETI MUTATÓ:	min. 40%	44,4%	megfelel!

PARKOLÓ SZÁMÍTÁS:

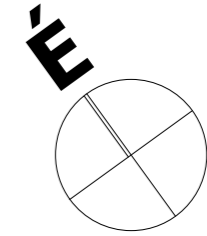
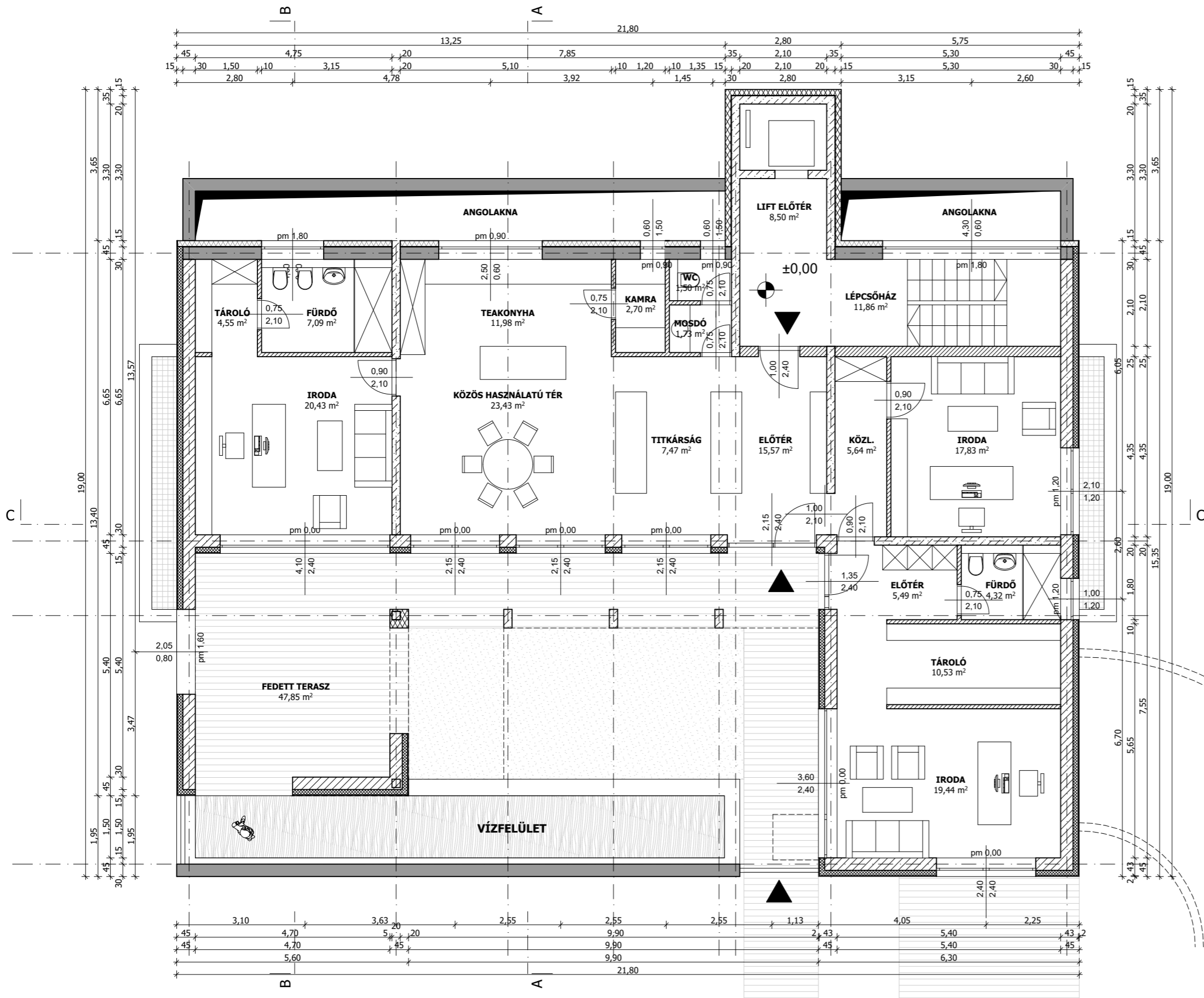
Irodák alapterülete:	57,7 m ²	(20 m ² -ként 1 db)	3 db
Vendégapartmanok száma:	3 db		3 db
			6 db

Tervezett parkolóhelyek száma: **7db**, tehát **megfelel!**

Budapest, 2022. július 20.

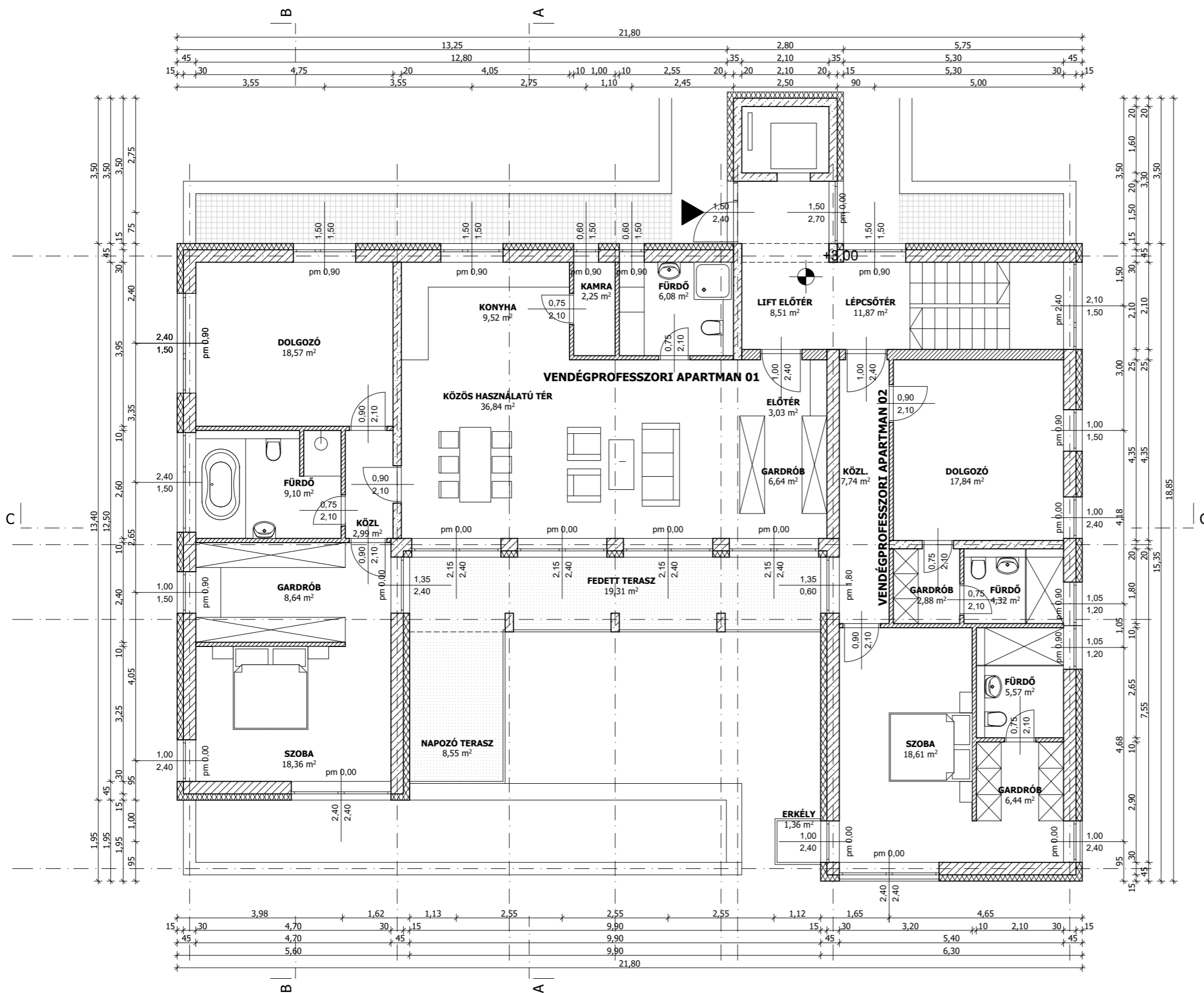
Vadász Balázs
okl. építész
(É 01-6324)

Salacz Ádám
okl. építész
(É 08-599)



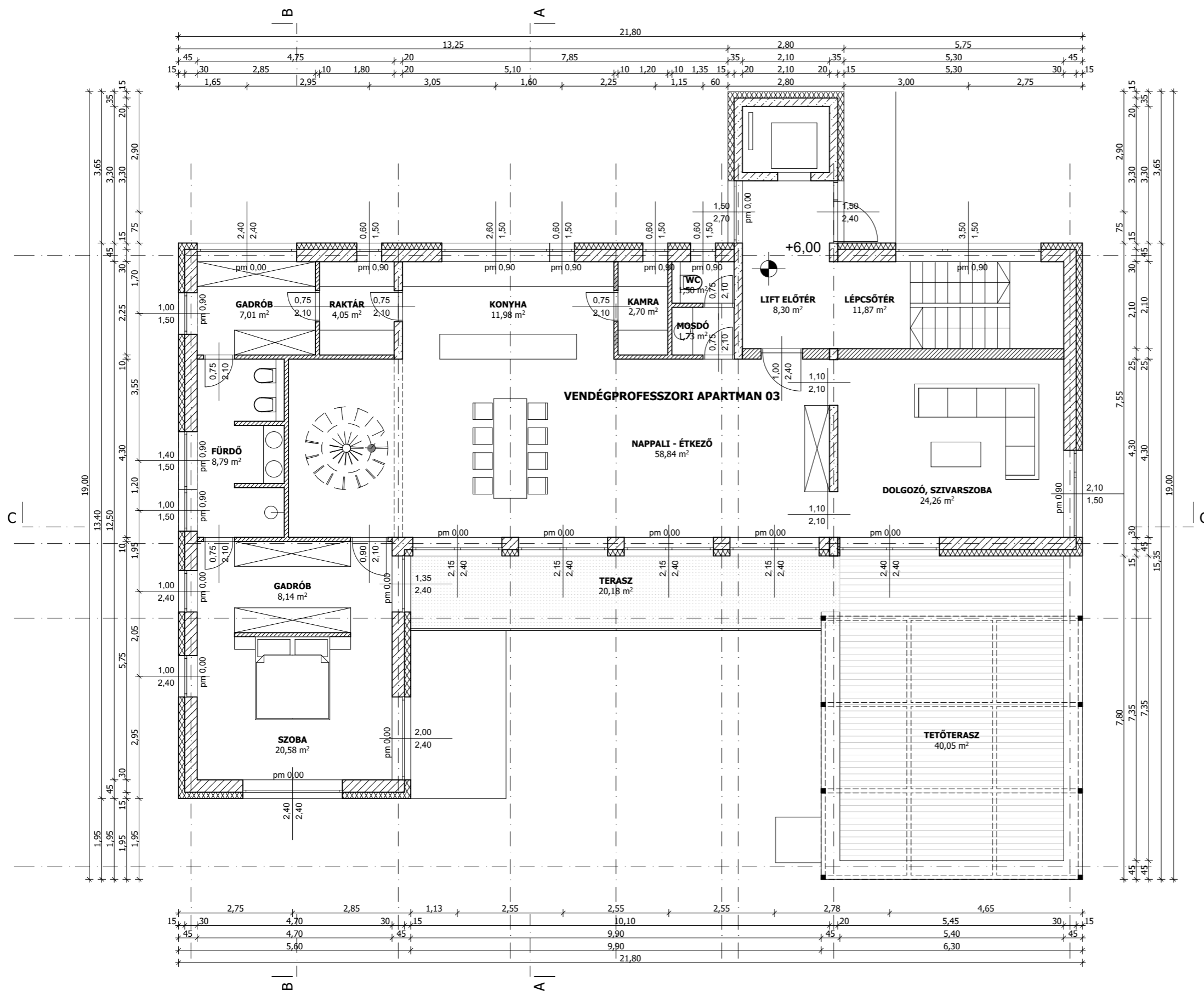
ÖSSZES BRUTTÓ ALAPTERÜLET: 274,05 m²
 ÖSSZES NETTÓ ALAPTERÜLET: 182,17 m²
 FEDETT TERASZ ALAPTERÜLET: 47,85 m²

FÖLDSZINTI ALAPRAJZ M 1:100



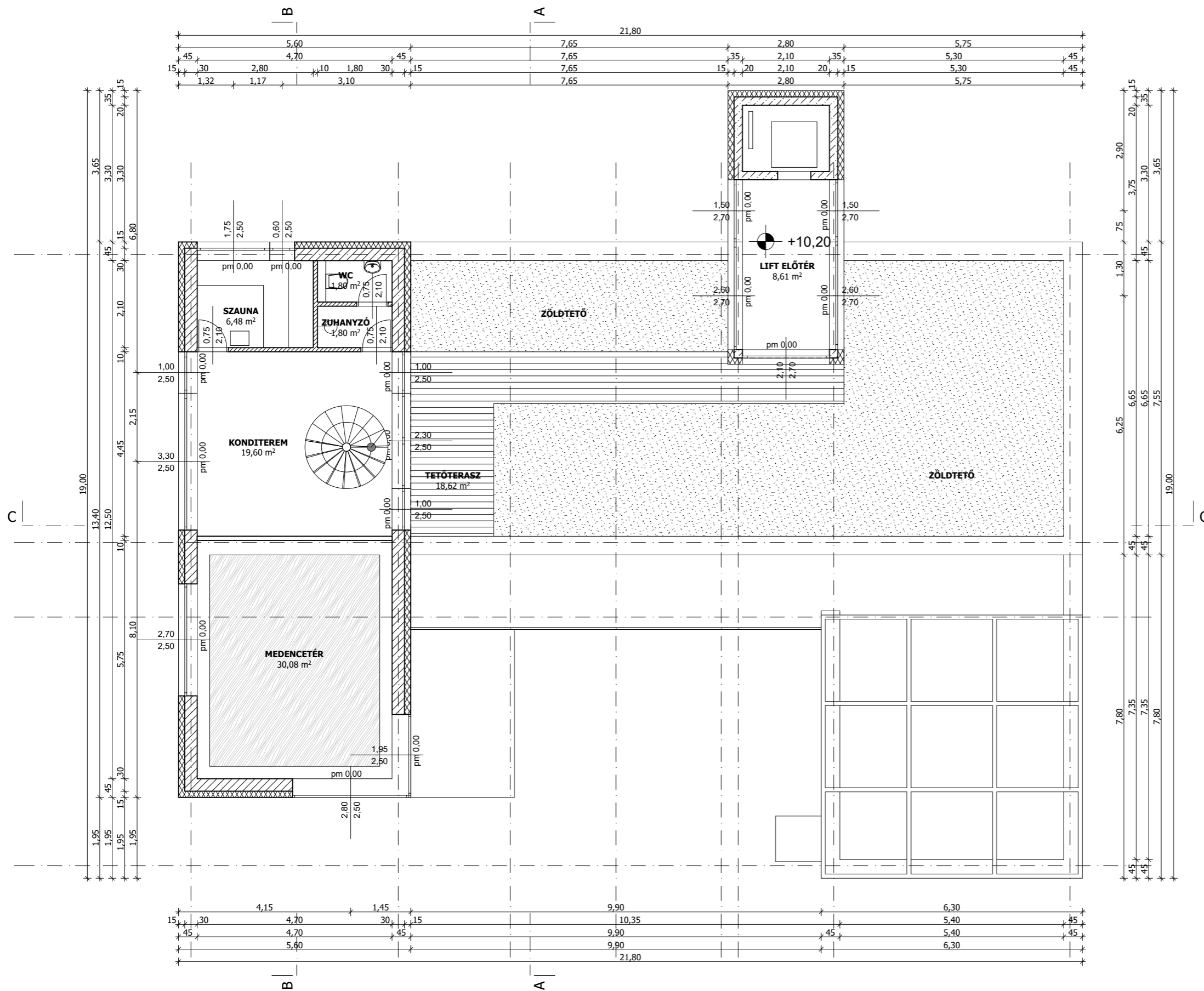
ÖSSZES BRUTTÓ ALAPTERÜLET: 271,17 m²
 ÖSSZES NETTÓ ALAPTERÜLET: 205,81 m²
 FEDETT TERASZ ALAPTERÜLET: 19,31 m²

1. EMELETI ALAPRAJZ M 1:100



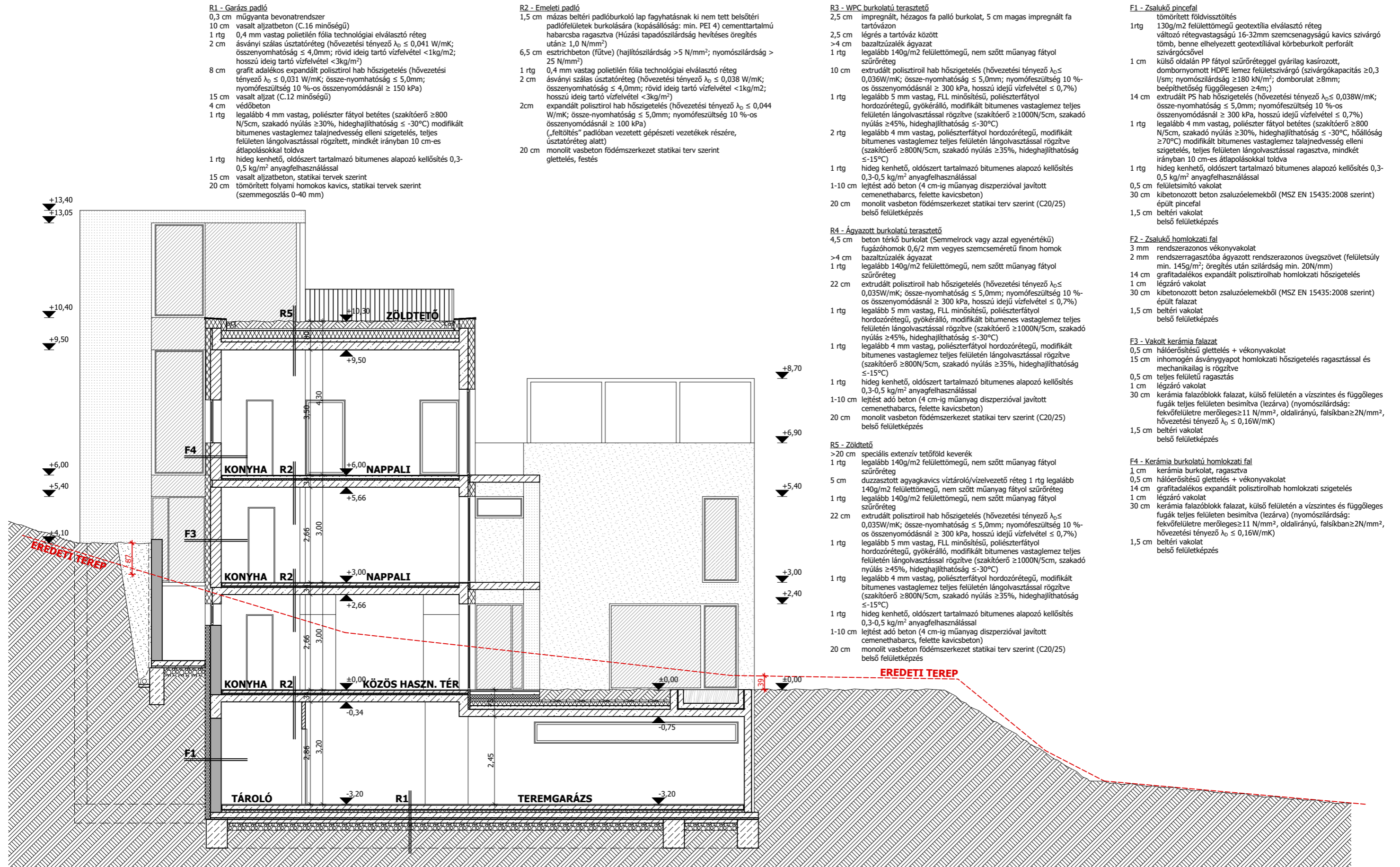
ÖSSZES BRUTTÓ ALAPTERÜLET: 204,19 m²
 ÖSSZES NETTÓ ALAPTERÜLET: 169,75 m²
 TETŐTERASZ ALAPTERÜLET: 60,23 m²

2. EMELETI ALAPRAJZ M 1:100



TETŐSZINTI ALAPRAJZ M 1:100

ÖSSZES BRUTTÓ ALAPTERÜLET: 87,02 m²
 ÖSSZES NETTÓ ALAPTERÜLET: 68,35 m²
 TETŐTERASZ ALAPTERÜLET: 18,62 m²



A-A METSZET M 1:100

R1 - Garázs padló
 0,3 cm műgyanta bevonatrendszer
 10 cm vasalt aljzatbeton (C.16 minőségű)
 1 rtg 0,4 mm vastag polietilén fólia technológiai elválasztó réteg
 2 cm ásványi szálalás úszatóréteg (hővezetési tényező $\lambda_0 \leq 0,041$ W/mK; összenyomhatóság $\leq 4,0$ mm; rövid ideig tartó vízfelvétel < 1 kg/m²; hosszú ideig tartó vízfelvétel < 3 kg/m²)
 8 cm grafit adalékos expandált polisztirol hab hőszigetelés (hővezetési tényező $\lambda_0 \leq 0,031$ W/mK; össze-nyomhatóság $\leq 5,0$ mm; nyomófeszültség 10 %-os összenyomódásnál ≥ 150 kPa)
 15 cm vasalt aljzat (C.12 minőségű)
 4 cm védőbeton
 1 rtg legalább 4 mm vastag, poliészter fátlyol betétes (szakítóerő ≥ 800 N/5cm, szakadó nyúlás $\geq 30\%$, hideghajlíthatóság $\leq -30^\circ\text{C}$) modifikált bitumenes vastaglemez talajnedvesség elleni szigetelés, teljes felületen lángolvasztással rögzített, mindkét irányban 10 cm-es átlapolásokkal toldva
 1 rtg hideg kenhető, oldószert tartalmazó bitumenes alapozó kellősítés 0,3-0,5 kg/m² anyagfelhasználással
 15 cm vasalt aljzatbeton, statikai tervek szerint
 20 cm tömörített folyami homokos kavics, statikai tervek szerint (szemmegoszlás 0-40 mm)

R2 - Emeleti padló
 1,5 cm mázas beltéri padlóburkoló lap fagyhatásnak ki nem tett beltéri padlófelületek burkolására (kopásállóság: min. PEI 4) cementtartalmú habarcsba ragasztva (Húzási tapadászilárdság hevítéses öregítés után $\geq 1,0$ N/mm²)
 6,5 cm esztrichbeton (fűtve) (hajlítószilárdság > 5 N/mm²; nyomószilárdság > 25 N/mm²)
 1 rtg 0,4 mm vastag polietilén fólia technológiai elválasztó réteg
 2 cm ásványi szálalás úszatóréteg (hővezetési tényező $\lambda_0 \leq 0,038$ W/mK; összenyomhatóság $\leq 4,0$ mm; rövid ideig tartó vízfelvétel < 1 kg/m²; hosszú ideig tartó vízfelvétel < 3 kg/m²)
 2 cm expandált polisztirol hab hőszigetelés (hővezetési tényező $\lambda_0 \leq 0,044$ W/mK; össze-nyomhatóság $\leq 5,0$ mm; nyomófeszültség 10 %-os összenyomódásnál ≥ 100 kPa)
 („feltöltés” padlóban vezetett gépészeti vezetékek részére, úszatóréteg alatt)
 20 cm monolit vasbeton födémszerkezet statikai terv szerint glettelés, festés

R3 - WPC burkolatú terasztető
 2,5 cm impregnált, hézagos fa palló burkolat, 5 cm magas impregnált fa tartóvázon
 2,5 cm légrés a tartóváz között
 >4 cm bazaltzúzalék ágyazat
 1 rtg legalább 140g/m² felülettömögű, nem szőtt műanyag fátlyol szűrőréteg
 10 cm extrudált polisztirol hab hőszigetelés (hővezetési tényező $\lambda_0 \leq 0,036$ W/mK; össze-nyomhatóság $\leq 5,0$ mm; nyomófeszültség 10 %-os összenyomódásnál ≥ 300 kPa, hosszú idejű vízfelvétel $\leq 0,7\%$)
 1 rtg legalább 5 mm vastag, FLL minősítésű, poliészterfátlyol hordozórétegű, gyökérálló, modifikált bitumenes vastaglemez teljes felületen lángolvasztással rögzítve (szakítóerő ≥ 1000 N/5cm, szakadó nyúlás $\geq 45\%$, hideghajlíthatóság $\leq -30^\circ\text{C}$)
 2 rtg legalább 4 mm vastag, poliészterfátlyol hordozórétegű, modifikált bitumenes vastaglemez teljes felületen lángolvasztással rögzítve (szakítóerő ≥ 800 N/5cm, szakadó nyúlás $\geq 35\%$, hideghajlíthatóság $\leq -15^\circ\text{C}$)
 1 rtg hideg kenhető, oldószert tartalmazó bitumenes alapozó kellősítés 0,3-0,5 kg/m² anyagfelhasználással
 1-10 cm lejtést adó beton (4 cm-ig műanyag diszperzióval javított cemenethabarcs, felette kavicsbeton)
 20 cm monolit vasbeton födémszerkezet statikai terv szerint (C20/25) belső felületképzés

R4 - Ágyazott burkolatú terasztető
 4,5 cm beton térkő burkolat (Semmelrock vagy azzal egyenértékű) fugázóhomok 0,6/2 mm vegyes szemcseméretű finom homok bazaltzúzalék ágyazat
 >4 cm legalább 140g/m² felülettömögű, nem szőtt műanyag fátlyol szűrőréteg
 22 cm extrudált polisztirol hab hőszigetelés (hővezetési tényező $\lambda_0 \leq 0,035$ W/mK; össze-nyomhatóság $\leq 5,0$ mm; nyomófeszültség 10 %-os összenyomódásnál ≥ 300 kPa, hosszú idejű vízfelvétel $\leq 0,7\%$)
 1 rtg legalább 5 mm vastag, FLL minősítésű, poliészterfátlyol hordozórétegű, gyökérálló, modifikált bitumenes vastaglemez teljes felületen lángolvasztással rögzítve (szakítóerő ≥ 1000 N/5cm, szakadó nyúlás $\geq 45\%$, hideghajlíthatóság $\leq -30^\circ\text{C}$)
 1 rtg legalább 4 mm vastag, poliészterfátlyol hordozórétegű, modifikált bitumenes vastaglemez teljes felületen lángolvasztással rögzítve (szakítóerő ≥ 800 N/5cm, szakadó nyúlás $\geq 35\%$, hideghajlíthatóság $\leq -15^\circ\text{C}$)
 1 rtg hideg kenhető, oldószert tartalmazó bitumenes alapozó kellősítés 0,3-0,5 kg/m² anyagfelhasználással
 1-10 cm lejtést adó beton (4 cm-ig műanyag diszperzióval javított cemenethabarcs, felette kavicsbeton)
 20 cm monolit vasbeton födémszerkezet statikai terv szerint (C20/25) belső felületképzés

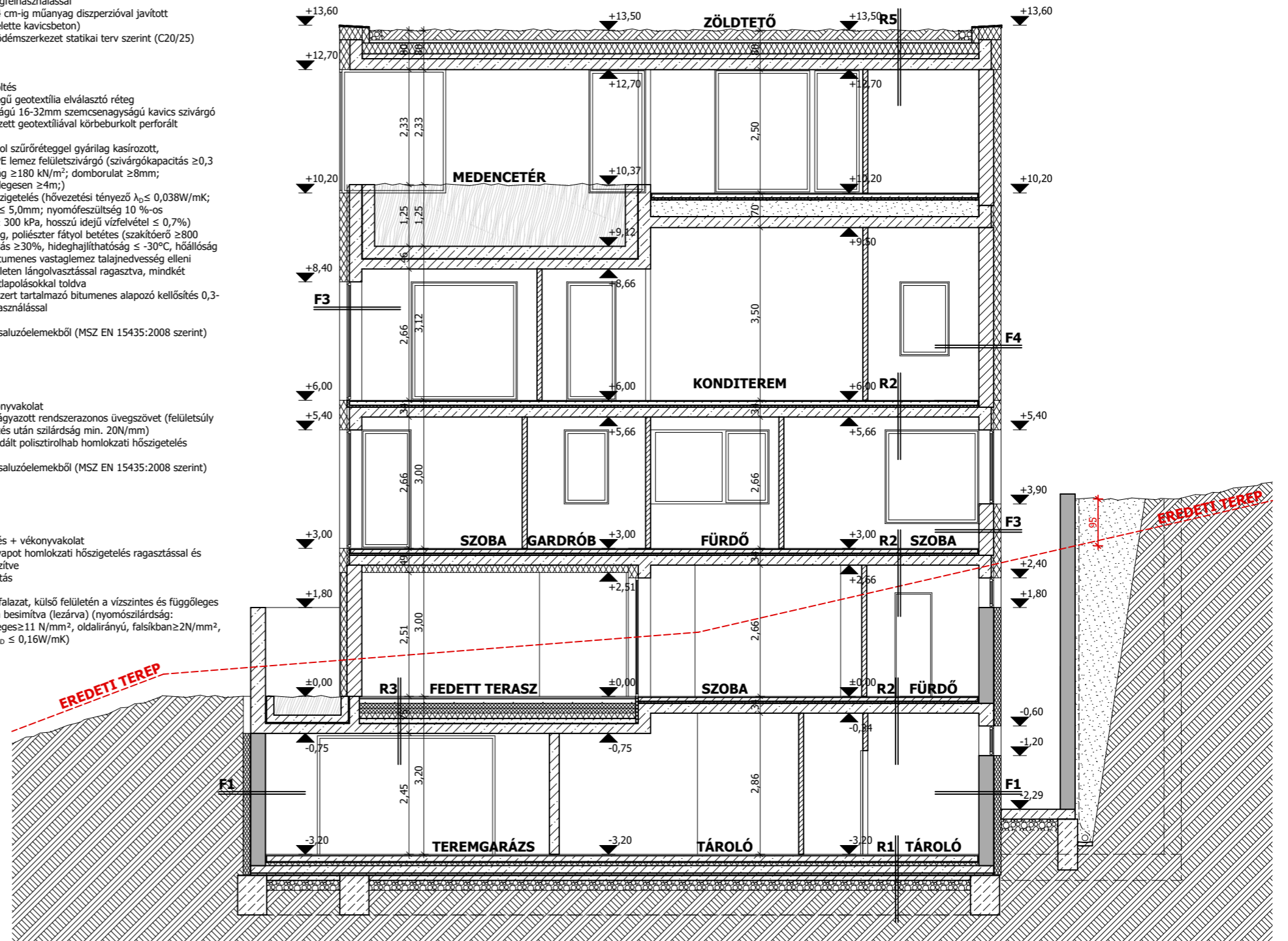
R5 - Zöldtető
 >20 cm speciális extenzív tetőföld keverék
 1 rtg legalább 140g/m² felülettömögű, nem szőtt műanyag fátlyol szűrőréteg
 5 cm duzzasztott agyagkavics víztároló/vízvezető réteg 1 rtg legalább 140g/m² felülettömögű, nem szőtt műanyag fátlyol szűrőréteg
 1 rtg legalább 140g/m² felülettömögű, nem szőtt műanyag fátlyol szűrőréteg
 22 cm extrudált polisztirol hab hőszigetelés (hővezetési tényező $\lambda_0 \leq 0,035$ W/mK; össze-nyomhatóság $\leq 5,0$ mm; nyomófeszültség 10 %-os összenyomódásnál ≥ 300 kPa, hosszú idejű vízfelvétel $\leq 0,7\%$)
 1 rtg legalább 5 mm vastag, FLL minősítésű, poliészterfátlyol hordozórétegű, gyökérálló, modifikált bitumenes vastaglemez teljes felületen lángolvasztással rögzítve (szakítóerő ≥ 1000 N/5cm, szakadó nyúlás $\geq 45\%$, hideghajlíthatóság $\leq -30^\circ\text{C}$)
 1 rtg legalább 4 mm vastag, poliészterfátlyol hordozórétegű, modifikált bitumenes vastaglemez teljes felületen lángolvasztással rögzítve (szakítóerő ≥ 800 N/5cm, szakadó nyúlás $\geq 35\%$, hideghajlíthatóság $\leq -15^\circ\text{C}$)
 1 rtg hideg kenhető, oldószert tartalmazó bitumenes alapozó kellősítés 0,3-0,5 kg/m² anyagfelhasználással
 1-10 cm lejtést adó beton (4 cm-ig műanyag diszperzióval javított cemenethabarcs, felette kavicsbeton)
 20 cm monolit vasbeton födémszerkezet statikai terv szerint (C20/25) belső felületképzés

F1 - Zsalukő pincefal
 tömörített földvísszűrlés
 1rtg 130g/m² felülettömögű geotextília elválasztó réteg változó rétegvastagságú 16-32mm szemcse nagyságú kavics szivárgó tömb, benne elhelyezett geotextíliával körbeburkolt perforált szivárgósóvel
 1 cm külső oldalon PP fátlyol szűrőréteggel gyárilag kasírozott, dombornyomott HDPE lemez felület szivárgó (szivárgókapacitás $\geq 0,3$ l/sm; nyomószilárdság ≥ 180 kN/m²; domborulat ≥ 8 mm; beépíthetőség függőlegesen ≥ 4 m)
 14 cm extrudált PS hab hőszigetelés (hővezetési tényező $\lambda_0 \leq 0,038$ W/mK; össze-nyomhatóság $\leq 5,0$ mm; nyomófeszültség 10 %-os összenyomódásnál ≥ 300 kPa, hosszú idejű vízfelvétel $\leq 0,7\%$)
 1 rtg legalább 4 mm vastag, poliészter fátlyol betétes (szakítóerő ≥ 800 N/5cm, szakadó nyúlás $\geq 30\%$, hideghajlíthatóság $\leq -30^\circ\text{C}$, hőállóság $\geq 70^\circ\text{C}$) modifikált bitumenes vastaglemez talajnedvesség elleni szigetelés, teljes felületen lángolvasztással ragasztva, mindkét irányban 10 cm-es átlapolásokkal toldva
 1 rtg hideg kenhető, oldószert tartalmazó bitumenes alapozó kellősítés 0,3-0,5 kg/m² anyagfelhasználással
 0,5 cm felületsimító vakolat
 30 cm kibetonozott beton zsaluzóelemekből (MSZ EN 15435:2008 szerint) épült pincefal
 1,5 cm beltéri vakolat
 belső felületképzés

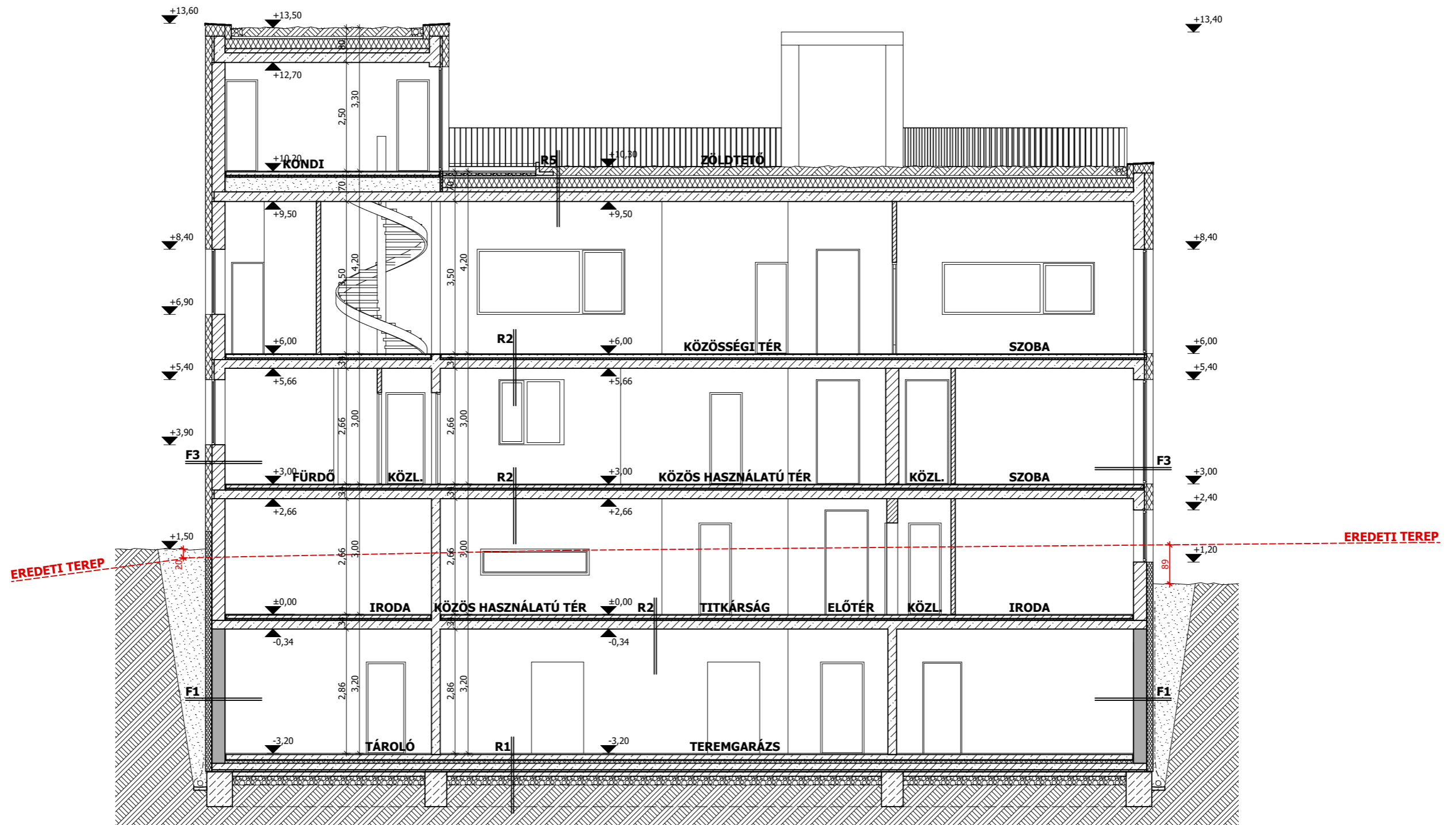
F2 - Zsalukő homlokzati fal
 3 mm rendszerazonos vékonyvakolat
 2 mm rendszeragasztóba ágyazott rendszerazonos üvegszövet (felületsúly min. 145g/m²; öregítés után szilárdság min. 20N/mm)
 14 cm grafitadalékos expandált polisztirolhab homlokzati hőszigetelés
 1 cm légzáró vakolat
 30 cm kibetonozott beton zsaluzóelemekből (MSZ EN 15435:2008 szerint) épült falazat
 1,5 cm beltéri vakolat
 belső felületképzés

F3 - Vakolt kerámia falazat
 0,5 cm hálóerősítésű glettelés + vékonyvakolat
 15 cm inhomogén ásványgyapot homlokzati hőszigetelés ragasztással és mechanikailag is rögzítve
 0,5 cm teljes felületű ragasztás
 1 cm légzáró vakolat
 30 cm kerámia falazóblokk falazat, külső felületén a vízszintes és függőleges fugák teljes felületen besimítva (lezárva) (nyomószilárdság: fekvőfelületre merőleges ≥ 11 N/mm², oldalirányú, falsikban ≥ 2 N/mm², hővezetési tényező $\lambda_0 \leq 0,16$ W/mK)
 1,5 cm beltéri vakolat
 belső felületképzés

F4 - Kerámia burkolatú homlokzati fal
 1 cm kerámia burkolat, ragasztva
 0,5 cm hálóerősítésű glettelés + vékonyvakolat
 14 cm grafitadalékos expandált polisztirolhab homlokzati szigetelés
 1 cm légzáró vakolat
 30 cm kerámia falazóblokk falazat, külső felületén a vízszintes és függőleges fugák teljes felületen besimítva (lezárva) (nyomószilárdság: fekvőfelületre merőleges ≥ 11 N/mm², oldalirányú, falsikban ≥ 2 N/mm², hővezetési tényező $\lambda_0 \leq 0,16$ W/mK)
 1,5 cm beltéri vakolat
 belső felületképzés



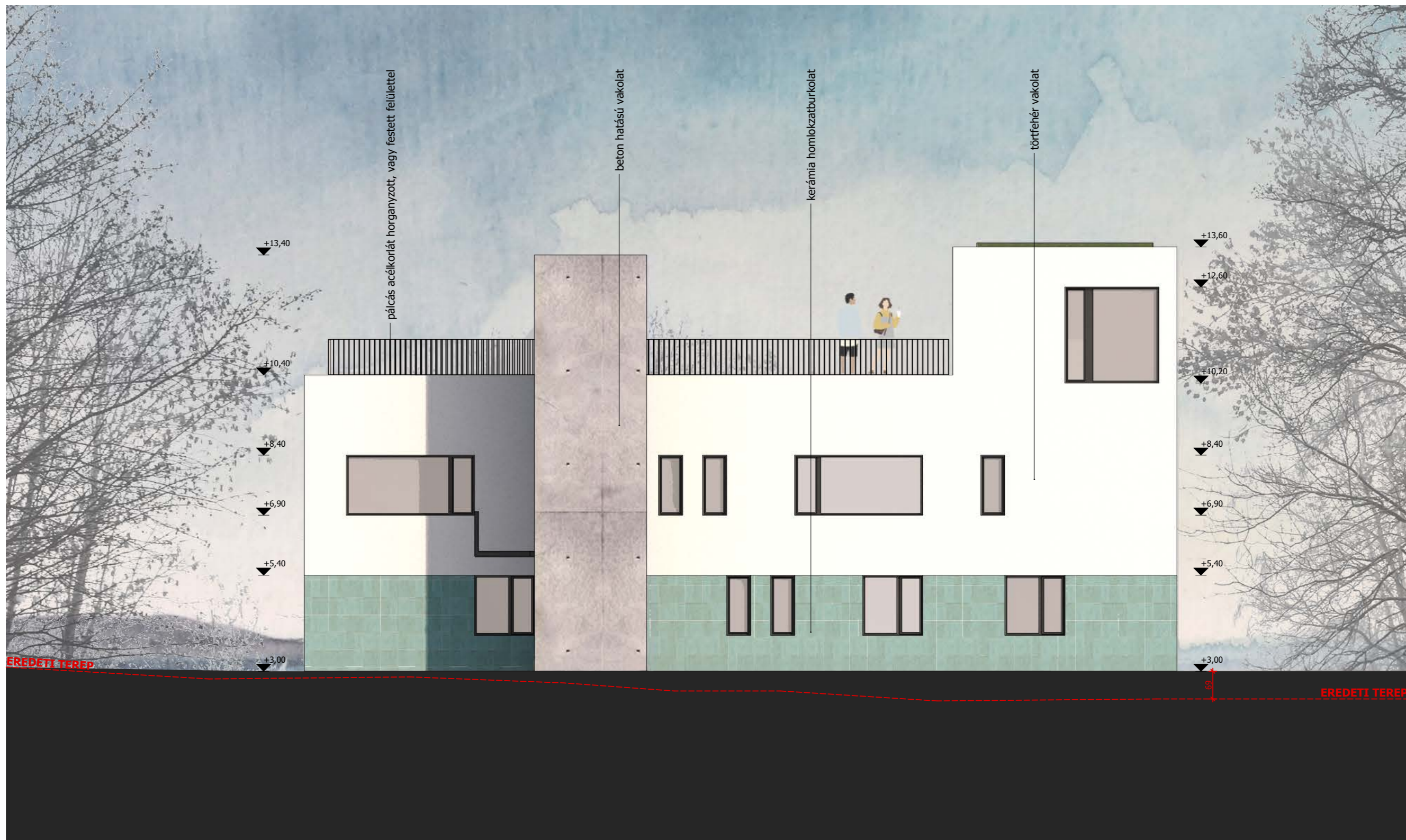
B-B METSZET M 1:100



C-C METSZET M 1:100



DÉL-NYUGATI HOMLOKZAT M 1:100



ÉSZAK-KELETI HOMLOKZAT M 1:100



DÉL-KELETI HOMLOKZAT M 1:100



ÉSZAK-NYUGATI HOMLOKZAT M 1:100



BUDAPEST XII. KER. ISTENHEGYI ÚT 29. HRSZ.: 9817/1 ALATT ÉPÍTENDŐ

EGÉSZSÉGÜGYI ÉPÜLET

TANULMÁNYTERVE

2022. JÚLIUS

ÉPÍTETŐ: MÁV-CITY VASÚT- ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI SZOLGÁLTATÓ KFT.

TERVEZŐ: VADÁSZ ÉS TÁRSAI ÉPÍTŐMŰVÉSZ KFT.

VADÁSZ BALÁZS (É 01-6324), SALACZ ÁDÁM (É 08-599)



BUDAPEST XII. KER. ISTENHEGYI ÚT 29. HRSZ.: 9817/1 ALATT ÉPÍTENDŐ

EGÉSZSÉGÜGYI ÉPÜLET

TANULMÁNYTERVE

2022. JÚLIUS

ÉPÍTETŐ: MÁV-CITY VASÚT- ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI SZOLGÁLTATÓ KFT.

TERVEZŐ: VADÁSZ ÉS TÁRSAI ÉPÍTŐMŰVÉSZ KFT.

VADÁSZ BALÁZS (É 01-6324), SALACZ ÁDÁM (É 08-599)



BUDAPEST XII. KER. ISTENHEGYI ÚT 29. HRSZ.: 9817/1 ALATT ÉPÍTENDŐ

EGÉSZSÉGÜGYI ÉPÜLET

TANULMÁNYTERVE

2022. JÚLIUS

ÉPÍTETŐ: MÁV-CITY VASÚT- ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI SZOLGÁLTATÓ KFT.

TERVEZŐ: VADÁSZ ÉS TÁRSAI ÉPÍTŐMŰVÉSZ KFT.

VADÁSZ BALÁZS (É 01-6324), SALACZ ÁDÁM (É 08-599)



BUDAPEST XII. KER. ISTENHEGYI ÚT 29. HRSZ.: 9817/1 ALATT ÉPÍTENDŐ

EGÉSZSÉGÜGYI ÉPÜLET

TANULMÁNYTERVE

2022. JÚLIUS

ÉPÍTETŐ: MÁV-CITY VASÚT- ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI SZOLGÁLTATÓ KFT.

TERVEZŐ: VADÁSZ ÉS TÁRSAI ÉPÍTŐMŰVÉSZ KFT.

VADÁSZ BALÁZS (É 01-6324), SALACZ ÁDÁM (É 08-599)



BUDAPEST XII. KER. ISTENHEGYI ÚT 29. HRSZ.: 9817/1 ALATT ÉPÍTENDŐ

EGÉSZSÉGÜGYI ÉPÜLET

TANULMÁNYTERVE

2022. JÚLIUS

ÉPÍTETŐ: MÁV-CITY VASÚT- ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI SZOLGÁLTATÓ KFT.

TERVEZŐ: VADÁSZ ÉS TÁRSAI ÉPÍTŐMŰVÉSZ KFT.

VADÁSZ BALÁZS (É 01-6324), SALACZ ÁDÁM (É 08-599)

BEÉPÍTÉSI SZÁMÍTÁSOK M 1:250

- BEÉPÍTÉSBE SZÁMÍTANDÓ TERÜLET**
- BEÉPÍTÉSI %-BA SZÁMÍTANDÓ, DE BRUTTÓ SZINTTERÜLETBŐL LEVONHATÓ TERÜLET (LÉPCSŐ, LIFT, ERKÉLY, FEDETT-NYITOTT TÉR)**
- BRUTTÓ SZINTTERÜLETBŐL LEVONHATÓ TERÜLET (GARÁZS, TÁROLÓK)**

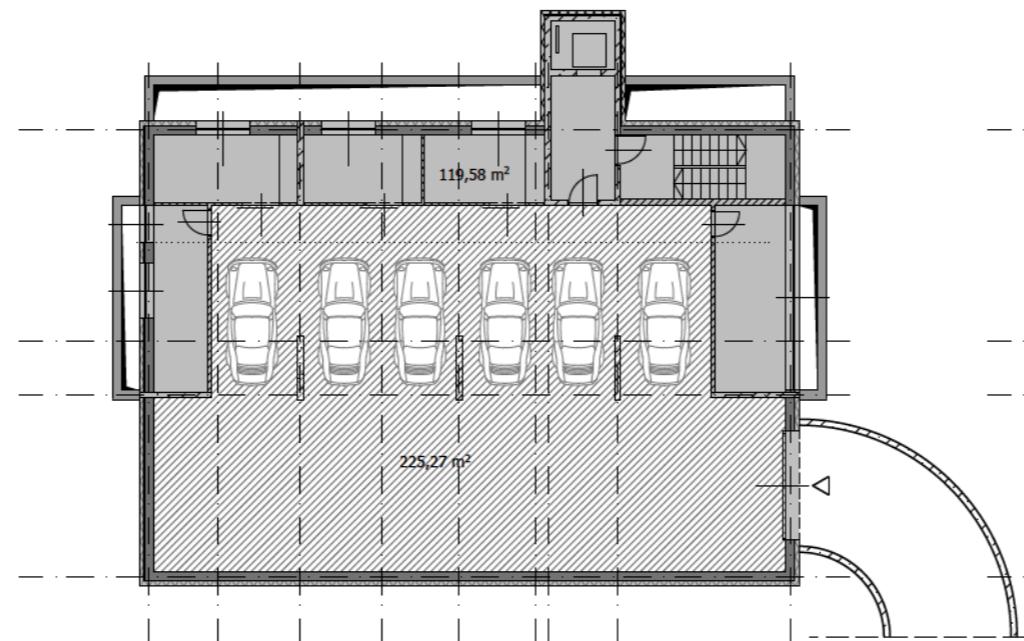
ÉPÍTÉSI ÖVEZET:		I-XII/A14
TELEK TERÜLETE:		3702,4 m ²
BEÉPÍTÉSI %:	max. 25%	925,60 m ²
TEREPSZINT ALATTI BEÉPÍTÉSI %:	max. 35%	1295,84 m ²
BRUTTÓ SZINTTERÜLETI MUTATÓ:	max. 0,7	2591,68 m ²
ZÖLDFELÜLETI MUTATÓ:	min. 60%	2221,44 m ²
ÉPÜLETMAGASSÁG:	5,5 - 7,0 m	

JELENLÉGI BEÉPÍTETTSÉG:
(megrendelői adatszolgáltatás szerint) 580,34 m²

BONTANDÓ ÉPÜLET ALAPTERÜLETE: 143,00 m²
BONTÁS UTÁNI BEÉPÍTETTSÉG: 437,34 m²

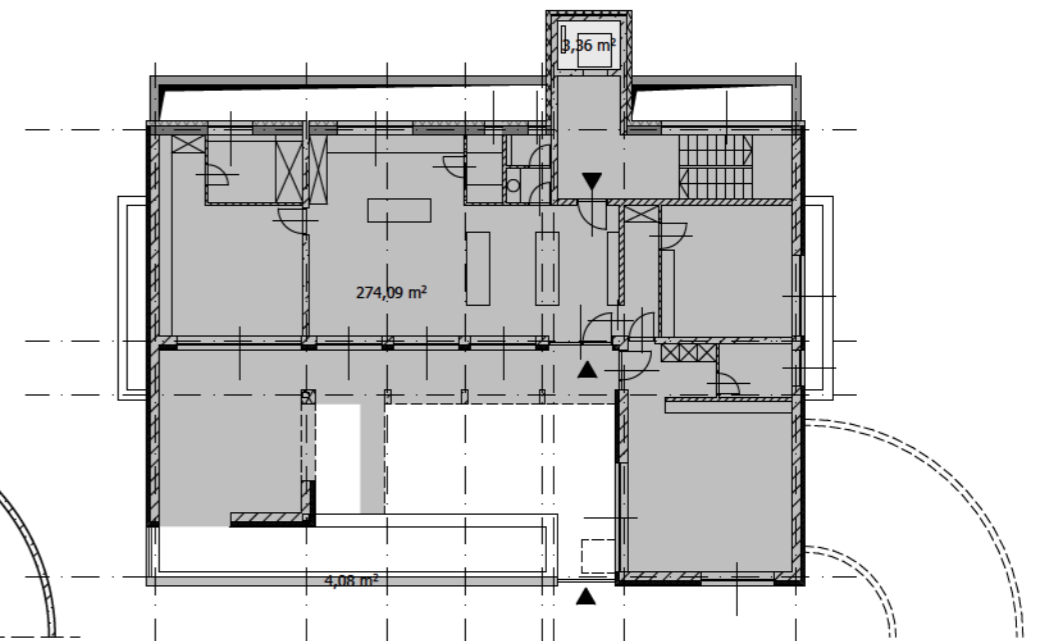
MEGLÉVŐ ÉPÜLET BRUTTÓ SZINTTERÜLETE:
(megrendelői adatszolgáltatás szerint) 1237,03 m²

ALAGSOR:	348,76 m ²
FÖLDSZINT:	340,81 m ²
1. EMELET:	397,16 m ²
2. EMELET:	150,30 m ²
TETŐTÉR:	269,53 m ²



PINCESZINT ALAPRAJZA M 1:250

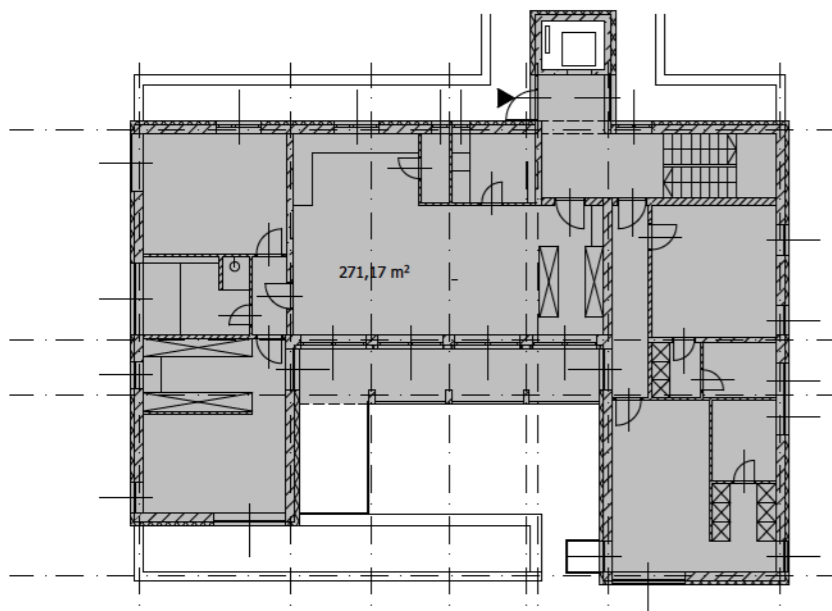
PINCESZINTI BRUTTÓ ALAPTERÜLET: 344,85 m²



FÖLDSZINT ALAPRAJZA M 1:250

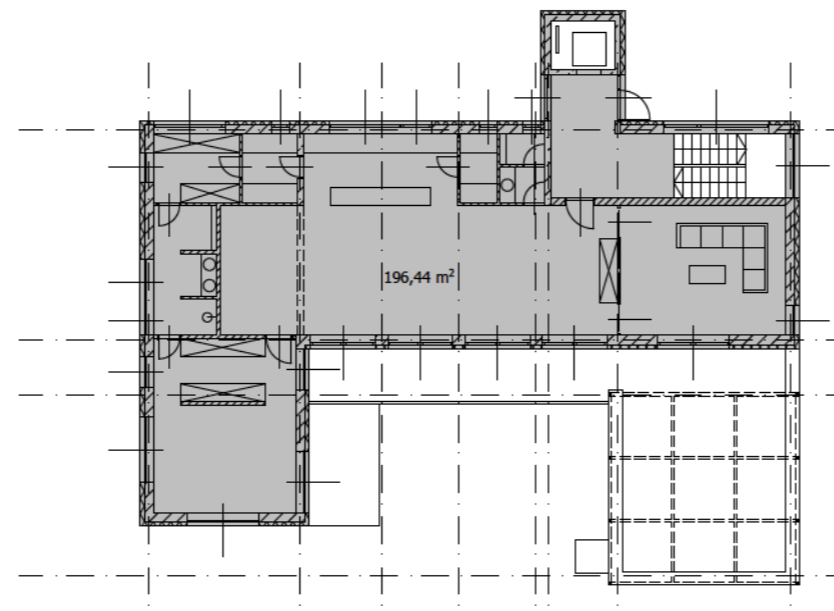
FÖLDSZINTI BEÉPÍTETT ALAPTERÜLET: 274,09 m² + 4,08 m² + 3,36 m² = 281,53 m²

FÖLDSZINTI BRUTTÓ ALAPTERÜLET: 274,09 m²



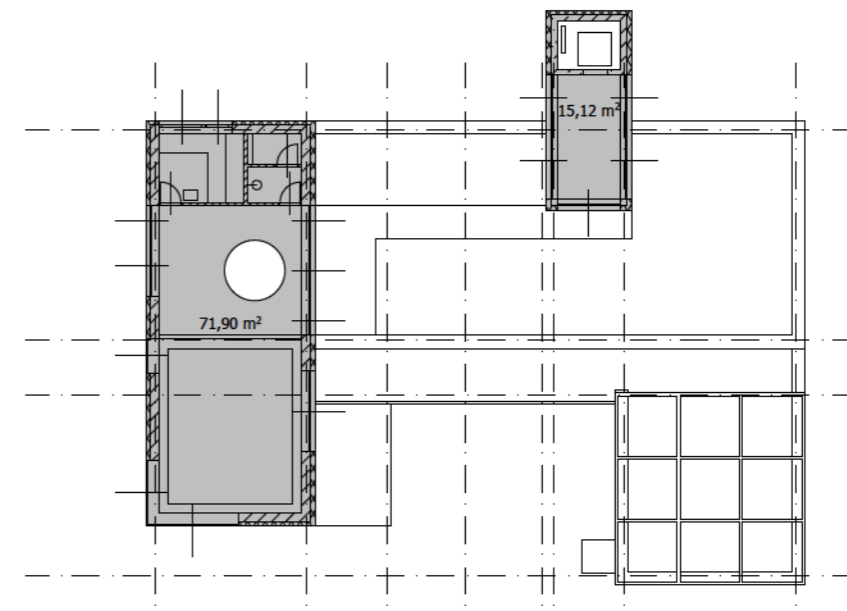
1. EMELET ALAPRAJZA M 1:250

1. EMELET BRUTTÓ ALAPTERÜLETE: 271,17 m²



2. EMELET ALAPRAJZA M 1:250

2. EMELET BRUTTÓ ALAPTERÜLETE = 196,44 m²



TETŐSZINT ALAPRAJZA M 1:250

TETŐSZINT BRUTTÓ ALAPTERÜLETE = 15,12 m² + 71,90 m² = 87,02 m²

BEÉPÍTÉSI % = 281,53 m² + 437,34 m² / 3702,4 m² = 718,87 m² / 3702,4 m² = 0,191, azaz 19,4 %

TEREPSZINT ALATTI BEÉPÍTÉSI % = 344,85 m² / 3702,4 m² = 0,093, azaz 9,3 %

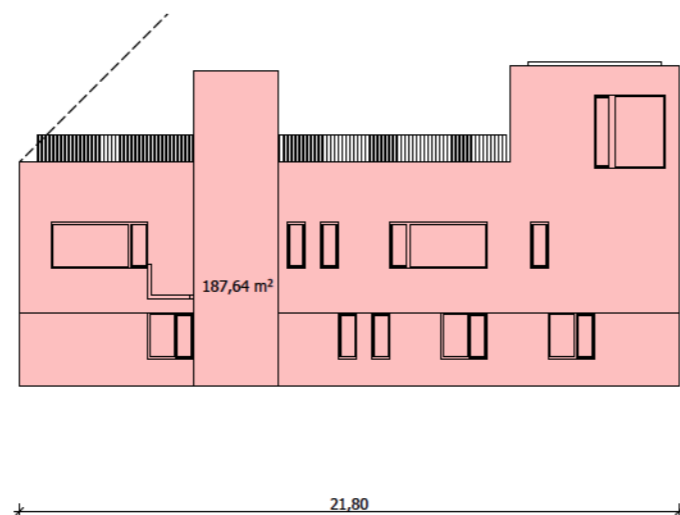
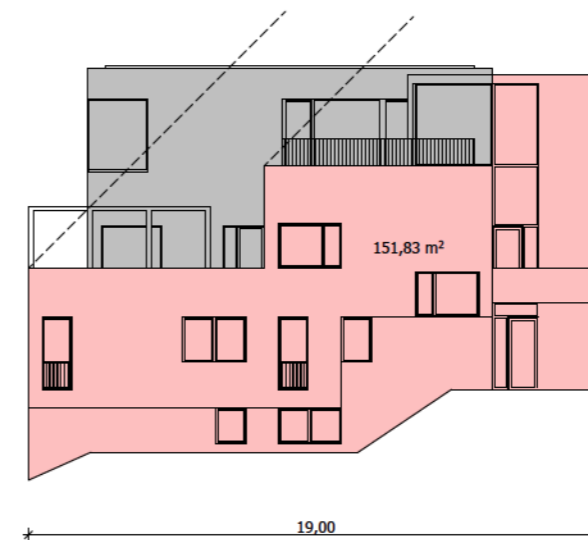
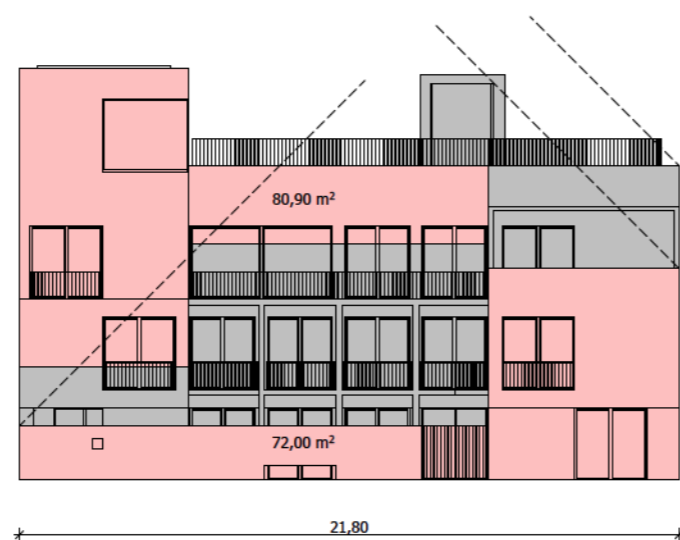
ÖSSZES BRUTTÓ SZINTTERÜLET = 344,85 m² + 274,09 m² + 271,17 m² + 196,44 m² + 87,02 m² + 1237,03 m² = 2410,60 m²

BRUTTÓ SZINTTERÜLETI MUTATÓ = 2410,60 m² / 3702,4 m² = 0,651

ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG SZÁMÍTÁS M 1:250

■ ÉPÍTMÉNYMAGASSÁGBA SZÁMÍTANDÓ FELÜLET

■ 45 -OS SÍK ALATTI, ÉPÍTMÉNYMAGASSÁGBA NEM SZÁMÍTANDÓ FELÜLET



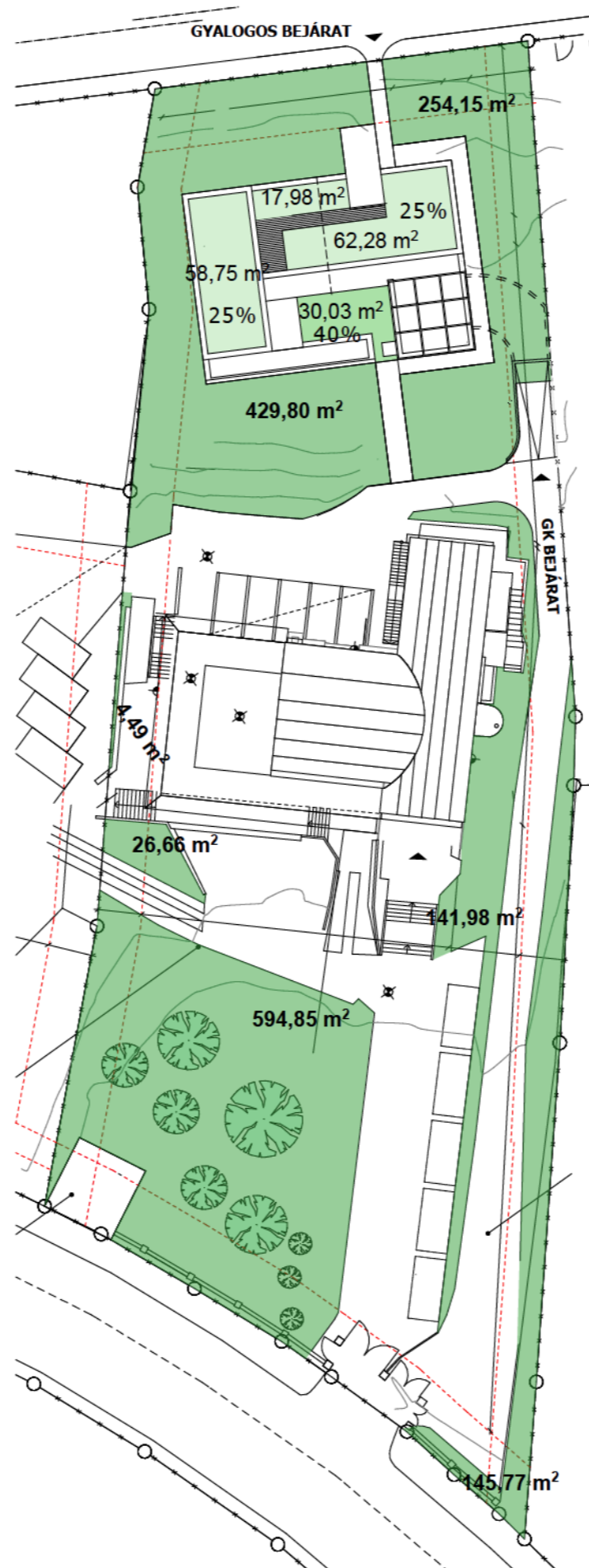
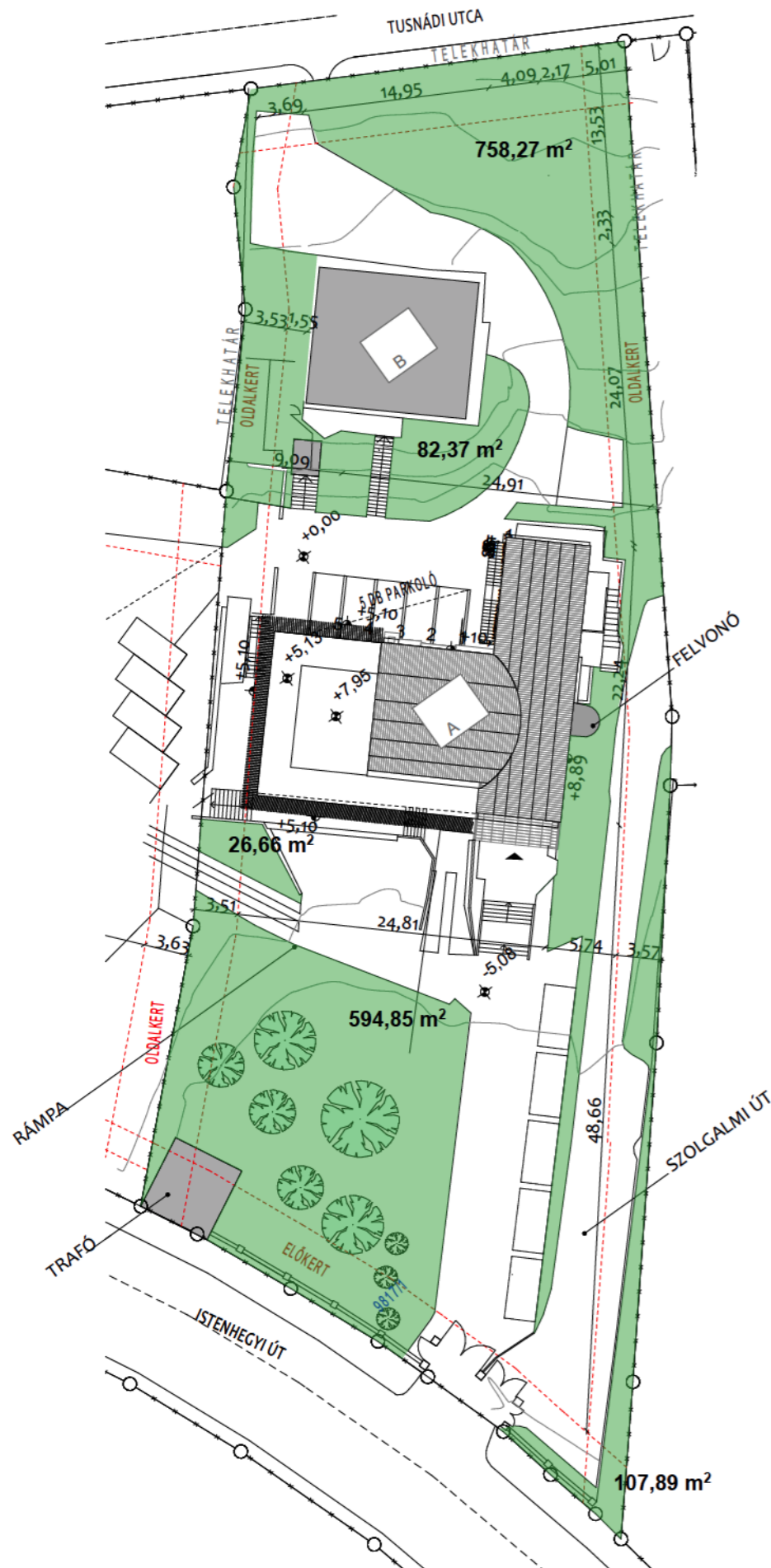
SZÁMÍTOTT ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG = $80,90 \text{ m}^2 + 72,00 \text{ m}^2 + 151,83 \text{ m}^2 + 187,64 \text{ m}^2 + 197,83 \text{ m}^2 / 21,80 \text{ m} + 19,00 \text{ m} + 21,80 \text{ m} + 19,00 \text{ m} = 690,20 \text{ m}^2 / 81,60 \text{ m} = \mathbf{8,46 \text{ m}}$

JELELEG ELŐÍRT ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG: 5,50 - 7,0 m < 8,46 m nem felel meg!

TERVEZETT ÚJ ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG: max. 9,0 m > 8,46 m **megfelel!**

MEGLÉVŐ HELYSZÍNRAJZ M 1:500

TERVEZETT HELYSZÍNRAJZ M 1:500



ZÖLDFELÜLET SZÁMÍTÁS

TELEK TERÜLETE: 3704 m²

ZÖLDFELÜLET MINIMUM: 60% (2221 m²)

MEGLÉVŐ /ÖRÖKÖLT/ ZÖLDFELÜLET:

$758,3 + 82,4 + 26,7 + 594,8 + 107,9 = 1570 \text{ m}^2$

TERVEZETT ZÖLDFELÜLET:

$254 + 430 + 4,5 + 15 + 15 + 12 + 594,8 + 145,8 + 142 + 26,6 + 4,5 = 1644,2 \text{ m}^2$

TERVEZETT ZÖLDFELÜLET - 1644,2 m² > 1570 m² - MEGLÉVŐ ZÖLDFELÜLET

TERVEZETT ÚJ ZÖLDFELÜLETI MINIMUM: 40% (1482 m²) < 1644,2 m²

MÁV-City Vasút- és Városfejlesztési Szolgáltató Kft.
1103 Budapest, Noszloy utca 1.

Iktatási szám: XIII/959-5/2022.
Ügyintéző: Tölgyesi-Morvai Krisztina
1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.
Telefon: +36 1 224 5900/5218
+36 70 9389632
Fax: +36 1 224 5905
e-mail: tolgyesi-morvai.krisztina@hegyvidek.hu
www.hegyvidek.hu

Tárgy: Tervtanács konzultációs vélemény a Budapest
XII. kerület, **Istenhegyi út 29.** szám alatti és **9817/1**
helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan

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

Ajánlás

A Tervtanács a konzultációs vázlaterv koncepcióját támogatja

Indoklás

A kérelmező tervtanács konzultáció iránti kérelmet nyújtott be 2022.07.22. napján hivatalunkhoz.

Helyszín:	Budapest XII. kerület, Istenhegyi út 29., 9817/1 helyrajzi számú ingatlan
Építető:	MÁV-City Vasút- és Városfejlesztési Szolgáltató Kft. 1103 Budapest, Noszloy utca 1.
Tervező:	Vadász Balázs, É01 6324 1063 Budapest, Kmety utca 29. munkatárs: Szalacz Ádám, É08 599
Történeti városrész:	Kissvábhegy
Meghatározó karakter:	kisvárosias karakter
Övezeti besorolás:	Lk-2/Ks-Ai4
Hatályos szabályozási terv:	Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 35/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelete Kissvábhegy Kerületi Építési Szabályzatáról
Szabályozási tervi kötöttség:	javasolt megszüntető hely
Korlátozás:	régészeti lelőhely
Rendeltetés meghatározása:	egészségügyi intézmény irodái és apartmanok

A tervezett építési tevékenység rövid leírása: **meglévő épület helyére új épület építése**

(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) 2022. augusztus 1-én 10:00 órai kezdettel megtartott online ülésén a benyújtott tervdokumentációt konzultatív jelleggel megvizsgálta:



„A Budapest XII. kerület, Istenhegyi út 29. szám alatti, 9817/1 helyrajzi számú ingatlanon az Istenhegyi Klinika épületei állnak. Építetető szándéka, hogy a Tusnádi utcai meglévő épület bontása után új épületet hozzon létre iroda és apartman funkcióval.

A tervezett koncepció korábban tervtanácsi konzultáció során bemutatásra került. A Zsúri a tervet városképi szempontból támogatta, azonban az akkor hatályos építési szabályzat a tervezett beépítést nem tette lehetővé.

Időközben módosult az ingatlanra vonatkozó szabályozási terv. A beépítési mutatók településrendezési szerződés megkötése esetén a szabályozási tervben meghatározott mértékig kihasználhatók. A most benyújtott terv ennek megfelelően került kidolgozásra, az épületmagasság növelésével és a zöldfelületi mutató csökkentésével számol.

A Zsúri egyetértett abban, hogy az épület telepítése, léptéke a telek és a környező beépítés adottságainak megfelelő. A ház lejtős terepre illesztése jó. A tervezett paraméterekkel harmonikus arányú épület jön létre.

A tervtanácsi tagok többsége egyetértett a Tervezők szándékával, hogy az új épület nem kíván a kórházi épületek heterogén építészeti világába beépülni, inkább a szomszédos Tusnádi úti homogénebb építészeti környezetet tekinti a településképi illeszkedés alapjának.

Az épület homlokzatképzése, arányrendszere harmonikus. Az oldott, lyukarchitektúrás kialakítás elegáns megjelenést eredményez. Megjegyzésként elhangzott azonban, hogy az épület rövidebb homlokzatain a nyíláskép kissé rendezetlen. A Tervtanács a nyíláskiosztás felülvizsgálatát ajánlja a rövidebb homlokzatok esetében.

A Tervező a korábbi konzultáción elhangzott észrevétel alapján módosította a homlokzatképzést. A tervezett homlokzati szín és anyaghasználat városképi szempontból támogatható. Kedvező változás, hogy a felső szintű korlát is pálcás kialakítású lett. Különvéleményként elhangzott, hogy lábazatként a zöldes szín alkalmazása általában nem jellemző. A Főépítész azonban megállapította, hogy a javasolt színárnyalat a tradicionális hegyvidéki építészetben gyakran megjelenik. Különvéleményként elhangzott, hogy vizsgálatra érdemes a lábazati síkváltásokat konzekvensen, egységesen kezelni.

A Zsúri egyetértett abban, hogy a lift karakteres, önálló tömege az épületet kedvezően tagolja, azonban a kapcsolódó előlépcső túl hangsúlyos elemként jelenik meg. Ajánlott a lépcsőt könnyedebb kialakítással, a lift tömegétől eltérő anyaghasználattal megtervezni.

A vegyes funkciójú épület alaprajzi elrendezése átgondolt, elegáns.

A Tervtanács kiemelte, hogy magas minőségű épület jön létre. A Zsúri a koncepció alapján az engedélyezési terv kidolgozását javasolja. A mellékelt terv alapján a kedvezőbb beépítési paraméterek kihasználása településképi szempontból támogatható.

A Tervtanács a benyújtott tervdokumentáció koncepcióját településképi szempontból támogatja.”



Kiegészítő tájékoztatás

A tervtanácsi konzultáció, nem egyenértékű a 252/2006. (XII. 7.) 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, 2022. augusztus 9.

Hapszné Tarcsafalvi Eszter
főépítész



Iktatási szám: XIII/ /2023.
Ügyintéző: Nagy Éva Júlia
1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.
Telefon: +36 70 646 2200
Fax: +36 1 224 5905
e-mail: nagy.eva@hegyvidek.hu
www.hegyvidek.hu

Tárgy: Főépítészeti nyilatkozat a Budapest XII. kerület,
Istenhegyi út 29. szám alatti és 9817/1 helyrajzi számú
ingatlanra vonatkozóan

F Ő É P Í T É S Z I N Y I L A T K O Z A T

Megállapítom, hogy a Hegyvidéki Tervtanács által 2022. augusztus 1-én tárgyalta, a XII. kerület, Istenhegyi út 29. szám alatti és 9817/1 helyrajzi számú ingatlanon meglévő épület helyére új épület építésére vonatkozó tervdokumentáció az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § (2) bekezdés, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. § (4) bekezdése szerinti telepítési tanulmánytervként figyelembe vehető.

Jelen nyilatkozatomat településrendezési szerződés megkötéséhez adtam ki.

Budapest Hegyvidék, 2023. szeptember 4.

Hapszné Tarcsafalvi Eszter
főépítész

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről a

Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat

székhelye: 1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.

adószáma: 15735753-2-43

statisztikai számjele: 15735753-8411-321-01

Magyar Államkincstári törzskönyvi azonosító száma: 735759

képviseli: Pokorni Zoltán polgármester

(a továbbiakban: **Önkormányzat**),

másrészről a

MÁV-CITY Vasút- és Városfejlesztési Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

székhely: 1103 Budapest, Noszlopy u. 1.

adószám: 10785320-2-42

statisztikai számjel: 10785320-6820-113-01

cégjegyzék szám: 01-09-168973

képviseli: dr. Rudas László Árpád ügyvezető

és **KINGSLEY-INVEST Befektetési Korlátolt Felelősségű Társaság**

székhely: 1103 Budapest, Noszlopy utca 1.

adószám: 10352339-2-42

cégjegyzék szám: 01-09-066368

statisztikai számjel: 10352339-6820-113-01

képviseli: dr. Rudas László Árpád ügyvezető

(a továbbiakban együttesen: **Beruházó**, együtt: **Felek**, külön-külön: **Fél**)

között alulírott napon és helyen az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: **Étv.**) 27.§. és 30/A. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel az alábbi feltételek mellett (a továbbiakban: **Szerződés**):

I. ELŐZMÉNYEK

1. Beruházó a Budapest XII. kerület, belterület, 9817/1 helyrajzi számon nyilvántartott, „Kivett kórház” megnevezésű, 3702 m² területű, természetben 1125 Budapest XII. kerület Istenhegyi út 29. szám alatti ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) tulajdonosa a Beruházó (77%) és Kingsley Invest Kft. (23%). Az Ingatlan övezeti besorolása: Lk-2/KS-AI4.

**Budapest Főváros XII kerület
Hegyvidéki Önkormányzat**
képviseli: Pokorni Zoltán polgármester

**MÁV-CITY Vasút- és Városfejlesztési
Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság**
képviseli: dr. Rudas László Árpád ügyvezető

**KINGSLEY-INVEST Befektetési Korlátolt
Felelősségű Társaság**
képviseli: dr. Rudas László Árpád ügyvezető

Ellenjegyzem Budapesten 2023. napján :

dr. Zsilinszky Tibor Krisztián ügyvéd, KASZ szám: 36071769

Zsilinszky Ügyvédi Iroda 1137 Budapest Pozsonyi út 15-17 fszt 1. adószám: 18117967-2-41

2. Beruházó meg kívánja valósítani a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Hegyvidéki Tervtanácsa 2022. július 22. napján tárgyalt és támogatott ingatlan építését. A Tervtanács XIII/959-5/2022 számú állásfoglalása jelen szerződés 2. számú melléklete.

II. A BERUHÁZÁS

1. Felek rögzítik, hogy az előzmények pontban rögzített ingatlan vonatkozásban a Kissvábhegy Kerületi Építési Szabályzatáról szóló a 35/2021. (XII. 14.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete (továbbiakban: KÉSZ) hatályos.

2. Felek rögzítik, hogy A KÉSZ 2. mellékletében található, az Ingatlanra vonatkozó magasabb beépítési paraméterek az előírások szerint a településrendezési szerződés megkötése esetén alkalmazhatók.

III. BERUHÁZÓ KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSAI

1. Beruházó jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlan egészségügyi funkció részén végleges jelleggel gyermekpszichológia részleget alakít ki, melyre vonatkozóan az annak létesítését és működését igazoló dokumentációt köteles az Önkormányzat részére írásban átadni és a szakorvos nevét és elérhetőséget megadni. Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy a gyermekpszichológiai rendelőt a hét minden munkanapján 9-17 óra között működteti. Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy a gyermekpszichológiai rendelések mindenkor árából 5%-os kedvezményt biztosít minden XII. kerületi lakosnak, aki lakcímkártyával a XII. kerületi állandó lakcímét igazolja.

IV. AZ ÖNKORMÁNYZAT NYILATKOZATA

1. Felek megállapodnak és az Önkormányzat kifejezetten kijelenti, hogy a III/1. pont szerinti kötelezettségvállalás eredményeképpen a Beruházó jogosult arra, hogy az Ingatlanon megvalósítandó Beruházás vonatkozásában a II/2. pontban rögzített paramétereket használja az építési engedélyezési eljárásban a Tervtanács 2. számú mellékletben rögzített konzultációs véleménye szerint. A KÉSZ paramétereit jelen szerződés 1. számú melléklete tartalmazza.

V. MEGSZŪNÉS

1. Felek megállapodnak, hogy egyik Fél sem jogosult a jelen Szerződést rendes felmondás útján megszüntetni, azt felmondani, egyebekben a Ptk. szabályait tekintik a felek irányadónak.

VI. VEGYES RENDELKEZÉSEK

1. Jelen Szerződés bármely módosítása kizárólag írásban érvényes a Felek képviselői által aláírt okirattal.

2

**Budapest Főváros XII kerület
Hegyvidéki Önkormányzat**
képviseli: Pokorni Zoltán polgármester

**MÁV-CITY Vasút- és Városfejlesztési
Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság**
képviseli: dr. Rudas László Árpád ügyvezető

**KINGSLEY-INVEST Befektetési Korlátolt
Felelősségű Társaság**
képviseli: dr. Rudas László Árpád ügyvezető

Ellenjegyzem Budapesten 2023. napján :

dr. Zsilinszky Tibor Krisztián ügyvéd, KASZ szám: 36071769

Zsilinszky Ügyvédi Iroda 1137 Budapest Pozsonyi út 15-17 fszt 1. adószám: 18117967-2-41

2. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződést a tulajdoni lapon rögzített alábbi terhek változatlanul hagyása mellett kötik meg:

3. bejegyző határozat: 11485/1922/12.13/

Terheli a BUDAPEST XII.KER. Belterület 9817/2 HRSZ-t illető Átjárási szolgalmi jog

4. bejegyző határozat: 11485/1922/12.13/

Terheli a BUDAPEST XII.KER. Belterület 9817/2 HRSZ-t illető Egyéb szolgalmi jog

5. bejegyző határozat: 70316/1/2003/95.02.09

Terheli a BUDAPEST XII.KER. Belterület 9819/9 HRSZ-t illető Útszolgalmi jog

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 11485/1922/12.13/

Szolgalmi jog az I/3-4.sorszám alatti szolgalmi jogok csak a Fővárosi Tanács VB.

hozzájárulásával törölhető.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 70316/1/2003/95.02.09

- terheli a 9819/9 helyrajzi számú ingatlant illető út szolgalmi jog

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 70316/1/2003/95.02.09

Használat joga

10 db gépkocsi beállóhelyre.

jogosult:

név: INTERSOFT-HUNGÁRY KFT.

cím : 2023 DUNABOGDÁNY VISEGRÁDI út

3. Jelen Szerződés alapján mindennemű értesítést, illetve közlést írásban kell megtenni. Az egyes küldemények kézbesítése személyes átadás-átvétel útján, futárszolgálat vagy e-mail útján, valamint postai úton történhet. A postai úton történő kézbesítés esetén a küldeményeket ajánlott-tértivevényes postai küldeményként kell a Felek értesítési címére megküldeni. Felek rögzítik, hogy jelen Szerződés módosítására vagy megszüntetésére irányuló jognyilatkozatok kizárólag postai úton ajánlott-tértivevényes postai küldeményként tehetők meg a többi fél részére.

4. A fentiek alapján közölt bármilyen értesítés vagy levél a feladást követő 5. naptári napon közöltnek tekintendő akkor is, ha a tértivevényt a küldő fél részére visszaküldték a „nem található”, „elköltözött” „nem kereste” vagy „nem vette át”, illetve bármilyen hasonló jelzéssel. Az e-mail útján küldött értesítés akkor tekintendő kézbesítettnek, ha annak megérkezését a másik fél válasz e-mail formájában 48 órán belül visszaigazolja.

5. Felek rögzítik, hogy jelen Szerződés tekintetében az alábbi e-mail címeket használják a kapcsolattartásra:

Beruházó részére: Név: Dr. Rudas László Árpád telefon: +36-1-911-0101 cím: 1013 Budapest, Lánchíd u. 7-9. e-mail: rudasl@mutex.hu

Önkormányzat részére: Név: Szabó-Kalmár Éva telefon: +36 1 224 5900 cím: 1126 Budapest, Böszörményi út 23-25. e-mail: kszt@hegyvidek.hu

3

**Budapest Főváros XII kerület
Hegyvidéki Önkormányzat**
képviseli: Pokorni Zoltán polgármester

**MÁV-CITY Vasút- és Városfejlesztési
Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság**
képviseli: dr. Rudas László Árpád ügyvezető

**KINGSLEY-INVEST Befektetési Korlátolt
Felelősségű Társaság**
képviseli: dr. Rudas László Árpád ügyvezető

Ellenjegyzem Budapesten 2023. napján :

dr. Zsilinszky Tibor Krisztián ügyvéd, KASZ szám: 36071769

Zsilinszky Ügyvédi Iroda 1137 Budapest Pozsonyi út 15-17 fszt 1. adószám: 18117967-2-41

6. Önkormányzat kijelenti, hogy Magyarországon jogi személyiséggel rendelkező települési önkormányzat, mely a jelen jogügylet megkötésére jogképességgel rendelkezik, nyilatkozattételi joga semmilyen módon nem korlátozott, illetve nem akadályozott. Önkormányzat kijelenti, hogy a jelen Szerződés aláírására a nevében eljáró Polgármestert az Önkormányzat Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottsága a számú Bp. Főv. XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat TVB. határozatával feljogosította.

7. A Beruházó kijelenti, hogy Magyarországon szabályszerűen nyilvántartásba vett, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság, mely a jelen jogügylet megkötésére jogképességgel rendelkezik.

8. A Felek jelen Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a 9817/1 helyrajzi számon nyilvántartott, „Kivett kórház” megnevezésű, 3702 m² területű, természetben 1125 Budapest XII. kerület Istenhegyi út 29. nyilvántartott Ingatlanra az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény (Étv.) 30/A. § (5) bekezdése alapján az Önkormányzat javára az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 17. § (1) bek. 16. pontja szerinti településrendezési kötelezettség ténye kerüljön feljegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba mind a 7742/10000 mind a 2258/10000 tulajdoni hányadra, és hogy ennek érdekében az illetékes jegyző megkeresse az illetékes földhivatalt az Étv. 30/A. § (5) bekezdése alapján. Felek jelen pont szerinti hozzájárulása az Inytv. 29. § alapján kifejezett bejegyzési engedélynek minősül.

9. Amennyiben jelen Szerződés szerinti kötelezettségeinek a Beruházó maradéktalanul eleget tett, úgy az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy az Étv. vonatkozó rendelkezéseinek megfelelően az illetékes jegyző megkeresi az illetékes ingatlanügyi hatóságot az Ingatlan vonatkozásában feljegyzett településrendezési kötelezettség tényének az ingatlan-nyilvántartásból történő maradéktalan törlése érdekében.

10. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződés teljesítése során a jóhiszeműség elvét szem előtt tartva egymással együttműködnek. Beruházó kötelezettséget vállal, hogy a Beruházás előrehaladtáról írásban (e-mail elegendő) tájékoztatja az Önkormányzatot.

11. Amennyiben jelen Szerződés bármely rendelkezését bármely hatóság, bíróság kikényszeríthetetlennek vagy érvénytelennek ítéli, akkor ez a szerződés többi rendelkezésének érvényességét és érvényesíthetőségét semmilyen módon nem befolyásolhatja vagy csorbíthatja. Ebben az esetben Felek mindent megtesznek és jóhiszemű tárgyalásokat folytatnak annak érdekében, hogy az így érvénytelennek vagy érvényesíthetetlennek talált rendelkezést helyettesítő, kölcsönösen elfogadható rendelkezés feltételeit kidolgozzák.

12. Felek kijelentik, hogy mindegyikük a saját nevében és javára jár el a jelen Szerződés kapcsán. Mind az Önkormányzat, mind a Beruházó rendelkezik külön jogi képviselővel jelen Szerződés egyeztetése, az előkészítése és aláírása alatt és mindegyik Fél viseli a saját jogi képviselőjének költségeit.

4

**Budapest Főváros XII kerület
Hegyvidéki Önkormányzat**
képviseli: Pokorni Zoltán polgármester

**MÁV-CITY Vasút- és Városfejlesztési
Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság**
képviseli: dr. Rudas László Árpád ügyvezető

**KINGSLEY-INVEST Befektetési Korlátolt
Felelősségű Társaság**
képviseli: dr. Rudas László Árpád ügyvezető

Ellenjegyzem Budapesten 2023. napján :

dr. Zsilinszky Tibor Krisztián ügyvéd, KASZ szám: 36071769

Zsilinszky Ügyvédi Iroda 1137 Budapest Pozsonyi út 15-17 fszt 1. adószám: 18117967-2-41

13. Felek meghatalmazzák a Zsilinszky Ügyvédi Irodát (képviseli: dr. Zsilinszky Tibor Krisztián ügyvéd, KASZ szám: 36071769 Zsilinszky Ügyvédi Iroda 1137 Budapest Pozsonyi út 15-17 fszt 1. adószám: 18117967-2-41); jelen Szerződés, valamint az egyéb nyilatkozatok és okiratok elkészítésére, ügyvédi ellenjegyzésére és az illetékes földhivatali osztály – szükség szerint más hatóság – előtti eljárásban történő teljes jogkörrel való képviselőre. Meghatalmazott jelen Szerződés ellenjegyzésével kijelenti, hogy a meghatalmazást elfogadja.

14. A Felek kijelentik, hogy a vonatkozó törvényi előírások alapján a jelen Szerződést ellenjegyző ügyvéd, illetve jogtanácsos megvizsgálta a Felek képviselőinek személyi okmányait (személyazonosító igazolvány, lakcímkártya, kártya formátumú vezetői engedély) és azokról a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzése és megakadályozása, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben meghatározott kötelezettségek megfelelő teljesítése, az ügyfél-átvilágítási kötelezettség teljes körű végrehajtása, valamint a felügyeleti tevékenység hatékony ellátása céljából másolatot készített, amelyhez a Felek hozzájárultak. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen Szerződést ellenjegyző ügyvéd, illetve jogtanácsos a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény 6-13. §-aiban foglaltak, illetve a 73-76. §-aiban foglaltak teljesítése érdekében, illetőleg az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény szerint a Felek személyazonosságának ellenőrzése érdekében és a személyazonosság és lakcím igazolása érdekében rendelkezésre bocsátott adatok nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és a személyazonosság igazolására alkalmas, bemutatott hatósági igazolvány és tartózkodásra jogosító okmány nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és érvényességének megállapítása céljából megkeresse a személyi adat- és lakcímnnyilvántartást, a járművezetői engedély nyilvántartást, az útiokmány-nyilvántartást vezető, vagy a központi idegenrendészeti nyilvántartás adatait feldolgozó hatóságot, továbbá jelen szerződéses ügylettel összefüggésben a személyes adataikat kezelje. Az eljáró ügyvéd, illetve jogtanácsos megvizsgálta a személyi okmányokat, a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszer (rövidítve: JÜB) szerint az okmányok érvényesek. Szerződő Felek a jelen Szerződés aláírásával is elismerik, hogy a jelen Szerződést ellenjegyző ügyvéd, illetve jogtanácsos az okirat elkészítése előtt őket írásban tájékoztatta az ügyfél-átvilágítási kötelezettségről, a személyazonosság ellenőrzés lehetőségéről, céljáról, módjáról és tartalmáról, és a bejelentési kötelezettségéről, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről.

15. A jelen Szerződésre a magyar jog az irányadó. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében az Étv. és a Ptk. rendelkezései az irányadóak. A Felek a jelen Szerződés tekintetében a Ptk. 6:63. § (5) bekezdésének alkalmazását kifejezetten kizárják.

16. A Felek megállapodnak abban, hogy minden tőlük ésszerűen elvárható intézkedést megtesznek annak érdekében, hogy a jelen Szerződésből eredő jogvitáikat, igényeiket elsősorban békés, tárgyalásos úton rendezzék. Ha e tárgyalások harminc (30) napon belül nem vezetnek

5

**Budapest Főváros XII kerület
Hegyvidéki Önkormányzat**
képviseli: Pokorni Zoltán polgármester

**MÁV-CITY Vasút- és Városfejlesztési
Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság**
képviseli: dr. Rudas László Árpád ügyvezető

**KINGSLEY-INVEST Befektetési Korlátolt
Felelősségű Társaság**
képviseli: dr. Rudas László Árpád ügyvezető

Ellenjegyzem Budapesten 2023. napján :

dr. Zsilinszky Tibor Krisztián ügyvéd, KASZ szám: 36071769

Zsilinszky Ügyvédi Iroda 1137 Budapest Pozsonyi út 15-17 fszt 1. adószám: 18117967-2-41

eredményre, úgy a jogvita eldöntésére a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény rendelkezései szerint általános illetékességgel rendelkező rendes bíróság az illetékes.

Szerződő felek a jelen Szerződést - elolvasás és értelmezés után - mint akaratukkal mindenben egyezőt a mai napon jóváhagyólag írták alá azzal, hogy a jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jogszabályok rendelkezései irányadók.

Budapest, 2023.

Melléklet:

- 1. sz. melléklet: KÉSZ paraméterek
- 2. sz. melléklet: Tervtanács XIII/959-5/2022 számú konzultációs véleménye

Pénzügyi ellenjegyzés:

Ellenjegyeztem:

Budapest Hegyvidék, 2023.

.....

Sándor Ildikó

gazdasági vezető

Szakmai szempontból megfelelő, aláírásra javasolom:

Szabó-Kalmár Éva

irodavezető

A 2/2017. polgármesteri-jegyzői együttes utasítás alapján a szerződés rövid összefoglalása, a szerződéskötés indoka:

A kerületi építési szabályzatban biztosított kedvezmény igénybevételének feltétele a településrendezési szerződés megkötése a szabályozással érintett telekrész átadására vonatkozóan.

Nagy Éva Júlia

előkészítő ügyintéző

A szerződést előkészítette, véleményezte:

Név	Beosztás	Aláírás
-----	----------	---------

6

**Budapest Főváros XII kerület
Hegyvidéki Önkormányzat**
képviseli: Pokorni Zoltán polgármester

**MÁV-CITY Vasút- és Városfejlesztési
Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság**
képviseli: dr. Rudas László Árpád ügyvezető

**KINGSLEY-INVEST Befektetési Korlátolt
Felelősségű Társaság**
képviseli: dr. Rudas László Árpád ügyvezető

Ellenjegyzem Budapesten 2023. napján :

dr. Zsilinszky Tibor Krisztián ügyvéd, KASZ szám: 36071769

Zsilinszky Ügyvédi Iroda 1137 Budapest Pozsonyi út 15-17 fszt 1. adószám: 18117967-2-41

Szabó-Kalmár Éva	irodavezető	
dr. Gere Kornélia	jegyzői referens/ beszerzési koordinátor	
Puglitsné Szamák Erzsébet	pénzügyi ügyintéző	
Béres István	stratégiai főtanácsadó	
dr. Borsodi Klaudia	aljegyző	

**Budapest Főváros XII kerület
Hegyvidéki Önkormányzat**
képviseli: Pokorni Zoltán polgármester

**MÁV-CITY Vasút- és Városfejlesztési
Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság**
képviseli: dr. Rudas László Árpád ügyvezető

**KINGSLEY-INVEST Befektetési Korlátolt
Felelősségű Társaság**
képviseli: dr. Rudas László Árpád ügyvezető

Ellenjegyzem Budapesten 2023. napján :
dr. Zsilinszky Tibor Krisztián ügyvéd, KASZ szám: 36071769
Zsilinszky Ügyvédi Iroda 1137 Budapest Pozsonyi út 15-17 fszt 1. adószám: 18117967-2-41

KÉSZ paraméterei:

3. Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2/KS-AI4)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakít-ható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakít-ható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakít-ható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
20	Lk-2/ KS-AI4	2000	-	-	SZ	25	60 40 TSZ	35	0,7	0,25	5,5	7,0 9,0 TSZ

TSZ Településrendezési szerződés megkötése esetén



SAKK AKADÉMIA ÉS 4 LAKÁSOS TÁRSASHÁZ
KONCEPCIÓTERV
2021.06.02

Építető: Polgár Judit és dr. Font Gusztáv

1118-Budapest, Ménesi út 32.
T 00 36 1 279 0672
M 00 36 20 265 0603
www.vinczeandlaszlo.com





Tervlapjegyzék			
Tervszám	Tervlap neve	Lépték	Méret
É00	Borító		420 / 297
É01	Madártávlati kép - terv...		420 / 297
É02	Helyszíni fotó_1		420 / 297
É03	Helyszíni fotó_2		420 / 297
É04	Helyszíni fotó_3		420 / 297
É05	Telekalakítás	1:300	420 / 297
É06	Helyszínrajz	1:300	594 / 420
É07	Pince alaprajz	1:100	420 / 297
É08	Földszinti alaprajz	1:100	420 / 297
É09	1. emelet	1:100	420 / 297
É10	2. emelet	1:100	420 / 297
É11	Helyiség kimutatás		420 / 297
É12	A-A metszet	1:100	420 / 297
É13	B-B metszet	1:100	420 / 297
É14	É-i, Ny-i Homlokzatok	1:100	420 / 297
É15	D-i, K-i Homlokzatok	1:100	420 / 297
É16	Beépítés, zöldterület	1:200	420 / 297
É17	Szintterületi mutató	1:200	420 / 297
É18	Épületmagasság	1:200, 1:300	420 / 297
É19	Látványterv_1		420 / 297
É20	Látványterv_2		420 / 297
É21	Látványterv_3		420 / 297
É22	Látványterv_4		420 / 297

Madártávlati kép - tervjegyzék É01

Sakk akadémia_4 lakásos társasház
Vázlatterv

1125 Budapest,
Istenhegyi út 35/b.
Hrsz.: 9812/1

Tervező:
Vincze László dla (É1 01-0193)
okl. építészmérnök, vezető tervező
Építész munkatárs:
Kerekes Dávid, építész tervező

Építető:
Polgár Judit és dr. Font Gusztáv

2021. 06. 04.

1118-Budapest, Ménesi út 32.
T 00 36 1 279 0672
M 00 36 20 265 0603
www.vinczeandlaszlo.com

V+L



Helyszíni fotó_1

É02

Sakk akadémia_4 lakásos társasház
Vázlatterv

1125 Budapest,
Istenhegyi út 35/b.
Hrsz.: 9812/1

Tervező:
Vincze László dla (É1 01-0193)
okl. építészmérnök, vezető tervező
Építész munkatárs:
Kerekes Dávid, építész tervező

Építető:
Polgár Judit és dr. Font Gusztáv

2021. 06. 04.

1118-Budapest, Ménesi út 32.
T 00 36 1 279 0672
M 00 36 20 265 0603
www.vinczeandlaszlo.com

V+L



Helyszíni fotó_2

É03

Sakk akadémia_4 lakásos társasház
Vázlatterv

1125 Budapest,
Istenhegyi út 35/b.
Hrsz.: 9812/1

Tervező:
Vincze László dla (É1 01-0193)
okl. építészmérnök, vezető tervező
Építész munkatárs:
Kerekes Dávid, építész tervező

Építtető:
Polgár Judit és dr. Font Gusztáv

2021. 06. 04.

1118-Budapest, Ménesi út 32.
T 00 36 1 279 0672
M 00 36 20 265 0603
www.vinczeandlaszlo.com

V+L



Helyszíni fotó_3

É04

Sakk akadémia_4 lakásos társasház
Vázlatterv

1125 Budapest,
Istenhegyi út 35/b.
Hrsz.: 9812/1

Tervező:

Vincze László dla (É1 01-0193)
okl. építészmérnök, vezető tervező

Építész munkatárs:

Kerekes Dávid, építész tervező

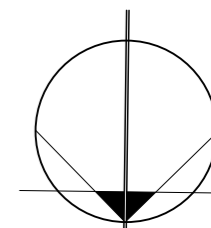
Építető:

Polgár Judit és dr. Font Gusztáv

2021. 06. 04.

1118-Budapest, Ménesi út 32.
T 00 36 1 279 0672
M 00 36 20 265 0603
www.vinczeandlaszlo.com

V+L



Hrsz.: 9812/5

Hrsz.: 9812/3

Hrsz.: 9812/2

Szomszédos épület
szuterén garázs + 3 lakószint
lapostető ~11-12m

ISTENHEGYI ÚT

Szomszédos épület
szuterén garázs + 2 lakószint
lapostető ~9 - 9,5 m

1078 m²

~202 m²

Hrsz.: 9812/1

- Jelenlegi telekhatár kontúrya
- Jelenlegi telek területe
- Építési hely, tervezett telekalakítással
- Vásárolni kívánt közterület területe
- Építési hely, jelenlegi szabályozással

TUSNÁDI KÖZ

Hrsz.: 9811/5

Hrsz.: 9811/3

Hrsz.: 9811/2

Terepszint alatti garázs + 2 lakószint
alacsony hajlású magastető
~6,5 + 2,5 m garázs utcafronton

Szomszédos épület
kiemelt földszint + 2 emelet
lapostető ~9,5 - 10m

Telekalakítás

É05

Sakk akadémia_4 lakásos társasház
Vázlatterv 1:300

1125 Budapest,
Istenhegyi út 35/b.
Hrsz.: 9812/1

Tervező:
Vincze László dla (É1 01-0193)
okl. építészmérnök, vezető tervező
Építész munkatárs:
Kerekes Dávid, építész tervező

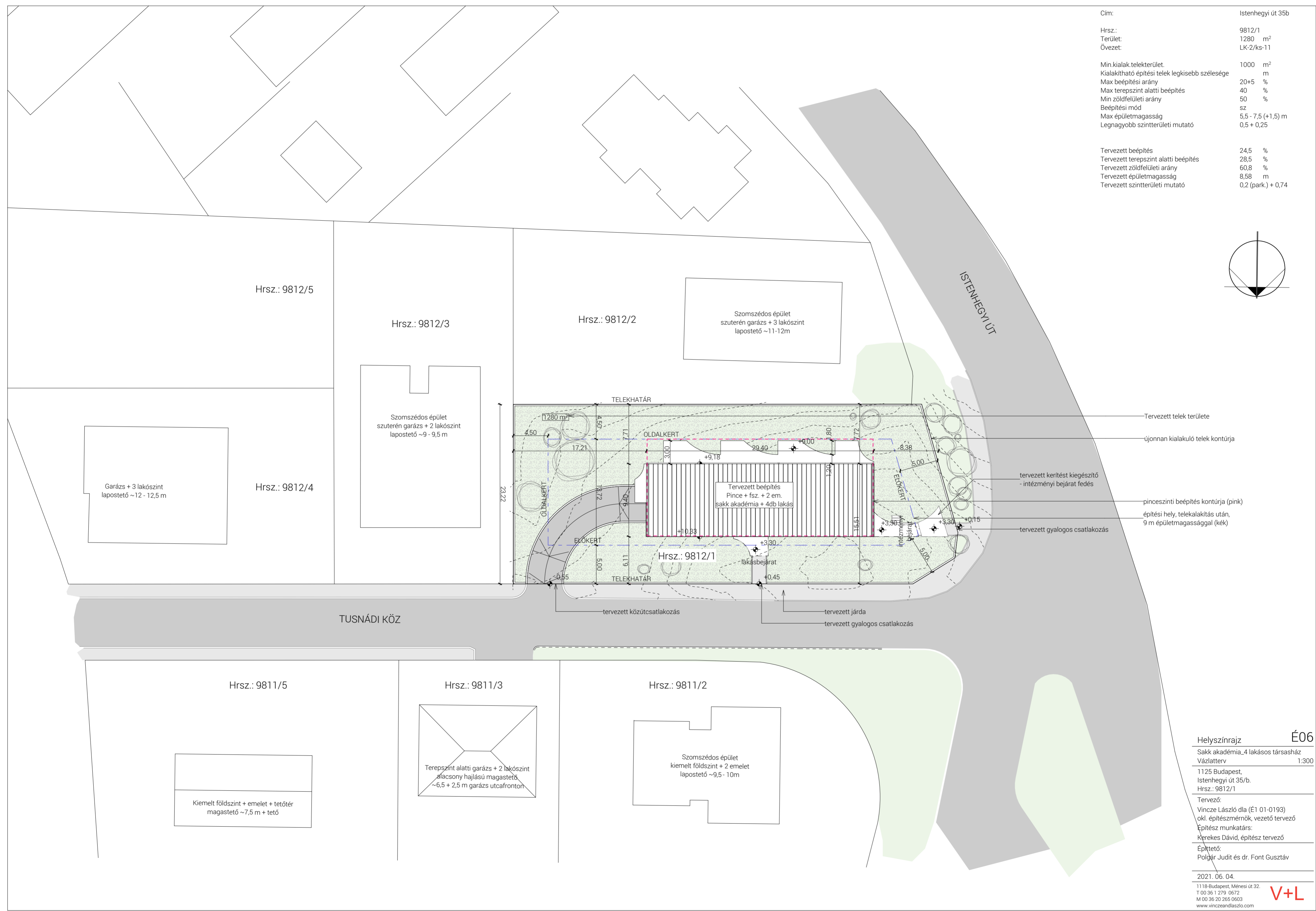
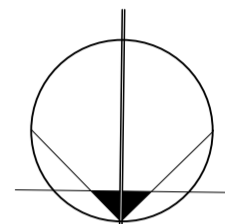
Építető:
Polgár Judit és dr. Font Gusztáv

2021. 06. 04.

1118-Budapest, Ménesi út 32.
T 00 36 1 279 0672
M 00 36 20 265 0603
www.vinczeandlaszlo.com

V+L

Cím:	Istenhegyi út 35b
Hrsz.:	9812/1
Terület:	1280 m ²
Övezet:	LK-2/ks-11
Min.kialak telekterület:	1000 m ²
Kialakítható építési telek legkisebb szélessége:	m
Max beépítési arány:	20+5 %
Max terepszint alatti beépítés:	40 %
Min zöldfelületi arány:	50 %
Beépítési mód:	sz
Max épületmagasság:	5,5 - 7,5 (+1,5) m
Legnagyobb szintterületi mutató:	0,5 + 0,25
Tervezett beépítés:	24,5 %
Tervezett terepszint alatti beépítés:	28,5 %
Tervezett zöldfelületi arány:	60,8 %
Tervezett épületmagasság:	8,58 m
Tervezett szintterületi mutató:	0,2 (park.) + 0,74



- Tervezett telek területe
- újonnan kialakuló telek kontúrja
- tervezett kerítést kiegészítő - intézményi bejárat fedés
- pincszinti beépítés kontúrja (pink)
- építési hely, telekalakítás után, 9 m épületmagassággal (kék)
- tervezett gyalogos csatlakozás

Helyszínrajz **É06**

Sakk akadémia_4 lakásos társasház
Vázlatlatterv 1:300

1125 Budapest,
Istenhegyi út 35/b.
Hrsz.: 9812/1

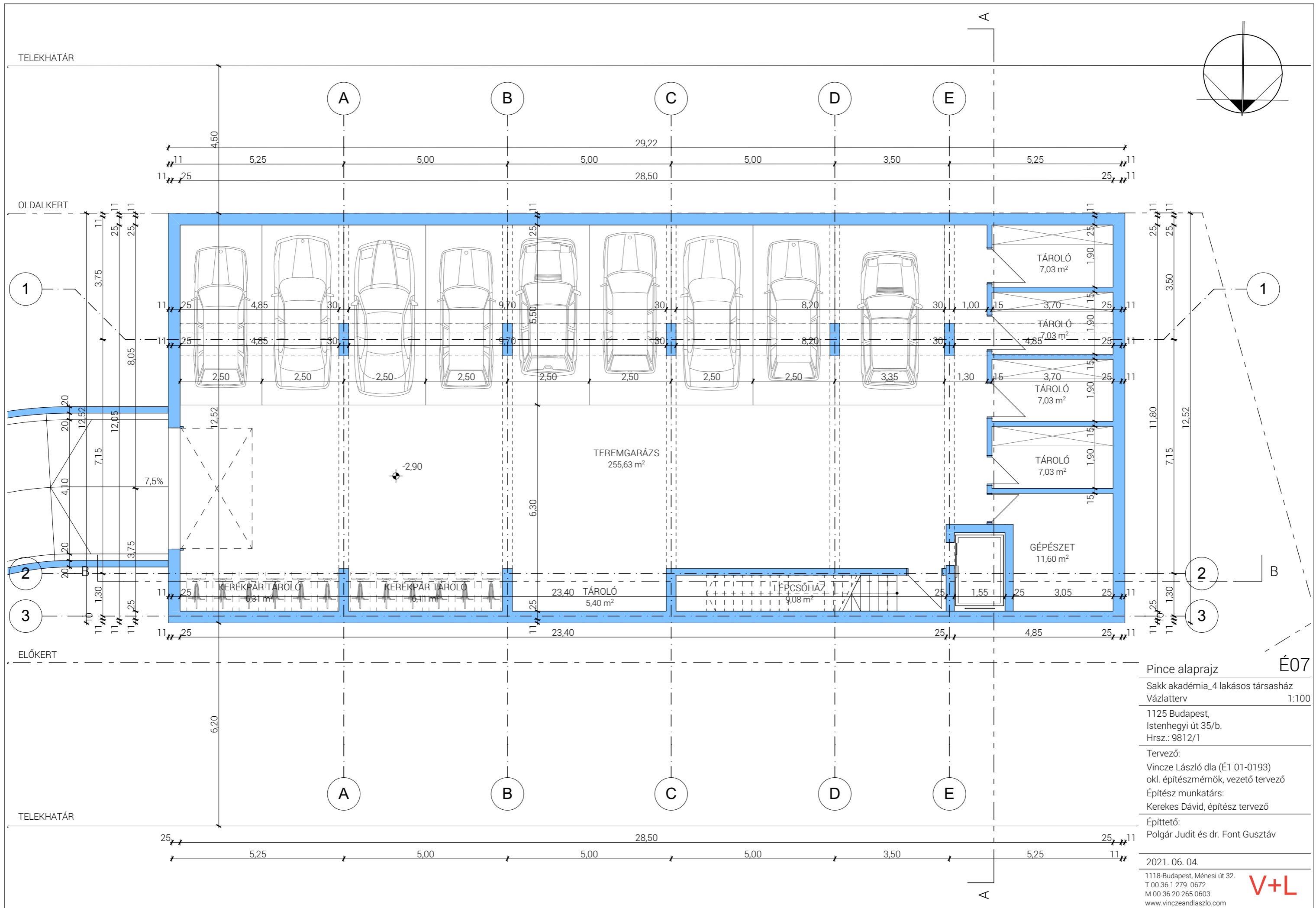
Tervező:
Vincze László dla (É1 01-0193)
okl. építészmérnök, vezető tervező
Építész munkatárs:
Kerekes Dávid, építész tervező

Építtető:
Polgár Judit és dr. Font Gusztáv

2021. 06. 04.

1118 Budapest, Ménesi út 32.
T 00 36 1 279 0672
M 00 36 20 265 0603
www.vinczeandlaszlo.com

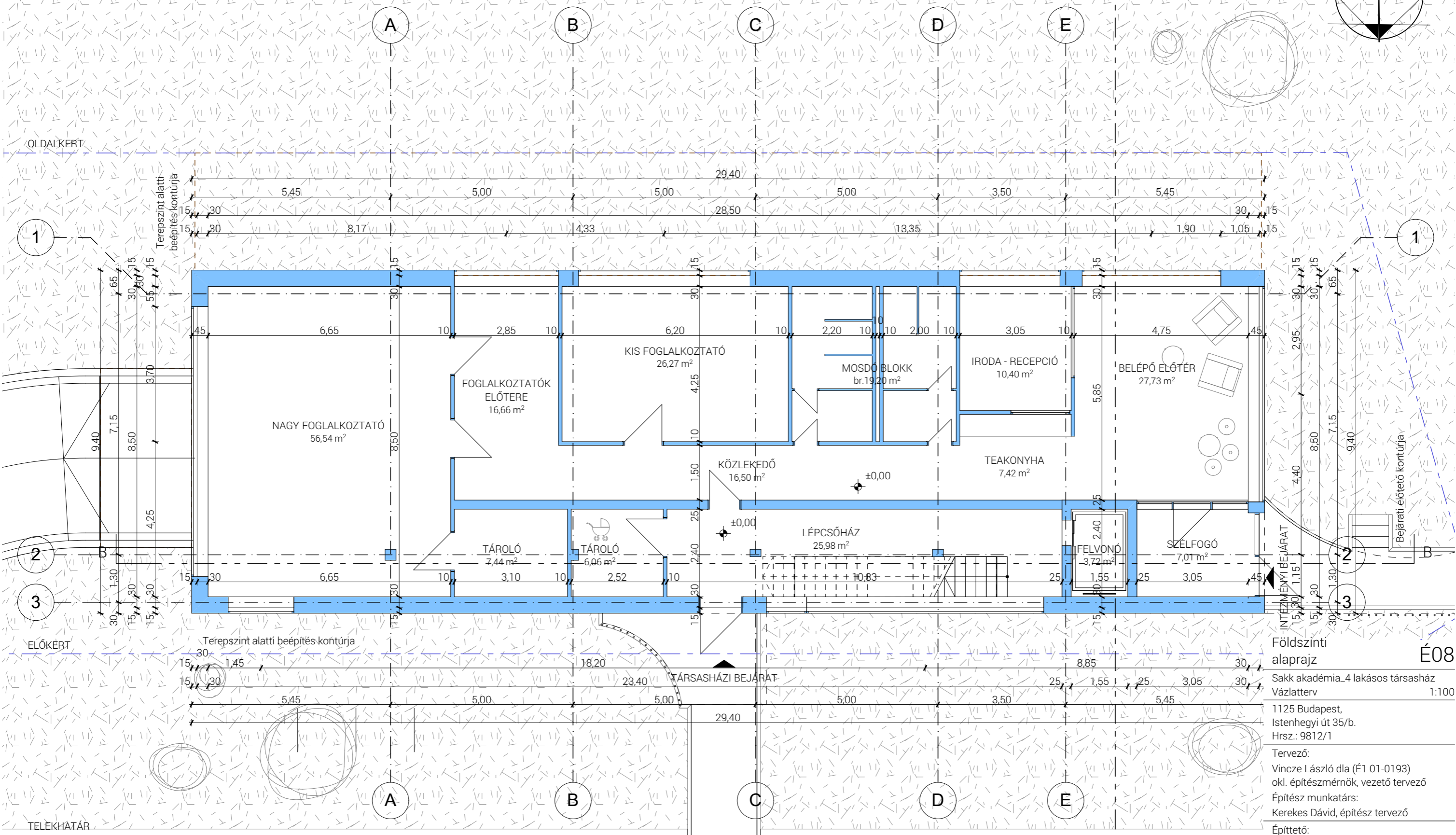
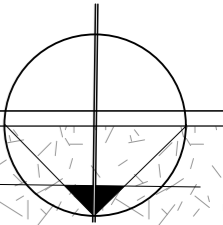




Pince alaprajz É07
 Sakk akadémia_4 lakásos társasház
 Vázlattevő 1:100
 1125 Budapest,
 Istenhegyi út 35/b.
 Hrsz.: 9812/1
 Tervező:
 Vincze László dla (É1 01-0193)
 okl. építészmérnök, vezető tervező
 Építész munkatárs:
 Kerekes Dávid, építész tervező
 Építető:
 Polgár Judit és dr. Font Gusztáv
 2021. 06. 04.
 1118-Budapest, Ménesi út 32.
 T 00 36 1 279 0672
 M 00 36 20 265 0603
 www.vinczeandlaszlo.com



TELEKHATÁR



Földszinti alaprajz **É08**

Sakk akadémia_4 lakásos társasház Vázlattevő 1:100

1125 Budapest, Istenhegyi út 35/b. Hrsz.: 9812/1

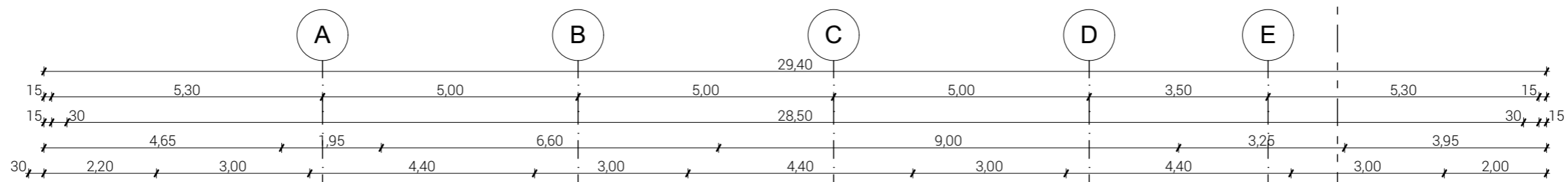
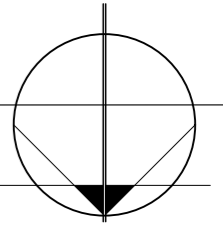
Tervező: Vincze László dla (É1 01-0193) okl. építészmérnök, vezető tervező
Építész munkatárs: Kerekes Dávid, építész tervező

Építető: Polgár Judit és dr. Font Gusztáv

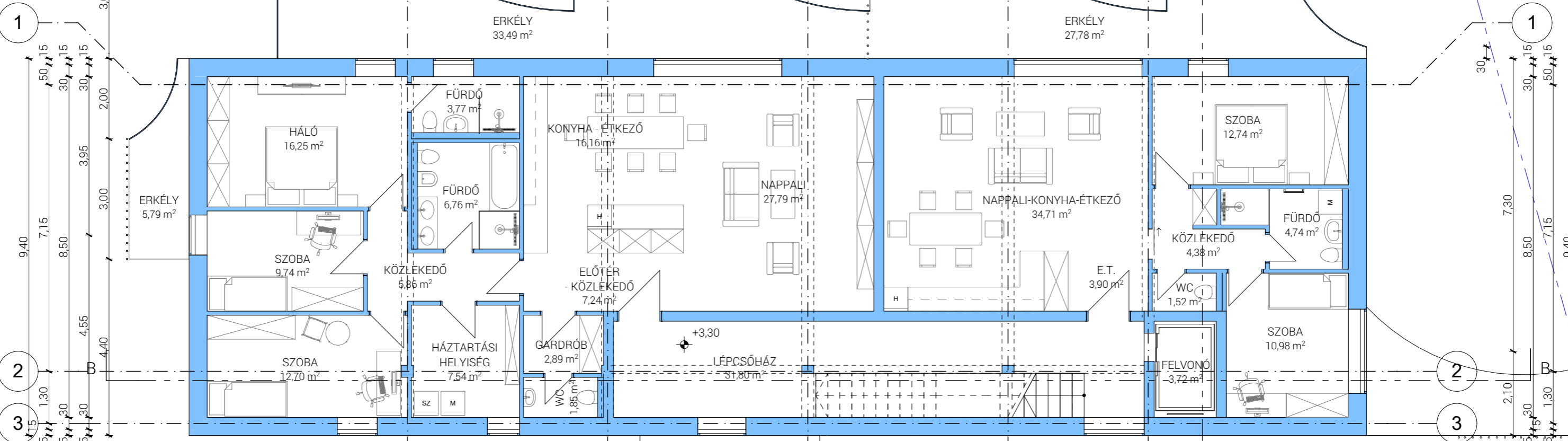
2021. 06. 04.
1118-Budapest, Ménesi út 32.
T 00 36 1 279 0672
M 00 36 20 265 0603
www.vinczeandlaszlo.com



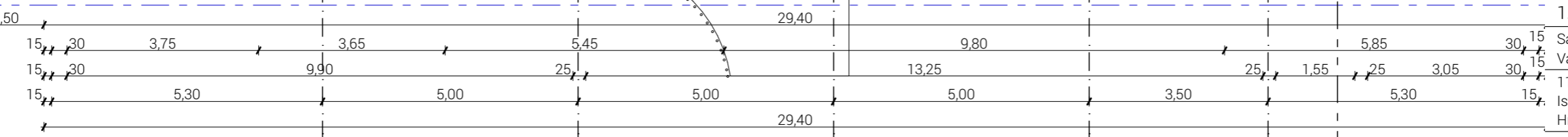
TELEKHATÁR



OLDALKERT



ELŐKERT



TELEKHATÁR

1. emelet E09

Sakk akadémia_4 lakásos társasház
Vázlattevő 1:100

1125 Budapest,
Istenhegyi út 35/b.
Hrsz.: 9812/1


Tervező:
Vincze László dla (É1 01-0193)
okl. építészmérnök, vezető tervező

Építész munkatárs:
Kerekes Dávid, építész tervező

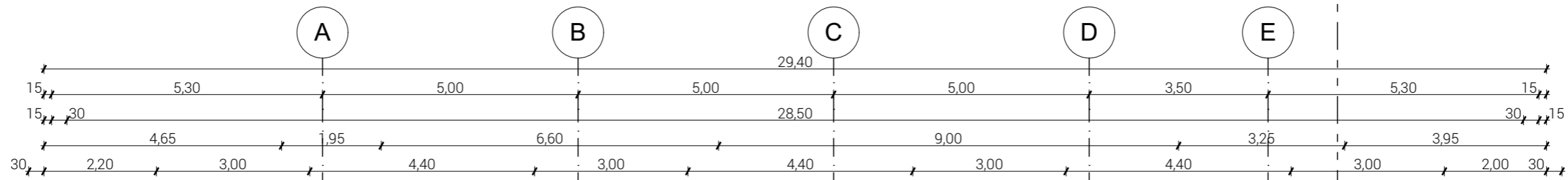
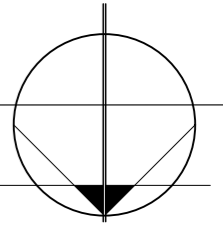
Építető:
Polgár Judit és dr. Font Gusztáv

2021. 06. 04.

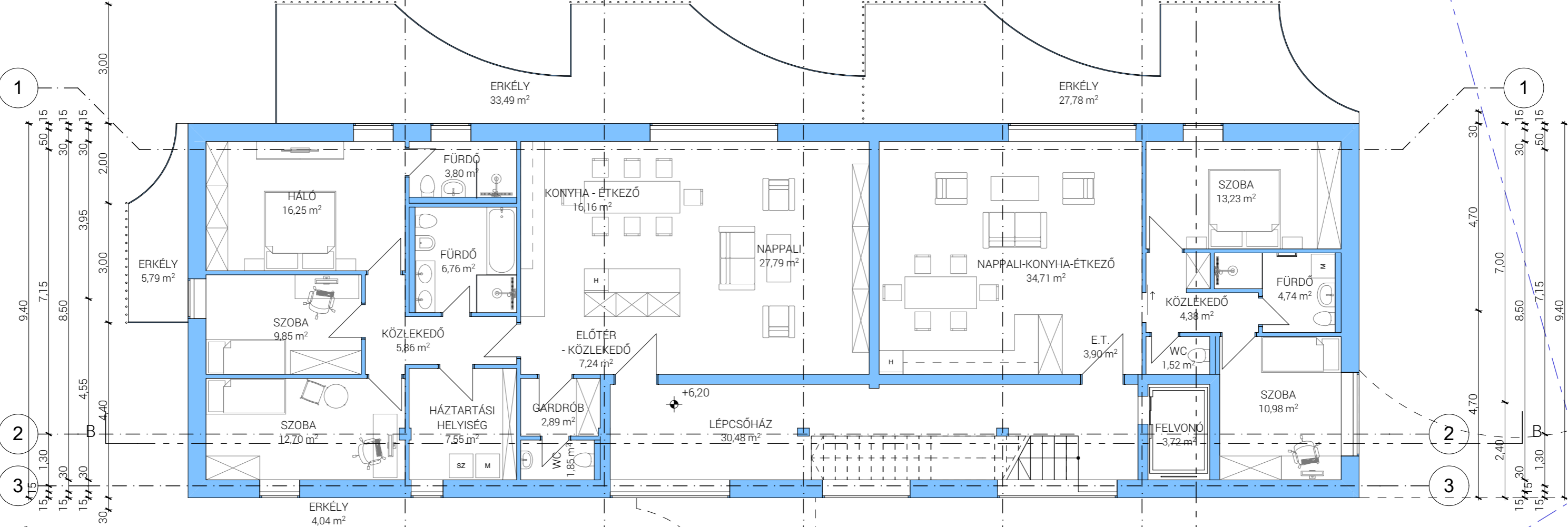
1118-Budapest, Ménesi út 32.
T 00 36 1 279 0672
M 00 36 20 265 0603
www.vinczeandlaszlo.com



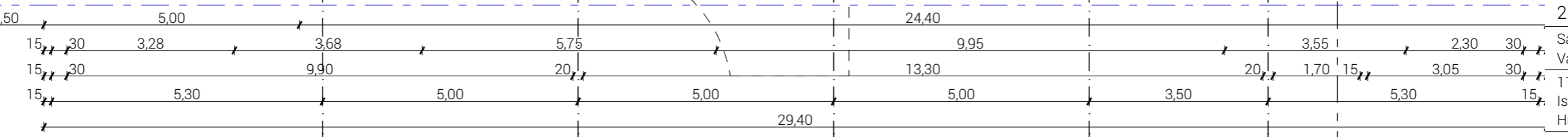
TELEKHATÁR



OLDALKERT



ELŐKERT



TELEKHATÁR

2. emelet **E10**

Sakk akadémia_4 lakásos társasház
Vázlattevő 1:100

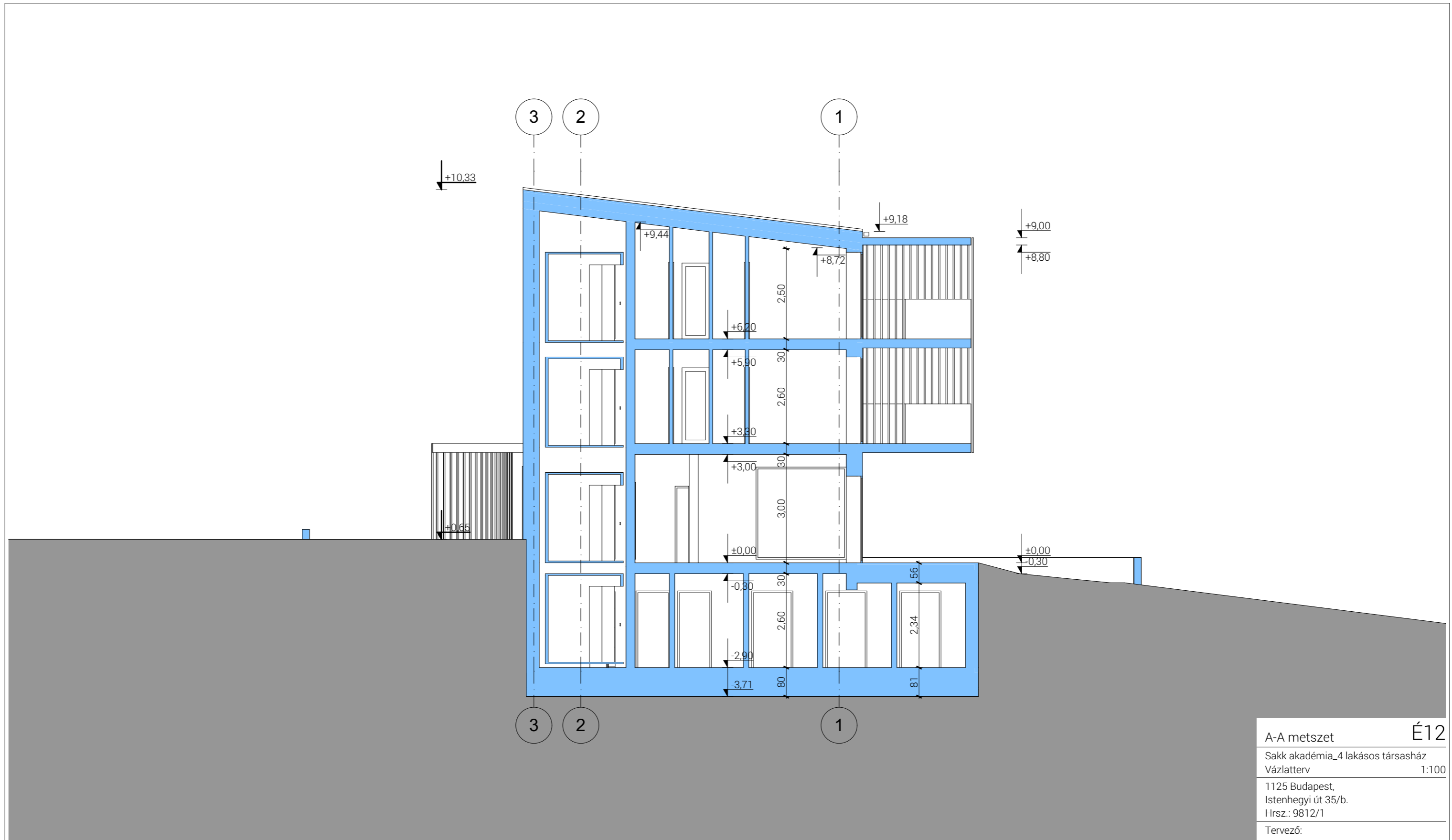
1125 Budapest,
Istenhegyi út 35/b.
Hrsz.: 9812/1

Tervező:
Vincze László dla (É1 01-0193)
okl. építészmérnök, vezető tervező
Építész munkatárs:
Kerekes Dávid, építész tervező

Építető:
Polgár Judit és dr. Font Gusztáv

2021. 06. 04.
1118-Budapest, Ménesi út 32.
T 00 36 1 279 0672
M 00 36 20 265 0603
www.vinczeandlaszlo.com





A-A metszet

É12

Sakk akadémia_4 lakásos társasház
Vázlatterv 1:100

1125 Budapest,
Istenhegyi út 35/b.
Hrsz.: 9812/1

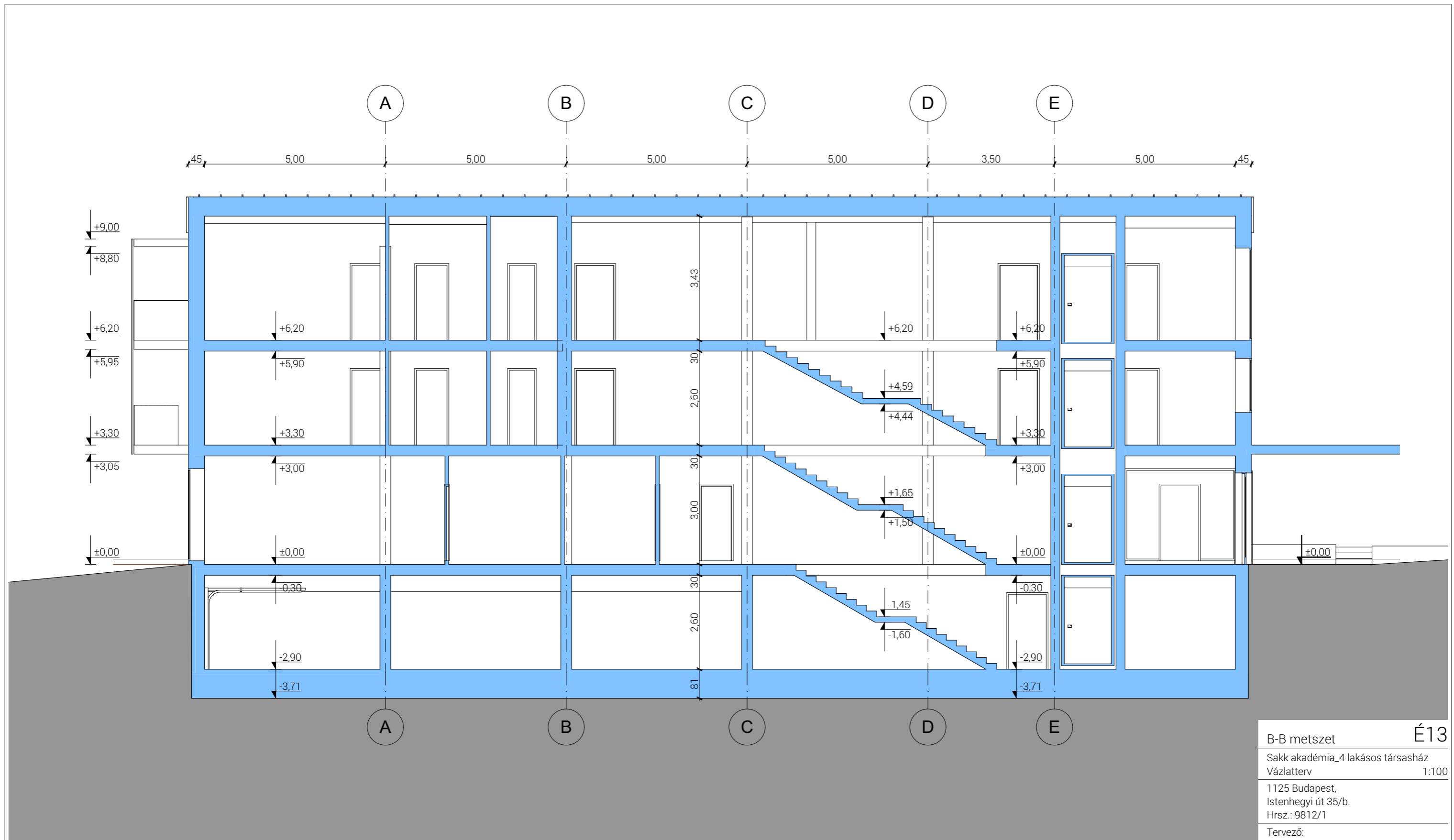
Tervező:
Vincze László dla (É1 01-0193)
okl. építész mérnök, vezető tervező
Építész munkatárs:
Kerekes Dávid, építész tervező

Építető:
Polgár Judit és dr. Font Gusztáv

2021. 06. 04.

1118-Budapest, Ménesi út 32.
T 00 36 1 279 0672
M 00 36 20 265 0603
www.vinczeandlaszlo.com





B-B metszet É13

Sakk akadémia_4 lakásos társasház
Vázlatterv 1:100

1125 Budapest,
Istenhegyi út 35/b.
Hrsz.: 9812/1

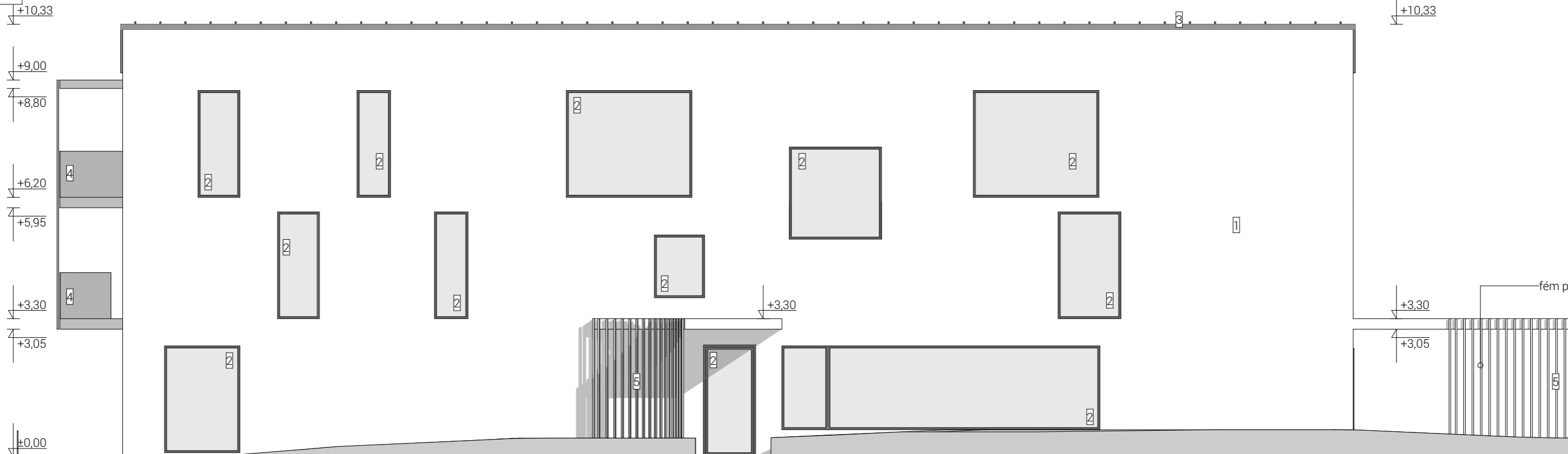
Tervező:
Vincze László dla (É1 01-0193)
okl. építészmérnök, vezető tervező
Építész munkatárs:
Kerekes Dávid, építész tervező

Építető:
Polgár Judit és dr. Font Gusztáv

2021. 06. 04.
1118-Budapest, Ménesi út 32.
T 00 36 1 279 0672
M 00 36 20 265 0603
www.vinczeandlaszlo.com



É
1:100



NY
1:100



- 1 fehér vakolt homlokzati felület
- 2 sötétszürke keretezésű hőszigetelő nyílászáró
- 3 szürke alumínium korcolt szalagfedés
- 4 befogott üveg mellvéd
- 5 fém pálcás térelválasztó szerkezet

É-i, Ny-i Homlokzatok **É14**

Sakk akadémia_4 lakásos társasház
Vázlatterv 1:100

1125 Budapest,
Istenhegyi út 35/b.
Hrsz.: 9812/1

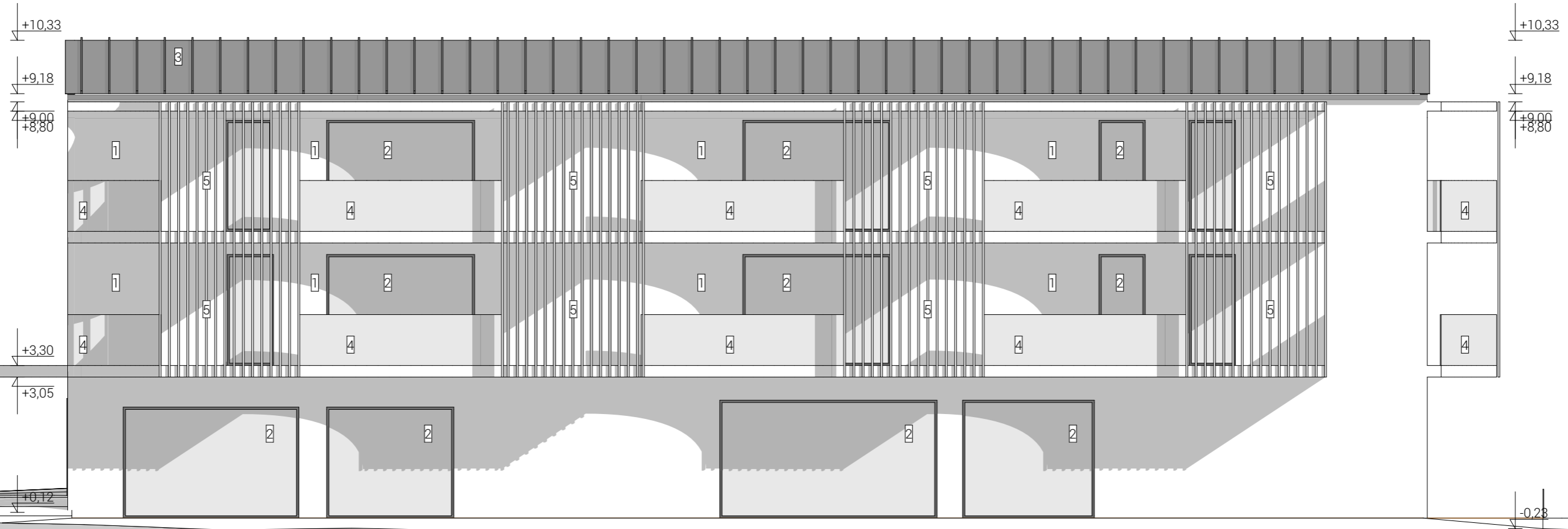
Tervező:
Vincze László dla (É1 01-0193)
okl. építészmérnök, vezető tervező
Építész munkatárs:
Kerekes Dávid, építész tervező

Építető:
Polgár Judit és dr. Font Gusztáv

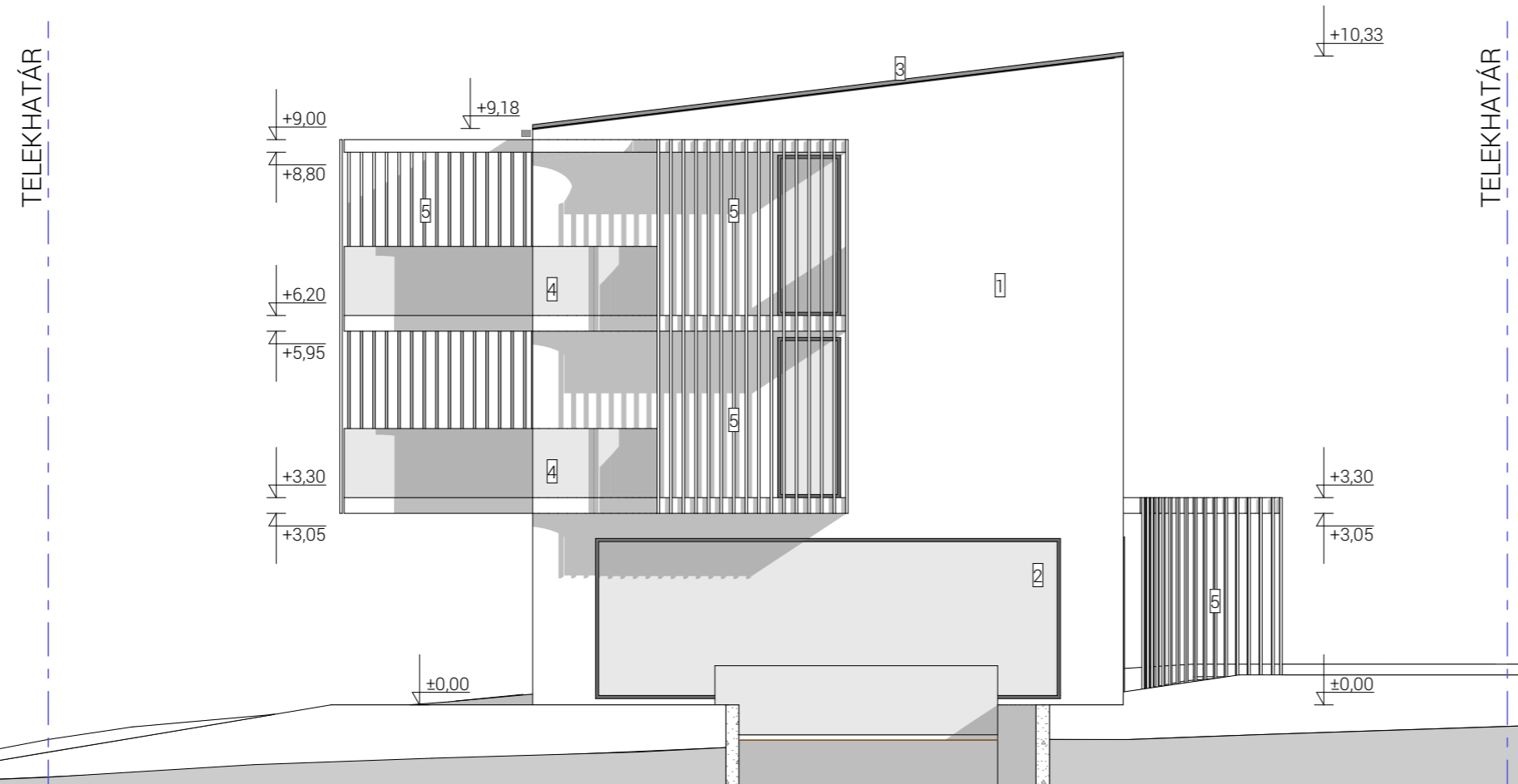
2021. 06. 04.
1118-Budapest, Ménesi út 32.
T 00 36 1 279 0672
M 00 36 20 265 0603
www.vinczeandlaszlo.com



D
1:100



K
1:100



- 1 fehér vakolt homlokzati felület
- 2 sötétszürke keretezésű hőszigetelő nyílászáró
- 3 szürke alumínium korcolt szalagfedés
- 4 befogott üveg mellvéd
- 5 fém pálcás térelválasztó szerkezet

D-i, K-i
Homlokzatok **É15**

Sakk akadémia_4 lakásos társasház
Vázlatterv 1:100

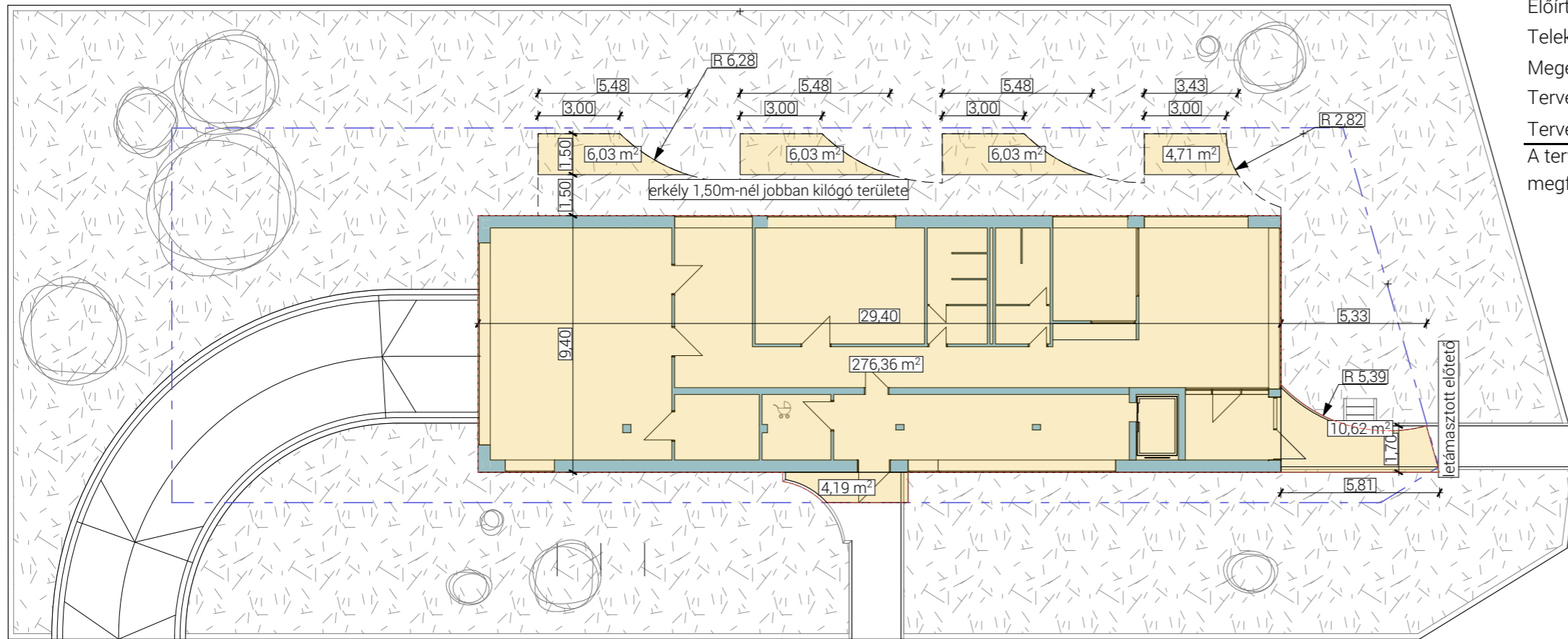
1125 Budapest,
Istenhegyi út 35/b.
Hrsz.: 9812/1

Tervező:
Vincze László dla (É1 01-0193)
okl. építészmérnök, vezető tervező
Építész munkatárs:
Kerekes Dávid, építész tervező

Építető:
Polgár Judit és dr. Font Gusztáv

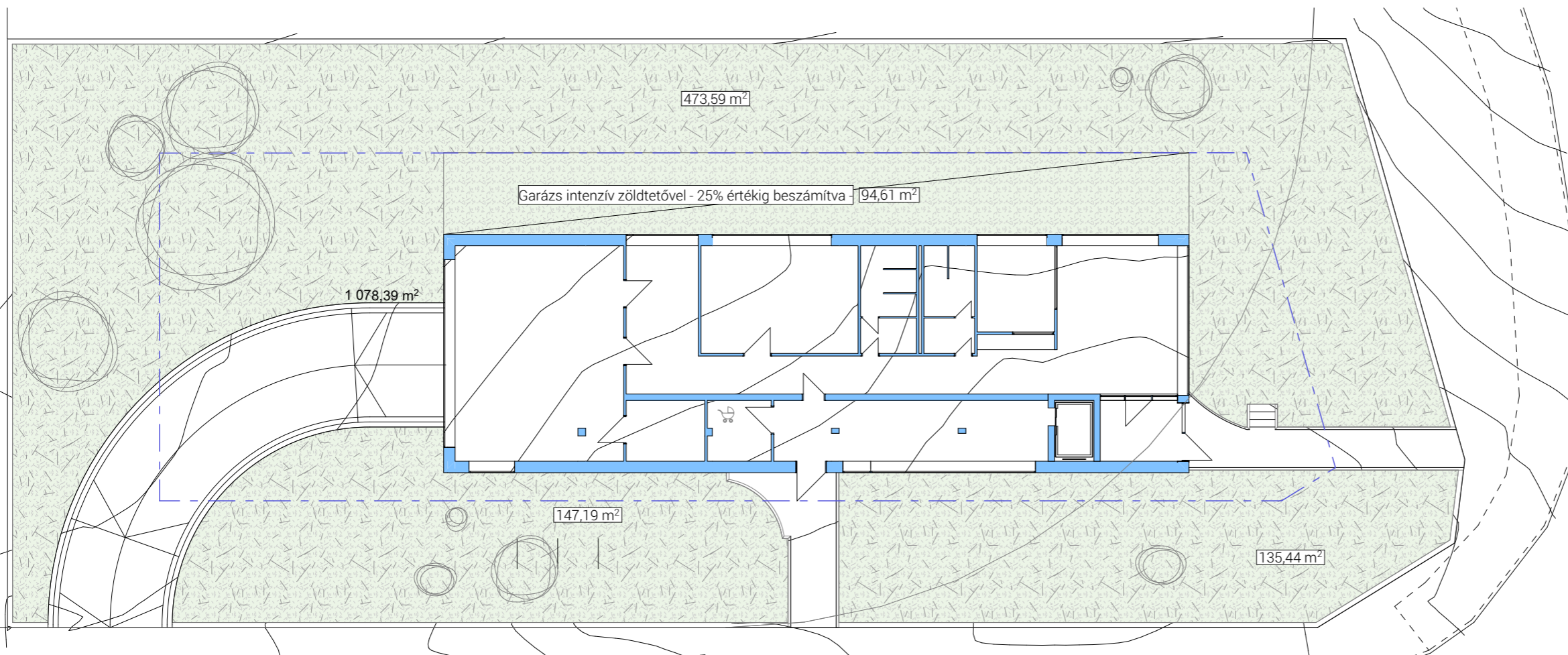
2021. 06. 04.
1118-Budapest, Ménesi út 32.
T 00 36 1 279 0672
M 00 36 20 265 0603
www.vinczeandlaszlo.com





Előírt maximum bruttó beépítés	25 %
Telek területe	1280 m ²
Megengedett maximális bruttó beépítettség	320 m ²
Tervezett bruttó beépítés (m ²)	313,97 m ²
Tervezett bruttó beépítés (%)	24,5 %
A tervezett beépítés a beépítési mutatóknak megfelel: IGEN/NEM	IGEN

Előírt minimum zöldterület	50 %
Telek területe	1280 m ²
Előírt minimum zöldterület	640 m ²
Tervezett zöldterület	778,873 m ²
Tervezett zöldterület	60,8 %
A tervezett zöldterület a beépítési mutatóknak	IGEN



Beépítés, zöldterület **É16**

Sakk akadémia_4 lakásos társasház
Vázlatterv 1:200

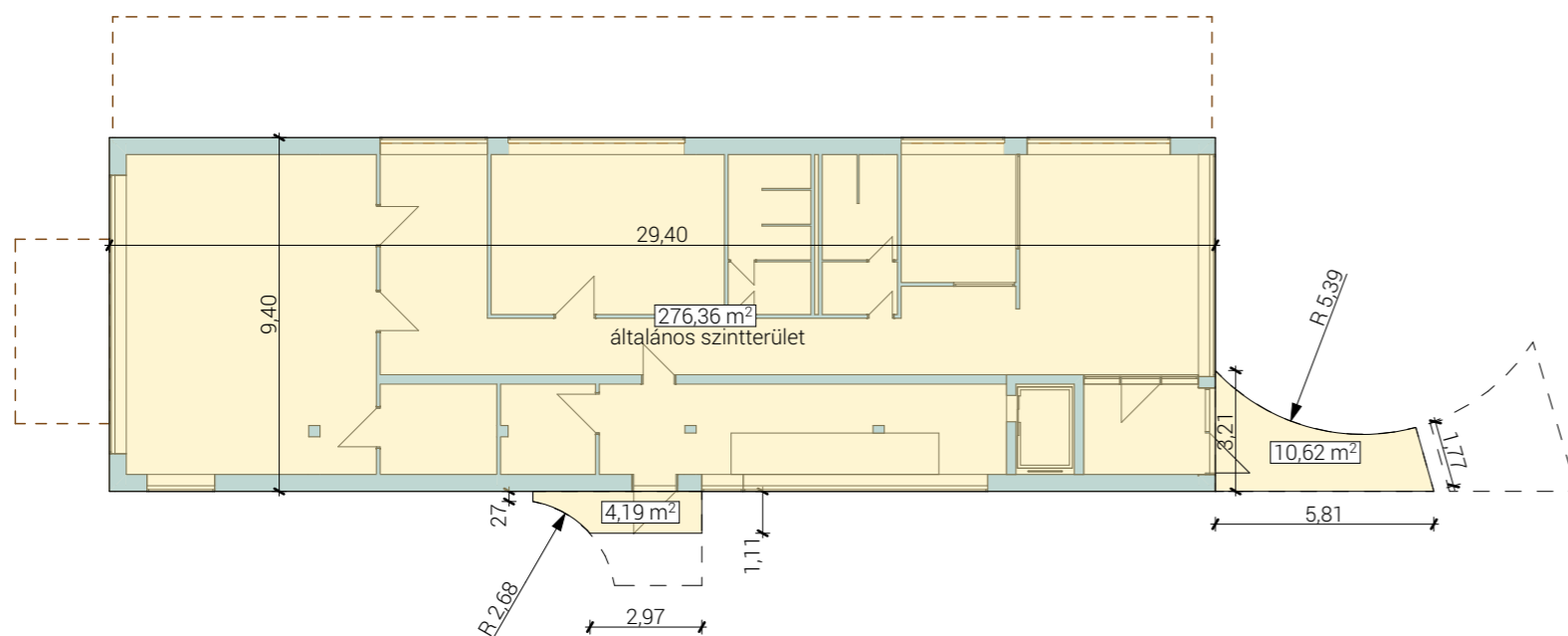
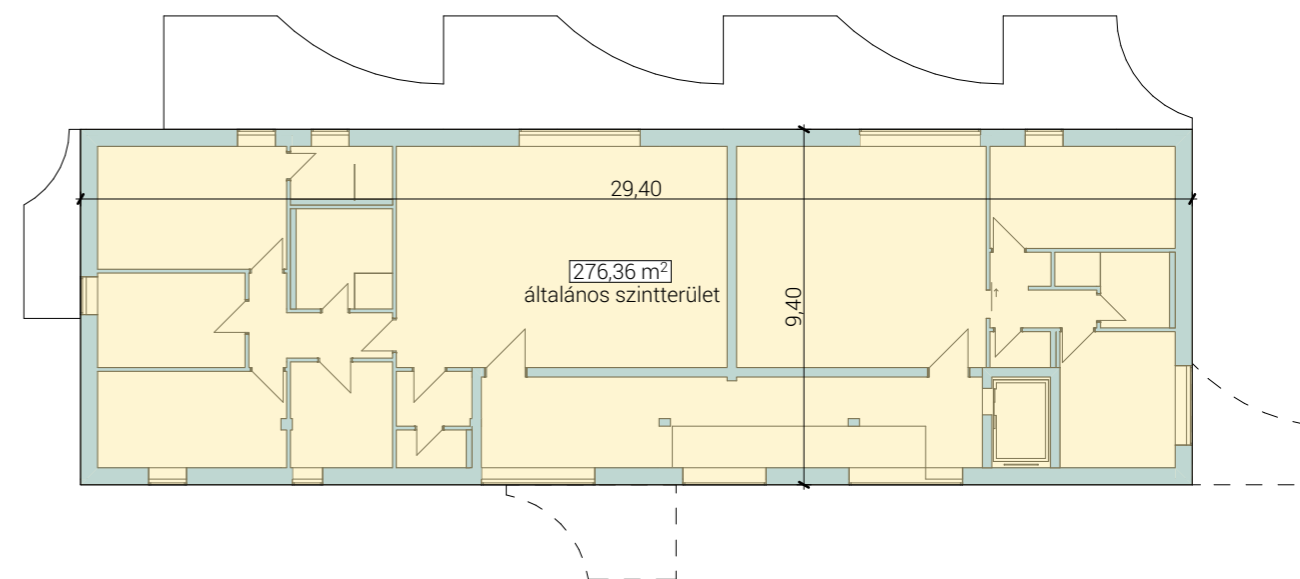
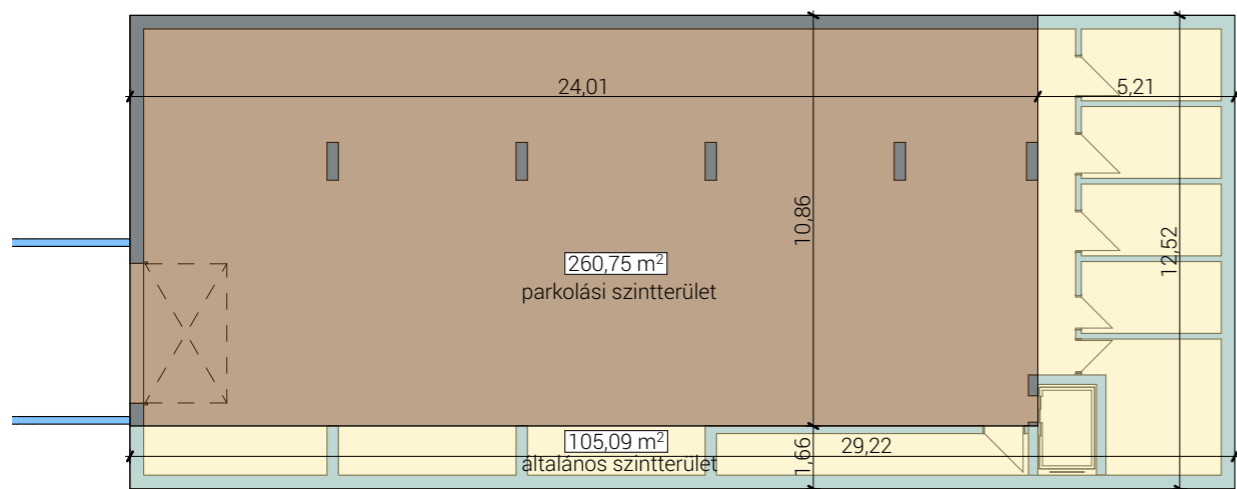
1125 Budapest,
Istenhegyi út 35/b.
Hrsz.: 9812/1

Tervező:
Vincze László dla (É1 01-0193)
okl. építészmérnök, vezető tervező
Építész munkatárs:
Kerekes Dávid, építész tervező

Építető:
Polgár Judit és dr. Font Gusztáv

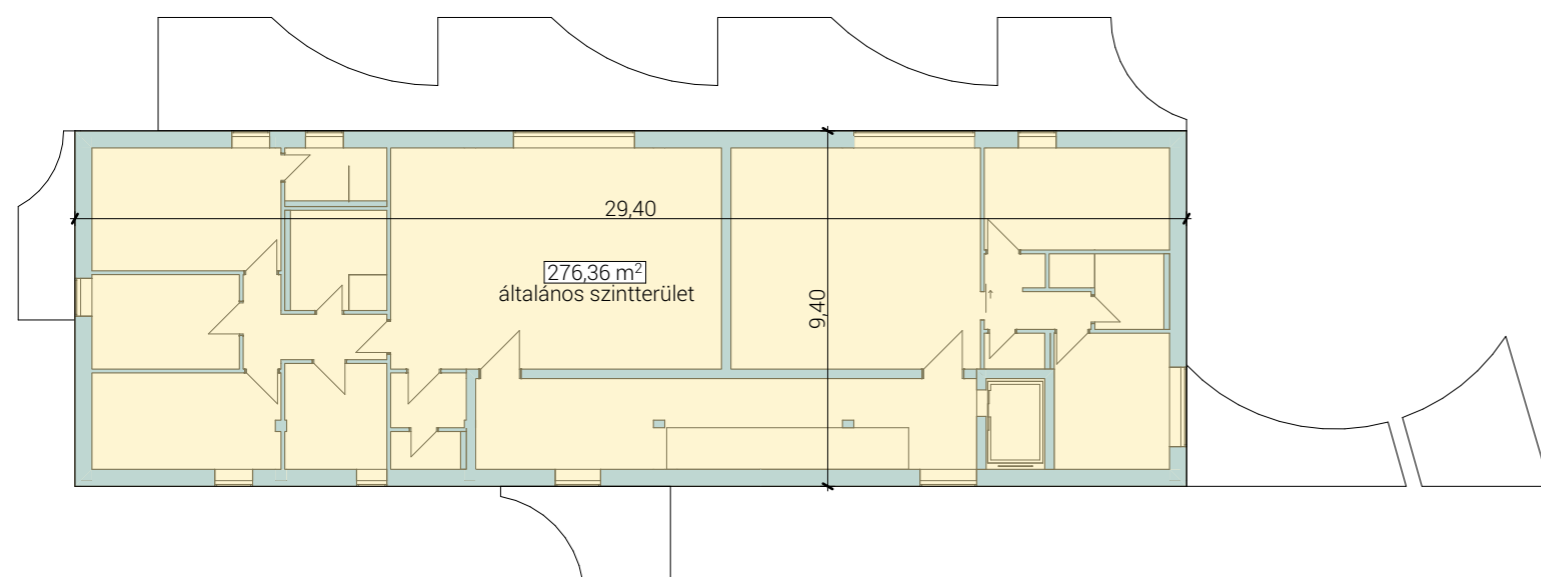
2021. 06. 04.
1118-Budapest, Ménesi út 32.
T 00 36 1 279 0672
M 00 36 20 265 0603
www.vinczeandlaszlo.com





Előírt maximum szintterületi mutató	0,75
Telek területe	1280 m ²
Tervezett bruttó szintterület	948,98 m ²
Tervezett szintterületi mutató	0,74
A tervezett beépítés a beépítési mutatónak megfelel: IGEN/NEM	
	IGEN

Előírt maximum parkolási szintterület	0,25
Telek területe	1280 m ²
Tervezett bruttó parkolási szintterület	260,75 m ²
Tervezett szintterületi mutató	0,2
A tervezett beépítés a beépítési mutatónak megfelel: IGEN/NEM	
	IGEN



Szintterületi mutató **É17**

Sakk akadémia_4 lakásos társasház
Vázlatterv 1:200

1125 Budapest,
Istenhegyi út 35/b.
Hrsz.: 9812/1

Tervező:
Vincze László dla (É1 01-0193)
okl. építészmérnök, vezető tervező
Építész munkatárs:
Kerekes Dávid, építész tervező

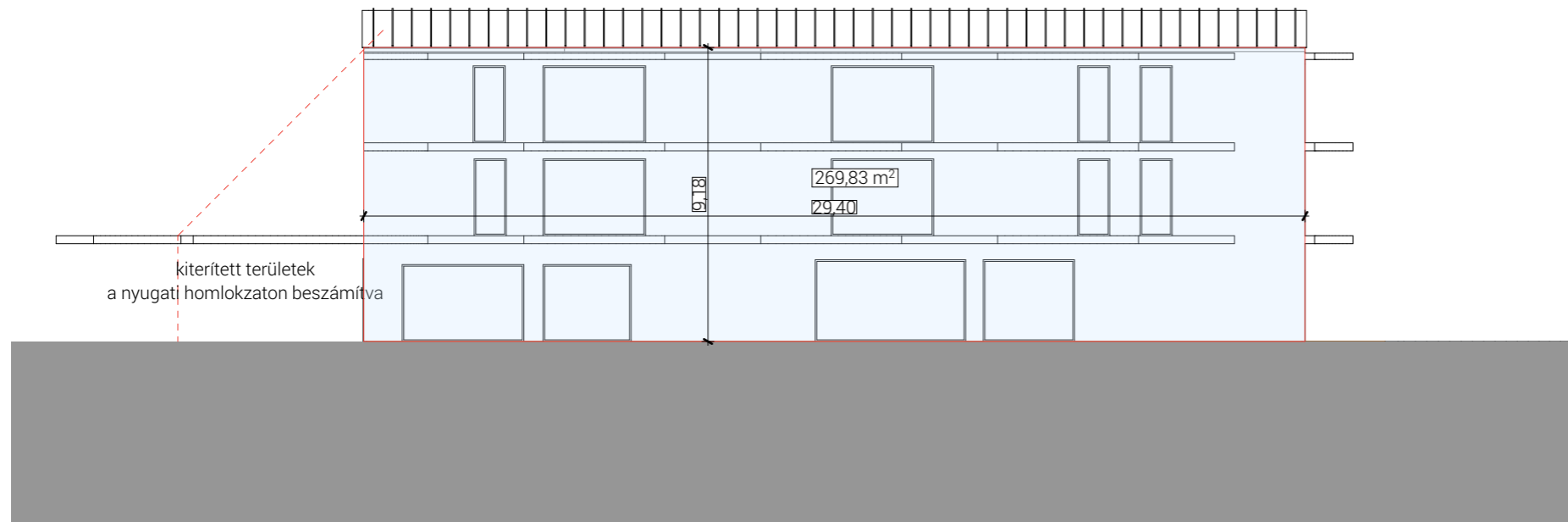
Építető:
Polgár Judit és dr. Font Gusztáv

2021. 06. 04.

1118-Budapest, Ménesi út 32.
T 00 36 1 279 0672
M 00 36 20 265 0603
www.vinczeandlaszlo.com



D-i homlokzat



Homlokzatok területei

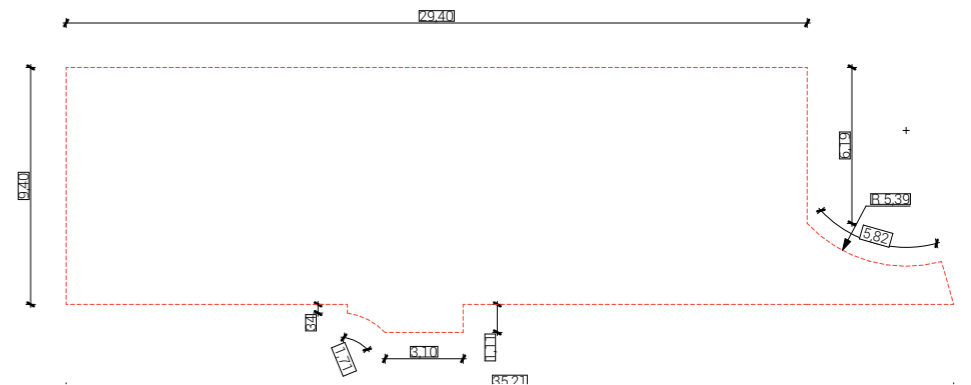
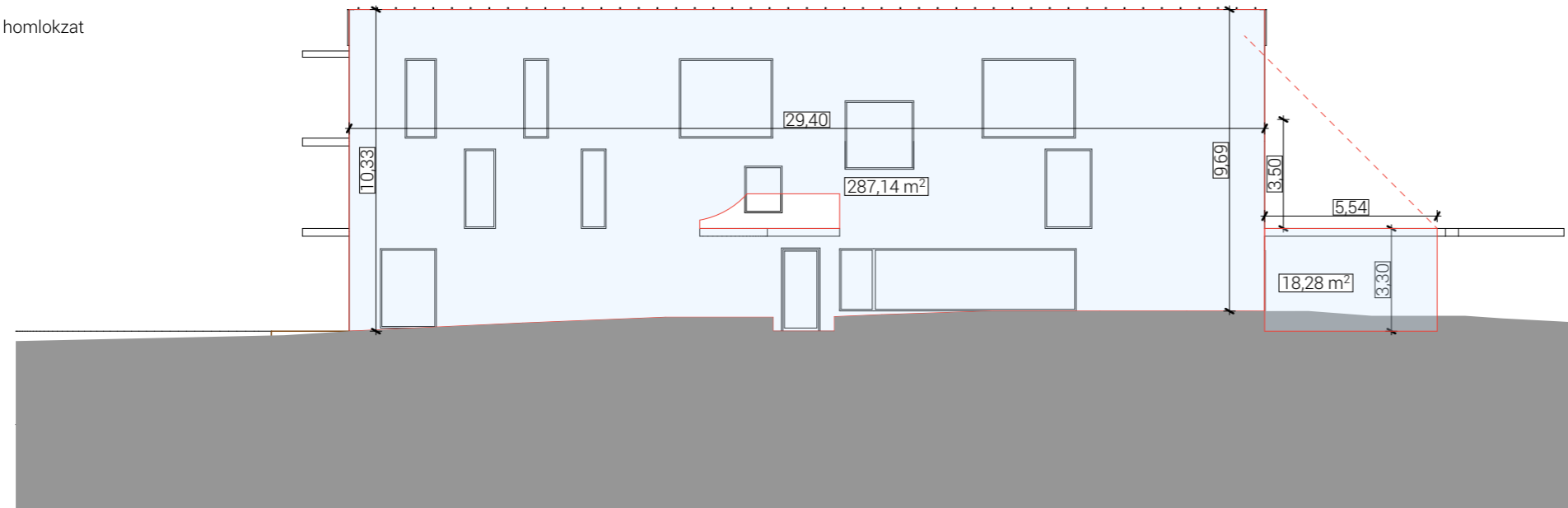
Észak	287,1	18,28		305,42 m ²
Dél	269,8			269,83 m ²
Kelet	91,7	0,89	5,84	98,43 m ²
Nyugat	67,61	22,77	3,66	94,04 m ²
			Σ	767,72 m ²

Földszinti bruttó beépítés kontúrja

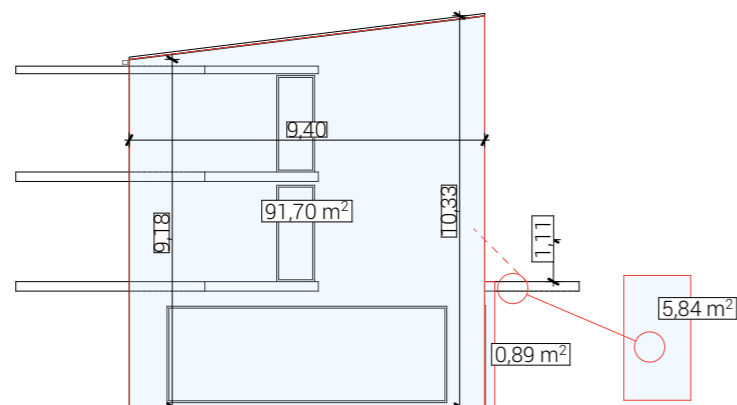
K 89,46 m

Előírt maximum épületmagasság	9,0 m
Homlokzatok számított felülete	767,7 m ²
Földszinti bruttó beépítés számított kontúrja	89,46 m
Építménymagasság tervezett értéke	8,58 m
A tervezett beépítés a beépítési mutatóknak megfelel:	IGEN/NEM IGEN

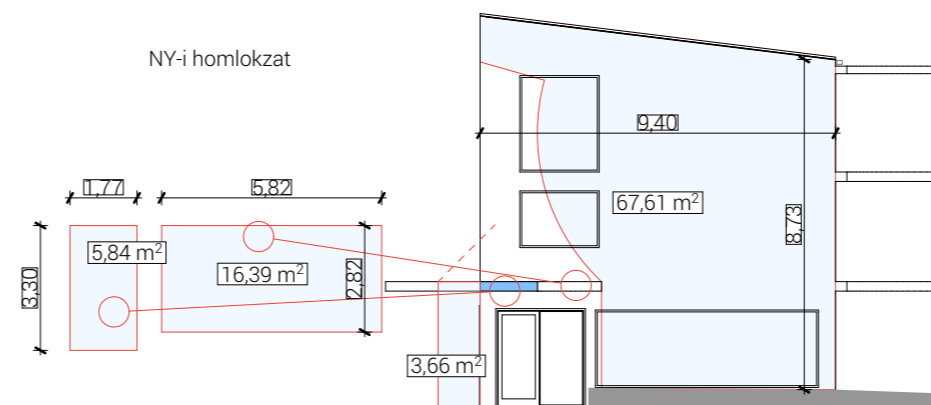
É-i homlokzat



K-i homlokzat



NY-i homlokzat



Épületmagasság **É18**

Sakk akadémia_4 lakásos társasház
Vázlatterv 1:200, 1:300

1125 Budapest,
Istenhegyi út 35/b.
Hrsz.: 9812/1

Tervező:
Vincze László dla (É1 01-0193)
okl. építészmérnök, vezető tervező
Építész munkatárs:
Kerekes Dávid, építész tervező

Építető:
Polgár Judit és dr. Font Gusztáv

2021. 06. 04.

1118-Budapest, Ménesi út 32.
T 00 36 1 279 0672
M 00 36 20 265 0603
www.vinczeandlaszlo.com





Látványterv_1

É19

Sakk akadémia_4 lakásos társasház
Vázlatterv

1125 Budapest,
Istenhegyi út 35/b.
Hrsz.: 9812/1

Tervező:

Vincze László dla (É1 01-0193)
okl. építészmérnök, vezető tervező

Építész munkatárs:
Kerekes Dávid, építész tervező

Építtető:

Polgár Judit és dr. Font Gusztáv

2021. 06. 04.

1118-Budapest, Ménesi út 32.
T 00 36 1 279 0672
M 00 36 20 265 0603
www.vinczeandlaszlo.com

V+L



Látványterv_2

É20

Sakk akadémia_4 lakásos társasház
Vázlatterv

1125 Budapest,
Istenhegyi út 35/b.
Hrsz.: 9812/1

Tervező:

Vincze László dla (É1 01-0193)
okl. építészmérnök, vezető tervező

Építész munkatárs:

Kerekes Dávid, építész tervező

Építtető:

Polgár Judit és dr. Font Gusztáv

2021. 06. 04.

1118-Budapest, Ménesi út 32.
T 00 36 1 279 0672
M 00 36 20 265 0603
www.vinczeandlaszlo.com

V+L



Látványterv_3

É21

Sakk akadémia_4 lakásos társasház
Vázlatterv

1125 Budapest,
Istenhegyi út 35/b.
Hrsz.: 9812/1

Tervező:
Vincze László dla (É1 01-0193)
okl. építészmérnök, vezető tervező
Építész munkatárs:
Kerekes Dávid, építész tervező

Építtető:
Polgár Judit és dr. Font Gusztáv

2021. 06. 04.

1118-Budapest, Ménesi út 32.
T 00 36 1 279 0672
M 00 36 20 265 0603
www.vinczeandlaszlo.com

V+L



Látványterv_4

É22

Sakk akadémia_4 lakásos társasház
Vázlatterv

1125 Budapest,
Istenhegyi út 35/b.
Hrsz.: 9812/1

Tervező:

Vincze László dla (É1 01-0193)
okl. építészmérnök, vezető tervező

Építész munkatárs:

Kerekes Dávid, építész tervező

Építtető:

Polgár Judit és dr. Font Gusztáv

2021. 06. 04.

1118-Budapest, Ménesi út 32.
T 00 36 1 279 0672
M 00 36 20 265 0603
www.vinczeandlaszlo.com

V+L

Polgár Judit és Dr. Font Gusztáv
1016 Budapest, Orom utca 20/b

Iktatási szám: XIII/572-3/2021.
Ügyintéző: Tölgyesi-Morvai Krisztina
1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.
Telefon: +36 1 224 5900/5218
+36 70 9389632

Tárgy: Tervtanács konzultációs vélemény a Budapest
XII. kerület, **Istenhegyi út 35/b** szám alatti és **9812/1**
helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan

Fax: +36 1 224 5905
e-mail: tolgyesi-morvai.krisztina@hegyvidek.hu
www.hegyvidek.hu

T E R V T A N Á C S I K O N Z U L T Á C I Ó S V É L E M É N Y

(E M L É K E Z T E T Ő)

Ajánlás

A Tervtanács a konzultációs vázlattelev konceptióját támogatja

Indoklás

A kérelmező tervtanács konzultáció iránti kérelmet nyújtott be 2021.06.02. napján hivatalunkhoz.

Helyszín: Budapest XII. kerület, **Istenhegyi út 35/b**, **9812/1** helyrajzi számú ingatlan
Építtető: Polgár Judit és Dr. Font Gusztáv
1016 Budapest, Orom utca 20/b
Tervező: Vincze László DLA É 1 01-0193
Vincze és László Építészeti és Művészeti Kft.
1118 Budapest, Ménesi út 32.
munkatárs: Kerekes Dávid
Történelmi városrész: Kissvábhegy
Meghatározó karakter: kisvárosias karakter
Övezeti besorolás: L6-XII/Sz1
Hatályos szabályozási terv: 14/2005. (VIII. 10.) Budapest Hegyvidék XII. kerületi Önkormányzat rendelete a Budapest Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról
Védettség: régészeti lelőhely
Rendeltetés meghatározása: lakó és intézményi

A tervezett építési tevékenység rövid leírása: **sakk akadémia és 4 lakásos társasház**

(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., XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal) 2021. június 9-én 9:00 órai kezdettel megtartott online ülésén a benyújtott tervdokumentációt konzultatív jelleggel megvizsgálta:

„A Budapest XII. kerület, Istenhegyi út 35/b szám alatti, 9812/1 helyrajzi számú ingatlan saroktelek, a nagy forgalmú Istenhegyi út és a nyugalmasabb Tusnádi köz kereszteződése mellett található. Építető szándéka, hogy az ingatlanon vegyes rendeltetésű épületben sakk akadémiát és lakásokat hozzon létre.

A benyújtott terv az építési szabályzat módosításának alátámasztásaként készült. A koncepció az Istenhegyi út és a telekhatár közt lévő zöldfelület telekhez csatolását tartalmazza.

A Zsúri egyetértett abban, hogy a benyújtott terv magas színvonalú építészeti munka.

A tervezett épület léptéke és telepítése az ingatlan és a környezet adottságainak megfelelő. Az intézmény gyalogos és gépjárművel történő feltárása áttekinthető, logikus. A tervezett épület léptéke, tömegalakítása a szomszédos beépítéshez igazodó.

Az ülésen kérdésként felmerült, hogy a tervezett telepítés kellően figyelembe veszi-e az ingatlan sarok pozícióját. A Tervtanács a felvetést megvitatta. A tagok többsége egyetértett abban, hogy a telek nem értelmezhető valódi saroktelekként, mivel a határoló utak hálózati szerepe eltérő.

A bemutatott tervek alapján a homlokzati szín és anyaghasználat visszafogott, a homlokzati nyíláskép harmonikus.

Az épület funkcionális rendszere logikus, az alaprajzi szerkesztés jól áttekinthető. Az Opponens véleményében megjegyezte, hogy az oldalkertre néző erkélyek a szomszédos ingatlan közvetlen közelében helyezkednek el. Előbbiek miatt a továbbtervezés során az erkélyek építészeti részletképzése (intimitás biztosítása) különös gonddal kezelendő.

Az ülésen észrevételként elhangzott, hogy a tervezett épület megjelenése nem utal a benne lévő egyedülálló közfunkcióra. A Főépítész felhívta a figyelmet, hogy városképi szempontból lényeges építészeti elem az infografika. Tekintettel a Sakk Akadémia funkcióra javasolt az épület tervezésével egyidejűleg az infografikát is megtervezni.

A Főépítész az intézmény használatához szükséges megállási (felszíni parkolási) lehetőségekről külön egyeztetést javasol.

A Tervtanács a benyújtott tervdokumentáció koncepcióját településképi szempontból támogatja.”

Kiegészítő tájékoztatás

A tervtanácsi konzultáció, nem egyenértékű a 252/2006. (XII. 7.) 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, 2021. július 6.

Hapszné Tarcsafalvi Eszter
főépítész

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat

székhely: 1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.

adószám: 15735753-2-43

KSH szám:15735753-8411-321-01

képviseli: Pokorni Zoltán polgármester

(a továbbiakban: **Önkormányzat**)

másrészről

Dr. Font Gusztáv

címe: 1016 Budapest, Orom utca 20/B

anyja neve: Meskó Katalin

születési hely, idő: Szeged, 1970. szeptember 17.

adóazonosító jel:8378794202

mint törvényes képviselő/**Beruházó/Tulajdonos**

valamint

Polgár Judit

címe: 1016 Budapest, Orom utca 20/B

anyja neve: Altberger Klára

születési hely, idő: Budapest, 1976. július 23.

adóazonosító jel: 8400153146

mint törvényes képviselő/**Beruházó/Tulajdonos**

valamint

Font Olivér

címe: 1016 Budapest, Orom utca 20/B

anyja neve: Polgár Judit

születési hely, idő: Budapest, 2004. augusztus 10.

személyi azonosító jel: 3-040810-6646

mint **Tulajdonos**

valamint

Font Hanna

címe: 1016 Budapest, Orom utca 20/B

anyja neve: Polgár Judit

születési hely, idő: Budapest, 2006. július 6.

személyi azonosító jel: 4-060706-3494

mint **Tulajdonos**

**Budapest Főváros XII. kerület
Hegyvidéki Önkormányzat**

képviseli: Pokorni Zoltán
polgármester

Dr. Font Gusztáv, Polgár Judit
beruházók/tulajdonosok

Font Olivér, Font Hanna
(képv. Polgár Judit és Dr. Font Gusztáv)
tulajdonosok

Ellenjegyzem Budapesten, 2023. napján:

dr. Zsilinszky Tibor Krisztián ügyvéd, KASZ szám: 36071769

Zsilinszky Ügyvédi Iroda 1137 Budapest Pozsonyi út 15-17 fszt 1. adószám: 18117967-2-41

(a továbbiakban együtt: **Felek**, külön-külön: **Fél**) között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel (a továbbiakban: **Szerződés**):

I. ELŐZMÉNYEK

1.1. Beruházók a Budapest XII. kerület, **Istenhegyi út 35/B.** szám alatti, **9812/1** helyrajzi számú ingatlanon az 2. számú melléklet szerint támogatott beruházást kívánják megvalósítani a Tulajdonosok hozzájárulásával. A beruházás keretében Beruházók a tulajdonosok tulajdonát képező épület alsó szintjén kb 170 nm alapterületen sakk oktatáshoz, fejlesztéshez kapcsolódó részt kíván kialakítani. Ennek keretében Beruházók vállalják, hogy ezen rendeltetési egységet végleges jelleggel kizárólag oktatási, kulturális, sport és egészségvédelem funkcióban kívánják hasznosítani melynek keretében az oktatás, kultúra, sport, egészségvédelem területén nyújtandó szolgáltatások kialakítása során kötelezettséget vállalnak arra, hogy a hegyvidék lakóinak részére, a kialakított funkció keretében kedvezményes hozzáférést biztosítanak a szolgáltatásokhoz (5%).

1.2. Felek a Jelen Szerződésben az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 30/A. §-ában biztosított lehetőséggel élve, a Beruházók korábbi megkeresései és a Felek korábbi tárgyalásai alapján jövőbeli együttműködésük céljait és alapvető feltételrendszerét határozzák meg.

1.3. A Hegyvidéki Tervtanács a XIII/572-3/2021. számú, 2021. július 6-án kelt véleményében a tervet tárgyalta, a tervtanács a tervdokumentáció koncepcióját településképi szempontból támogatta, illetve a tervdokumentáció alapján az építési tevékenységet megvalósításra ajánlja. A tervtanácsi állásfoglalás a jelen szerződés 2. számú melléklete.

II. FELEK MEGÁLLAPODÁSA ÉS KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSAI

2. A Szerződés tárgyát képező ingatlan

2.1. Felek rögzítik, hogy jelen Szerződés tárgyát az alábbi ingatlan (a továbbiakban Ingatlan) képezi: az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XII. kerület, **Istenhegyi út 35/B.** szám alatti, **9812/1** helyrajzi szám alatt felvett 1079 m² alapterületű, kivett lakóház, udvar ingatlan-nyilvántartási megnevezésű ingatlan.

2.2. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan területére a Kissvábhegy Kerületi Építési Szabályzataról szóló Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 35/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) hatályos. A KÉSZ 2. számú mellékletében található, az Ingatlanra vonatkozó magasabb beépítési paraméterek az előírások szerint településrendezési szerződés megkötése esetén alkalmazhatók. Felek rögzítik, hogy a 1. számú mellékletben rögzített, (9814/1) helyrajzi számú ingatlanhoz tartozó, a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló telekrész Beruházó által történő megvásárlása és az ingatlanhoz történő hozzájegyzése nélkül a 2. számú melléklet szerinti támogatott koncepcióterv nem értelmezhető, figyelemmel arra, hogy a beépítési paraméterek a megvásárolni kívánt telekrésszel járó többlet beépítéssel lettek számolva.

2.3. Felek rögzítik, hogy a tervezett beruházás megvalósításához az Ingatlanra vonatkozóan a szerződés 1. mellékletben meghatározott beépítési paraméterek szükségesek.

2

**Budapest Főváros XII. kerület
Hegyvidéki Önkormányzat**
képviseli: Pokorni Zoltán
polgármester

Dr. Font Gusztáv, Polgár Judit
beruházók/tulajdonosok

Font Olivér, Font Hanna
(képv. Polgár Judit és Dr. Font Gusztáv)
tulajdonosok

Ellenjegyzem Budapesten, 2023. napján:

dr. Zsilinszky Tibor Krisztián ügyvéd, KASZ szám: 36071769

Zsilinszky Ügyvédi Iroda 1137 Budapest Pozsonyi út 15-17 fszt 1. adószám: 18117967-2-41

2.4. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan a Tulajdonosok kizárólagos tulajdonában áll az ingatlan-nyilvántartás szerint.

3. Felek kötelezettségvállalásai

3.1. Beruházók jelen szerződés aláírásával az 2. számú melléklete szerint támogatott, az 1. mellékletben meghatározott beépítési paramétereknek megfelelő épület létesítése esetén annak használatbavételétől kezdődően kötelezettséget vállalnak arra, hogy az épület alsó szintjén végzett teljes tevékenységi körön belül 5%-os kedvezményt biztosítanak minden XII. kerületi lakosnak, aki lakcímkártyával a XII. kerületi állandó lakcímét igazolja.

3.2. Beruházók kötelezettséget vállalnak továbbá arra, hogy a 2. számú melléklet szerinti, az 1. mellékletben meghatározott beépítési paramétereknek megfelelő épület létesítése végleges használatbavételétől számított 90 napon belül 17.500.000,-Ft -ot azaz Tizenhétmillió-ötszázezer forintot a beruházás 500 méteres körzetében megvalósuló közterület felújítása céljára megfizetnek az Önkormányzat Raiffeisen Bank Zrt.-nél vezetett, 12001008-00155297-00100006 számú bankszámlájára, fizetési késedelem esetén a Beruházó a Ptk. 6:48 § szerint késedelmi kamat fizetésére kötelesek.

3.3. Felek rögzítik, hogy a közterületek védelme érdekében a beruházással érintett ingatlan területén a Beruházók költségére, a beruházás időtartamára biztosítani kell az építési helyszínt elhagyó gépjárművek tisztításának feltételeit. A gépjárműmosó működtetése nem mentesíti Beruházókat az esetlegesen a közterületen okozott szennyezés eltakarítása vagy a rongálás helyreállítása alól.

4. Költségek

A Szerződésben foglaltak megvalósításához szükséges építésügyi hatósági engedélyek beszerzése és az ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetéséhez szükséges eljárások megindítása, valamint az ezekkel kapcsolatos költségek megfizetése a Beruházókat terheli.

5. Felelősség

Beruházók tudomásul veszik és elfogadják, hogy az Önkormányzat nem vállal és jogszerűen nem is vállalhat sem kötelezettséget, sem felelősséget arra, hogy a beruházására vonatkozó építésügyi hatósági engedélyek (pl. telekalakítási engedély, építési engedély, fakivágási engedély, használatbavételi engedély) kiadásra kerülnek, kizárólag az Étv.-ben rögzítettek szerint a szükséges településrendezési eljárásoknak a megállapított határidőn belül történő megindítását és az előírásoknak megfelelően történő lefolytatását vállalja

**Budapest Főváros XII. kerület
Hegyvidéki Önkormányzat**
képviseli: Pokorni Zoltán
polgármester

Dr. Font Gusztáv, Polgár Judit
beruházók/tulajdonosok

Font Olivér, Font Hanna
(képv. Polgár Judit és Dr. Font Gusztáv)
tulajdonosok

Ellenjegyzem Budapesten, 2023. napján:

dr. Zsilinszky Tibor Krisztián ügyvéd, KASZ szám: 36071769

Zsilinszky Ügyvédi Iroda 1137 Budapest Pozsonyi út 15-17 fszt 1. adószám: 18117967-2-41

III. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

6.1. Felek rögzítik, hogy az Étv. 30/A. § (5) bekezdése értelmében a településrendezési szerződésben a Beruházók által a 3.2. pontban vállalt fizetési kötelezettség teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség tényét a települési önkormányzat jegyzőjének megkeresésére a mellékelt szerződés alapján is az ingatlannyilvántartásba fel kell jegyeztetni.

6.2. A fentiekre tekintettel Tulajdonosok a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy az Önkormányzat Jegyzője kérelmet nyújtson be az illetékes földhivatalhoz a Szerződés szerinti településrendezési kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzése iránt a Budapest XII. kerület 9812/1 hrsz. alatt felvett ingatlanra. A jelen szerződés földhivatal részére történő benyújtásának tényét a Jegyző köteles igazolni.

6.3 Önkormányzat a jelen Szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a 3.2. pontban foglalt fizetési kötelezettség teljesítését követő 30 (harminc) munkanapon belül az előzőekben írt településrendezési kötelezettség törlésére vonatkozó, ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatására alkalmas nyilatkozatát kiadja, az ingatlanügyi hatóság részére a feljegyzett tény törlése érdekében benyújtja.

IV. VEGYES RENDELKEZÉSEK

7.1. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen Szerződésben foglalt megállapodásuk bármely rendelkezése részben vagy egészben érvénytelenné, érvényesíthetlenné vagy törvényellenessé válna, a megállapodás többi része akkor is változatlan tartalommal érvényben marad, és Felek kötelesek a lehető leghamarabb egyeztetést lefolytatni, és jóhiszeműen eljárva elfogadni egy jogszerű rendelkezést, amely a legközelebb áll megállapodásuk céljához, és ugyanolyan gazdasági hatása illetve eredménye van.

7.2. Felek vállalják, hogy a másik Fél erre irányuló ésszerű kérésére mindenkor átadnak minden olyan további dokumentumot, iratot, valamint megtesznek minden olyan további intézkedést vagy nyilatkozatot, amelyek a jelen Szerződés rendelkezései alapján szükségesek lehetnek a jelen Szerződés céljainak teljesüléséhez.

7.3. A jelen Szerződéssel kapcsolatos, Felek közti vagy valamely Fél részére adandó minden értesítés, utasítás, felhívás, követelés vagy közlés csak írásban történhet és csak akkor érvényes, ha az alábbi címre kézbesítik személyes kézbesítés vagy ajánlott levél formájában. Ha az ajánlott levél „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza, úgy azt a postára adást követő 5. /ötödik/ napon kézbesítettnek kell tekinteni.

Önkormányzat elérhetősége:

postai cím: 1126 Budapest, Böszörményi út 23-25. fax: +361 224 5905

Nyilatkozattételre jogosult: Pokorni Zoltán polgármester

Kapcsolattartó: Szabó-Kalmár Éva

Email: ksz@hegyvidek.hu

Telefon: +36 1 224 5900

4

**Budapest Főváros XII. kerület
Hegyvidéki Önkormányzat**
képviseli: Pokorni Zoltán
polgármester

Dr. Font Gusztáv, Polgár Judit
beruházók/tulajdonosok

Font Olivér, Font Hanna
(képv. Polgár Judit és Dr. Font Gusztáv)
tulajdonosok

Ellenjegyzem Budapesten, 2023. napján:

dr. Zsilinszky Tibor Krisztián ügyvéd, KASZ szám: 36071769

Zsilinszky Ügyvédi Iroda 1137 Budapest Pozsonyi út 15-17 fszt 1. adószám: 18117967-2-41

Beruházó elérhetősége:

Postai cím: 1016 Budapest, Orom utca 20/B.

Nyilatkozattételre jogosult: Dr. Font Gusztáv

Kapcsolattartó: Dr. Font Gusztáv

Email: drfontgusztav@gmail.com

Telefon: +36-20-9546198

7.4. A fenti értesítési címét bármely Fél másik Félhez a fentiek szerint intézett nyilatkozattal megváltoztathatja. Ha a jelen Szerződés alapján valamely Fél egy másik Fél részére értesítést kíván küldeni, vagy nyilatkozatot kíván tenni, úgy az akkor hatályos, ha azt az előző szakaszban írottak szerint tették meg.

7.5. Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződés aláírásához, a Szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítéséhez szükséges felhatalmazásokkal rendelkeznek. Tulajdonosok és Beruházók kijelentik, hogy jog és cselekvőképes magyar állampolgárok azzal, hogy Font Hanna nevében törvényes képviselők járnak el figyelemmel arra, hogy 18. életévet még nem töltötte be ezért cselekvősége korlátozott. Önkormányzat kijelenti, hogy a jelen Szerződés aláírására a nevében eljáró Polgármestert az Önkormányzat Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottsága a [*]/2023. ([*].[*].) sz. határozatával feljogosította.

7.6. A jelen Szerződésből származó jogok és kötelezettségek Felek jogutódjaira változatlan tartalommal szállnak át, ennek megfelelően Felek kötelesek jogutódjaikkal a jelen Szerződést teljes terjedelmében megismertetni és elfogadtatni, az ennek elmulasztásából eredő károkért Felek a polgári jog szabályai szerint felelősséggel tartoznak. Az Önkormányzat a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:209. § („Ptk”) alapján a jelen szerződés aláírásával előzetesen hozzájárul ahhoz, hogy a Tulajdonosok jelen szerződésből fakadó szerződéses pozícióját az Ingatlan tulajdonjogának átruházása esetén az Önkormányzathoz elküldött értesítéssel szerződés-átruházás jogcímén átruházzák és az új tulajdonos a szerződésbe beléjen.

7.7. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződésből eredő és az azzal kapcsolatos, közöttük felmerülő valamennyi vitás kérdést egymás között közvetlenül, békés úton kísérelnek meg rendezni. Amennyiben a vitás kérdések rendezése ilyen módon nem történik meg, Felek — a hatásköri szabályoktól függően — alávetik magukat az Önkormányzat címe alapján illetékes és hatáskörrel bíró bíróságnak.

7.8. A jelen Szerződésben nem vagy nem kimerítően szabályozott kérdésekben az Étv, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK), illetve a helyi építési szabályzat vonatkozó rendelkezései alkalmazandóak.

7.9. Szerződő felek megbízzák és meghatalmazzák dr. Zsilinszky Tibor Krisztián ügyvédet (székhely: 1137 Budapest, Pozsonyi út 15-17. fszt. 2. Zsilinszky Ügyvédi Iroda, drzilinszky@gmail.com) jelen Szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és az ingatlan-nyilvántartás előtti képviselettel a feljegyzési eljárás során. Jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízást kifejezetten elfogadja.

5

**Budapest Főváros XII. kerület
Hegyvidéki Önkormányzat**
képviseli: Pokorni Zoltán
polgármester

Dr. Font Gusztáv, Polgár Judit
beruházók/tulajdonosok

Font Olivér, Font Hanna
(képv. Polgár Judit és Dr. Font Gusztáv)
tulajdonosok

Ellenjegyzem Budapesten, 2023. napján:

dr. Zsilinszky Tibor Krisztián ügyvéd, KASZ szám: 36071769

Zsilinszky Ügyvédi Iroda 1137 Budapest Pozsonyi út 15-17 fszt 1. adószám: 18117967-2-41

Felek a jelen Szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2023.

Pénzügyi ellenjegyzés:

Ellenjegyeztem:

Budapest Hegyvidék, 2023.

.....

Sándor Ildikó
gazdasági vezető

Melléklet:

- 1. sz. melléklet: igénybe veendő terület rész, KÉSZ paraméterek
- 2. sz. melléklet: Tervtanács XIII/572-3/2021 számú konzultációs véleménye

Szakmai szempontból megfelelő, aláírásra javasolom:

Szabó-Kalmár Éva

irodavezető

A 2/2017. polgármesteri-jegyzői együttes utasítás alapján a szerződés rövid összefoglalása, a szerződéskötés indoka:

A kerületi építési szabályzatban biztosított kedvezmény igénybevételének feltétele a településrendezési szerződés megkötése az Ingatlanon meglévő géndiagnosztikai épület bővítésére vonatkozóan.

Nagy Éva Júlia

előkészítő ügyintéző

A szerződést előkészítette, véleményezte:

Név	Beosztás	Aláírás
Szabó-Kalmár Éva	irodavezető	
dr. Gere Kornélia	jegyzői referens/ beszerzési koordinátor	
Puglitsné Szamák Erzsébet	pénzügyi ügyintéző	
Béres István	stratégiai főtanácsadó	
dr. Borsodi Klaudia	aljegyző	

6

**Budapest Főváros XII. kerület
Hegyvidéki Önkormányzat**
képviseli: Pokorni Zoltán
polgármester

Dr. Font Gusztáv, Polgár Judit
beruházók/tulajdonosok

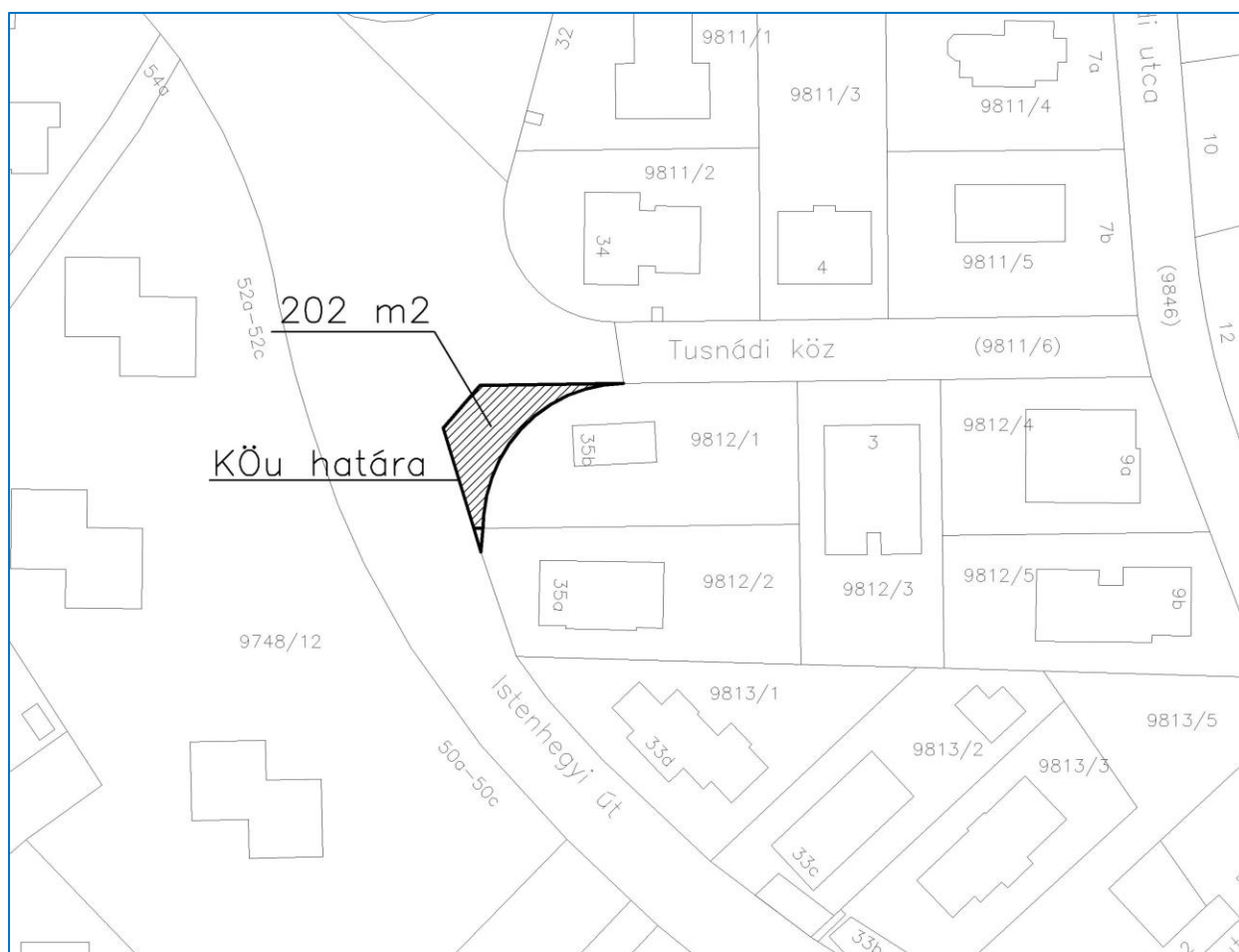
Font Olivér, Font Hanna
(képv. Polgár Judit és Dr. Font Gusztáv)
tulajdonosok

Ellenjegyzem Budapesten, 2023. napján:

dr. Zsilinszky Tibor Krisztián ügyvéd, KASZ szám: 36071769

Zsilinszky Ügyvédi Iroda 1137 Budapest Pozsonyi út 15-17 fszt 1. adószám: 18117967-2-41

Telekrész kimutatás:



KÉSZ paraméterei:

3. Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2/KS-11)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakít-ható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakít-ható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakít-ható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
12.	Lk-2/ KS-11	1000	20	30	SZ	20 (+10 ^{INT})	50	40	0,5 (+0,25 ^{INT})	0,25	5,5	7,5 (+1,5 ^{INT})

INT Településrendezési szerződés megkötése és a földszinten kizárólag intézményi funkciót tartalmazó épület esetében felhasználható érték

ÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS

**3 lakásos társasház
építési engedélyezési tervdokumentáció
Budapest, XII. ker., Lidérc utca 7./b., hrsz.: 8974/1.**

Építtető:

Fantasma Zrt.
1025 Budapest, Törökvész út 43.

Tervező:

SYNDOM STÚDIÓ KFT.
1037 BUDAPEST, BÓBITA U. 2. 4. em.
Tel.: +36 70 314-42-76

Borók Tamás
okl. építészmérnök
É/1 01-3711

Budapest, 2023. június

Tartalomjegyzék:

	Műleírás	
E-01	Borító terv	
E-02	Telek	
E-03	Környező épületek 1	
E-04	Környező épületek 2	
E-05	Környező épületek 3	
E-06	Környező épületek 4	
E-07	Környező kerítések	
E-08	Képek a telekről 1	
E-09	Képek a telekről 2	
E-10	Képek a telekről 3	
E-11	Légifotók 1	
E-12	Légifotók 2	
E-13	Látványtervek 1	
E-14	Látványtervek 2	
E-15	Látványtervek 3	
E-16	Átnézetes Helyszínrajz	1:500
E-17	Helyszínrajz	1:200
E-18	Pinceszinti alaprajz	1:100
E-19	Földszinti alaprajz	1:100
E-20	Emeleti alaprajz	1:100
E-21	Penthouse szintű alaprajz	1:100
E-22	Tetőfelülnézet	1:100
E-23	A-A metszet	1:100
E-24	B-B metszet	1:100
E-25	C-C metszet	1:100
E-26	D-D metszet	1:100
E-27	Délnyugati homlokzat	1:100
E-28	Északkeleti homlokzat	1:100
E-29	Délkeleti homlokzat	1:100
E-30	Északnyugati homlokzat	1:100
E-31	Terepszint alatti beépítési idomterv	1:100
E-32	Terepszint feletti beépítési idomterv	1:100
E-33	Szintterületi mutató számítása	1:200
E-34	Épületmagasság számítási idomterv	1:200
E-35	Zöldfelület számítási idomterv	1:200
E-36	Rámpaterv alaprajz és metsz	1:100
E-37	Kerítés alaprajz	1:200
E-38	Kerítés terv 1	1:200
E-39	Kerítés terv 2	1:200
E-40	Kerítés mező áttörtségi mutató számítás	1:100
K-00	Meglévő állapot helyszínrajza	1:200

Tervezési program:

A megrendelői megbízás egy 3 lakásos társasház tervezésére szól, lakásonként legalább 1 autóbeállóval a pincében elhelyezendő teremgarázsban és ugyanitt gépészeti helyiséggel, önálló tárolókkal. A földszinten nappali + 1 szoba legyen egy külső tárolóval. Az emeleten 1 db lakás amerikai konyhás nappali + 3 szoba + 1 nagy fürdőszoba, a tetőemeleten amerikai konyhás nappali + 1szoba + 1 fürdőszoba. A lakások lakóhelyiségei „jó méretűek”, élhetőek legyenek. Minden lakáshoz kapcsolódjon terasz vagy erkély. A lépcsőház mellett szükséges a lift beépítése.

A földszinti lakásnak legyen kizárólagos kertkapcsolata és ehhez a lakáshoz tartozzon egy kerti medence is. A lakások megközelítése a központi lépcsőházból nyíljon. A ház formavilága modern, letisztult legyen, kiugró erkélyekkel. Az épület homlokzatképzése törtfehér festett vakolat és helyenként megjelenő kőburkolat legyen, a nyílászárók alumíniumborítású faszerkezetű háromrétegű üvegezéssel. Igény az automatizálható zsaluzia rendszer beépíthetősége és a lakások korszerű, megújuló energiát hasznosító felület fűtő-hűtő rendszerrel történő épületgépészeti kialakítása is. Napenergia használata megrendelői részről igény, mely a zárófödémen kerüljön elhelyezésre a lehető legnagyobb területen.

Az épület lehetőleg a Lidérc köz felől legyen gépkocsival megközelíthető, ugyanígy a gyalogos megközelítés is.

Általánosságban az épület a mai kornak megfelelően minőségében nívósabb színvonalú legyen mind építészeti kialakításában mind pedig a felhasznált anyagok minőségében.

Akadálymentesítés: a gépkocsi lehajtó használható akadálymentes megközelítésnek, épületen belül a személyfelvonó biztosítja az akadálymentességet.

Budapest, 2023. június.

Telek és környezete:

A tervezési terület Budapest, XII. kerület Lidérc utca 7./b. alatti ingatlan, jelenleg beépítetlen terület. A telek a Lidérc utca, Lidérc köz és az Ördögszikla út által határolt területen helyezkedik el, mely trapéz alakú. A Lidérc közsel párhuzamosan a Lidérc utca irányába a telek enyhén lejt (kevesebb mint 10%). A lejtés nem egyenletes: a Lidérc utcai első felében a telek lankásabb, míg az Ördögszikla út felé kissé meredekebb. Az épített környezet vegyes megjelenésű, nincs az illeszkedést egyértelműen meghatározó épület a közelben. A környező épületek tetőformái is változatos formájúak: a régebbi épületeken különféle hajlásszögű nyeregtetők, sátoztetők láthatóak, az új építésű házak leginkább lapostetős kialakításúak. A telek vezetékes ivóvízzel, elektromos árammal, gázközművel és szennyvízközművel ellátott. Bár jelentős számú örökzöld található a telken, ezek jórésze elhalt illetve betegséggel sújtottak - ennek ellenére a kert jelenlegi állapotában is hangulatosnak elhelyezkedése miatt csendesnek mondható.

A telek vezetékes ivóvízzel, elektromos árammal, gázközművel és szennyvízközművel ellátott. A telken többféle fák találhatóak, örökzöldek, magról kelt gyümölcsfák és a régi díszkert maradványai. A telek meghatározó növényzetének (fenyők, gyümölcsfák) egy része kiszáradt, elhalt. Néhány fa, cserje és bokor ugyanakkor szép állapotban van, ezek megtartását a tervezés során célul tűztük ki. Fentiek miatt új díszkert kialakítása szükséges a megmaradó fákkal összhangban.

Telepítés és megközelíthetőség:

A telek korábbi beépítésekor az előző, meghatározó épület is az Ördögszikla út felőli, felső telekrészen helyezkedett el. Ezt a telepítést megtartva a régi épület helyére tervezzük az új épületet elhelyezni a terület magasabbik részére a panoráma irányába.

Az épület telken való elhelyezése és terepre illesztése miatt - a jelenlegi terepviszonyokhoz alkalmazkodva - a lehető legkisebb beavatkozást szükséges elvégezni az épület megközelítése miatt. A telek gépjárművel való megközelítését a Lidérc köz felől tervezzük. A pinceszinten kialakított garázs jó megközelítése miatt az eredetihez képest lejjebb, a Lidérc utca felé tolva szükséges elhelyezni. Az épület autós megközelítését egy alacsony hajlásszögű, egyenes vonalú, fűtött rámpán biztosítjuk, melynek csapadékvíz elvezetéséről gondoskodunk, ezzel védve az épületet a nagy intenzitású esőktől. A gépkocsi megközelítés mellett a biciklis megközelítés is a rámpán keresztül történik. A telekre való gyalogos bejutást viszont az eredeti helyén kívánjuk meghagyni.

A gyalogos bejárattól balra helyezkedik el a kevesebb, mint 2m-es tömör falfelületű kerítéssel egybeépített hulladékátaloló építménye, mely szelektív hulladékgyűjtést tesz lehetővé.

Építészeti kialakítás:

A tervezett épület szabadon álló 3 lakásos társasház, pinceszint + földszinti lakótér + emeleti lakótér + tetőemelet kialakítású, lapostetős kialakítással. Az építetű igénye volt a mai kor építészeti formavilágához illeszkedő, modern formavilágú, megmozgatott tömegképzésű igényes anyaghasználatú és kialakítású épület tervezése, ami kihasználva a telek tájolási és részleges panoráma lehetőségeit.

A tervezésnél figyelembe vettük a környező épületek architekturális kialakításait, anyaghasználatát, színvilágát, formaképzését is, hogy a szűkebb és távolabbi épített környezetéhez igazodó, azokhoz jól beilleszkedő épületet alkossunk.

Az épület megjelenésének markáns szervezési elve, hogy egy 65 cm-es szatén, törtfehér festésű keretrendszer húzódik végig az épület tömegén. Ez a kompozíciós elv, az összes homlokzaton megjelenik. A kigyózó rendszer síkváltásokkal végighúzódik a szintek árnyékoló és a terasz-élein illetve a tetők síkjában, valamint a homlokzatokon végigmenő, erkélyek így részben beleolvadnak az épülettömegébe.

A 240cm magas nyílászárók külső fémlamellás motoros árnyékoló rendszert (zsaluzia) kaptak.

A csapadékvíz elvezetés a zárófödemen belső-, az erkélyek, és a teraszok esetén hőszigetelésbe rejtett külső vízvezetésűek.

A fehér keretrendszer kitöltő mezői maguk a nyílászárók illetve a közöttük lévő szürke kőburkolati sávok. E mezők részei az árnyékoló rendszer tokjai is, melyek szintén sötétszürkék.

Az épület alaprajzi és függőleges közlekedő rendszerében meghatározó 2-karú lépcsőház (lifttel) az épület északkeleti oldalán van, behúzva az épület homlokzatsíkjából.

Az utcai kaputól betérve leginkább a járdával, illetve kertépítészeti és mikroarchitekturális elemekkel jelöltük ki a bejutás vonalvezetését.

A kerítés nyersbeton lábazatos, horganyzott L acél oszlopos kialakítású, illeszkedve az épület architekturális elemeihez. Az autós bejáratot egy úszókapu zárja, ami a kerítés formai kialakításával megegyezik.

Funkcionális kialakítás:

A tervezett kerti növényzet egy része a jelenlegi növényállományra épül. A meglévő fák közül csakis azokat vágjuk ki, amelyek az építési helyen, vagy technológiai környezetében vannak, illetve az elpusztult, beteg, kiszáradt fákat. A telken díszkert kialakítását tervezi a beruházó.

A térszint alatti teremgarázs 4 db személygépkocsit tud fogadni. A garázkapu szekcionált, felfelé nyíló. A biciklitárolás a tárolókban történhet, itt bőséges hely áll rendelkezésre. A pillérek hordják a felettük lévő szintek terheit, melyek teherhordó falait a pillérek pozíciójának megfelelően terveztünk. A garázsster oldalán eldilatálva helyezkedik el a megújuló energiát hasznosító gépészeti helyiség, amelyben helyet kaptak a medencegépészet elemei is, valamint a használati melegvíztárolók és szivattyúblokkok is itt kaptak helyet. Ez az elválasztott kialakítás a gépek, berendezések által okozott zaj- és rezgésterhelést minimalizálják a lakások felé. Az épület fűtését-hűtését geotermikus energiát hasznosító hőszivattyús rendszerrel kívánjuk megvalósítani, így nincsen szükség kültéri egységek elhelyezésére, ami zavaró vizuális- vagy zajhatással lenne a szomszédok felé.

A földszinti bejárat a már említett 2 karú, lifttel ellátott lépcsőházi térbe nyílik. A lépcsőház az érkező pihenőkön padlófűtéssel van ellátva, így a lépcsőház temperáltnak mondható.

A lakások funkcionális kialakításánál a legfontosabb az volt, hogy a homlokzaton megjelenő nappali – étkező – konyha térsorozatnak nagy felületű nyílászárói legyenek minden lakás esetében a déli lejtő, az udvar (nagy nyitott terület) irányába nézzenek; bár a telek elhelyezkedésénél, magassági viszonyainál és a környező növényállomány miatt nem igazán mondható „panorámásnak”, mindössze a tetőszinti lakásból nyílik kilátás a város távolabbi részeire déli és nyugati irányba. A konyhákban egy - a beépíthető gépek számára kialakított - „konyhafal” kapott helyet, melynek a magassága a belső ajtókkal megegyezik. A páraelszívás külső motorosan történik a lépcsőház melletti nagy strangon keresztül. A hóleadás padlófűtéssel és mennyezeti hűtés- fűtéssel történik.

Az erkélyeken befogott üvegkorlátok helyezkednek el.

A tetőre való kijutást a tetőszinti lépcsőházból a kavicsolt lapostetőn keresztül külső biztonsági keretes acél létrával érhető el a lépcsőház északnyugati oldalán.

Helyiséglista			
Helyiségkategória	Honszint	Helyiség neve	Számított terület
1. lakás			
	földszint	előtér	3,59
	földszint	étkező	14,08
	földszint	fürdőszoba	5,98
	földszint	háló	15,40
	földszint	kamra	4,75
	földszint	konyha	14,08
	földszint	nappali	38,95
			96,83
1. lakás terasz			
	földszint	fedett terasz	36,60
	földszint	terasz	37,21
			73,81
2. lakás			
	emelet	előtér	8,71
	emelet	étkező	7,31
	emelet	fürdőszoba	10,53
	emelet	gardrób	12,05
	emelet	háló	15,23
	emelet	háló	18,04
	emelet	háló	19,96
	emelet	kamra	4,75
	emelet	kézműszoba	2,03
	emelet	konyha	11,55
	emelet	nappali	27,51
	emelet	wc	2,06
			139,73
2. lakás erkély			
	emelet	erkély	5,29
	emelet	erkély	15,68
			20,97
3. lakás			
	penthouse	előtér	2,56
	penthouse	fürdőszoba	4,10
	penthouse	háló	12,15
	penthouse	konyha-étkező	15,80
	penthouse	nappali	19,80
			54,41

3. lakás terasz			
	penthouse	terasz	24,65
			24,65
Közös helyiségek			
	pince	gépezet	45,03
	pince	gépkocsi tároló	167,61
	pince	lépcsőház	8,86
	pince	tároló	9,04
	pince	tároló	10,56
	pince	tároló	12,47
	pince	tároló	12,88
			266,45
	földszint	fedett bejáró	11,07
	földszint	lépcsőház	6,06
	földszint	szélfogó	4,76
	földszint	tároló	8,52
			30,41
	emelet	lépcsőház	10,82
	emelet	tároló	8,52
			19,34
	penthouse	lépcsőház	5,94
			5,94
Épület összes nettó alapterülete			602,04

Beépítési mutatók:

- övezet : Lke-3/D-6
- telek területe : 2166 m²
- maximálisan megengedett beépítési % : 10 %
- terepszint alatti megengedett beépítési % : 30 %
- megengedett általános szintterületi mutató : 0,25
- megengedett parkolási szintterületi mutató : 0,15
- megengedett épületmagasság : 4,00-6,50 m
- minimális zöldfelület % : 70 %

36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelete Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról

4. A beépítéssel kapcsolatos fenntarthatósági előírások

7. §

(1)3 Új épület építése, vagy meglévő épület felújítása, korszerűsítése, bővítése esetén a beépítés megengedett mértéke alapján számított beépíthető alapterület és az általános szintterületi mutató legnagyobb mértéke alapján kialakítható szintterület növelhető a 38 cm-es falvastagságot meghaladó, energiatékonyságot szolgáló többlet falvastagság által elfoglalt alapterülettel.

(6) A 2. mellékletben meghatározott általános szintterületi mutató alapján számított kialakítható szintterület a zárt sorúan beépíthető területen lakásonként legfeljebb 15 m²-rel, a szabadonállóan vagy ikres beépítési móddal beépíthető területeken lakásonként legfeljebb 30 m²-rel növelhető gépészeti helyiség és tároló számára, ha az épületben, vagy ingatlanon a lakások fenntartható üzemeltetését segítő gépészeti berendezés kerül elhelyezésre.

Részletes számítások az idomozott tervlapokon

- beépített bruttó alapterület : 225,47 m² < 227,49 m² MEGFELEL
- terepszint alatti bruttó alapterület : 326,84 m² < 649,80 m² MEGFELEL
- általános szintterület : 617,32 m² < 654,60 m² MEGFELEL
- parkolási szintterület : 182,56 m² < 324,90 m² MEGFELEL
- tervezett épületmagasság : 6,46 m MEGFELEL
- tervezett zöldfelület : 1593,22 m² > 1516,20 m² MEGFELEL
- tengerszint feletti magasság : +0,00 = +233,00 mBf.

Borók Tamás
okl. építészmérnök
É/1 01-3711

Statistikai adatlap
ÉPÜLET ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYÉHEZ

Az épület rendeltetése		A	B	C
		A létesítendő épületek száma	Az épület hasznos alapterülete* (m ²)	Létesítendő lakások (üdülő egységek) száma (db)
1.	Lakóépület			
2.	Egylakásos lakóépület			
3.	Kétlakásos lakóépület			
4.	Három- és többalakásos lakóépület	1	602,04	3
5.	Közösségi (szálló jellegű) lakóépület (otthon, szállás)			
6.	Üdülőépület			
7.	Nem lakóépület			
8.	hivatali (iroda)épület			
9.	kereskedelmi (nagy- és kiskereskedelmi) épület (bevásárlóközpont, önálló üzlet, fedett piac, lakossági fogyasztási cikkek-javító hely, szervizállomás)			
10.	szálláshely szolgáltató és vendéglátó épület (szálloda, motel, panzió, fogadó, egyéb nyaraló-pihenő otthon, tábor, valamint étterem, kávéház, büfé)			
11.	oktatási, egészségügyi ellátást szolgáló, valamint szórakoztatásra, közművelődésre használt épület			
12.	közlekedési és hírközlési épület			
13.	ipari épület, raktár (gyár, műhely, szerelőüzem, csarnok, vágóhíd, sörfőzde, siló)			
14.	mezőgazdasági célra használt gazdasági és raktárépület (istálló, magtár, pince, üvegház)			
15.	egyéb nem lakóépület			
16.	nem új épület (épületbővítés, átalakítás stb. során építendő új lakások)			
17.	Gazdasági szervezet építkezése esetén az építendő törzsszáma (az adószám első nyolc számjegye):			

* Lakóépület hasznos alapterülete: a lakás (lakások) összes helyiségeinek területe, továbbá többalakásos házakban a házak közös használatú helyiségeinek területe is.

Nem lakóépület hasznos alapterülete: az épület rendeltetésének megfelelő célú területek összessége; a hasznos alapterületbe nem tartozik bele az épületszerkezetek által elfoglalt terület, a segédberendezések üzemi területe (fűtő- és légkondicionáló berendezések, áramfejlesztők területe) és az átjárók területe.

Borók Tamás
okl. építészmérnök
É/1 01-3711

SZÁMÍTOTT ÉPÍTMÉNYÉRTÉK

Építető neve: **Fantasma Zrt.**
 Építető címe: **1025. Budapest, Törökvesz út 43.**
 Az építési helyszín címe, helyrajzi száma: **Budapest, XII. ker., Lidérc u. 7./b., Hrsz.: 8974/1**

245/2006 (XII.5.) Korm. Rendelet 1. melléklete alapján tárgyi beruházás számított értéke:

A szabálytalan építmény (építési tevékenység)	A számított építményérték számításakor figyelembe veendő méret és/vagy mértékegysége	Egységár ezer forint / mértékegys.	Érték
1. Lakó, üdülő, kulturális, nevelési, oktatási, hitéleti, egészségügyi, szociális, igazgatási rendeltetésre szolgáló épület, épületrész	nettó alapterület /m ²	140	602,04
2. Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, közösségi szórakoztató, sport, szállás, iroda, ipari rendeltetésre szolgáló, és egyéb közhasználatú épület, épületrész	nettó alapterület /m ²	190	
3. mezőgazdasági munkavégzésre, tárolásra, raktározásra szolgáló épület, épületrész	nettó alapterület /m ²	100	
4. Terepszint alatti építmény, építményrész	nettó alapterület /m ²	10	
5. Egyéb - az 1-4. sorba nem sorolható - helyiséget tartalmazó építmény, építményrész	nettó alapterület /m ²	100	
6. Felületben mért építmények, építményrészek, tartószerkezeti elemek	a felület területe /m ²	40	
7. Homlokzati felületképzés, színezés	a felület területe /m ²	5	
8. Hosszban mért építmények, építményrészek:			
8.1. tartószerkezeti elemek, pillér, áthidaló, koszorú, zászlótartó oszlop	/fm	90	
8.2. égéstermék elvezető, közmű-, híradástechnikai vezeték	/fm	15	
8.3. égéstermék elvezető, közmű-, híradástechnikai vezeték	/fm	5	
9. Fólia sátor	nettó alapterület /m ²	5	
10. Nyílászáró	-/db	20	
11. Egyéb - az 1-10. és a 13-14. sorba nem sorolt - építmények	-/db	300	
12. Terepkialakítás	megmozgatott földmennyiség bruttó térfogata /m ³	13	
Számított építményérték:			84 285 600 Ft

Borók Tamás
 okl. építészmérnök
 É/1 01-3711

Parkolómérleg:

Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsi számának megállapítása.

OTÉK 253/1997. (XII.20.) korm. rendelet 4. melléklete szerint 1 db személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:
1, minden lakás, és üdülő önálló rendeltetési egysége után.
-tehát 3 db parkoló szükséges.

Elhelyezett gépkocsi parkoló száma: 4 db - MEGFELEL

Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása.

OTÉK 253/1997. (XII.20.) korm. rendelet 7. melléklete szerint 1 db kerékpár elhelyezését kell biztosítani:
1, minden lakás, és üdülőegysége után.
-tehát 3 db kerékpár elhelyezése szükséges.

Elhelyezett kerékpár száma: 3 db - MEGFELEL

Borók Tamás
okl. építészmérnök
É/1 01-3711

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Az építmény alkalmazott műszaki megoldásainak megfelelősége (OTÉK 50.§ (3) bek.)

Borók Tamás, mint az építmény tervezője nyilatkozom, hogy az építmény megfelel a rendeltetési célja szerint:

- a) az állékonyság és a mechanikai szilárdság,
 - b) a tűzbiztonság,
 - c) a higiénia, az egészség- és a környezetvédelem,
 - d) a biztonságos használat és akadálymentesség,
 - e) a zaj és rezgés elleni védelem,
 - f) az energiatakarékosság és hővédelem,
 - g) az élet- és vagyonvédelem, valamint
 - h) a természeti erőforrások fenntartható használata
- alapvető követelményeinek, és a tervezési programban részletezett elvárásoknak.

Borók Tamás
okl. építészmérnök
É/1 01-3711



Tervező:
Sydom Stúdió Kft.
Borók Tamás
É/1 01-3711

Megbízó:
Fantasma Zrt.

Cím:
Budapest, XII. ker.
Lidérc u. 7./b.
hrsz:8974/1


Lidérc u. 7./b. - 3 lakásos társasház
építési engedélyezési terv

2023 06 23






Terv 0,00 szintje = +233,00 mBf

Tervező: Syndom Stúdió Kft. 1037 Budapest, Bóbita utca. 2. tel.: 06/70 314-42-76	 Felelős tervező: Borók Tamás É/1 01-3711 Építész munkatárs: Bíró János	Megbízó: Fantasma Zrt. Címe: 1025. Budapest, Törökvész út 43.	Létesítmény: 3 lakásos társasház Címe: Budapest, XII. ker., Lidérc utca 7./b., Hrsz.:8974/1	Tervfajta: Építési engedélyezési terv Tervrajz neve: Telek	Méretarány: M=	Dátum: 2023.06.23. É-02
--	---	--	---	---	--------------------------	---

Ez a tervrajz a Syndom Stúdió Kft. tulajdona. A szerzői jogokat fenntartjuk. A tervrajz bármely formában történő másolása, közreadása, közzététele a Syndom Stúdió Kft. előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül tilos.



Terv 0,00 szintje = +233,00 mBf


<p>Tervező: Syndom Stúdió Kft. 1037 Budapest, Bóbita utca. 2. tel.: 06/70 314-42-76</p>	 <p>Felelős tervező: Borók Tamás É/1 01-3711 Építész munkatárs: Biró János</p>	<p>Megbízó: Fantasma Zrt. Címe: 1025. Budapest, Törökvesz út 43.</p>	<p>Létesítmény: 3 lakásos társasház Címe: Budapest, XII. ker., Lidérc utca 7./b., Hrsz.:8974/1</p>	<p>Tervfajta: Építési engedélyezési terv Tervrajz neve: Környező épületek 1</p>	<p>Méretarány: M=</p>	<p>Dátum: 2023.06.23. É-03</p>
<p>Ez a tervrajz a Syndom Stúdió Kft. tulajdona. A szerzői jogokat fenntartjuk. A tervrajz bármely formában történő másolása, közreadása, közzététele a Syndom Stúdió Kft. előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül tilos.</p>						



Tervező: Syndom Stúdió Kft. 1037 Budapest, Bóbita utca. 2. tel.: 06/70 314-42-76		Felelős tervező: Borók Tamás É/1 01-3711 Építész munkatárs: Biró János		Megbízó: Fantasma Zrt. Címe: 1025. Budapest, Törökvesz út 43.		Létesítmény: 3 lakásos társasház Címe: Budapest, XII. ker., Lidérc utca 7./b., Hrsz.:8974/1		Tervfajta: Építési engedélyezési terv Tervrajz neve: Környező épületek 2		Dátum: 2023.06.23. Méretarány: M=		Terv 0,00 szintje = +233,00 mBf É-04
Ez a tervrajz a Syndom Stúdió Kft. tulajdona. A szerzői jogokat fenntartjuk. A tervrajz bármely formában történő másolása, közreadása, közzététele a Syndom Stúdió Kft. előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül tilos.												




Terv 0,00 szintje = +233,00 mBf

<p>Tervező: Syndom Stúdió Kft. 1037 Budapest, Bóbita utca. 2. tel.: 06/70 314-42-76</p>	 <p>Felelős tervező: Borók Tamás É/1 01-3711 Építész munkatárs: Biró János</p>	<p>Megbízó: Fantasma Zrt. Címe: 1025. Budapest, Törökvesz út 43.</p>	<p>Létesítmény: 3 lakásos társasház Címe: Budapest, XII. ker., Lidérc utca 7./b., Hrsz.:8974/1</p>	<p>Tervfajta: Építési engedélyezési terv Tervrajz neve: Környező épületek 3</p>	<p>Méretarány: M=</p>	<p>Dátum: 2023.06.23. É-05</p>
--	---	--	--	---	----------------------------------	--

Ez a tervrajz a Syndom Stúdió Kft. tulajdona. A szerzői jogokat fenntartjuk. A tervrajz bármely formában történő másolása, közzététele a Syndom Stúdió Kft. előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül tilos.




Terv 0,00 szintje = +233,00 mBf

<p>Tervező: Syndom Stúdió Kft. 1037 Budapest, Bóbita utca. 2. tel.: 06/70 314-42-76</p>	 <p>Felelős tervező: Borók Tamás É/1 01-3711 Építész munkatárs: Biró János</p>	<p>Megbízó: Fantasma Zrt. Címe: 1025. Budapest, Törökvesz út 43.</p>	<p>Létesítmény: 3 lakásos társasház Címe: Budapest, XII. ker., Lidérc utca 7./b., Hrsz.:8974/1</p>	<p>Tervfajta: Építési engedélyezési terv Tervrajz neve: Környező épületek 4</p>	<p>Dátum: 2023.06.23. Méretarány: M= É-06</p>
--	---	--	--	---	--

Ez a tervrajz a Syndom Stúdió Kft. tulajdona. A szerzői jogokat fenntartjuk. A tervrajz bármely formában történő másolása, közreadása, közzététele a Syndom Stúdió Kft. előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül tilos.




Terv 0,00 szintje = +233,00 mBf

Tervező: Syndom Stúdió Kft. 1037 Budapest, Bóbita utca. 2. tel.: 06/70 314-42-76	 Felelős tervező: Borók Tamás É/1 01-3711 Építész munkatárs: Bíró János	Megbízó: Fantasma Zrt. Címe: 1025. Budapest, Törökvesz út 43.	Létesítmény: 3 lakásos társasház Címe: Budapest, XII. ker., Lidérc utca 7./b., Hrsz.:8974/1	Tervfajta: Építési engedélyezési terv Tervrajz neve: Környező kerítések	Méretarány: M=	Dátum: 2023.06.23. É-07
--	---	--	---	--	--------------------------	---

Ez a tervrajz a Syndom Stúdió Kft. tulajdona. A szerzői jogokat fenntartjuk. A tervrajz bármely formában történő másolása, közreadása, közzététele a Syndom Stúdió Kft. előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül tilos.




Terv 0,00 szintje = +233,00 mBf

<p>Tervező: Syndom Stúdió Kft. 1037 Budapest, Bóbita utca. 2. tel.: 06/70 314-42-76</p>	 <p>Felelős tervező: Borók Tamás É/1 01-3711 Építész munkatárs: Bíró János</p>	<p>Megbízó: Fantasma Zrt. Címe: 1025. Budapest, Törökvész út 43.</p>	<p>Létesítmény: 3 lakásos társasház Címe: Budapest, XII. ker., Lidérc utca 7./b., Hrsz.:8974/1</p>	<p>Tervfajta: Építési engedélyezési terv Tervrajz neve: Képek a telekről 1</p>	<p>Dátum: 2023.06.23. Méretarány: M= É-08</p>
<p>Ez a tervrajz a Syndom Stúdió Kft. tulajdona. A szerzői jogokat fenntartjuk. A tervrajz bármely formában történő másolása, közreadása, közzététele a Syndom Stúdió Kft. előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül tilos.</p>					




Terv 0,00 szintje = +233,00 mBf

<p>Tervező: Syndom Stúdió Kft. 1037 Budapest, Bóbita utca. 2. tel.: 06/70 314-42-76</p>	 <p>Felelős tervező: Borók Tamás É/1 01-3711 Építész munkatárs: Biró János</p>	<p>Megbízó: Fantasma Zrt. Címe: 1025. Budapest, Törökvesz út 43.</p>	<p>Létesítmény: 3 lakásos társasház Címe: Budapest, XII. ker., Lidérc utca 7./b., Hrsz.:8974/1</p>	<p>Tervfajta: Építési engedélyezési terv Tervrajz neve: Képek a telekről 2</p>	<p>Méretarány: M=</p>	<p>Dátum: 2023.06.23. É-09</p>
<p>Ez a tervrajz a Syndom Stúdió Kft. tulajdona. A szerzői jogokat fenntartjuk. A tervrajz bármely formában történő másolása, közreadása, közzététele a Syndom Stúdió Kft. előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül tilos.</p>						




Terv 0,00 szintje = +233,00 mBf

<p>Tervező: Syndom Stúdió Kft. 1037 Budapest, Bóbita utca. 2. tel.: 06/70 314-42-76</p>	 <p>Felelős tervező: Borók Tamás É/1 01-3711 Építész munkatárs: Biró János</p>	<p>Megbízó: Fantasma Zrt. Címe: 1025. Budapest, Törökvesz út 43.</p>	<p>Létesítmény: 3 lakásos társasház Címe: Budapest, XII. ker., Lidérc utca 7./b., Hrsz.:8974/1</p>	<p>Tervfajta: Építési engedélyezési terv Tervrajz neve: Képek a telekről 3</p>	<p>Dátum: 2023.06.23. Méretarány: M=</p>	<p>É-10</p>
<p>Ez a tervrajz a Syndom Stúdió Kft. tulajdona. A szerzői jogokat fenntartjuk. A tervrajz bármely formában történő másolása, közreadása, közzététele a Syndom Stúdió Kft. előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül tilos.</p>						




Terv 0,00 szintje = +233,00 mBf

<p>Tervező: Syndom Stúdió Kft. 1037 Budapest, Bóbita utca. 2. tel.: 06/70 314-42-76</p>	 <p>Felelős tervező: Borók Tamás É/1 01-3711 Építész munkatárs: Biró János</p>	<p>Megbízó: Fantasma Zrt. Címe: 1025. Budapest, Törökvész út 43.</p>	<p>Létesítmény: 3 lakásos társasház Címe: Budapest, XII. ker., Lidérc utca 7./b., Hrsz.:8974/1</p>	<p>Tervfajta: Építési engedélyezési terv Tervrajz neve: Légifotók 1</p>	<p>Dátum: 2023.06.23. Méretarány: M=</p>	<p>É-11</p>
<p>Ez a tervrajz a Syndom Stúdió Kft. tulajdona. A szerzői jogokat fenntartjuk. A tervrajz bármely formában történő másolása, közreadása, közzététele a Syndom Stúdió Kft. előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül tilos.</p>						




Terv 0,00 szintje = +233,00 mBf

Tervező: Syndom Stúdió Kft. 1037 Budapest, Bóbita utca. 2. tel.: 06/70 314-42-76	 Felelős tervező: Borók Tamás É/1 01-3711 Építész munkatárs: Biró János	Megbízó: Fantasma Zrt. Címe: 1025. Budapest, Törökvész út 43.	Létesítmény: 3 lakásos társasház Címe: Budapest, XII. ker., Lidérc utca 7./b., Hrsz.:8974/1	Tervfajta: Építési engedélyezési terv Tervrajz neve: Légifotók 2	Méretarány: M=	Dátum: 2023.06.23. É-12
Ez a tervrajz a Syndom Stúdió Kft. tulajdona. A szerzői jogokat fenntartjuk. A tervrajz bármely formában történő másolása, közreadása, közzététele a Syndom Stúdió Kft. előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül tilos.						




Terv 0,00 szintje = +233,00 mBf

<p>Tervező: Syndom Stúdió Kft. 1037 Budapest, Bóbita utca. 2. tel.: 06/70 314-42-76</p>	 <p>Felelős tervező: Borók Tamás É/1 01-3711 Építész munkatárs: Bíró János</p>	<p>Megbízó: Fantasma Zrt. Címe: 1025. Budapest, Törökvesz út 43.</p>	<p>Létesítmény: 3 lakásos társasház Címe: Budapest, XII. ker., Lidérc utca 7./b., Hrsz.:8974/1</p>	<p>Tervfajta: Építési engedélyezési terv Tervrajz neve: Látványtervek 1</p>	<p>Dátum: 2023.06.23. Méretarány: M=</p>	<p>É-13</p>
<p>Ez a tervrajz a Syndom Stúdió Kft. tulajdona. A szerzői jogokat fenntartjuk. A tervrajz bármely formában történő másolása, közreadása, közzététele a Syndom Stúdió Kft. előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül tilos.</p>						




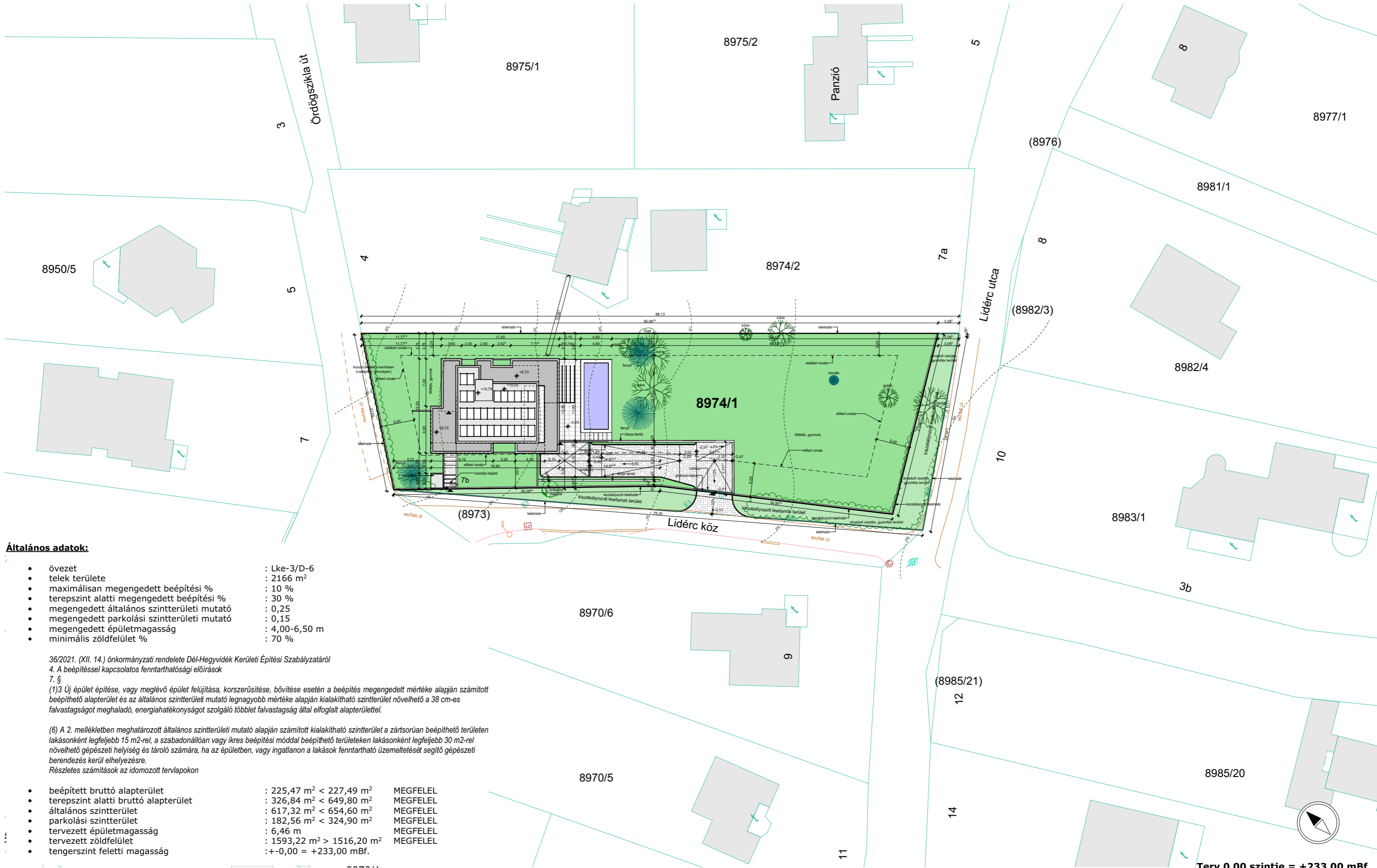
Terv 0,00 szintje = +233,00 mBf

<p>Tervező: Syndom Stúdió Kft. 1037 Budapest, Bóbita utca. 2. tel.: 06/70 314-42-76</p>	 <p>Felelős tervező: Borók Tamás É/1 01-3711 Építész munkatárs: Biró János</p>	<p>Megbízó: Fantasma Zrt. Címe: 1025. Budapest, Törökvesz út 43.</p>	<p>Létesítmény: 3 lakásos társasház Címe: Budapest, XII. ker., Lidérc utca 7./b., Hrsz.:8974/1</p>	<p>Tervfajta: Építési engedélyezési terv Tervrajz neve: Látványtervek 2</p>	<p>Méretarány: M=</p>	<p>Dátum: 2023.06.23. É-14</p>
<p>Ez a tervrajz a Syndom Stúdió Kft. tulajdona. A szerzői jogokat fenntartjuk. A tervrajz bármely formában történő másolása, közreadása, közzététele a Syndom Stúdió Kft. előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül tilos.</p>						



Terv 0,00 szintje = +233,00 mBf

<p>Tervező: Syndom Stúdió Kft. 1037 Budapest, Bóbita utca. 2. tel.: 06/70 314-42-76</p>	 <p>Felelős tervező: Borók Tamás É/1 01-3711 Építész munkatárs: Biró János</p>	<p>Megbízó: Fantasma Zrt. Címe: 1025. Budapest, Törökvesz út 43.</p>	<p>Létesítmény: 3 lakásos társasház Címe: Budapest, XII. ker., Lidérc utca 7./b., Hrsz.:8974/1</p>	<p>Tervfajta: Építési engedélyezési terv Tervrajz neve: Látványtervek 3</p>	<p>Dátum: 2023.06.23. Méretarány: M=</p>	<p>É-15</p>
<p>Ez a tervrajz a Syndom Stúdió Kft. tulajdona. A szerzői jogokat fenntartjuk. A tervrajz bármely formában történő másolása, közreadása, közzététele a Syndom Stúdió Kft. előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül tilos.</p>						



Általános adatok:

- övezet : Lke-3/D-6
- telek területe : 2166 m²
- maximálisan megengedett beépítési % : 10 %
- terepszint alatti megengedett beépítési % : 30 %
- megengedett általános szintterületi mutató : 0,25
- megengedett parkolási szintterületi mutató : 0,15
- megengedett épületmagasság : 4,00-6,50 m
- minimális zöldfelület % : 70 %

36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelete Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról

4. A beépítéssel kapcsolatos fenntarthatósági előírások

7. §

(1)3 Új épület építése, vagy meglévő épület felújítása, korszerűsítése, bővítése esetén a beépítés megengedett mértéke alapján számított beépíthető alapterület és az általános szintterületi mutató legnagyobb mértéke alapján kialakítható szintterület növelhető a 38 cm-es falvastagságot meghaladó, energiahatékonyságot szolgáló többlet falvastagság által elfoglalt alapterülettel.

(6) A 2. mellékletben meghatározott általános szintterületi mutató alapján számított kialakítható szintterület a zártsorúan beépíthető területen lakásként legfeljebb 15 m²-rel, a szabadonállóan vagy ikres beépítési móddal beépíthető területeken lakásként legfeljebb 30 m²-rel növelhető gépészeti helyiség és tároló számára, ha az épületben, vagy ingatlanon a lakások fenntartható üzemeltetését segítő gépészeti berendezés kerül elhelyezésre.

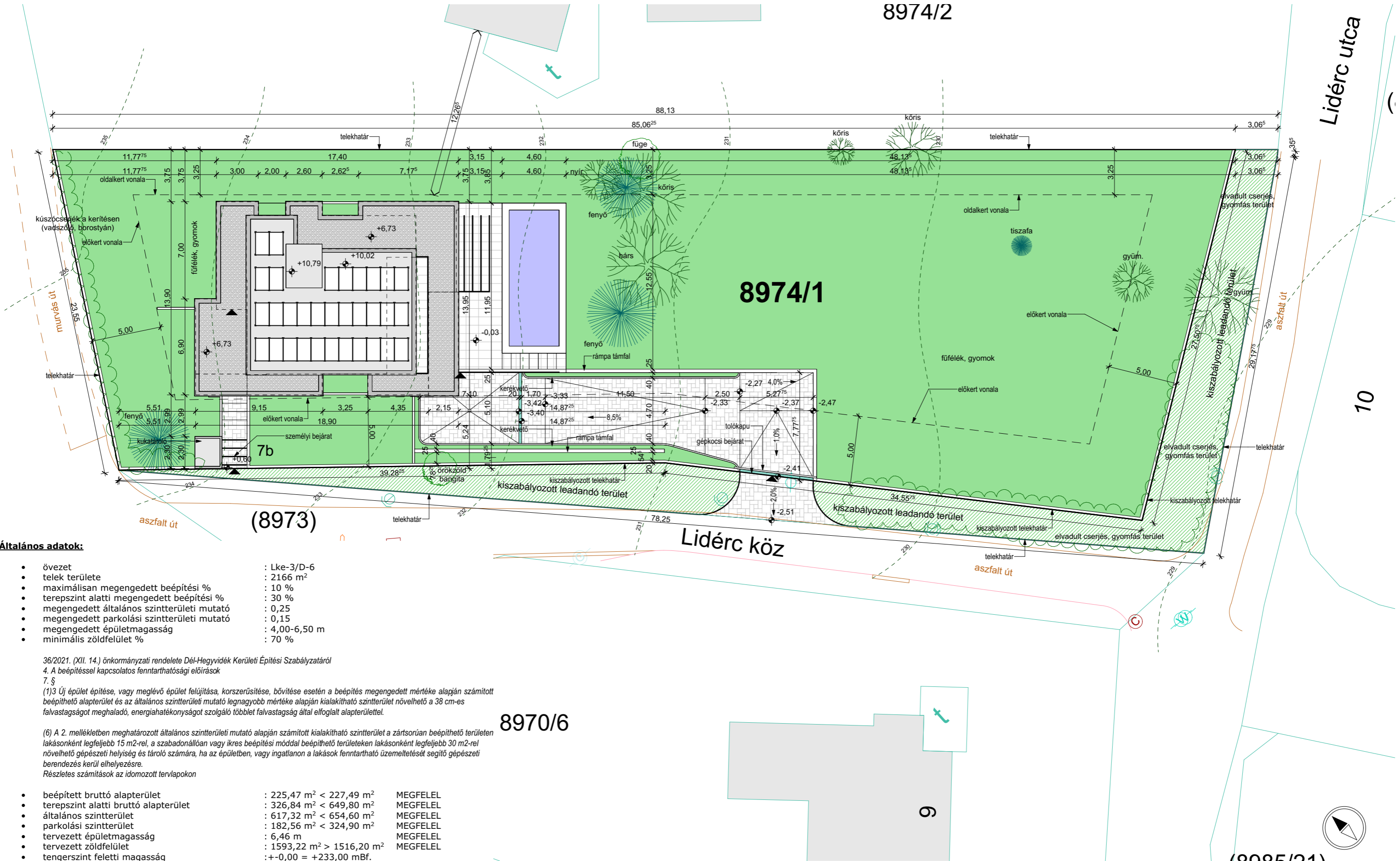
Részletes számítások az idomozott tervlapokon

- beépített bruttó alapterület : 225,47 m² < 227,49 m² MEGFELEL
- terepszint alatti bruttó alapterület : 326,84 m² < 649,80 m² MEGFELEL
- általános szintterület : 617,32 m² < 654,60 m² MEGFELEL
- parkolási szintterület : 182,56 m² < 324,90 m² MEGFELEL
- tervezett épületmagasság : 6,46 m MEGFELEL
- tervezett zöldfelület : 1593,22 m² > 1516,20 m² MEGFELEL
- tengerszint feletti magasság : +0,00 = +233,00 mBf.

Terv 0,00 szintje = +233,00 mBf

Tervező: Syndom Stúdió Kft. 1037 Budapest, Bóbita utca. 2. tel.: 06/70 314-42-76		Felelős tervező: Borók Tamás É/1 01-3711 Építész munkatárs: Biró János		Megbízó: Fantasma Zrt. Címe: 1025. Budapest, Törökvezs út 43.		Létesítmény: 3 lakásos társasház Címe: Budapest, XII. ker., Lidérc utca 7./b., Hrsz.:8974/1		Tervfajta: Építési engedélyezési terv Tervrajz neve: Átnézeti Helyszínrajz		Dátum: 2023.06.23. Méretarány: M= 1:500 É-16	
--	--	---	--	--	--	--	--	---	--	---	--

8974/2



Általános adatok:

- övezet : Lke-3/D-6
- telek területe : 2166 m²
- maximálisan megengedett beépítési % : 10 %
- terepszint alatti megengedett beépítési % : 30 %
- megengedett általános szintterületi mutató : 0,25
- megengedett parkolási szintterületi mutató : 0,15
- megengedett épületmagasság : 4,00-6,50 m
- minimális zöldfelület % : 70 %

36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelete Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról
 4. A beépítéssel kapcsolatos fenntarthatósági előírások
 7. §

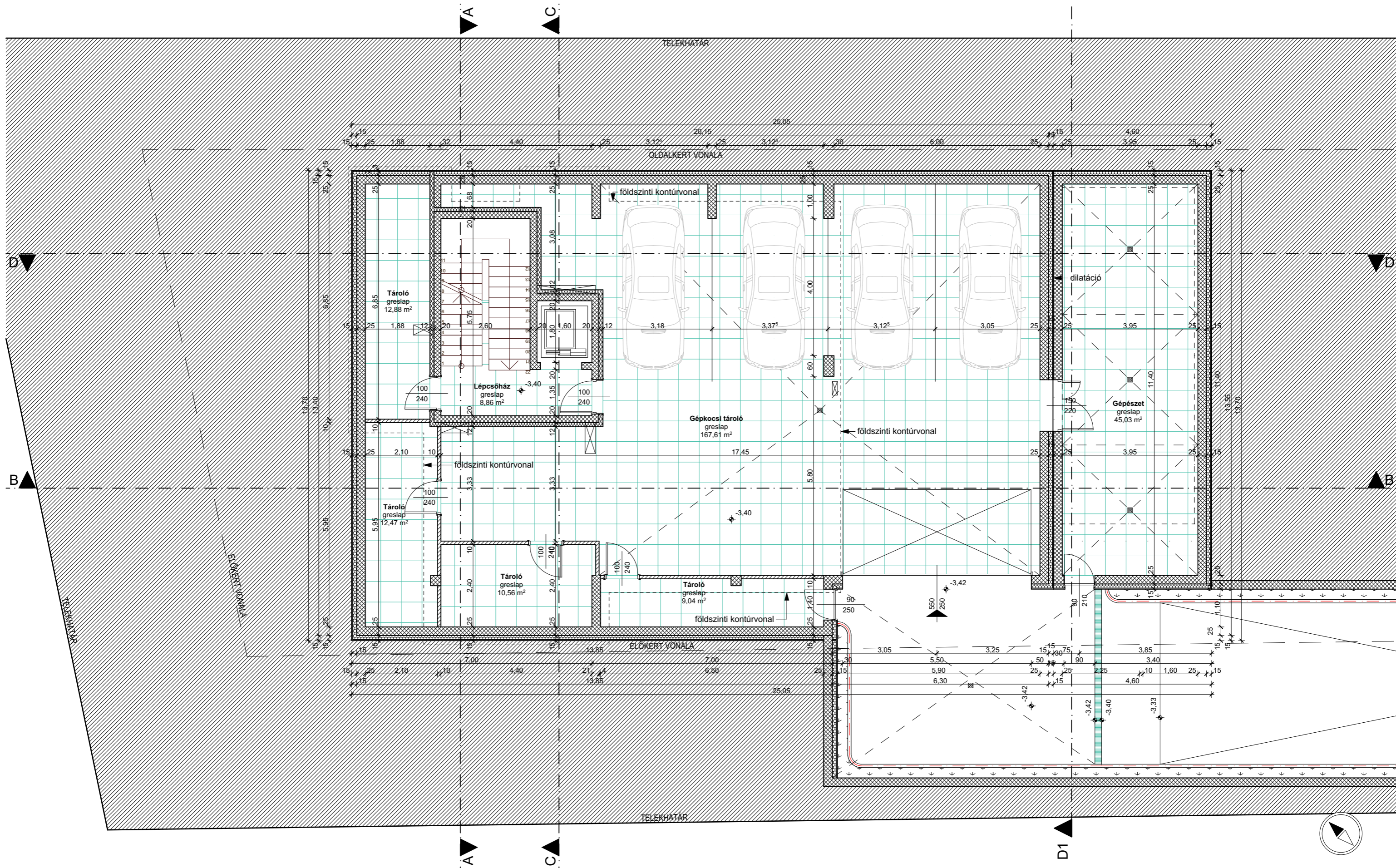
(1)3 Új épület építése, vagy meglévő épület felújítása, korszerűsítése, bővítése esetén a beépítés megengedett mértéke alapján számított beépíthető alapterület és az általános szintterületi mutató legnagyobb mértéke alapján kialakítható szintterület növelhető a 38 cm-es falvastagságot meghaladó, energiatékonyságot szolgáló többlet falvastagság által elfoglalt alapterülettel.

(6) A 2. mellékletben meghatározott általános szintterületi mutató alapján számított kialakítható szintterület a zártosraan beépíthető területen lakásonként legfeljebb 15 m²-rel, a szabadonállóan vagy ikres beépítési móddal beépíthető területeken lakásonként legfeljebb 30 m²-rel növelhető gépészeti helyiség és tároló számára, ha az épületben, vagy ingatlanon a lakások fenntartható üzemeltetését segítő gépészeti berendezés kerül elhelyezésre.
 Részletes számítások az idomozott tervlapokon

- beépített bruttó alapterület : 225,47 m² < 227,49 m² MEGFELEL
- terepszint alatti bruttó alapterület : 326,84 m² < 649,80 m² MEGFELEL
- általános szintterület : 617,32 m² < 654,60 m² MEGFELEL
- parkolási szintterület : 182,56 m² < 324,90 m² MEGFELEL
- tervezett épületmagasság : 6,46 m MEGFELEL
- tervezett zöldfelület : 1593,22 m² > 1516,20 m² MEGFELEL
- tengerszint feletti magasság : +0,00 = +233,00 mBf. MEGFELEL

Tervező: Syndom Stúdió Kft. 1037 Budapest, Bóbita utca. 2. tel.: 06/70 314-42-76	Felelős tervező: Borók Tamás É/1 01-3711 Építész munkatárs: Bíró János	Megbízó: Fantasma Zrt. Címe: 1025. Budapest, Törökvesz út 43.	Létesítmény: 3 lakásos társasház Címe: Budapest, XII. ker., Lidérc utca 7./b., Hrsz.:8974/1	Tervfajta: Építési engedélyezési terv Tervrajz neve: Helyszínrajz	Dátum: 2023.06.23. Méretarány: M= 1:250
--	---	--	--	--	--

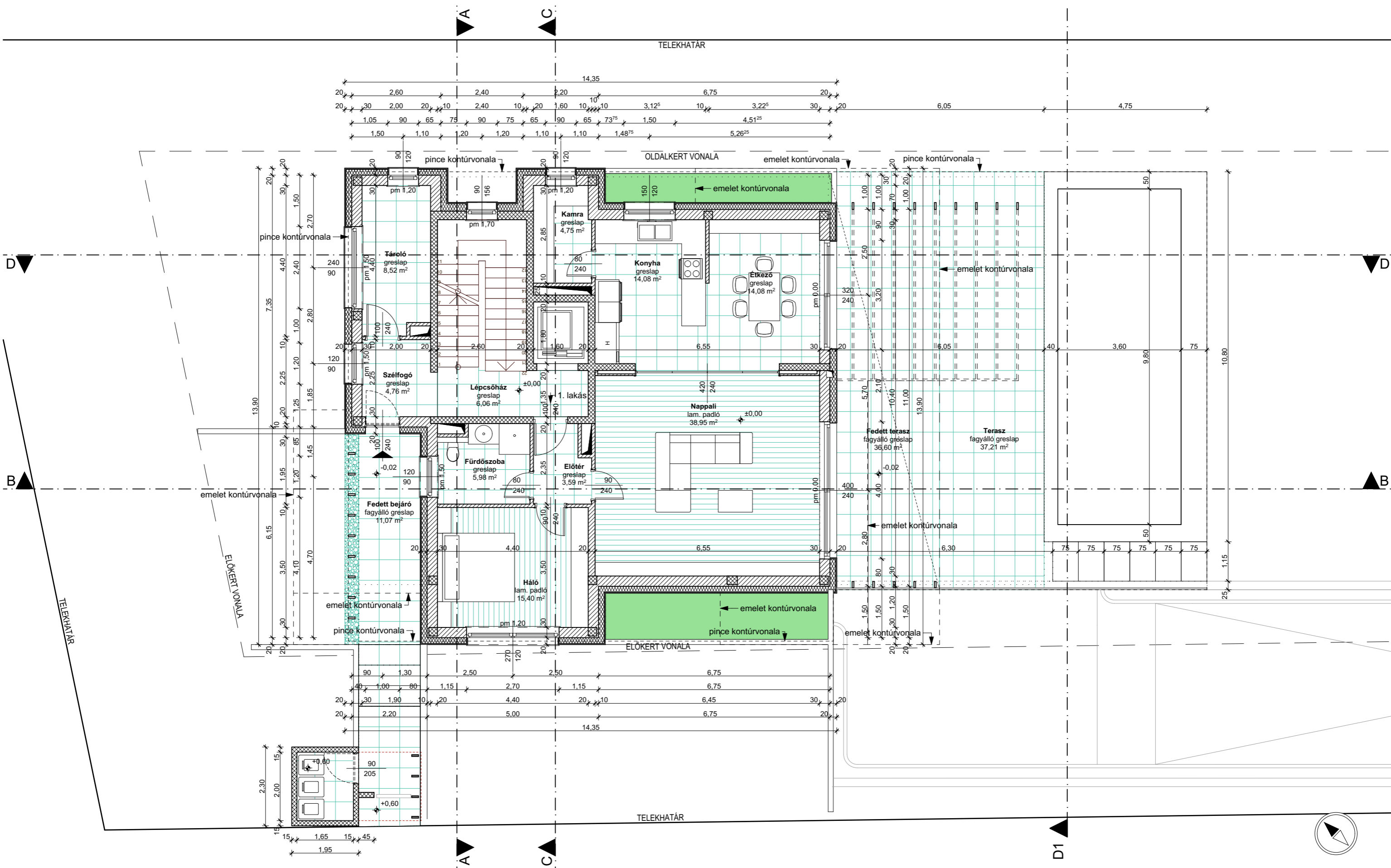
Ez a tervrajz a Syndom Stúdió Kft. tulajdona. A szerzői jogokat fenntartjuk. A tervrajz bármely formában történő másolása, közzététele a Syndom Stúdió Kft. előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül tilos.



Terv 0,00 szintje = +233,00 mBf

Tervező: Syndom Stúdió Kft. 1037 Budapest, Bóbita utca. 2. tel.: 06/70 314-42-76	Felelős tervező: Borók Tamás É/1 01-3711 Építész munkatárs: Bíró János	Megbízó: Fantasma Zrt. Címe: 1025. Budapest, Törökvesz út 43.	Létesítmény: 3 lakásos társasház Címe: Budapest, XII. ker., Lidérc utca 7./b., Hrsz.:8974/1	Tervfajta: Építési engedélyezési terv Tervrajz neve: Pincszinti alaprajz	Dátum: 2023.06.23. Méretarány: M= 1:100 É-18
--	---	--	---	---	---

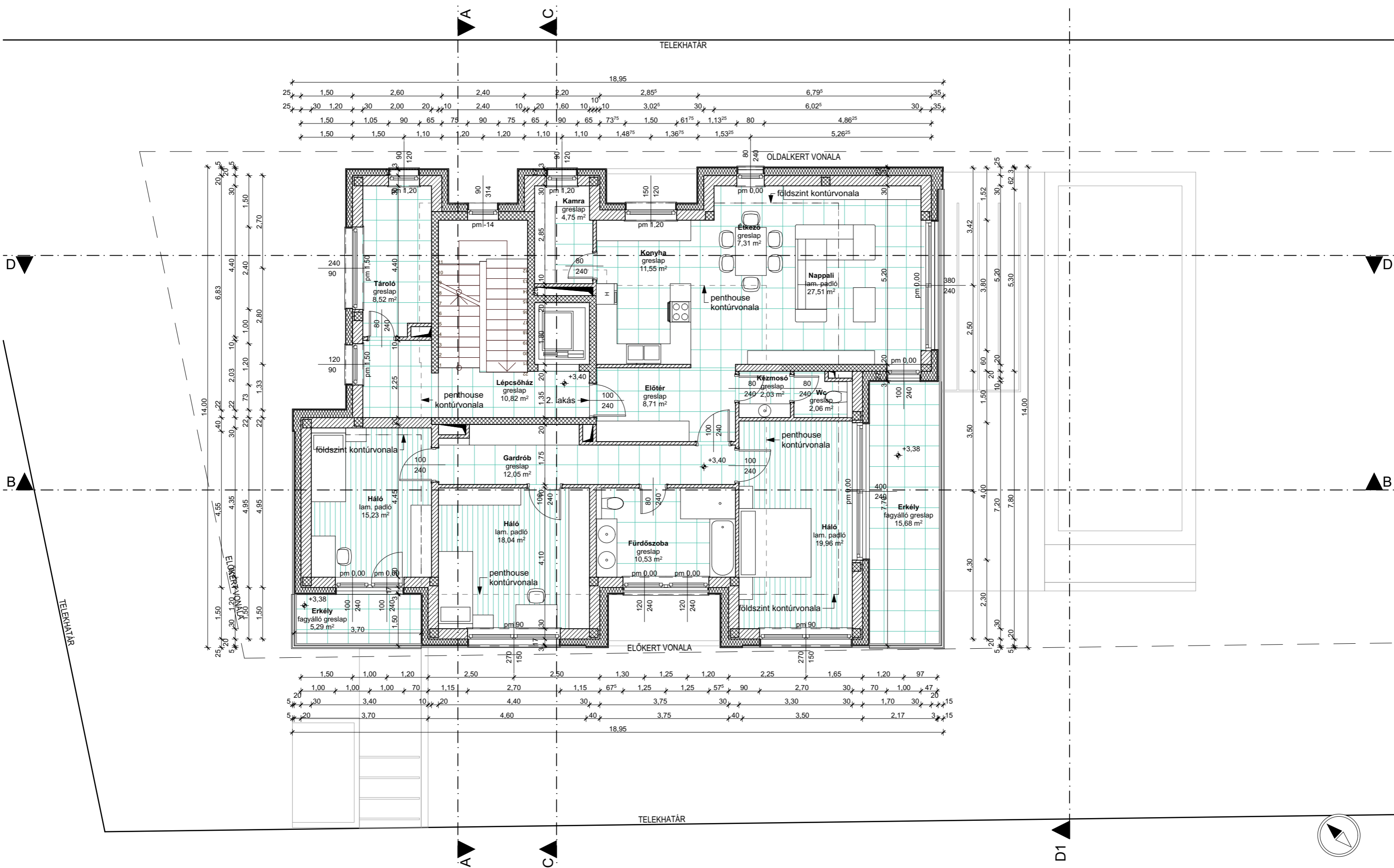
Ez a tervrajz a Syndom Stúdió Kft. tulajdona. A szerzői jogokat fenntartjuk. A tervrajz bármely formában történő másolása, közreadása, közzététele a Syndom Stúdió Kft. előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül tilos.



Terv 0,00 szintje = +233,00 mBf

Tervező: Syndom Stúdió Kft. 1037 Budapest, Bóbita utca. 2. tel.: 06/70 314-42-76	Felelős tervező: Borók Tamás É/1 01-3711 Építész munkatárs: Bíró János	Megbízó: Fantasma Zrt. Címe: 1025. Budapest, Törökvesz út 43.	Létesítmény: 3 lakásos társasház Címe: Budapest, XII. ker., Lidérc utca 7./b., Hrsz.:8974/1	Tervfajta: Építési engedélyezési terv	Dátum: 2023.06.23.
				Tervrajz neve: Földszinti alaprajz	Méretarány: M= 1:100

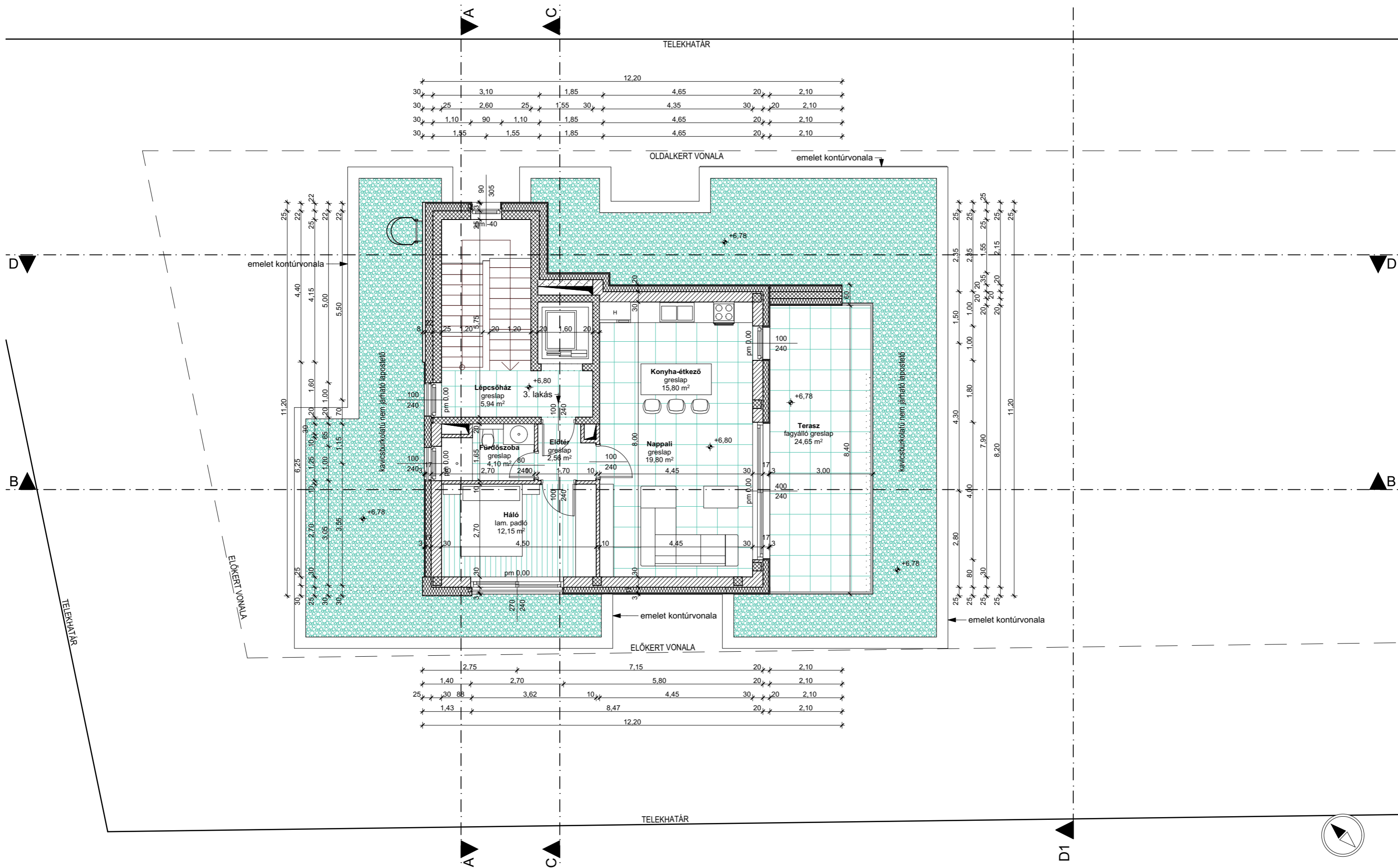
Ez a tervrajz a Syndom Stúdió Kft. tulajdona. A szerzői jogokat fenntartjuk. A tervrajz bármely formában történő másolása, közreadása, közzététele a Syndom Stúdió Kft. előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül tilos.



Terv 0,00 szintje = +233,00 mBf

Tervező: Syndom Stúdió Kft. 1037 Budapest, Bóbita utca. 2. tel.: 06/70 314-42-76	Felelős tervező: Borók Tamás É/1 01-3711 Építész munkatárs: Biró János	Megbízó: Fantasma Zrt. Címe: 1025. Budapest, Törökvesz út 43.	Létesítmény: 3 lakásos társasház Címe: Budapest, XII. ker., Lidérc utca 7./b., Hrsz.:8974/1	Tervfajta: Építési engedélyezési terv Tervrajz neve: Emeleti alaprajz	Dátum: 2023.06.23. Méretarány: M= 1:100 É-20
--	---	--	---	--	---

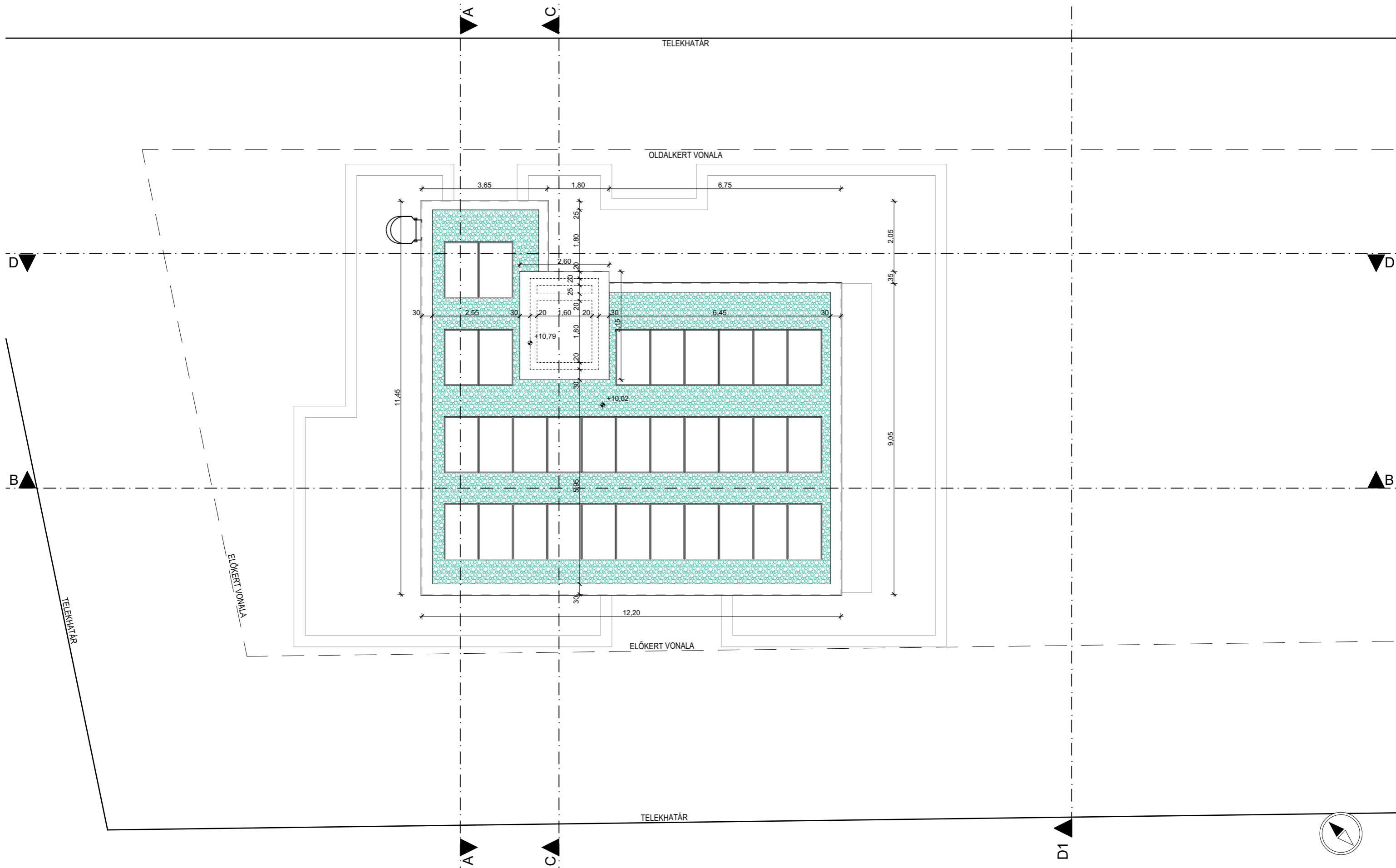
Ez a tervrajz a Syndom Stúdió Kft. tulajdona. A szerzői jogokat fenntartjuk. A tervrajz bármely formában történő másolása, közreadása, közzététele a Syndom Stúdió Kft. előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül tilos.




Terv 0,00 szintje = +233,00 mBf

Tervező: Syndom Stúdió Kft. 1037 Budapest, Bóbita utca. 2. tel.: 06/70 314-42-76	Felelős tervező: Borók Tamás É/1 01-3711 Építész munkatárs: Bíró János	Megbízó: Fantasma Zrt. Címe: 1025. Budapest, Törökvesz út 43.	Létesítmény: 3 lakásos társasház Címe: Budapest, XII. ker., Lidérc utca 7./b., Hrsz.:8974/1	Tervfajta: Építési engedélyezési terv Tervrajz neve: Penthouse szintű alaprajz	Dátum: 2023.06.23. Méretarány: M= 1:100 É-21
--	---	--	---	---	---

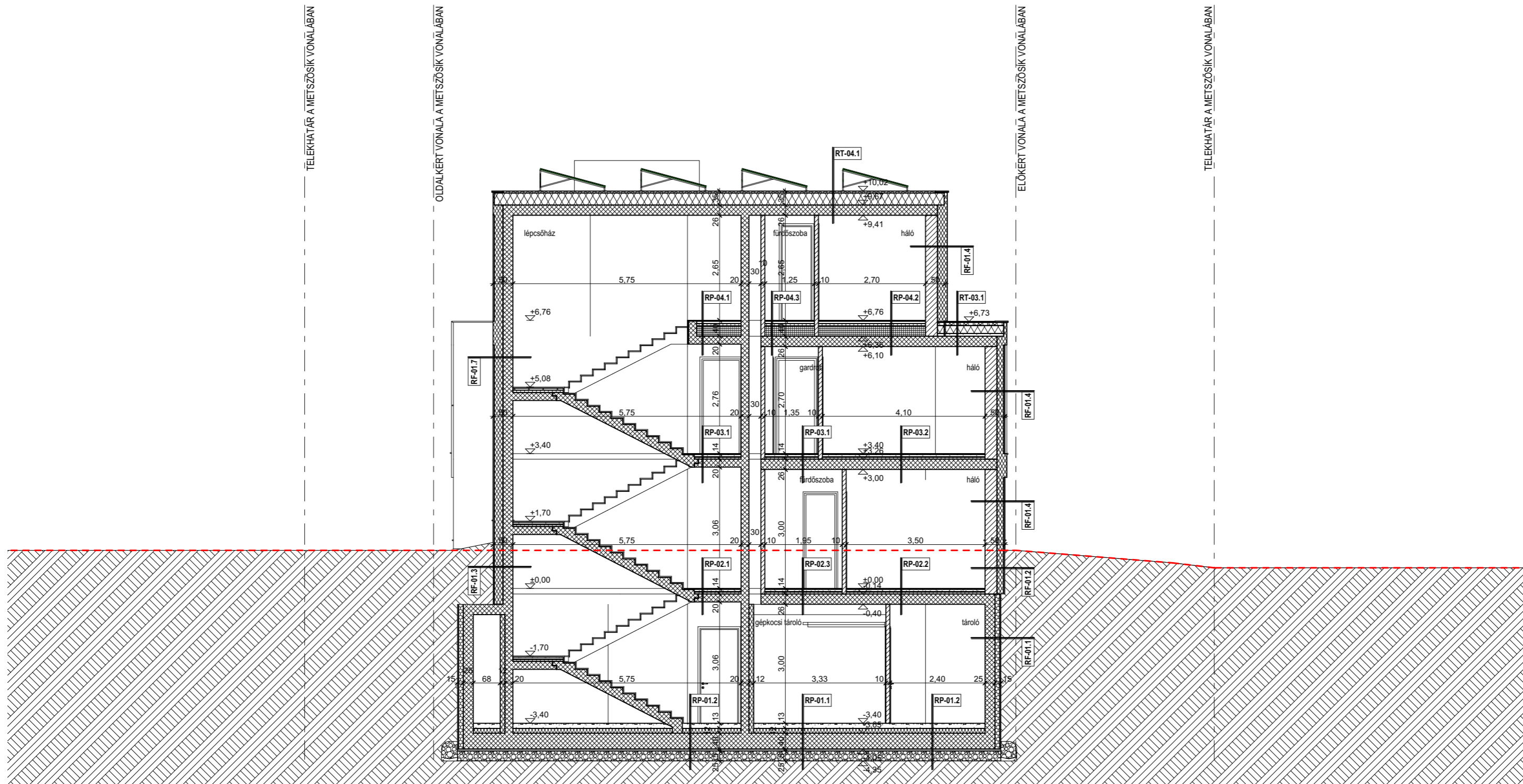
Ez a tervrajz a Syndom Stúdió Kft. tulajdona. A szerzői jogokat fenntartjuk. A tervrajz bármely formában történő másolása, közreadása, közzététele a Syndom Stúdió Kft. előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül tilos.




Terv 0,00 szintje = +233,00 mBf

Tervező: Syndom Stúdió Kft. 1037 Budapest, Bóbita utca. 2. tel.: 06/70 314-42-76		Felelős tervező: Borók Tamás É/1 01-3711	Megbízó: Fantasma Zrt.	Létesítmény: 3 lakásos társasház	Tervfajta: Építési engedélyezési terv	Dátum: 2023.06.23.
		Építész munkatárs: Bíró János	Címe: 1025. Budapest, Törökvész út 43.	Címe: Budapest, XII. ker., Lidérc utca 7./b., Hrsz.:8974/1	Tervrajz neve: Tető felülnézeti alaprajz	Méretarány: M= 1:100

Ez a tervrajz a Syndom Stúdió Kft. tulajdona. A szerzői jogokat fenntartjuk. A tervrajz bármely formában történő másolása, közreadása, közzététele a Syndom Stúdió Kft. előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül tilos.

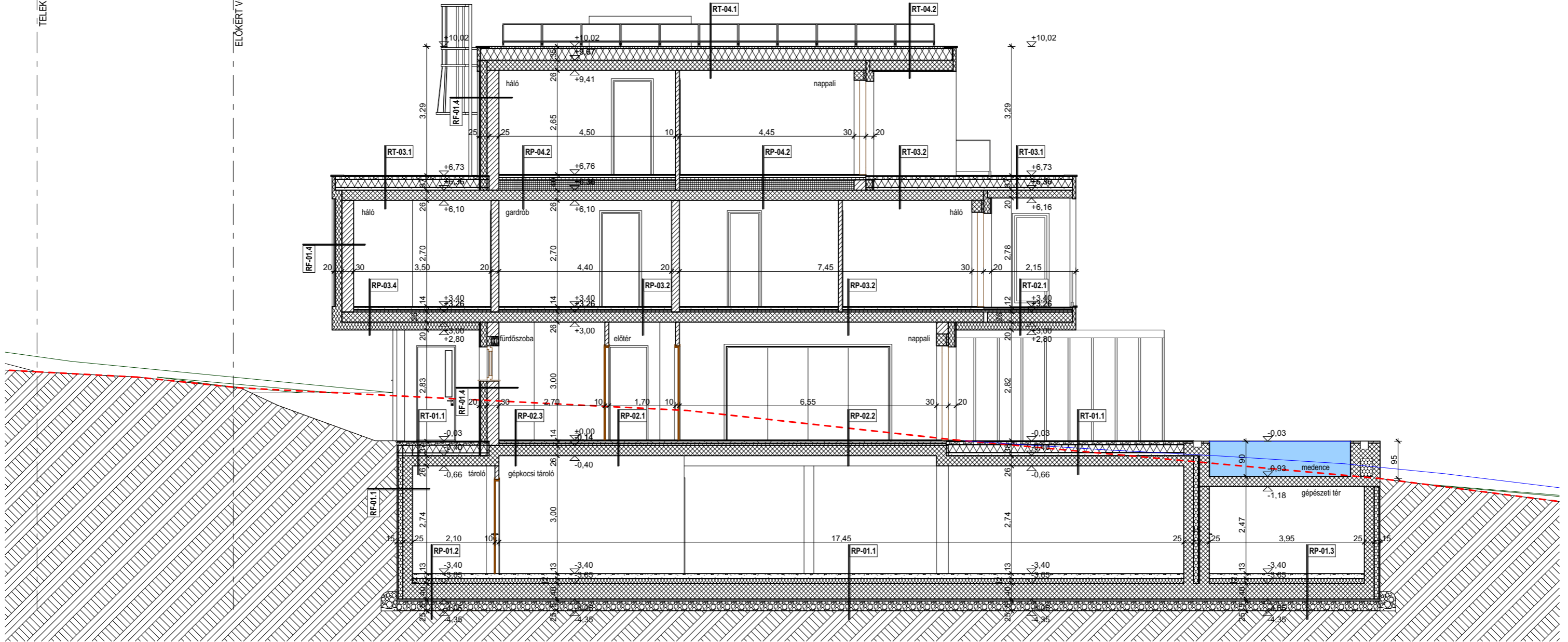


Tervező: Syndom Stúdió Kft. 1037 Budapest, Bóbita utca. 2. tel.: 06/70 314-42-76		Felelős tervező: Borók Tamás É/1 01-3711 Építész munkatárs: Bíró János	Megbízó: Fantasma Zrt. Címe: 1025. Budapest, Törökvesz út 43.	Létesítmény: 3 lakásos társasház Címe: Budapest, XII. ker., Lidérc utca 7./b., Hrsz.:8974/1	Tervfajta: Építési engedélyezési terv		Dátum: 2023.06.23.
					Tervrajz neve: A metszet	Méretarány: M= 1:100	É-23

Ez a tervrajz a Syndom Stúdió Kft. tulajdona. A szerzői jogokat fenntartjuk. A tervrajz bármely formában történő másolása, közreadása, közzététele a Syndom Stúdió Kft. előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül tilos.

TELEKHATÁR A METSZŐSIK VONALÁBAN

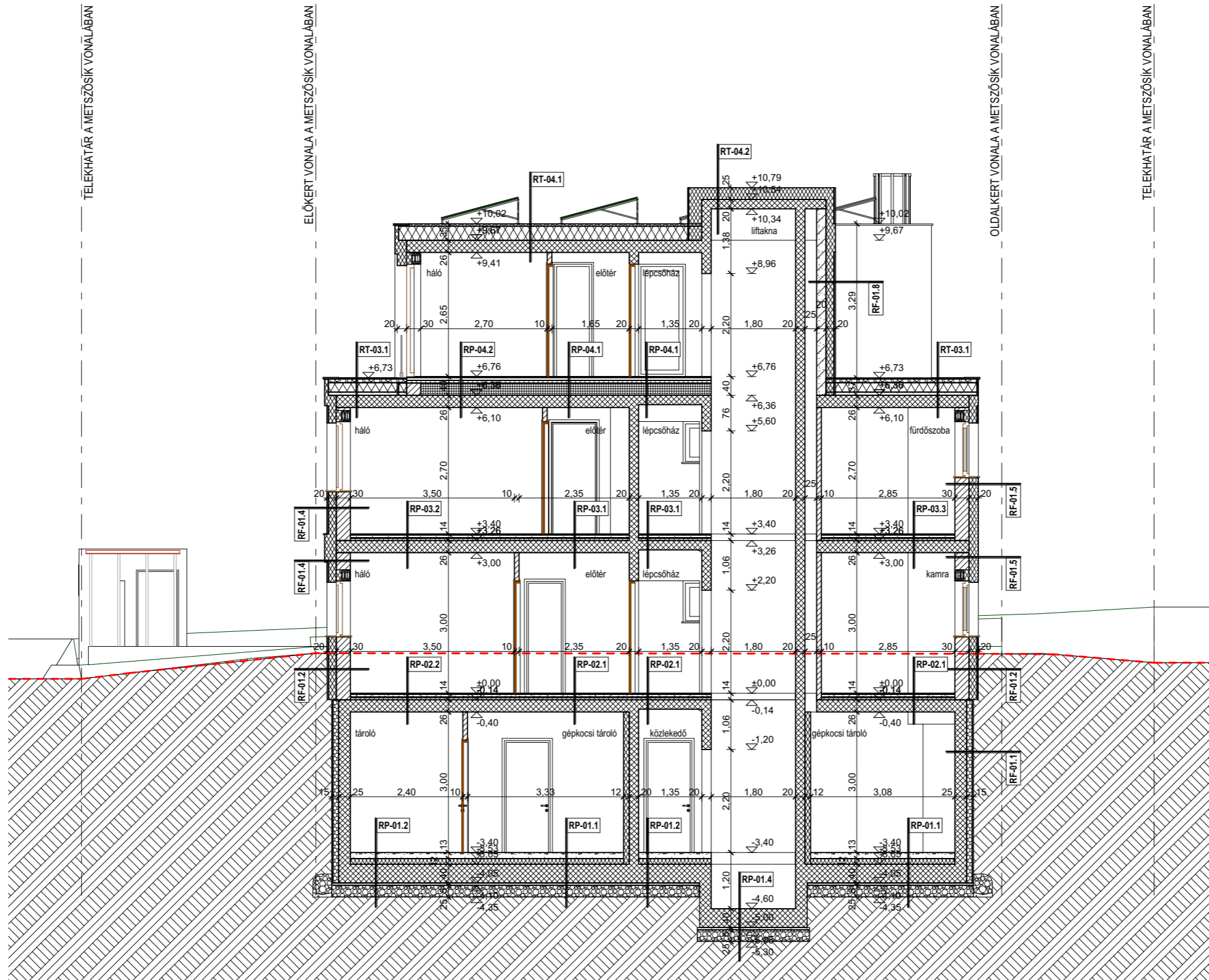
ELŐKÉRT VONALA A METSZŐSIK VONALÁBAN



Terv 0,00 szintje = +233,00 mBf

<p>Tervező: Syndom Stúdió Kft. 1037 Budapest, Bóbita utca. 2. tel.: 06/70 314-42-76</p>	<p>Felelős tervező: Borók Tamás É/1 01-3711 Építész munkatárs: Biró János</p>	<p>Megbízó: Fantasma Zrt. Címe: 1025. Budapest, Törökvesz út 43.</p>	<p>Létesítmény: 3 lakásos társasház Címe: Budapest, XII. ker., Lidérc utca 7./b., Hrsz.:8974/1</p>	<p>Tervfajta: Építési engedélyezési terv Tervrajz neve: B metszet</p>	<p>Dátum: 2023.06.23. Méretarány: M= 1:100 É-24</p>
--	---	--	--	---	--

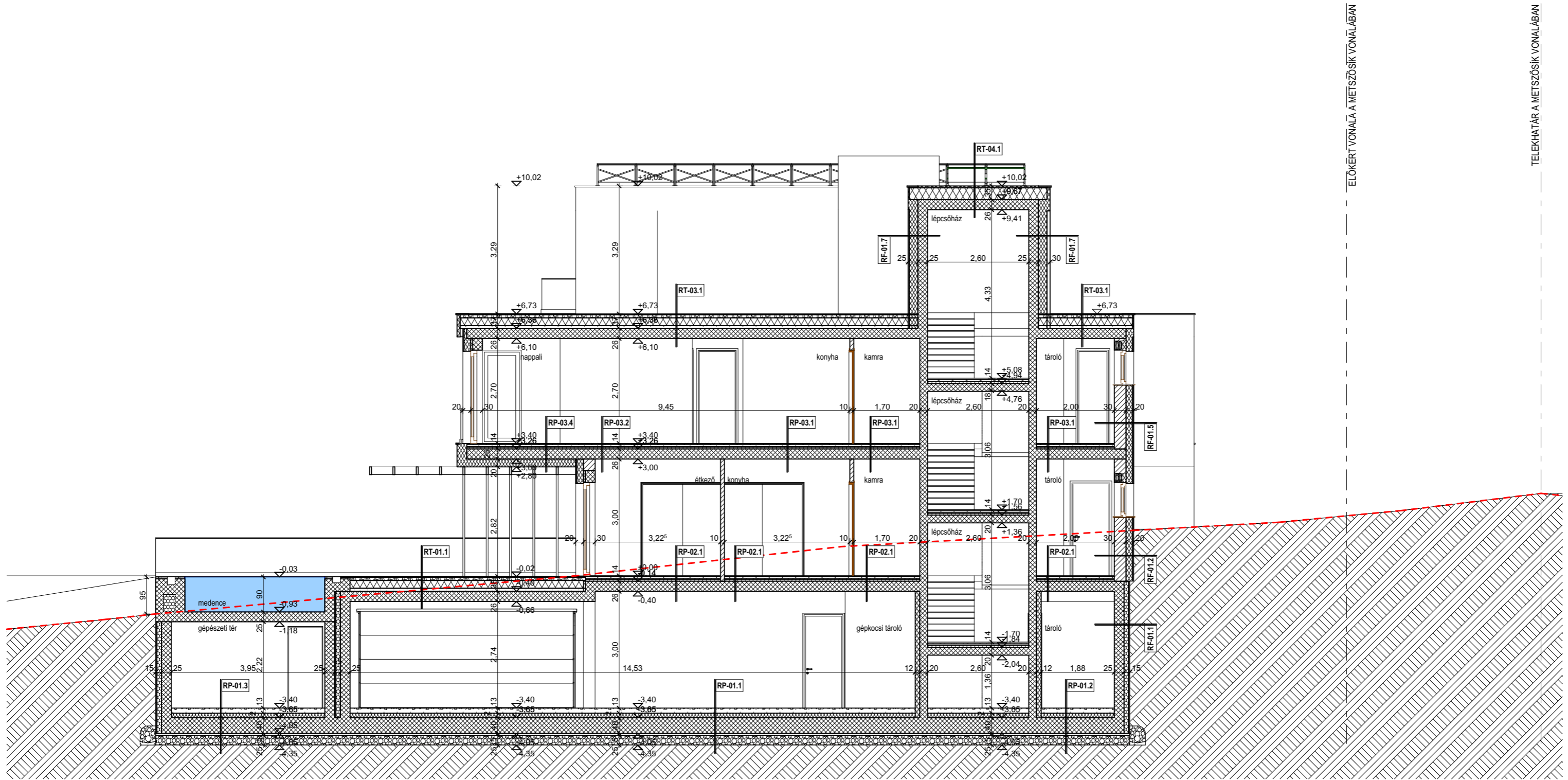
Ez a tervrajz a Syndom Stúdió Kft. tulajdona. A szerzői jogokat fenntartjuk. A tervrajz bármely formában történő másolása, közreadása, közzététele a Syndom Stúdió Kft. előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül tilos.



Terv 0,00 szintje = +233,00 mBf

Tervező: Syndom Stúdió Kft. 1037 Budapest, Bóbita utca. 2. tel.: 06/70 314-42-76	Felelős tervező: Borók Tamás É/1 01-3711 Építész munkatárs: Bíró János	Megbízó: Fantasma Zrt. Címe: 1025. Budapest, Törökvesz út 43.	Létesítmény: 3 lakásos társasház Címe: Budapest, XII. ker., Lidérc utca 7./b., Hrsz.:8974/1	Tervfajta: Építési engedélyezési terv		Dátum: 2023.06.23.
				Tervrajz neve: C metszet	Méretarány: M= 1:100	

Ez a tervrajz a Syndom Stúdió Kft. tulajdona. A szerzői jogokat fenntartjuk. A tervrajz bármely formában történő másolása, közzététele a Syndom Stúdió Kft. előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül tilos.

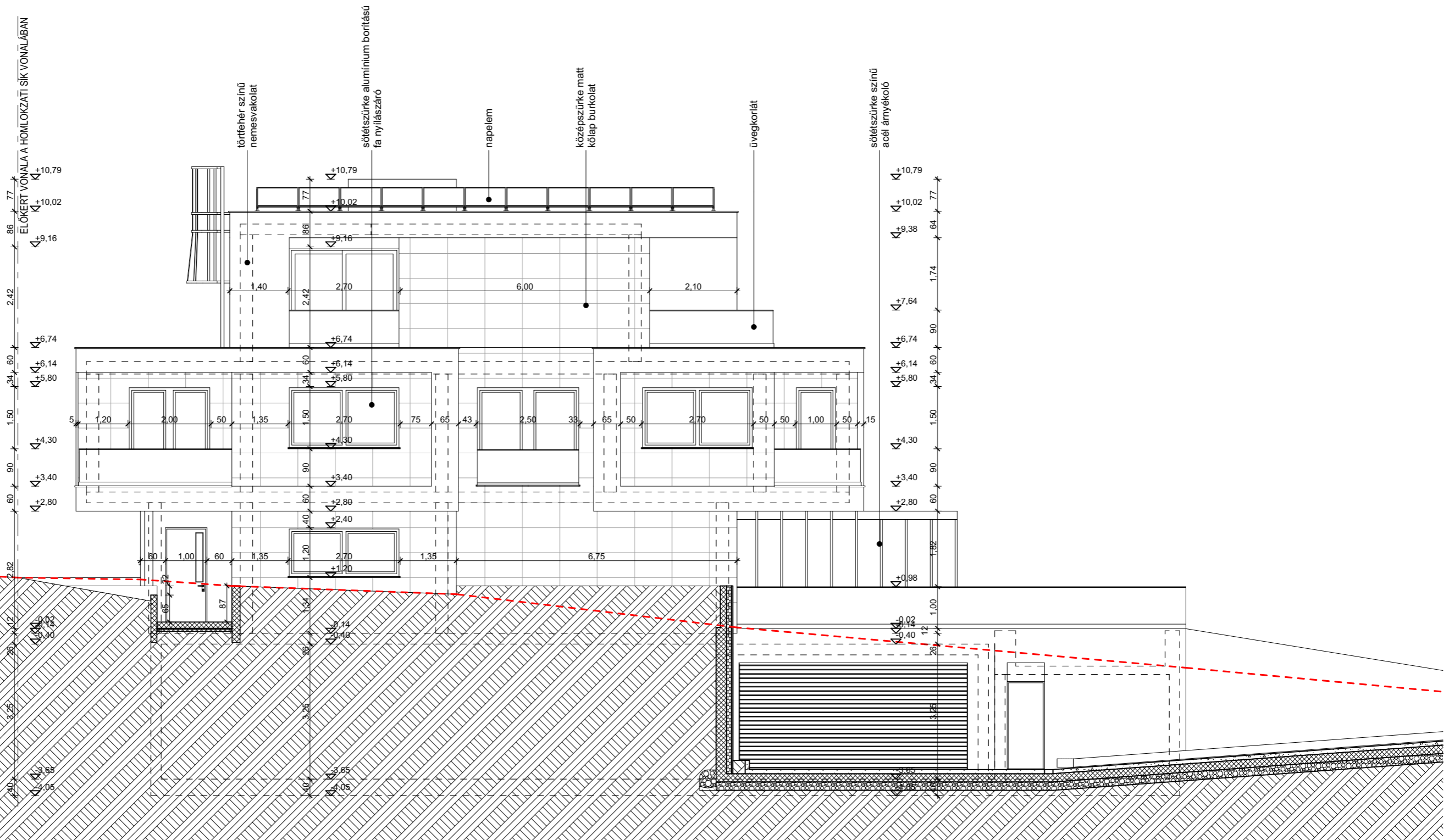


Terv 0,00 szintje = +233,00 mBf

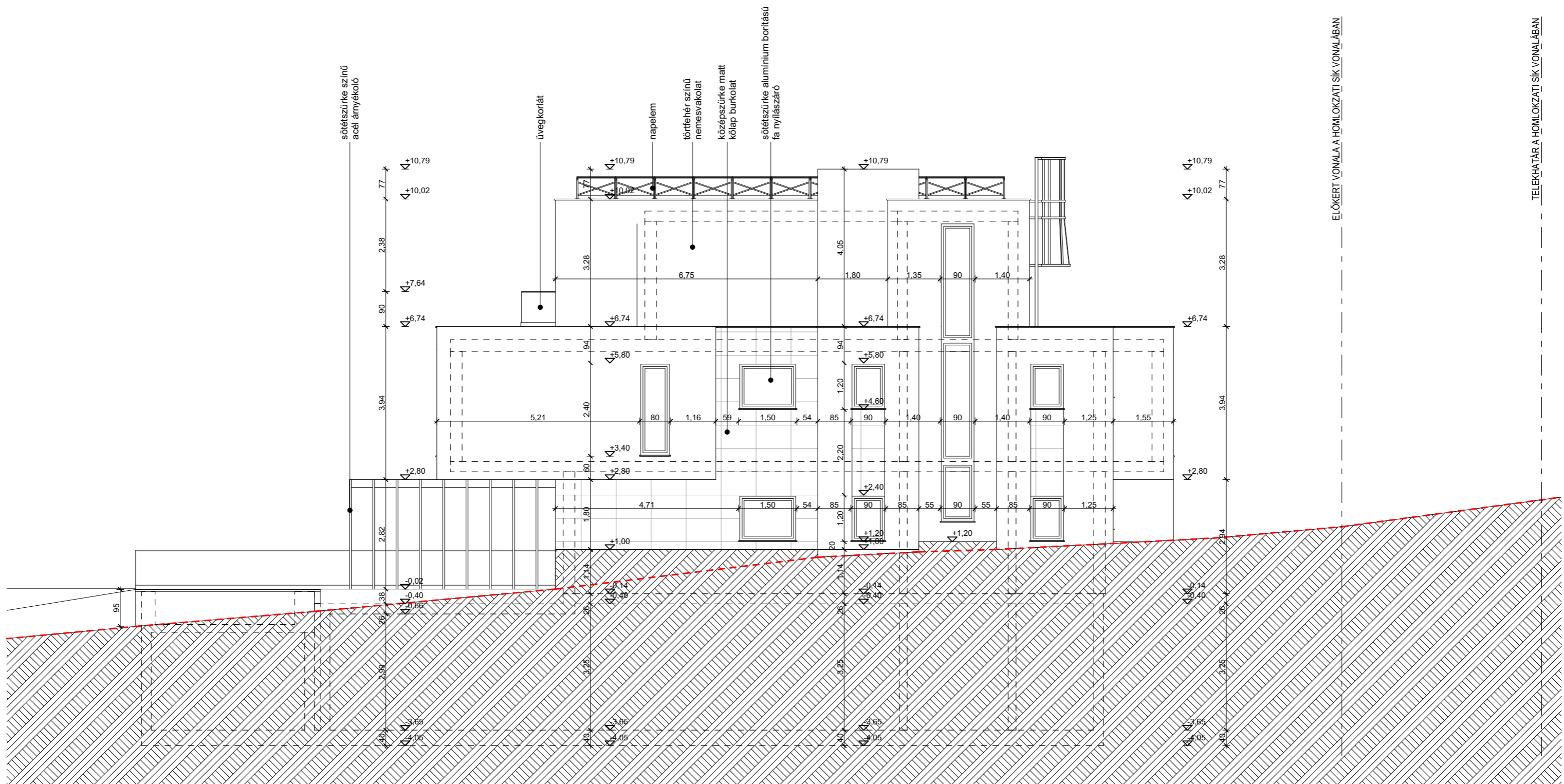
Tervező: Syndom Stúdió Kft. 1037 Budapest, Bóbita utca. 2. tel.: 06/70 314-42-76	Felelős tervező: Borók Tamás É/1 01-3711 Építész munkatárs: Bíró János	Megbízó: Fantasma Zrt. Címe: 1025. Budapest, Törökvesz út 43.	Létesítmény: 3 lakásos társasház Címe: Budapest, XII. ker., Lidérc utca 7./b., Hrsz.:8974/1	Tervfajta: Építési engedélyezési terv	Dátum: 2023.06.23.
				Tervrajz neve: D metszet	Méretarány: M= 1:100

Ez a tervrajz a Syndom Stúdió Kft. tulajdona. A szerzői jogokat fenntartjuk. A tervrajz bármely formában történő másolása, közreadása, közzététele a Syndom Stúdió Kft. előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül tilos.

TELEKHATÁR A HOMLOKZATI SÍK VONALÁBAN



Tervező: Syndom Stúdió Kft. 1037 Budapest, Bóbita utca. 2. tel.: 06/70 314-42-76		Felelős tervező: Borók Tamás É/1 01-3711 Építész munkatárs: Bíró János		Megbízó: Fantasma Zrt. Címe: 1025. Budapest, Törökvesz út 43.		Létesítmény: 3 lakásos társasház Címe: Budapest, XII. ker., Lidérc utca 7./b., Hrsz.:8974/1		Tervfajta: Építési engedélyezési terv Tervrajz neve: Délnyugati homlokzat		Dátum: 2023.06.23. Méretarány: M= 1:100 É-27	
Terv 0,00 szintje = +233,00 mBf											
Ez a tervrajz a Syndom Stúdió Kft. tulajdona. A szerzői jogokat fenntartjuk. A tervrajz bármely formában történő másolása, közreadása, közzététele a Syndom Stúdió Kft. előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül tilos.											



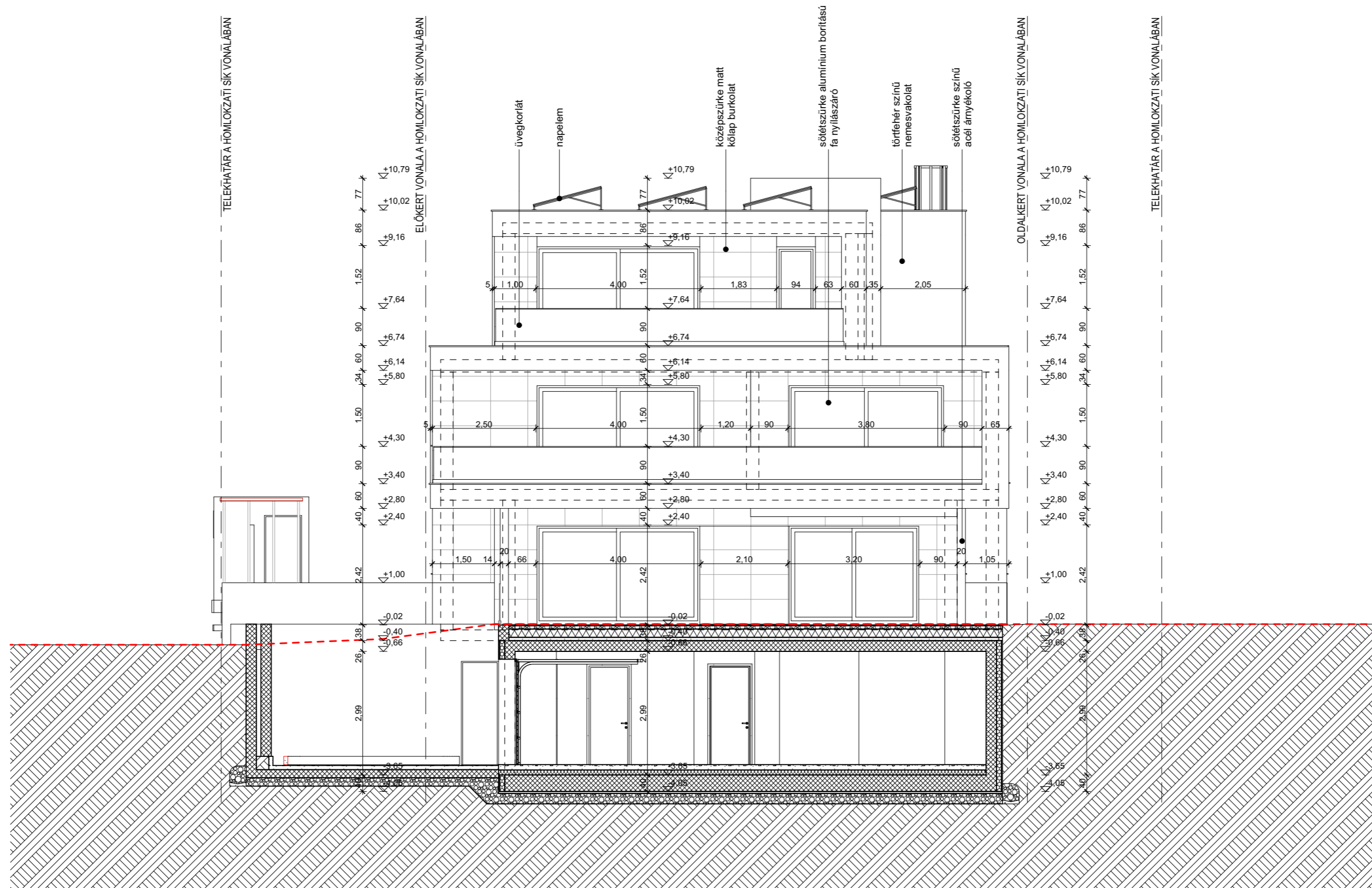
ELŐKERT VONALA A HOMLOKZATI SÍK VONALÁBAN


TELEKHATÁR A HOMLOKZATI SÍK VONALÁBAN

Terv 0,00 szintje = +233,00 mBf

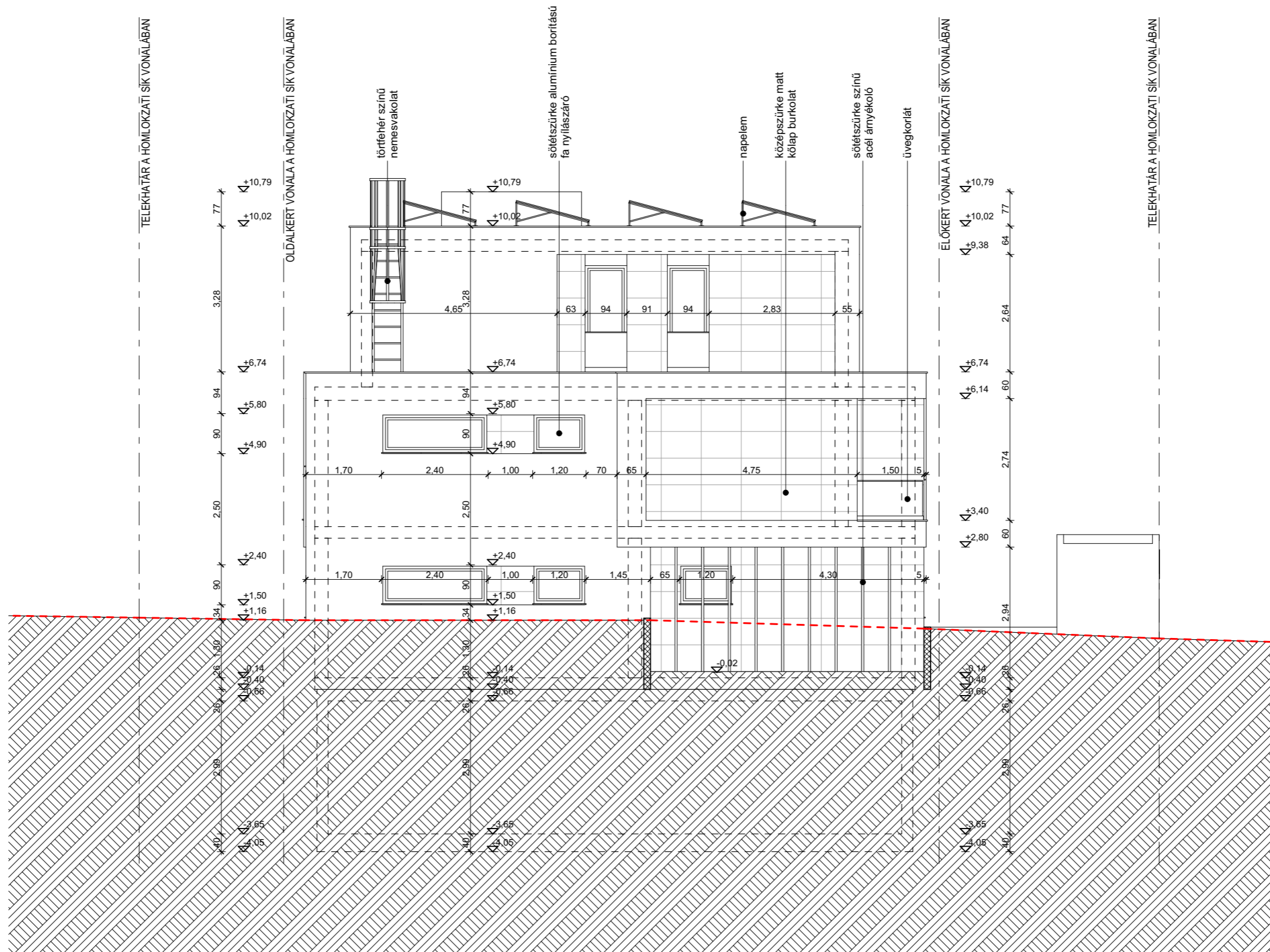
Tervező: Syndom Stúdió Kft. 1037 Budapest, Bóbita utca. 2. tel.: 06/70 314-42-76	Felelős tervező: Borók Tamás É/1 01-3711 Építész munkatárs: Biró János	Megbízó: Fantasma Zrt. Címe: 1025. Budapest, Törökvesz út 43.	Létesítmény: 3 lakásos társasház Címe: Budapest, XII. ker., Lidérc utca 7./b., Hrsz.:8974/1	Tervfajta: Építési engedélyezési terv	Dátum: 2023.06.23.
				Tervrajz neve: Északkeleti homlokzat	Méretarány: M= 1:100

Ez a tervrajz a Syndom Stúdió Kft. tulajdona. A szerzői jogokat fenntartjuk. A tervrajz bármely formában történő másolása, közreadása, közzététele a Syndom Stúdió Kft. előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül tilos.



Tervező: Syndom Stúdió Kft. 1037 Budapest, Bóbita utca. 2. tel.: 06/70 314-42-76		Felelős tervező: Borók Tamás É/1 01-3711	Megbízó: Fantasma Zrt.	Létesítmény: 3 lakásos társasház	Tervfajta: Építési engedélyezési terv	Dátum: 2023.06.23.
		Építész munkatárs: Bíró János	Címe: 1025. Budapest, Törökvesz út 43.	Címe: Budapest, XII. ker., Lidérc utca 7./b., Hrsz.:8974/1	Tervrajz neve: Délkeleti homlokzat	Méretarány: M= 1:100

Ez a tervrajz a Syndom Stúdió Kft. tulajdona. A szerzői jogokat fenntartjuk. A tervrajz bármely formában történő másolása, közzététele a Syndom Stúdió Kft. előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül tilos.



Tervező:
Syndom Stúdió Kft.
 1037 Budapest, Bóbita utca. 2.
 tel.: 06/70 314-42-76



Felelős tervező:
Borók Tamás É/1 01-3711
 Építész munkatárs:
Biró János

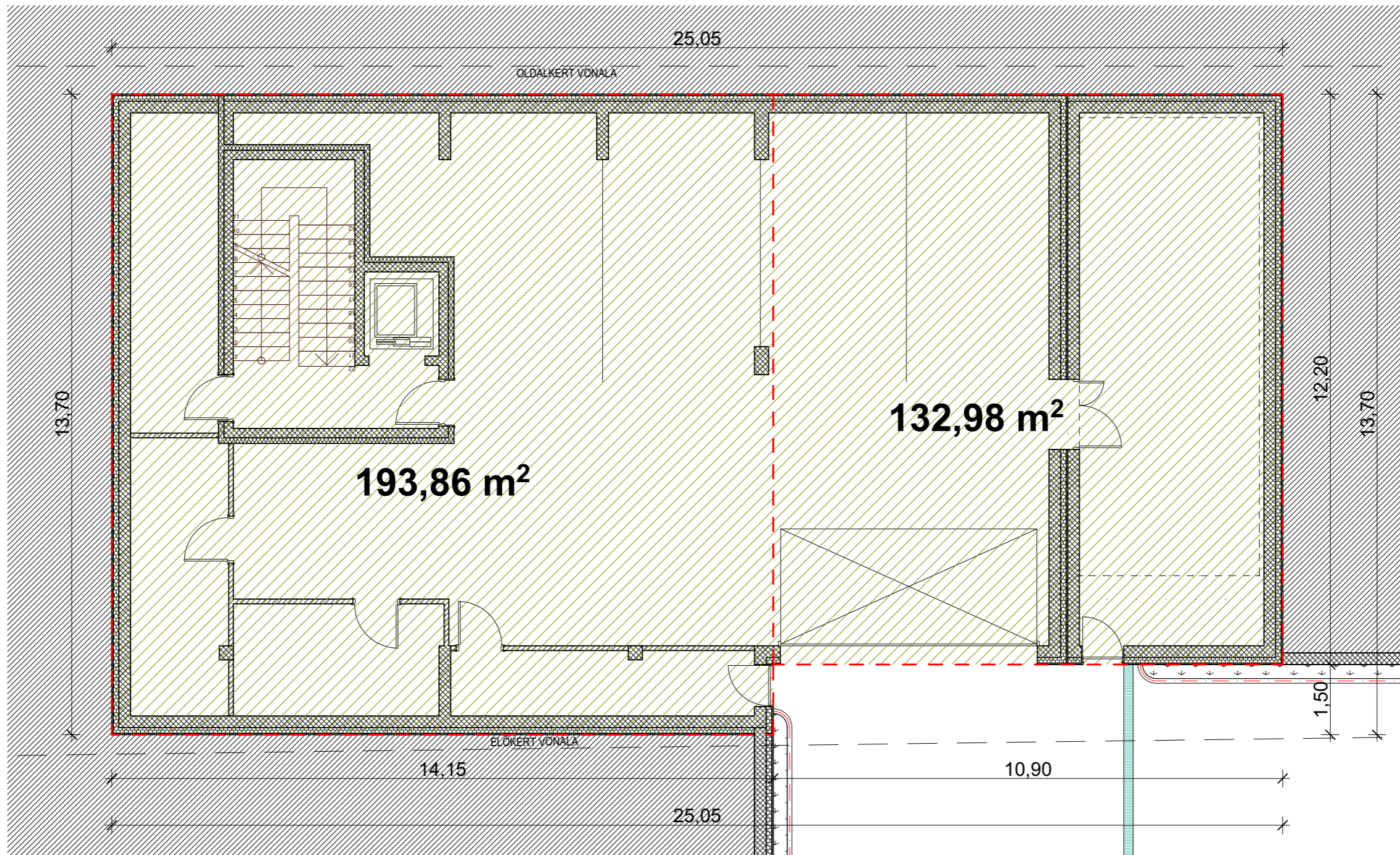
Megbízó:
Fantasma Zrt.
 Címe:
1025. Budapest, Törökvesz út 43.

Létesítmény:
3 lakásos társasház
 Címe:
**Budapest, XII. ker., Lidérc utca 7./b.,
 Hrsz.:8974/1**

Tervfajta:
Építési engedélyezési terv
 Tervrajz neve:
Északnyugati homlokzat

Terv 0,00 szintje = +233,00 mBf

Dátum:
2023.06.23.
 Méretarány:
M= 1:100
É-30



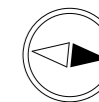
Terepszint alatti beépítés:

Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítés:

2166 m² x 0,30 = 649,80 m²

Terepszint alatti beépítés tervezett mértéke: 193,86+132,98 = 326,84 m²

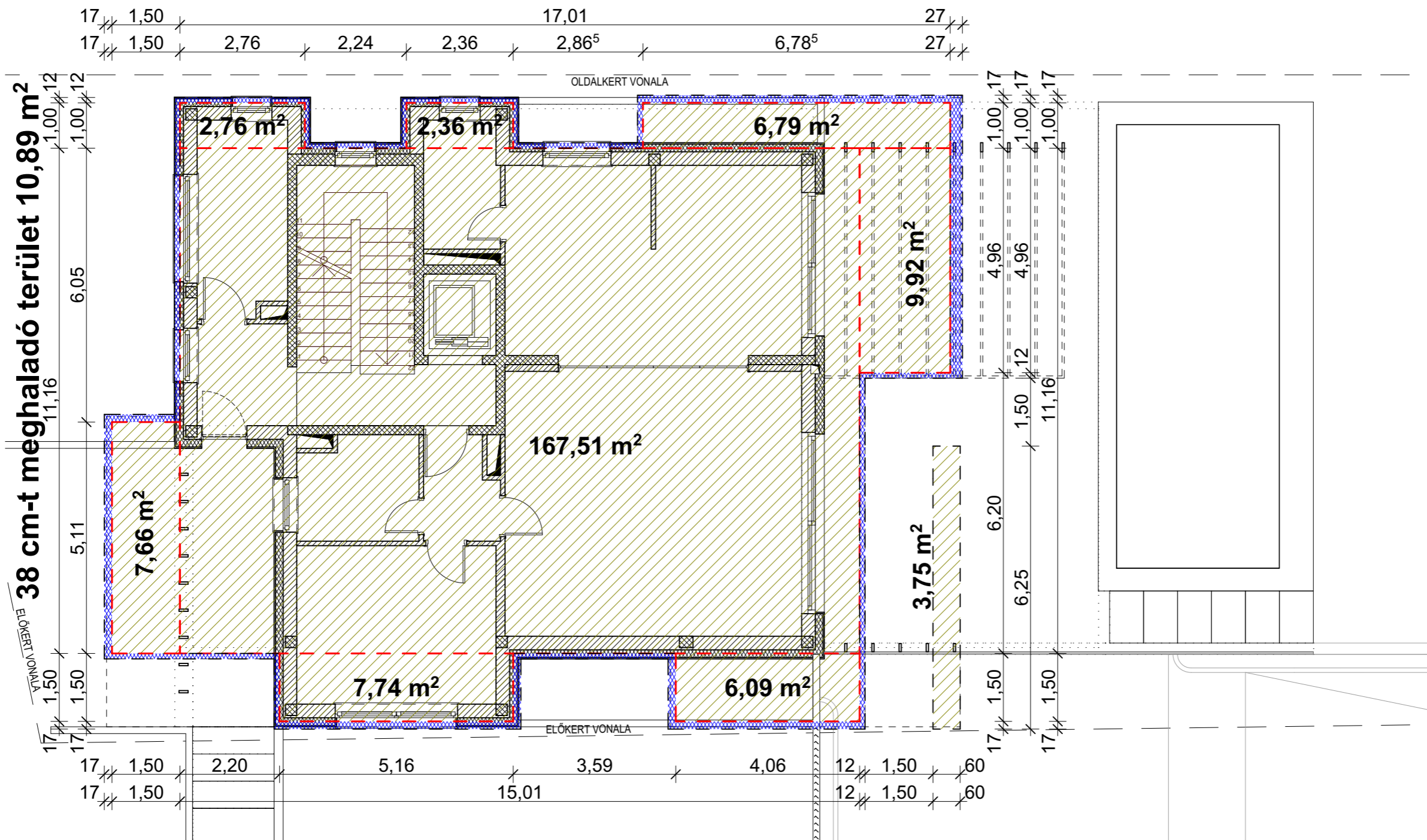
Tervezett terepszint alatti beépített terület: 326,84 m² < 649,80 m² tehát **MEGFELEL**



Terv 0,00 szintje = +233,00 mBf

Tervező: Syndom Stúdió Kft. 1037 Budapest, Bóbita utca. 2. tel.: 06/70 314-42-76	Felelős tervező: Borók Tamás É/1 01-3711 Építész munkatárs: Biró János	Megbízó: Fantasma Zrt. Címe: 1025. Budapest, Törökvész út 43.	Létesítmény: 3 lakásos társasház Címe: Budapest, XII. ker., Lidérc utca 7./b., Hrsz.:8974/1	Tervfajta: Építési engedélyezési terv	Dátum: 2023.06.23.
				Tervrajz neve: Terepszint alatti beépítési idomterv	Méretarány: M= 1:100

Ez a tervrajz a Syndom Stúdió Kft. tulajdona. A szerzői jogokat fenntartjuk. A tervrajz bármely formában történő másolása, közreadása, közzététele a Syndom Stúdió Kft. előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül tilos.



Terepszint feletti beépítés:

36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelete

Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról

4. A beépítéssel kapcsolatos fenntarthatósági előírások

7. §

(1)3 Új épület építése, vagy meglévő épület felújítása, korszerűsítése, bővítése esetén a beépítés megengedett mértéke alapján számított beépíthető alapterület és az általános szintterületi mutató legnagyobb mértéke alapján kialakítható szintterület növelhető a 38 cm-es falvastagságot meghaladó, energiahatékonyságot szolgáló többlet falvastagság által elfoglalt alapterülettel.

Tehát a terepszint feletti beépítés szempontjából a KÉSZ alapján számításba veendő méret:

· $167,51 + 7,74 + 6,09 + 7,66 + 3,75 + 9,92 + 6,79 + 2,36 + 2,76 + 10,89 = 225,47 \text{ m}^2$

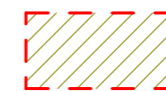
Megengedett legnagyobb terepszint feletti beépítés:

· $2166 \text{ m}^2 \times 0,10 + 10,89 \text{ m}^2 = 227,49 \text{ m}^2$

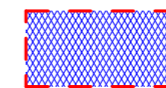
Terepszint feletti beépítés tervezett mértéke: 225,47 m²

Tervezett terepszint feletti beépített terület: 225,47 m² < 227,49 m² tehát **MEGFELEL**

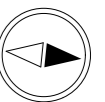
Jelmagyarázat:



beépítettségbe beszámítandó terület

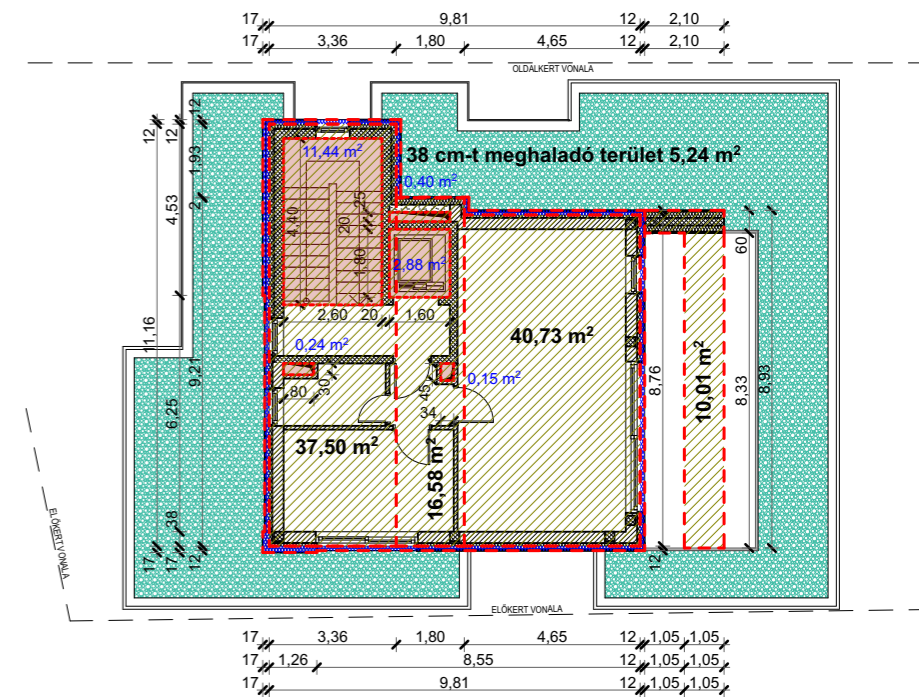
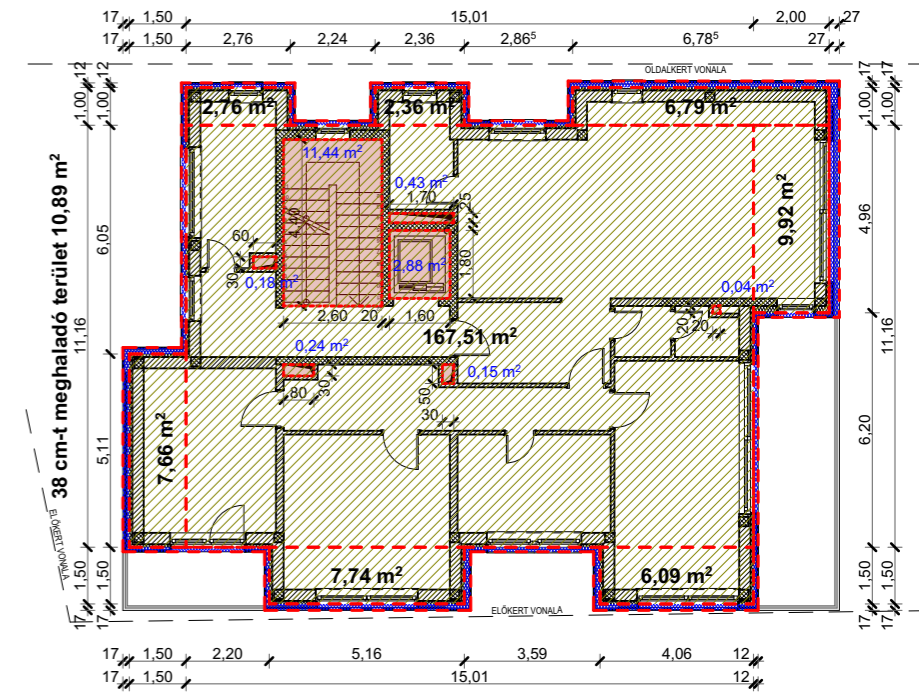
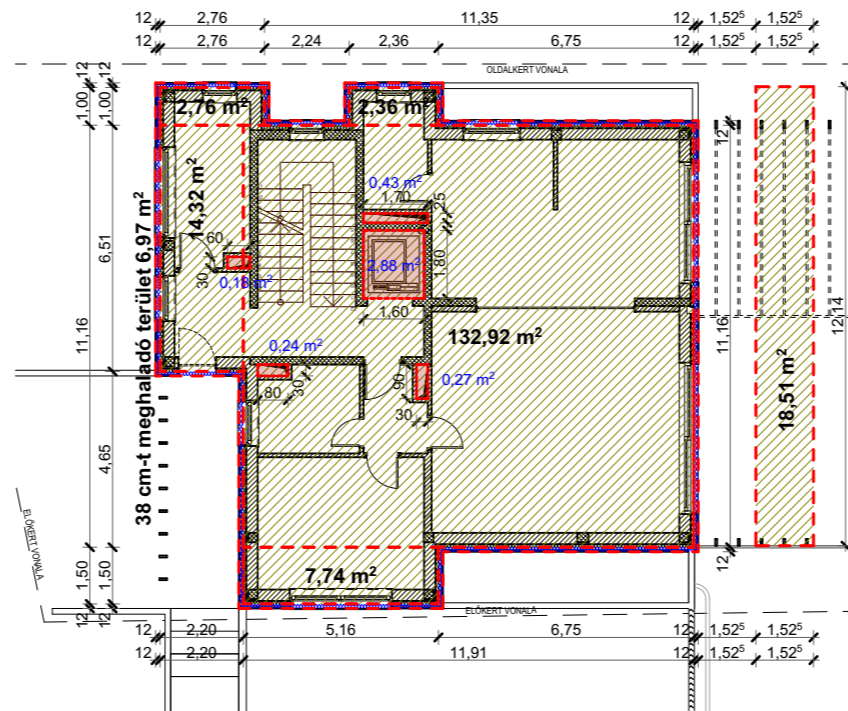
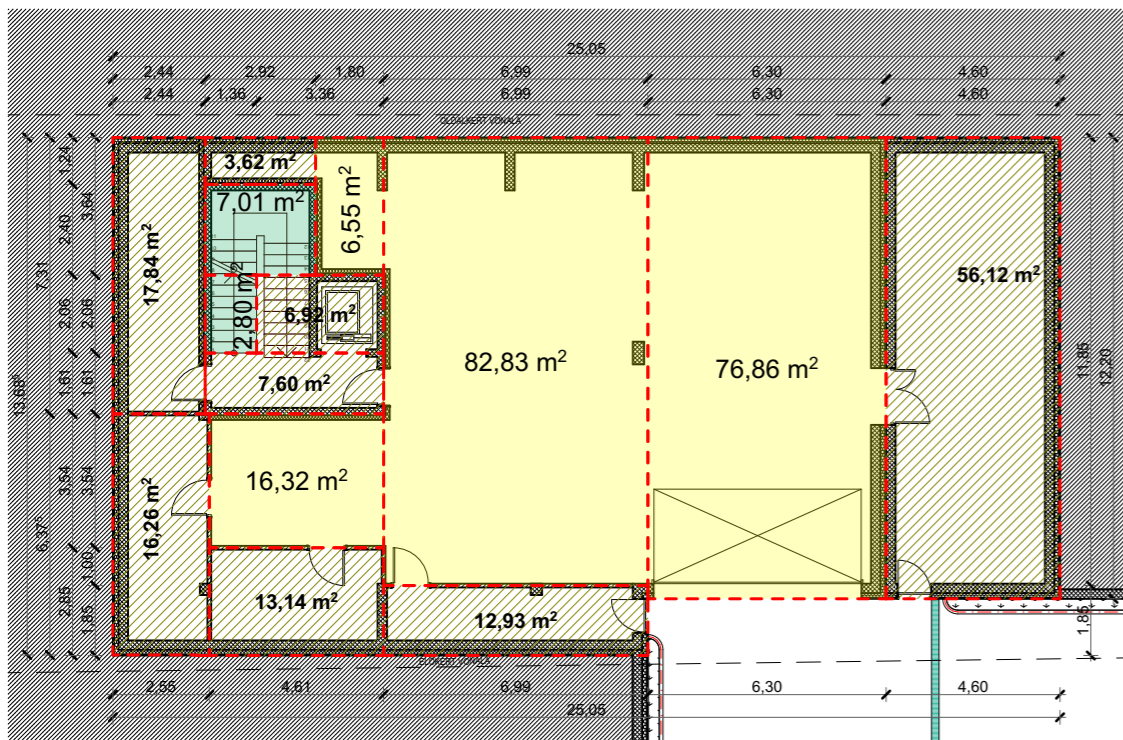


38 cm falvastagságot meghaladó beépítettséghez hozzáadható terület



Terv 0,00 szintje = +233,00 mBf

Tervező: Syndom Stúdió Kft. 1037 Budapest, Bóbita utca. 2. tel.: 06/70 314-42-76	Felelős tervező: Borók Tamás É/1 01-3711 Építész munkatárs: Biró János	Megbízó: Fantasma Zrt. Címe: 1025. Budapest, Törökvezs út 43.	Létesítmény: 3 lakásos társasház Címe: Budapest, XII. ker., Lidérc utca 7./b., Hrsz.:8974/1	Tervfajta: Építési engedélyezési terv Tervrajz neve: Terepszint feletti beépítési idomterv	Dátum: 2023.06.23. Méretarány: M= 1:100
--	---	--	--	---	--



Szintterületi mutató:

A KÉSZ alapján:

36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelethez Déli-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról

4. A beépítéssel kapcsolatos fenntarthatósági előírások

7. §

(1)3 Új épület építése, vagy meglévő épület felújítása, korszerűsítése, bővítése esetén a beépítés megengedett mértéke alapján számított beépíthető alapterület és az általános szintterületi mutató legnagyobb mértéke alapján kialakítható szintterület növelhető a 38 cm-es falvastagságot meghaladó, energiahatékonyságot szolgáló többlet falvastagság által elfoglalt alapterülettel.

(6) A 2. mellékletben meghatározott általános szintterületi mutató alapján számított kialakítható szintterület a zártan beépíthető területen lakásként legfeljebb 15 m²-rel, a szabadonállóan vagy ikres beépítési móddal beépíthető területeken lakásként legfeljebb 30 m²-rel növelhető gépészeti helyiség és tároló számára, ha az épületben, vagy ingatlanon a lakások fenntartható üzemeltetését segítő gépészeti berendezés kerül elhelyezésre.

Általános szintterületi mutató:

Általános szintterület megengedett legnagyobb mértéke:

Kialakított lakások száma: 3 db.

Gépészeti helyiség és tároló számára fenntartható szintterület: 3 x 30 m² = 90 m²

2166 m² x 0,25 + 90 + 6,97 + 10,89 + 5,24 = 654,60 m²

1,90 belmagasság alatti szintterület: 7,01 m² + 2,80 m² = 9,81 m²

Pincszinti általános szintterületbe beszámítandó szintterület: 56,12 m² + 3,62 m² + 6,92 m² + 7,60 m² + 17,84 m² + 16,26 m² + 13,14 m² + 12,93 m² = 134,43 m²

Földszinti szintterület: 132,92 m² + 7,74 m² + 14,32 m² + 2,76 m² + 2,36 m² + 6,97 m² + 18,51 m² - (0,18 m² + 0,24 m² + 0,27 m² + 0,43 m² + 2,88 m²) = 181,58 m²

I. emeleti szintterület: 167,51 m² + 7,74 m² + 7,66 m² + 2,76 m² + 2,36 m² + 6,79 m² + 9,92 m² + 6,09 m² + 10,89 m² - (0,04 m² + 0,18 m² + 0,24 m² + 0,15 m² + 0,43 m² + 2,88 m² + 11,44 m²) = 206,36 m²

Penthouse szint szintterület: 40,73 m² + 16,58 m² + 37,50 m² + 10,01 m² + 5,24 m² - (0,15 m² + 0,24 m² + 0,40 m² + 2,88 m² + 11,44 m²) = 94,95 m²

Összes bruttó szintterület: 134,43 m² + 181,58 m² + 206,36 m² + 94,95 m² = 617,49 m²

Tervezett általános szintterület: 617,32 m² < 654,60 m², tehát MEGFELEL!

Parkolási szintterületi mutató:

Szintterület megengedett legnagyobb mértéke:

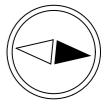
2166 m² x 0,15 = 324,90 m²

Parkolási szintterületbe beszámítandó szintterület: 76,86 m² + 82,83 m² + 16,32 m² + 6,55 m² = 182,56 m²

Tervezett parkolási szintterület: 182,56 m² < 324,90 m², tehát MEGFELEL!

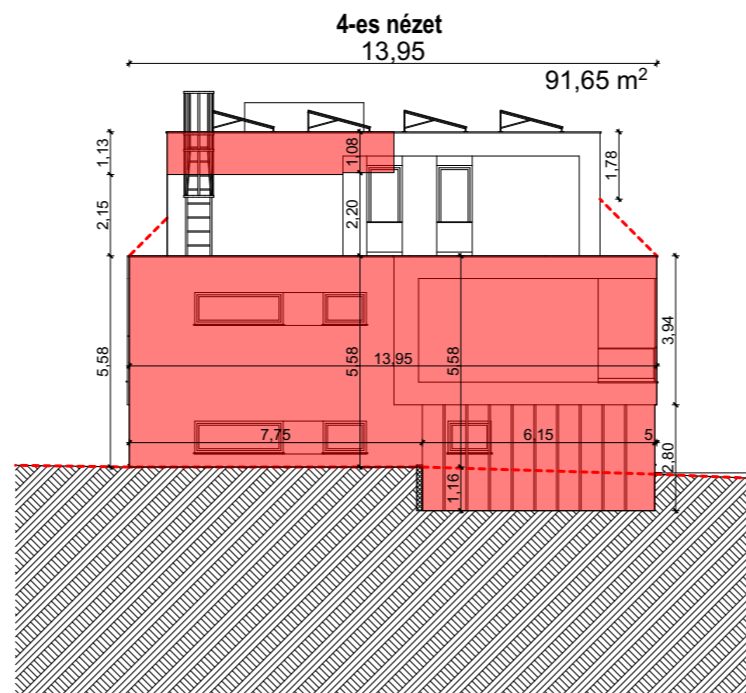
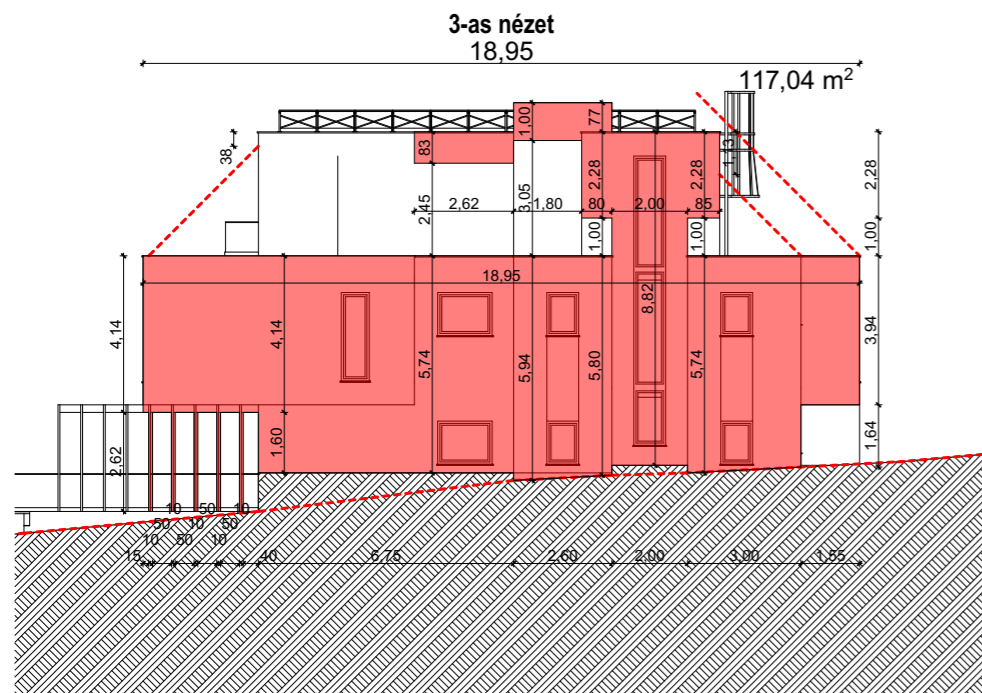
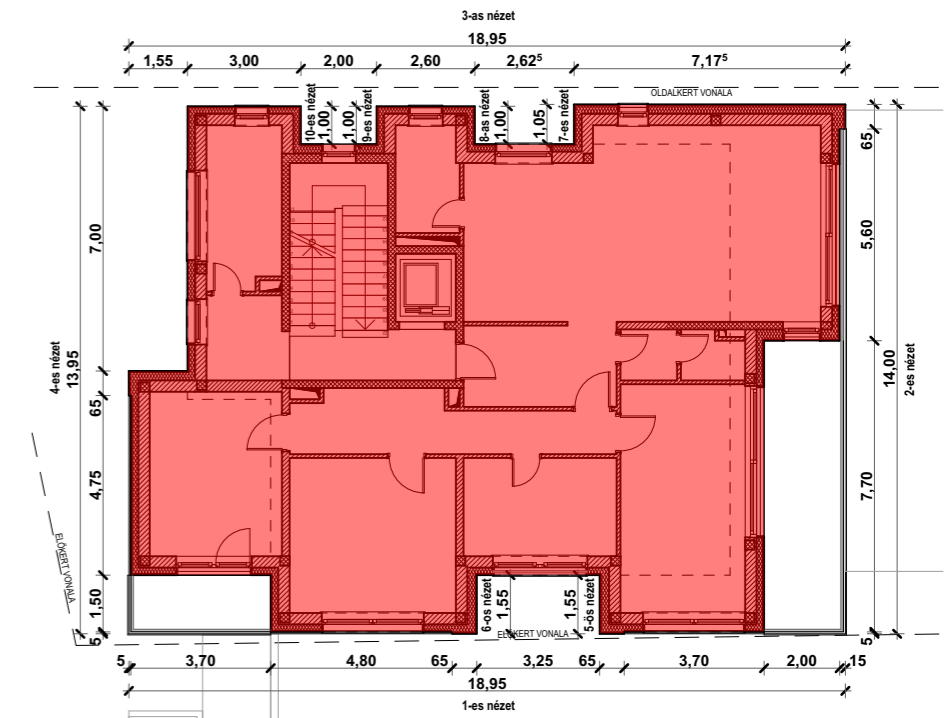
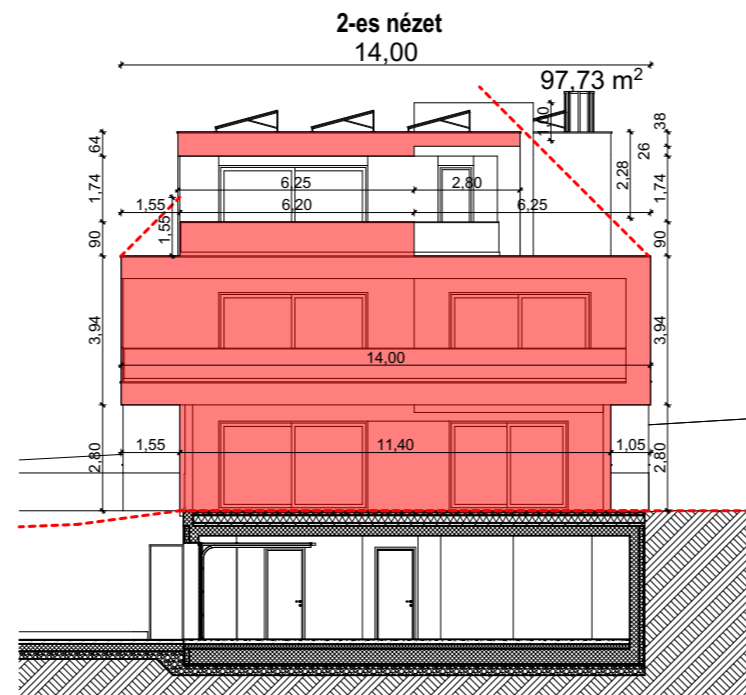
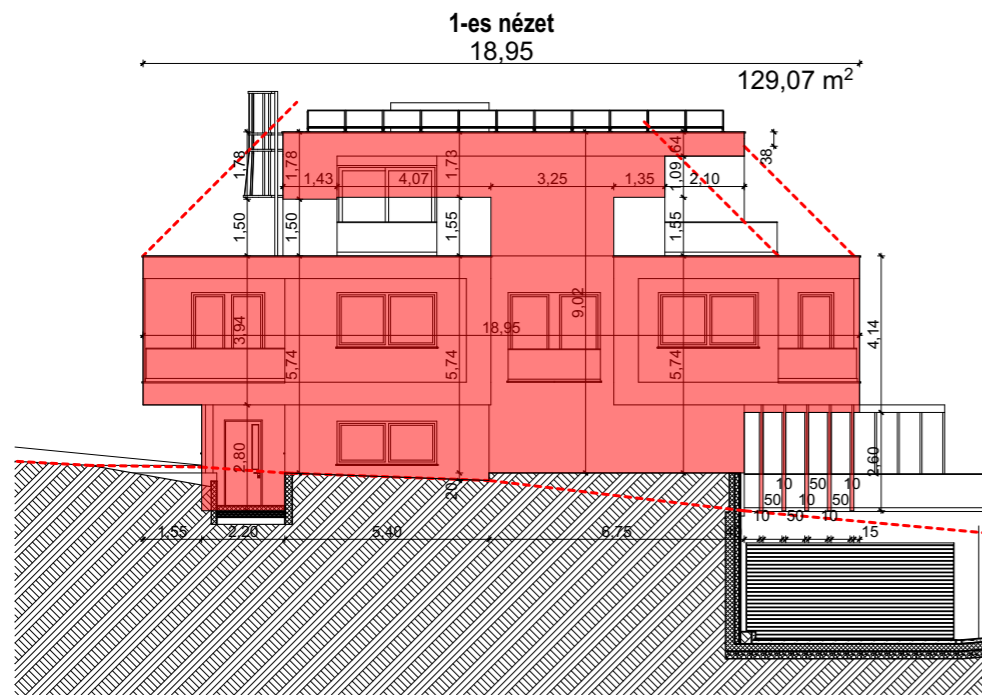
Jelmagyarázat:

-  1,90 méternél kisebb belmagasságú terület
-  általános szintterületbe beszámítandó terület
-  parkolási szintterületbe beszámítandó terület
-  38 cm falvastagságot meghaladó általános szintterülettel növelhető terület
-  általános szintterületből levonható földmátörési területe



Terv 0,00 szintje = +233,00 mBf

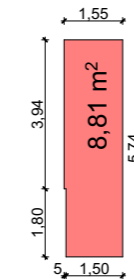
Tervező: Syndom Stúdió Kft. 1037 Budapest, Bóbita utca. 2. tel.: 06/70 314-42-76	Felelős tervező: Borók Tamás É/1 01-3711 Építész munkatárs: Biró János	Megbízó: Fantasma Zrt. Címe: 1025. Budapest, Törökvesz út 43.	Létesítmény: 3 lakásos társasház Címe: Budapest, XII. ker., Lidérc utca 7./b., Hrsz.:8974/1	Tervfajta: Építési engedélyezési terv Tervrajz neve: Szintterület számítási idomterv	Dátum: 2023.06.23. Méretarány: M= 1:200 É-33
--	---	--	--	---	---



5-ös nézet



6-os nézet



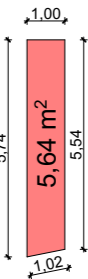
7-es nézet



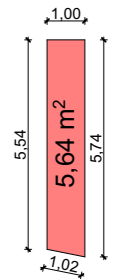
8-as nézet



9-es nézet



10-es nézet

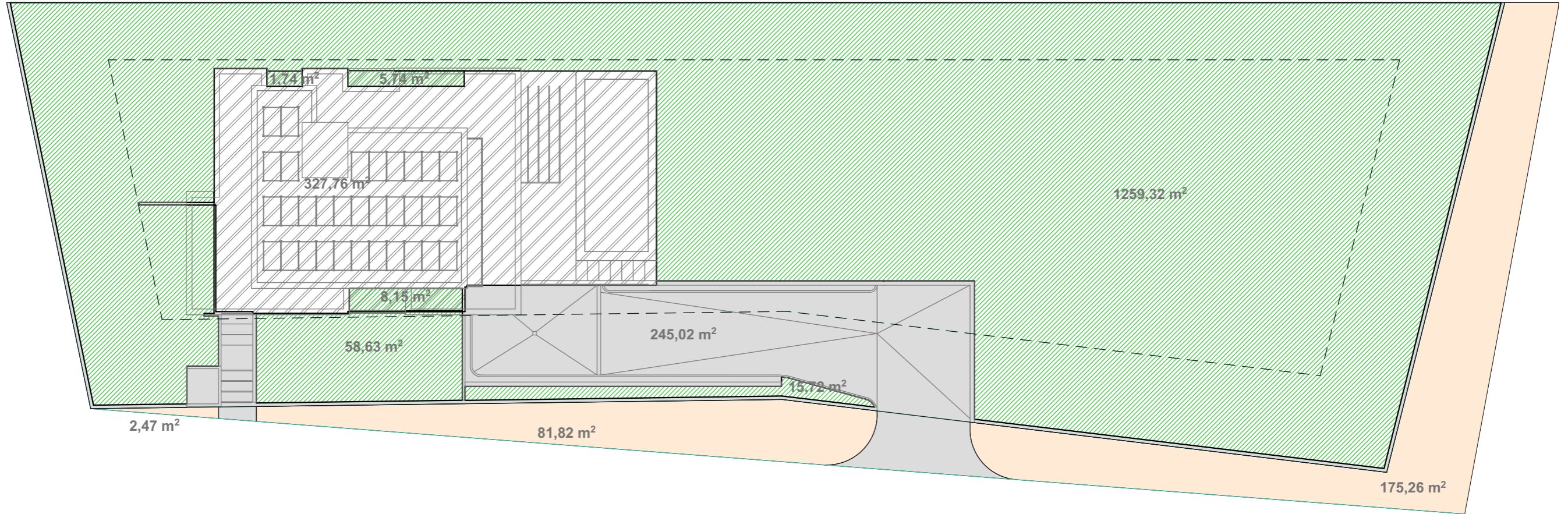


Épületmagasság számítás:
Kontúr hossza: 73,00 m
Homlokzati felületek összesen: 471,57 m²

Épületmagasság számítása:
 $471,57 \text{ m}^2 / 73,00 = 6,46 \text{ m}$
Tervezett épületmagasság: 6,46 m < 6,50 m, tehát MEGFELEL!

Tervező: Syndom Stúdió Kft. 1037 Budapest, Bóbita utca. 2. tel.: 06/70 314-42-76	Felelős tervező: Borók Tamás É/1 01-3711 Építész munkatárs: Bíró János	Megbízó: Fantasma Zrt. Címe: 1025. Budapest, Törökvesz út 43.	Létesítmény: 3 lakásos társasház Címe: Budapest, XII. ker., Lidérc utca 7./b., Hrsz.:8974/1	Terv 0,00 szintje = +233,00 mBf	
				Tervfajta: Építési engedélyezési terv	Dátum: 2023.06.23.
			Tervrajz neve: Épületmagasság számítási idomterv	Méretarány: M = 1:200	É-34

Ez a tervrajz a Syndom Stúdió Kft. tulajdona. A szerzői jogokat fenntartjuk. A tervrajz bármely formában történő másolása, közreadása, közzététele a Syndom Stúdió Kft. előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül tilos.



ZÖLDFELÜLET SZÁMÍTÁS:

Burkolt felületek: 245,02 m²

Épület területe: 327,76 m²

Tervezett zöldfelület

- 100%-ban beszámítható zöldfelület:

2166 m² - 245,02 m² - 327,76 m² = **1593,22 m²**

Zöldfelület legkisebb megengedett mértéke: 70%

Zöldfelület legkisebb megengedett területe: 1516,20 m²

Zöldfelület tervezett mértéke: 73,56 %

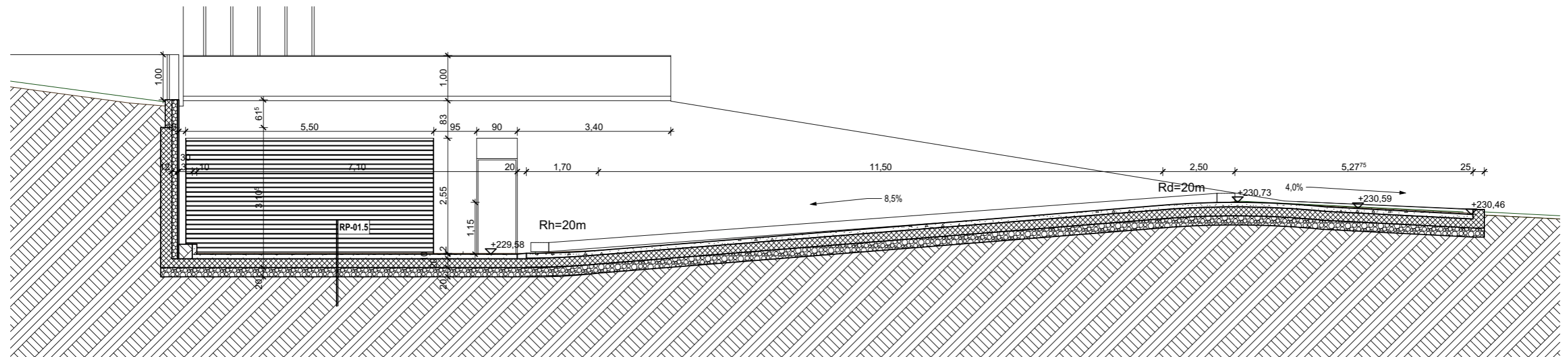
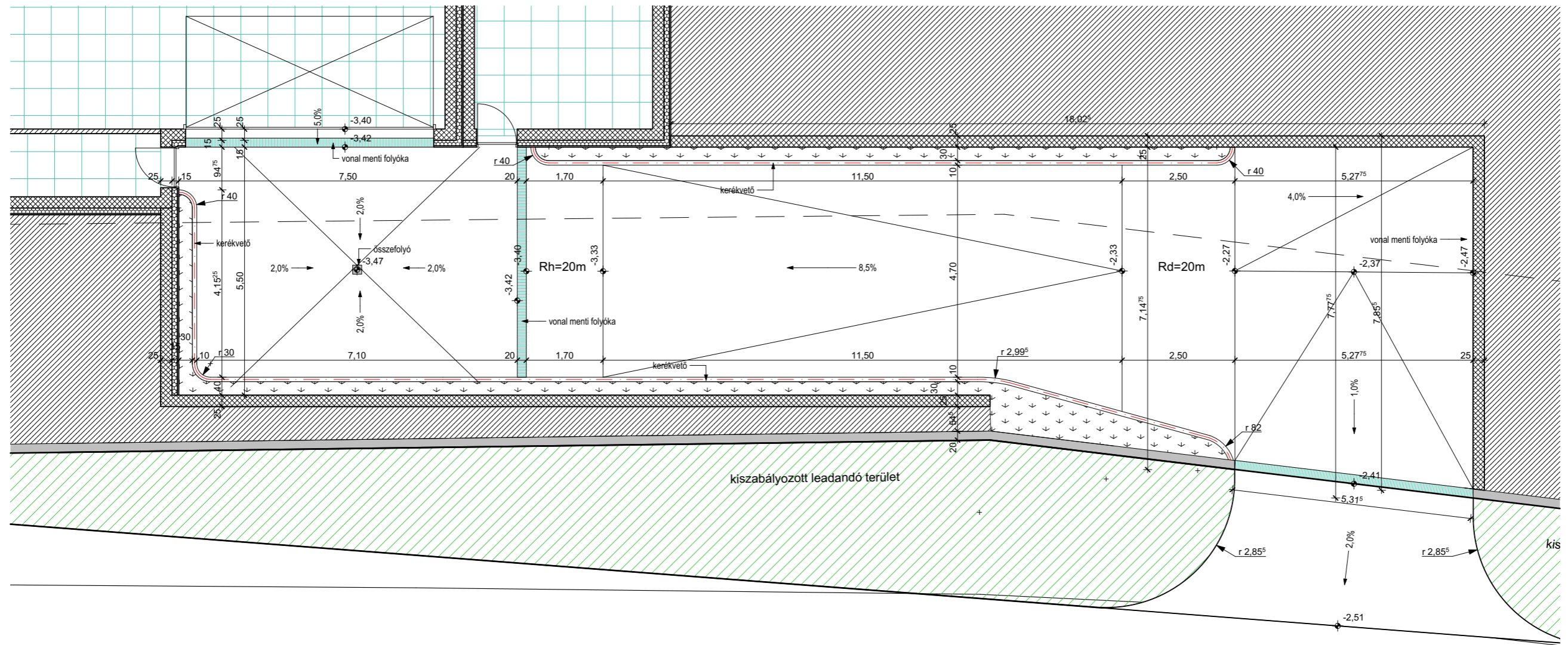
Zöldfelület tervezett területe: 1593,22 m² > 1516,20 m² tehát MEGFELEL!



Terv 0,00 szintje = +233,00 mBf

Tervező: Syndom Stúdió Kft. 1037 Budapest, Bóbita utca. 2. tel.: 06/70 314-42-76	Felelős tervező: Borók Tamás É/1 01-3711 Építész munkatárs: Bíró János	Megbízó: Fantasma Zrt. Címe: 1025. Budapest, Törökvész út 43.	Létesítmény: 3 lakásos társasház Címe: Budapest, XII. ker., Lidérc utca 7./b., Hrsz.:8974/1	Tervfajta: Építési engedélyezési terv	Dátum: 2023.06.23.
				Tervrajz neve: Zöldfelület számítási idomterv	

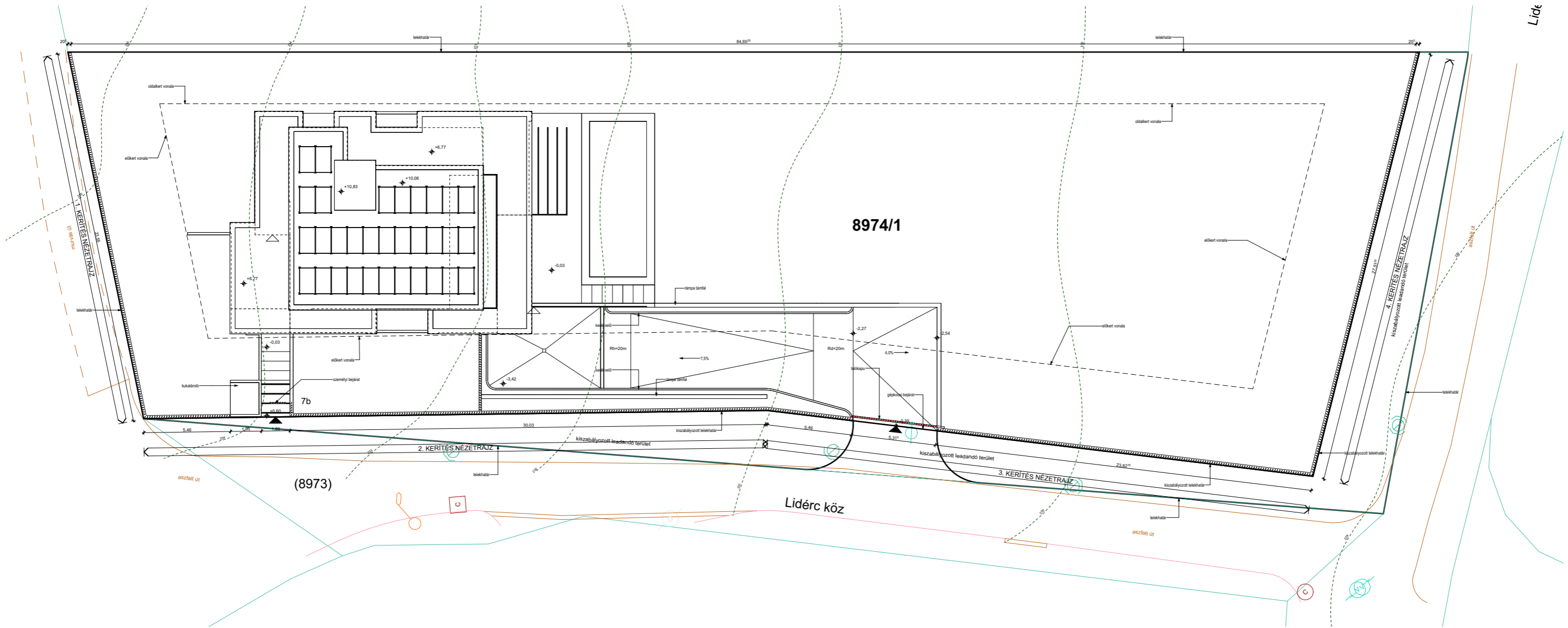
Ez a tervrajz a Syndom Stúdió Kft. tulajdona. A szerzői jogokat fenntartjuk. A tervrajz bármely formában történő másolása, közreadása, közzététele a Syndom Stúdió Kft. előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül tilos.



Terv 0,00 szintje = +233,00 mBf

Tervező: Syndom Stúdió Kft. 1037 Budapest, Bóbita utca. 2. tel.: 06/70 314-42-76	Felelős tervező: Borók Tamás É/1 01-3711 Építész munkatárs: Biró János	Megbízó: Fantasma Zrt. Címe: 1025. Budapest, Törökvesz út 43.	Létesítmény: 3 lakásos társasház Címe: Budapest, XII. ker., Lidérc utca 7./b., Hrsz.:8974/1	Tervfajta: Építési engedélyezési terv	Dátum: 2023.06.23.
				Tervrajz neve: Rámpaterv alaprajz és metszet	Méretarány: M= 1:100

Ez a tervrajz a Syndom Stúdió Kft. tulajdona. A szerzői jogokat fenntartjuk. A tervrajz bármely formában történő másolása, közzététele a Syndom Stúdió Kft. előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül tilos.

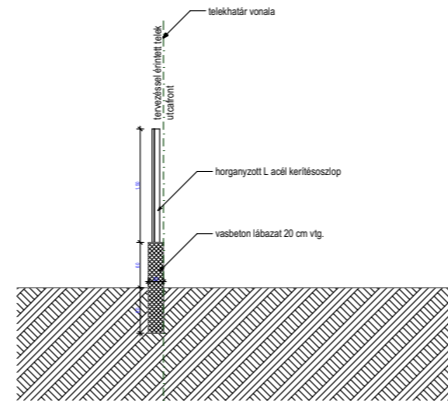


Terv 0,00 szintje = +251,60 mBf

Tervező: Syndom Stúdió Kft. 1037 Budapest, Bóbita utca. 2. tel.: 06/70 314-42-75	Felelős tervező: Riez Zoltán É/1 01-4493 Építész munkatárs: Biró János	Megbízó: Fantasma Zrt. Címe: 1025. Budapest, Törökvesz út 43.	Létesítmény: 3 lakásos társasház Címe: Budapest, XII. ker., Lidérc utca 7./b., Hrsz.:8974/1	Tervfajta: Kerítésterv Településképi Bejelentési Eljárása	Dátum: 2023.06.23.
				Tervrajz neve: Kerítés alaprajz	Méretarány: M= 1:250

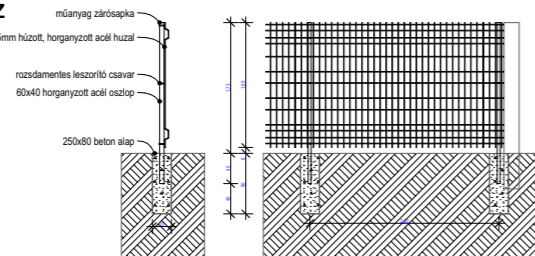
Ez a tervrajz a Syndom Stúdió Kft. tulajdona. A szerzői jogokat fenntartjuk. A tervrajz bármely formában történő másolása, közreadása, közzététele a Syndom Stúdió Kft. előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül tilos.

UTCAFronTI KERÍTÉS METSZET

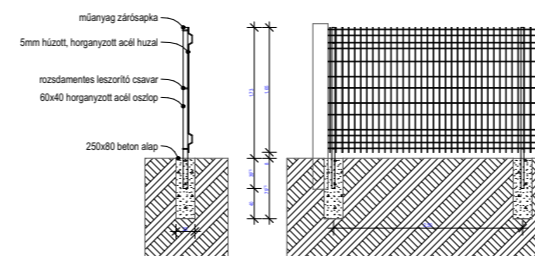


SZOMSZÉD TELEK FELŐLI KERÍTÉS NÉZETRAJZJA

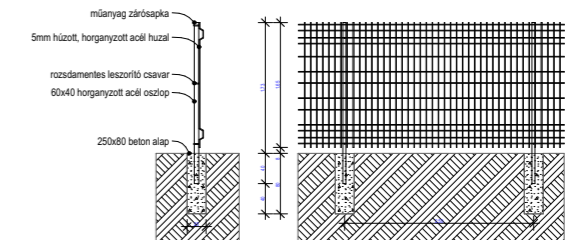
**BETAFENCE NYLOFOR 3D RENDSZER
UTCAI HOMLOKZAT BAL OLDAL
TALÁLKOZÁSÁNÁL
METSZET ÉS NÉZETRAJZ**



**BETAFENCE NYLOFOR 3D RENDSZER
UTCAI HOMLOKZAT JOBB OLDAL
TALÁLKOZÁSÁNÁL
METSZET ÉS NÉZETRAJZ**



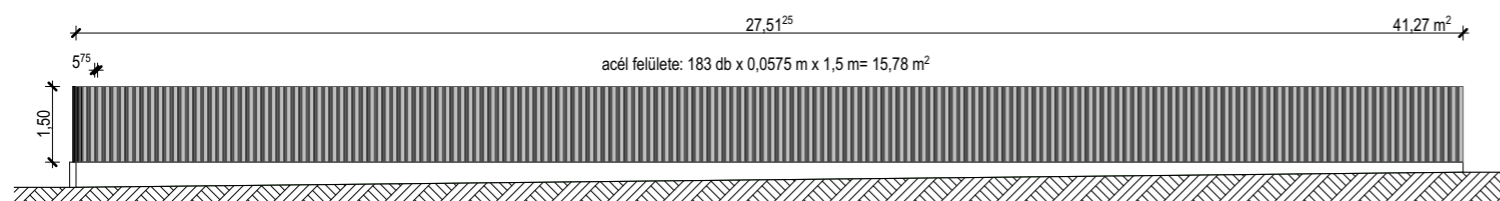
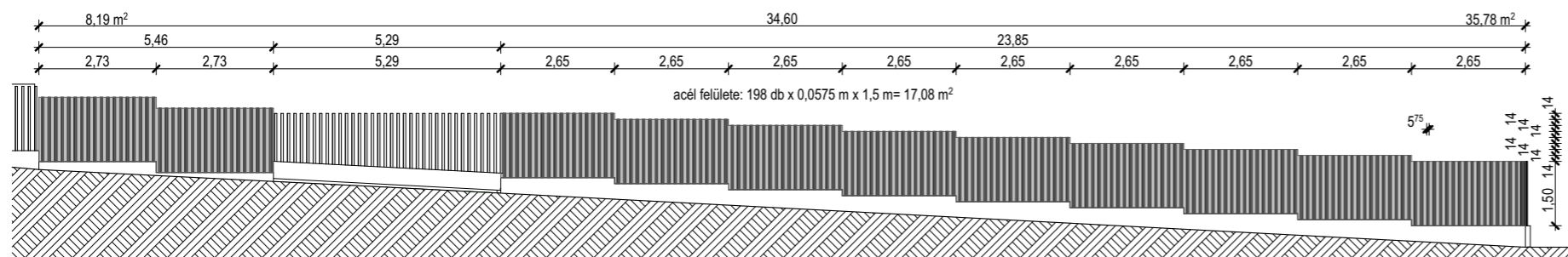
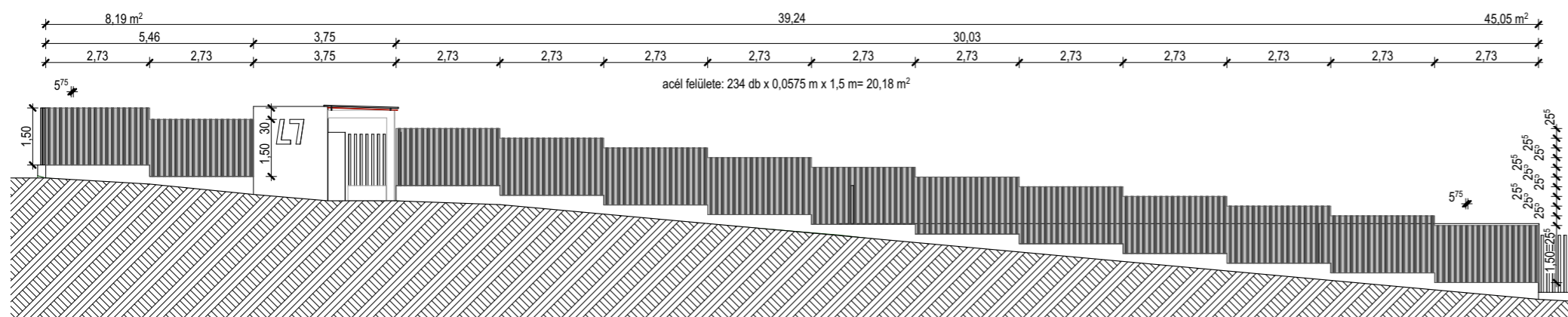
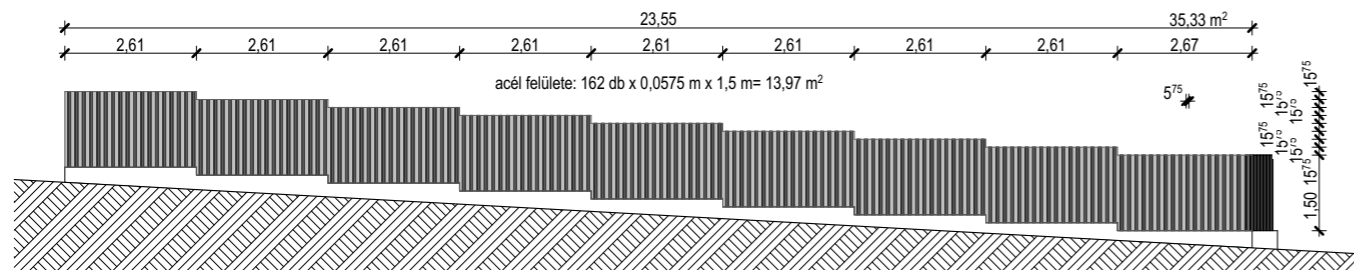
**BETAFENCE NYLOFOR 3D RENDSZER
ÁLTALÁNOS HELYEN
METSZET ÉS NÉZETRAJZ**



Terv 0,00 szintje = +233,00 mBf

Tervező: Syndom Stúdió Kft. 1037 Budapest, Bóbita utca. 2. tel.: 06/70 314-42-76	Felelős tervező: Borók Tamás É/1 01-3711 Építész munkatárs: Bíró János	Megbízó: Fantasma Zrt. Címe: 1025. Budapest, Törökvész út 43.	Létesítmény: 3 lakásos társasház Címe: Budapest, XII. ker., Lidérc utca 7./b., Hrsz.:8974/1	Tervfajta: Építési engedélyezési terv	Dátum: 2023.06.23.
				Tervrajz neve: Kerítésterv 2	Méretarány: M= 1:100

Ez a tervrajz a Syndom Stúdió Kft. tulajdona. A szerzői jogokat fenntartjuk. A tervrajz bármely formában történő másolása, közreadása, közzététele a Syndom Stúdió Kft. előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül tilos.



KERÍTÉS MEZŐ ÁTTÖRTSÉG SZÁMÍTÁS:

KERÍTÉS MEZŐ



ACÉL FELÜLET



Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének
25/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelete
a településkép védelméről

24. §

- (3) Az (1) bekezdésben nem szabályozott területen az utcai kerítés
a) a járda felső szintjétől mérten 0,8 m magasságig lehet tömör,
b) pilléreinek kialakítása legfeljebb 0,8 m szélességgel és legalább 1,5 m szélességű
mezőközökkel valósítható meg,
c) kerítésmezők legalább 60 %-os áttörtséggel alakíthatóak ki. Az áttört mezőkben üveg vagy
üvegszerű táblák használata nem megengedett.

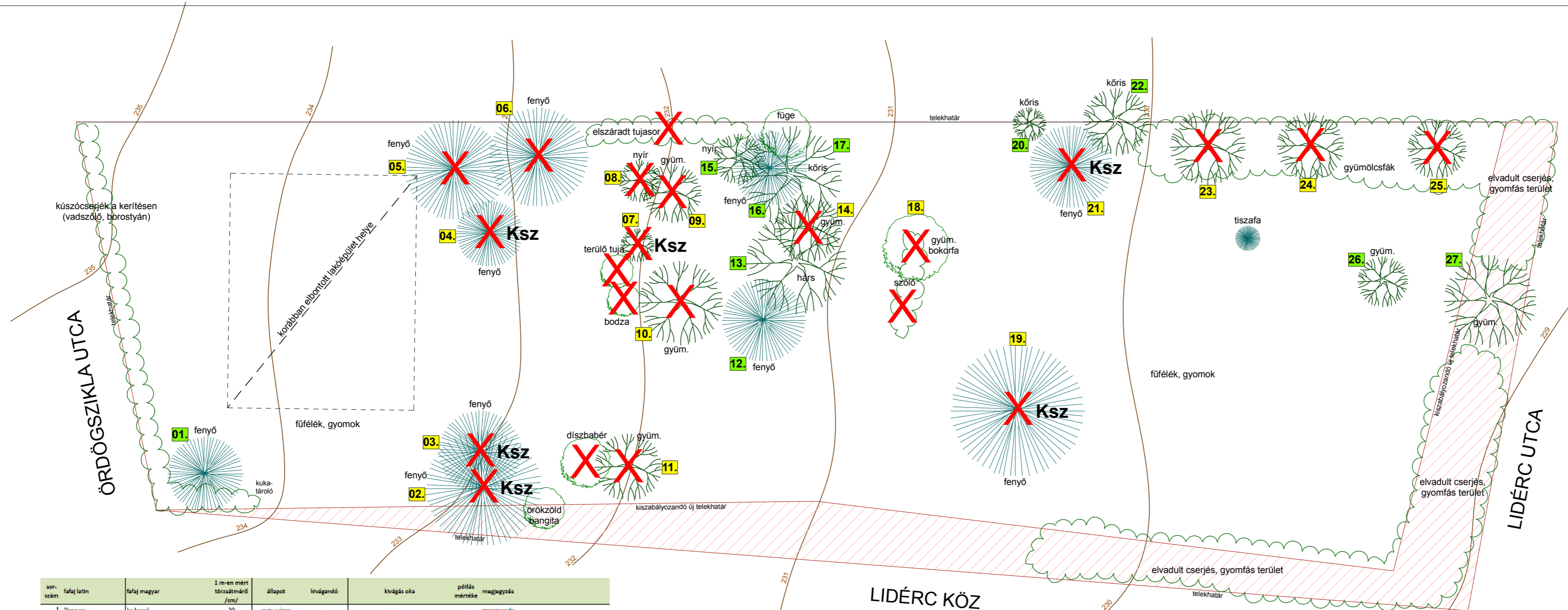
Kerítés mezők felülete: $35,33 \text{ m}^2 + 8,19 \text{ m}^2 + 45,05 \text{ m}^2 + 8,19 \text{ m}^2 + 35,78 \text{ m}^2 + 41,27 \text{ m}^2 = 173,81 \text{ m}^2$
Acél kerítés felülete: $13,97 \text{ m}^2 + 20,18 \text{ m}^2 + 17,08 \text{ m}^2 + 15,78 \text{ m}^2 = 67,01 \text{ m}^2$

Áttörtség mértéke: $100 - (67,01 \text{ m}^2 / 173,81 \text{ m}^2 \times 100) = 61,45 \%$
Kerítés mezők áttörtsége: $61,45 \% > 60 \%$, tehát MEGFELEL!

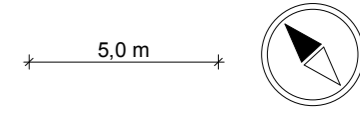
Terv 0,00 szintje = +233,00 mBf

Tervező: Syndom Stúdió Kft. 1037 Budapest, Bóbita utca. 2. tel.: 06/70 314-42-76	Felelős tervező: Borók Tamás É/1 01-3711 Építész munkatárs: Bíró János	Megbízó: Fantasma Zrt. Címe: 1025. Budapest, Törökvesz út 43.	Létesítmény: 3 lakásos társasház Címe: Budapest, XII. ker., Lidérc utca 7./b., Hrsz.:8974/1	Tervfajta: Építési engedélyezési terv Tervrajz neve: Kerítés mező áttörtségi mutató számítás	Dátum: 2023.06.23. Méretarány: M= 1:150
--	---	--	--	---	--

Ez a tervrajz a Syndom Stúdió Kft. tulajdona. A szerzői jogokat fenntartjuk. A tervrajz bármely formában történő másolása, közzététele a Syndom Stúdió Kft. előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül tilos.



- JELMAGYARÁZAT**
- telekhatár
 - meglévő lombos és örökzöld fa
 - meglévő cserje
 - meglévő összefüggő elvadult cserjés terület
 - Ksz** kiszáradt fa
 - X** kivágandó fa jele
 - 02.** kivágandó fa száma
 - 01.** megmaradó fa száma
 - telekterületből leadandó terület (szabályozási terv alapján)



A földszinti padlóvonal: ±0,00 = +233,00 mBf.
 A tervlap alapja a kapott aktuális geodéziai alaptérkép és az építész tervek.

Létesítmény:
HÁROM LAKÁSOS TÁRSASHÁZ
 BUDAPEST, XII.-KER. LIDÉRC UTCA 7/B
 (HRSZ.: 8974/1)

Építető:
 Fantasma Zrt.
 1025 Budapest Törökvesz út 43.

Építészeti tervezés:
 Syndom Stúdió Kft.
 1032 Budapest, Bóbita u. 2.

Felelős tervezők:
 Borók Tamás okl. építésmérnök É/1 01-3711

Tervfajta:
TERV TANÁCSI KONZULTÁCIÓ

Táj- és kertépítész tervező:
 Mailinger Gyurkovics Katalin
 okl. tájépítésmérnök
 K 01-5212
Uwe Gyurkovics Katalin

Rajz neve:
**MEGLÉVŐ NÖVÉNYZET,
 FAVÉDELMI ÉS FAKIVÁGÁSI TERV**

Méretarány: **1:200**
 (560X297 mm lapon)

Dátum: **2023. július**

Rajzszám: **K-00**

sor-szám	fajfaj latin	fajfaj magyar	1 m-en mért törzsméret /cm/	állapot	kivágandó	kvágás oka	pótlás mértéke	megjegyzés
1.	Picea sp.	lucfenyő	20	erősen száradó	igen	növényegészségügyi, balesetveszély	100%	építéssel érintett
2.	Picea sp.	lucfenyő	75	kiszáradt	igen	növényegészségügyi, balesetveszély	100%	gyökerét az építkezés érintené
3.	Picea sp.	lucfenyő	50	kiszáradt	igen	növényegészségügyi, balesetveszély	100%	gyökerét az építkezés érintené
4.	Picea sp.	lucfenyő	20	erősen száradó	igen	növényegészségügyi, balesetveszély	100%	gyökerét az építkezés érintené
5.	Picea sp.	lucfenyő	50	közepes	igen	növényegészségügyi, balesetveszély	100%	gyökerét az építkezés érintené
6.	Picea sp.	lucfenyő	55	közepes	igen	növényegészségügyi, balesetveszély	100%	gyökerét az építkezés érintené
7.	nem megállapítható	lombos fa	10	kiszáradt	igen	növényegészségügyi, balesetveszély	-	teljesen kiszáradt fa, nem engedélyköteles
8.	Betula sp.	nyírf	9	közepes	igen	növényegészségügyi, balesetveszély	-	10 cm alatti törzsméret, nem engedélyköteles
9.	Pyrus sp.	körte (gyümölcsfa)	25	közepes	igen	növényegészségügyi, balesetveszély	-	nem engedélyköteles
10.	Cerasus sp.	cseresznye (gyümölcsfa)	60	rossz	igen	növényegészségügyi, balesetveszély	-	nem engedélyköteles
11.	Prunus armeniaca	kajszi (gyümölcsfa)	20	közepes	igen	növényegészségügyi, balesetveszély	-	nem engedélyköteles
12.	Abies sp.	jezszenylegyű	25	jó	-	-	-	megmaradó
13.	Tilia sp.	hárs	15	jó	-	-	-	megmaradó
14.	Pyrus sp.	körte (gyümölcsfa)	15	rossz	igen	növényegészségügyi, balesetveszély	-	nem engedélyköteles
15.	Betula sp.	nyírf	10	közepes	-	-	-	megmaradó
16.	Abies sp.	jezszenylegyű	25	jó	-	-	-	megmaradó
17.	Fraxinus sp.	kőris	20	jó	-	-	-	megmaradó (geodéziai nem bennért la)
18.	Morus sp.	eperfa (gyümölcsfa)	15	jó	igen	növényegészségügyi, balesetveszély	-	nem illik a kert koncepcióba
19.	Picea sp.	lucfenyő	40	kiszáradt	igen	növényegészségügyi, balesetveszély	-	teljesen kiszáradt fa, nem engedélyköteles
20.	Fraxinus sp.	kőris	8	jó	-	-	-	megmaradó
21.	Picea sp.	lucfenyő	40	kiszáradt	igen	növényegészségügyi, balesetveszély	-	teljesen kiszáradt fa, nem engedélyköteles
22.	Fraxinus sp.	kőris	20	jó	-	-	-	megmaradó (geodéziai nem bennért la)
23.	Malus sp.	alma (gyümölcsfa)	15	rossz	igen	növényegészségügyi, balesetveszély	-	rossz állapotú fa
24.	Cydonia oblonga	hirs (gyümölcsfa)	15	rossz	igen	növényegészségügyi, balesetveszély	-	rossz állapotú fa
25.	Malus sp.	alma (gyümölcsfa)	15	rossz	igen	növényegészségügyi, balesetveszély	-	rossz állapotú fa
26.	Prunus dulcis	mamudu (gyümölcsfa)	10	jó	-	-	-	megmaradó
27.	Prunus cerasifera	cseresznyeszlá (gyümölcsfa)	25	jó	-	-	-	megmaradó (geodéziai nem bennért la)

M-EN FÉNY FÁK – 2/ db
 KIVÁGANDÓ FÁK ÖSSZESEN – 1/ db
 HIRŐ NÖV. FÉNY/SZÉNYEK MIA (1 KIVÁGANDÓ) (KUS/ÁKAI) – 6/ db
 KIVÁGANDÓ NYÍR FÁK – 8/ db
 MŐI ÁSKÉI ÉS KIVÁGANDÓ FÁK SZÁMA – 8/ db

nem engedélyköteles, csak bejelentés, pótlás mértéke *
 nem engedélyköteles, nem pótlás köteles
 pótlás mértéke: 100%

Fantasma Zrt.
1025 Budapest, Törökvesz út 43.

Iktatási szám: XIII/888-2/2023.
Ügyintéző: Tölgyesi-Morvai Krisztina
1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.
Telefon: +36 1 224 5900/5218
+36 70 938 9632

Tárgy: Tervtanácsi konzultációs vélemény a Budapest
XII. kerület, **Lidérc utca 7/b** szám alatti és **8974/1**
helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan

Fax: +36 1 224 5905
e-mail: tolgyesi-morvai.krisztina@hegyvidek.hu
www.hegyvidek.hu

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

Ajánlás

A Tervtanács a konzultációs vázlattelev konceptióját átdolgozás után támogatja

Indoklás

A kérelmező tervtanácsi konzultáció iránti kérelmet nyújtott be 2023.07.20. napján hivatalunkhoz.

Helyszín: Budapest XII. kerület, **Lidérc utca 7/b**, **8974/1** helyrajzi számú ingatlan
Építető: Fantasma Zrt.
1025 Budapest, Törökvesz út 43.
Tervező: Syndom Stúdió Kft.
1037 Budapest, Bóbita utca 2.
Borók Tamás É/1 01-3711
munkatárs: Biró János
Történeti városrész: Magasút
Meghatározó karakter: kertvárosias karakter
Övezeti besorolás: Lke-3/D-6
Hatályos szabályozási terv: Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-
testületének 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelete Dél-Hegyvidék
Kerületi Építési Szabályzatáról (a továbbiakban: KÉSZ)
Szabályozási tervi kötöttség: tervezett szabályozási vonal
Korlátozás: országos vízminőségvédelmi övezet - nyílt karsztos terület, tájképvédelmi
övezet
Rendeltetés meghatározása: lakóépület

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

(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) 2023. augusztus 2-án 9:00 órai kezdettel megtartott ülésén



(helyszín: 1126 Budapest, Böszörményi út 23-25., XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat alagsori tárgyalóterem) a benyújtott tervdokumentációt konzultatív jelleggel megvizsgálta:

„Építetendő szándéka a telken új háromlakásos lakóépület építése. A Budapest XII. kerület, Lidérc utca 7/b szám alatti, 8974/1 helyrajzi számú ingatlan a KÉSZ szabályozási tervlapja alapján kötelező szabályozási vonallal érintett. A tervezett útszabályozás a telek területét csökkenti. A tervezett épület beépítési paraméterei az eredeti telekméretet figyelembe véve kerültek meghatározásra, ami az Étv. 27. § (11) bekezdése alapján településrendezési szerződés megkötése esetén valósítható meg.

A Hegyvidéki Tervtanács a benyújtott dokumentációt fentiekre tekintettel telepítési tanulmánytervként tárgyalta.

A tervezett lakóépület pozíciója a telken meglévő egykori épület helyén, a meglévő terepadottságokhoz illeszkedően került meghatározásra. A villaépület telepítése az ingatlan és a környezet adottságainak megfelelő. A Tervtanács az építési helytől való eltérést a KÉSZ 50. § (3) bekezdésével összhangban támogatta.

Az épület fő tömegképzési elve városképi szempontból elfogadható. A lakóház léptéke, volumene a környező beépítéshez igazodó.

A Zsűri az eredeti telekterületből adódó paraméterek igénybevételét megalapozottnak tartja.

Az épület gépjárművel történő megközelítését hosszú, az utcai telekvonallal párhuzamos rámpa biztosítja.

A merev, függőleges támfalakkal határolt rámpa megjelenése hasítószzerű, ami előnytelen utcaképi megjelenést eredményez. A Tervtanács gépjárműbehajtó humanizálását javasolja: oldottabb, növényvel beültetett támfal megoldás tervezésével vagy gépjárműlift alkalmazásának vizsgálatával.

A Főépítész felhívta a figyelmet, hogy a tervezett fakivágással és fapótlással kapcsolatban egyeztetés szükséges a Zöld Irodával.

Tekintettel arra, hogy a benyújtott terv építészeti részletképzés, illetve tervezett anyaghasználatra vonatkozóan is kidolgozott, a Zsűri megfogalmazta előbbiekkal kapcsolatos álláspontját is.

A tervezett homlokzati szín és anyaghasználat (fehér vakolat és ragasztott rusztikus greslap) sematikus, rideg megjelenést eredményez. A tervtanácsi tagok egyetértettek abban, hogy a lakóház településképi megjelenése a Hegyvidéki építészet jellegzetességeire nem reflektál kellő érzékenységgel. A ragasztott lapburkolat alkalmazása nem olyan magas minőségű építészeti megoldás, ami a környéken elvárható lenne.

A Tervtanács az épület homlokzati architektúrájának átdolgozását javasolja: melegebb (például: földszínek vagy bézs) színek alkalmazását és minőségi homlokzati anyaghasználat tervezését javasolja.

Megjegyzésként elhangzott, hogy a fehér, Möbius-szalag szerű keretezés gyengíti az épület tömegképzését. A Hegyvidékre jellemző modernista építészeti előképekre figyelemmel vizsgálatra érdemes az épület formaképzésének egyszerűsítése és letisztultabb, kubisztikus épület tervezése.

A Tervtanács a benyújtott tervdokumentáció koncepcióját településképi szempontból átdolgozás után támogatja.”



Kiegészítő tájékoztatás

A tervtanácsi konzultáció, nem egyenértékű a 252/2006. (XII. 7.) 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, 2023. augusztus 4.

Hapszné Tarcsafalvi Eszter
főépítész

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről a

Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat

székhelye: 1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.,

adószáma: 15735753-2-43;

statisztikai számjele: 15735753-8411-321-01;

Magyar Államkincstári törzskönyvi azonosító száma: 735759;

képviseli: Pokorni Zoltán polgármester,

(a továbbiakban: **Önkormányzat**),

másrészről a

Takáts Ákos

születési név: Takáts Ákos

született: Budapest, 1959.11.25;

anyja neve: Wilhelm Zsuzsanna

személyi igazolvány száma: 886267DE

adószám: 8339301845

állampolgárság: magyar

(a továbbiakban: **Tulajdonos**, együtt: **Felek**, külön-külön: **Fél**)

között alulírott napon és helyen az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: **Étv.**) 27.§. és 30/A. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel az alábbi feltételek mellett (a továbbiakban: **Szerződés**):

I. ELŐZMÉNYEK

1. Tulajdonos a Budapest XII. kerület, belterület, 8974/1 helyrajzi számon nyilvántartott, „Kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 2166 m² területű, természetben 1121 Budapest, Lidérc utca 7/b. szám alatti ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) kizárólagos tulajdonosa. Az Ingatlan övezeti besorolása a hatályos Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzataról szóló Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: KÉSZ) alapján Lke-3/D-6.

2. Tulajdonos meg kívánja valósítani a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Hegyvidéki Tervtanácsa által 2023. augusztus 2. napján tárgyalta és támogatott ingatlan építését. A Tervtanács XIII/888-2/2023 számú állásfoglalása jelen szerződés 1. számú melléklete.

II. A BERUHÁZÁS

1. Felek rögzítik, hogy az előzmények pontban rögzített ingatlant a KÉSZ szerint tervezett szabályozási vonal érinti a 2. számú mellékletben pirossal jelöltek szerint, Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló, Budapest XII. kerület, Lidérc köz (8973) hrsz. és Lidérc utca (8976) hrsz. javára megközelítőleg 283 m² területtel.

2. Felek rögzítik, hogy a KÉSZ 27. § (4) bekezdése az alábbiakat írja elő:

Budapest Főváros XII. Kerület

Hegyvidéki Önkormányzat

képviseli: Pokorni Zoltán polgármester

Takáts Ákos

Ellenjegyzem Budapesten 2023.....napján:

dr. Zsilinszky Tibor Krisztián ügyvéd, KASZ szám: 36071769, Zsilinszky Ügyvédi Iroda 1137

Budapest Pozsonyi út 15-17 fszt 1. adószám: 18117967-2-41

„Tervezett szabályozási vonallal érintett telkek esetén – a tervezett szabályozási vonallal összefüggésben végrehajtandó útszabályozás, telekalakítás tárgyában az önkormányzat és a tulajdonos(ok) közötti településrendezési szerződés alapján – az adott ingatlanra vonatkozó építési paraméterek az útszabályozást megelőzően az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett alapterület szerinti telekméret után számíthatók, amennyiben a telek mérete az útszabályozás végrehajtásával csökken.”

A tervezett beruházás Telepítési koncepciótervét a Hegyvidéki Tervtanács 2023. augusztus 2-án konzultációs jelleggel tárgyalta, és az eredeti telekterületből adódó paraméterek igénybevételét megalapozottnak tartotta.

Az eredeti 2166 m² telekméret alapján figyelembe vehető paraméterek:

Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%): 10 15%**

** : Amennyiben az épületmagasság mértéke legfeljebb 5,0 méter, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 15% lehet.

Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%): 30

Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m²/m²): 0,25

Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m²/m²): 0,15

Felek rögzítik továbbá, hogy a zöldfelület mértékét Tulajdonos a már csökkentett telekméret után jogosult számítani.

III. TULAJDONOS KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSAI

1. Tulajdonos jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a 2. számú mellékletben körülírt, piros színnel jelölt 283 m² területű ingatlanrészt az Önkormányzat részére ingyenesen a III.2. pont szerinti határidőig átruházza, az ehhez szükséges okiratokat az Önkormányzat felhívására haladéktalanul aláírja és a szükséges telekalakítási eljárásokban együttműködik. Tulajdonos jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a jelen pontban rögzített ingatlanrész ingyenes átruházásával kapcsolatban az Önkormányzattal szemben semmilyen jogcímen igényt nem érvényesít, a jelen szerződés kifejezetten a Tulajdonos szándéka szerint és az Ingatlanl érintő építési beruházás teljeskörű ismeretében került megkötésre.

2. Tulajdonos jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy amennyiben a jövőben az Önkormányzat felhívására a szükséges okiratokat nem írja alá és ezzel összefüggésben az érintett ingatlanrész Önkormányzat tulajdonába nem kerül át legkésőbb 2024. április 30. napjáig, úgy Önkormányzat jelen szerződéstől egyoldalú jognyilatkozattal elállhat minden további indokolás nélkül és Tulajdonos nem jogosult a jelen szerződés II. A Beruházás pont alatt meghatározott paraméterek alkalmazására, valamint 5.000.000,-Ft azaz ötmillió forint összegű meghiúsulási kötbért köteles az Önkormányzat részére megfizetni az egyoldalú elállás kézhezvételétől számított 30 napon belül.

IV. AZ ÖNKORMÁNYZAT NYILATKOZATA

1. A Felek megállapodnak és az Önkormányzat kifejezetten kijelenti, hogy a III/1 pont szerinti kötelezettségvállalás eredményeképpen a Tulajdonos jogosult arra, hogy az Ingatlanon

2

**Budapest Főváros XII. Kerület
Hegyvidéki Önkormányzat**
képviseli: Pokorni Zoltán polgármester

Takáts Ákos

Ellenjegyzem Budapesten 2023.....napján:

dr. Zsilinszky Tibor Krisztián ügyvéd, KASZ szám: 36071769, Zsilinszky Ügyvédi Iroda 1137
Budapest Pozsonyi út 15-17 fszt 1. adószám: 18117967-2-41

megvalósítandó Beruházás vonatkozásában a II/2 pontban rögzített paramétereket használja az építési engedélyezési eljárásban a Tervtanács 1. számú mellékletében rögzített konzultációs véleménye szerint.

V. MEGSZÚNÉS

A Felek megállapodnak, hogy egyik Fél sem jogosult a jelen Szerződést rendes felmondás útján megszüntetni, azt felmondani, egyebekben a Ptk. szabályait tekintik a felek irányadónak.

VI. VEGYES RENDELKEZÉSEK

1. A jelen Szerződés bármely módosítása kizárólag írásban érvényes a Felek képviselői által aláírt okirattal.

2. A jelen Szerződés alapján mindennemű értesítést, illetve közlést írásban kell megtenni. Az egyes küldemények kézbesítése személyes átadás-átvétel útján, futárszolgálat vagy e-mail útján, valamint postai úton történhet. A postai úton történő kézbesítés esetén a küldeményeket ajánlott-tértivevényes postai küldeményként kell a Felek értesítési címére megküldeni. Felek rögzítik, hogy jelen Szerződés módosítására vagy megszüntetésére irányuló jognyilatkozatok kizárólag postai úton ajánlott-tértivevényes postai küldeményként tehetők meg a többi fél részére.

3. A fentiek alapján közölt bármilyen értesítés vagy levél a feladást követő 5. naptári napon közöltnek tekintendő akkor is, ha a tértivevényt a küldő fél részére visszaküldték a „nem található”, „elköltözött” „nem kereste” vagy „nem vette át”, illetve bármilyen hasonló jelzéssel. Az e-mail útján küldött értesítés akkor tekintendő kézbesítettnek, ha annak megérkezését a másik fél válasz e-mail formájában 48 órán belül visszaigazolja.

4. Felek rögzítik, hogy jelen Szerződés tekintetében az alábbi e-mail címeket használják a kapcsolattartásra:

Tulajdonos részéről: Név: Takáts Ákos telefon: +36 70 7080808 cím:8230 Balatonfüred Lak köz 1., e-mail: akos.takats@fantasmazrt.hu

Önkormányzat részéről: Név: Szabó-Kalmár Éva telefon: +36 1 224 5900 cím: 1126 Budapest, Böszörményi út 23-25. e-mail: kszt@hegyvidek.hu

5. Önkormányzat kijelenti, hogy Magyarországon jogi személyiséggel rendelkező települési önkormányzat, mely a jelen jogügylet megkötésére jogképességgel rendelkezik, nyilatkozattételi joga semmilyen módon nem korlátozott, illetve nem akadályozott. Önkormányzat kijelenti, hogy a jelen Szerződés aláírására a nevében eljáró Polgármestert az Önkormányzat Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottsága a Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. határozatával feljogosította.

6. A Tulajdonos kijelenti, hogy Magyarországon szabályszerűen nyilvántartásba vett, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság, mely a jelen jogügylet megkötésére jogképességgel rendelkezik.

7. A Felek jelen Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Budapest XII. kerület, belterület, 8974/1 helyrajzi számon nyilvántartott Ingatlanra az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény (Étv.) 30/A. § (5) bekezdése alapján az Önkormányzat javára az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi

3

**Budapest Főváros XII. Kerület
Hegyvidéki Önkormányzat**
képviseli: Pokorni Zoltán polgármester

Takáts Ákos

Ellenjegyzem Budapesten 2023.....napján:

dr. Zsilinszky Tibor Krisztián ügyvéd, KASZ szám: 36071769, Zsilinszky Ügyvédi Iroda 1137 Budapest Pozsonyi út 15-17 fszt 1. adószám: 18117967-2-41

CXLI. törvény (Inytv.) 17. § (1) bek. 16. pontja szerinti településrendezési kötelezettség ténye kerüljön feljegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, és hogy ennek érdekében az illetékes jegyző megkeresse az illetékes földhivatalt az Étv. 30/A. § (5) bekezdése alapján. Felek jelen pont szerinti hozzájárulása az Inytv. 29. § alapján kifejezett bejegyzési engedélynek minősül.

8. Amennyiben a jelen Szerződés szerinti kötelezettségeinek a Tulajdonos maradéktalanul eleget tett, úgy az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy az Étv. vonatkozó rendelkezéseinek megfelelően az illetékes jegyző megkeresi az illetékes ingatlanügyi hatóságot az Ingatlan vonatkozásában feljegyzett településrendezési kötelezettség tényének az ingatlan-nyilvántartásból történő maradéktalan törlése érdekében.

9. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződés teljesítése során a jóhiszeműség elvét szem előtt tartva egymással együttműködnek. Tulajdonos kötelezettséget vállal, hogy a Beruházás előrehaladtáról (így különösen a telekalakítási eljárásról) írásban (e-mail elegendő) tájékoztatja az Önkormányzatot.

10. Amennyiben a jelen Szerződés bármely rendelkezését bármely hatóság, bíróság kikényszeríthetetlennek vagy érvénytelennek ítéli, akkor ez a szerződés többi rendelkezésének érvényességét és érvényesíthetőségét semmilyen módon nem befolyásolhatja vagy csorbíthatja. Ebben az esetben Felek mindent megtesznek és jóhiszemű tárgyalásokat folytatnak annak érdekében, hogy az így érvénytelennek vagy érvényesíthetetlennek talált rendelkezést helyettesítő, kölcsönösen elfogadható rendelkezés feltételeit kidolgozzák.

11. Felek kijelentik, hogy mindegyikük a saját nevében és javára jár el a jelen Szerződés kapcsán. Mind az Önkormányzat, mind a Tulajdonos rendelkezik külön jogi képviselővel jelen Szerződés egyeztetése, az előkészítése és aláírása alatt és mindegyik Fél viseli a saját jogi képviselőjének költségeit.

12. Felek meghatalmazzák a Zsilinszky Ügyvédi Irodát (kép.: dr. Zsilinszky Tibor Krisztián ügyvéd, KASZ szám: 36071769 Zsilinszky Ügyvédi Iroda 1137 Budapest Pozsonyi út 15-17 fszt 1. adószám: 18117967-2-41); jelen Szerződés, valamint az egyéb nyilatkozatok és okiratok elkészítésére, ügyvédi ellenjegyzésére és az illetékes földhivatali osztály – szükség szerint más hatóság – előtti eljárásban történő teljes jogkörrel való képviseletre. Meghatalmazott jelen Szerződés ellenjegyzésével kijelenti, hogy a meghatalmazást elfogadja.

13. A Felek kijelentik, hogy a vonatkozó törvényi előírások alapján a jelen Szerződést ellenjegyző ügyvéd, illetve jogtanácsos megvizsgálta a Felek képviselőinek személyi okmányait (személyazonosító igazolvány, lakcímkártya, kártya formátumú vezetői engedély) és azokról a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzése és megakadályozása, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben meghatározott kötelezettségek megfelelő teljesítése, az ügyfél-átvilágítási kötelezettség teljes körű végrehajtása, valamint a felügyeleti tevékenység hatékony ellátása céljából másolatot készített, amelyhez a Felek hozzájárultak. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen Szerződést ellenjegyző ügyvéd, illetve jogtanácsos a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény 6-13. §-aiban foglaltak, illetve a 73-76. §-aiban foglaltak teljesítése érdekében, illetőleg az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII.

4

**Budapest Főváros XII. Kerület
Hegyvidéki Önkormányzat**
képviselet: Pokorni Zoltán polgármester

Takáts Ákos

Ellenjegyzem Budapesten 2023.....napján:

dr. Zsilinszky Tibor Krisztián ügyvéd, KASZ szám: 36071769, Zsilinszky Ügyvédi Iroda 1137 Budapest Pozsonyi út 15-17 fszt 1. adószám: 18117967-2-41

törvény szerint a Felek személyazonosságának ellenőrzése érdekében és a személyazonosság és lakcím igazolása érdekében rendelkezésre bocsátott adatok nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és a személyazonosság igazolására alkalmas, bemutatott hatósági igazolvány és tartózkodásra jogosító okmány nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és érvényességének megállapítása céljából megkeresse a személyi adat- és lakcímnyilvántartást, a járművezetői engedély nyilvántartást, az útiokmány-nyilvántartást vezető, vagy a központi idegenrendészeti nyilvántartás adatait feldolgozó hatóságot, továbbá jelen szerződéses ügylettel összefüggésben a személyes adataikat kezelje. Az eljáró ügyvéd, illetve jogtanácsos megvizsgálta a személyi okmányokat, a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszer (rövidítve: JÜB) szerint az okmányok érvényesek. Szerződő Felek a jelen Szerződés aláírásával is elismerik, hogy a jelen Szerződést ellenjegyző ügyvéd, illetve jogtanácsos az okirat elkészítése előtt őket írásban tájékoztatta az ügyfél-átvilágítási kötelezettségről, a személyazonosság ellenőrzés lehetőségéről, céljáról, módjáról és tartalmáról, és a bejelentési kötelezettségről, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről.

14. A jelen Szerződésre a magyar jog az irányadó. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében az Étv. és a Ptk. rendelkezései az irányadóak. A Felek a jelen Szerződés tekintetében a Ptk. 6:63. § (5) bekezdésének alkalmazását kifejezetten kizárják.

15. A Felek megállapodnak abban, hogy minden tőlük ésszerűen elvárható intézkedést megtesznek annak érdekében, hogy a jelen Szerződésből eredő jogvitáikat, igényeiket elsősorban békés, tárgyalásos úton rendezzék. Ha e tárgyalások harminc (30) napon belül nem vezetnek eredményre, úgy a jogvita eldöntésére a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény rendelkezései szerint általános illetékességgel rendelkező rendes bíróság az illetékes.

Szerződő felek a jelen Szerződést - elolvasás és értelmezés után - mint akaratukkal mindenben egyezőt a mai napon jóváhagyólag írták alá azzal, hogy a jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jogszabályok rendelkezései irányadók.

Budapest, 2023.

Melléklet:

- 1. sz. melléklet: Tervtanács XIII/888-2/2023 számú konzultációs véleménye
- 2. sz. melléklet: átadott területet bemutató helyszínrajz

Pénzügyi ellenjegyzés:

Ellenjegyeztem:

Budapest Hegyvidék, 2023.

.....
Sándor Ildikó
gazdasági vezető

5

Budapest Főváros XII. Kerület
Hegyvidéki Önkormányzat
képviseli: Pokorni Zoltán polgármester

Takáts Ákos

Ellenjegyzem Budapesten 2023.....napján:

dr. Zsilinszky Tibor Krisztián ügyvéd, KASZ szám: 36071769, Zsilinszky Ügyvédi Iroda 1137
Budapest Pozsonyi út 15-17 fszt 1. adószám: 18117967-2-41

Szakmai szempontból megfelelő, aláírásra javasolom:

Szabó-Kalmár Éva
irodavezető

A 2/2017. polgármesteri-jegyzői együttes utasítás alapján a szerződés rövid összefoglalása, a szerződéskötés indoka:

A kerületi építési szabályzatban biztosított kedvezmény igénybevételének feltétele a településrendezési szerződés megkötése a szabályozással érintett telekrész átadására vonatkozóan.

Nagy Éva Júlia
előkészítő ügyintéző

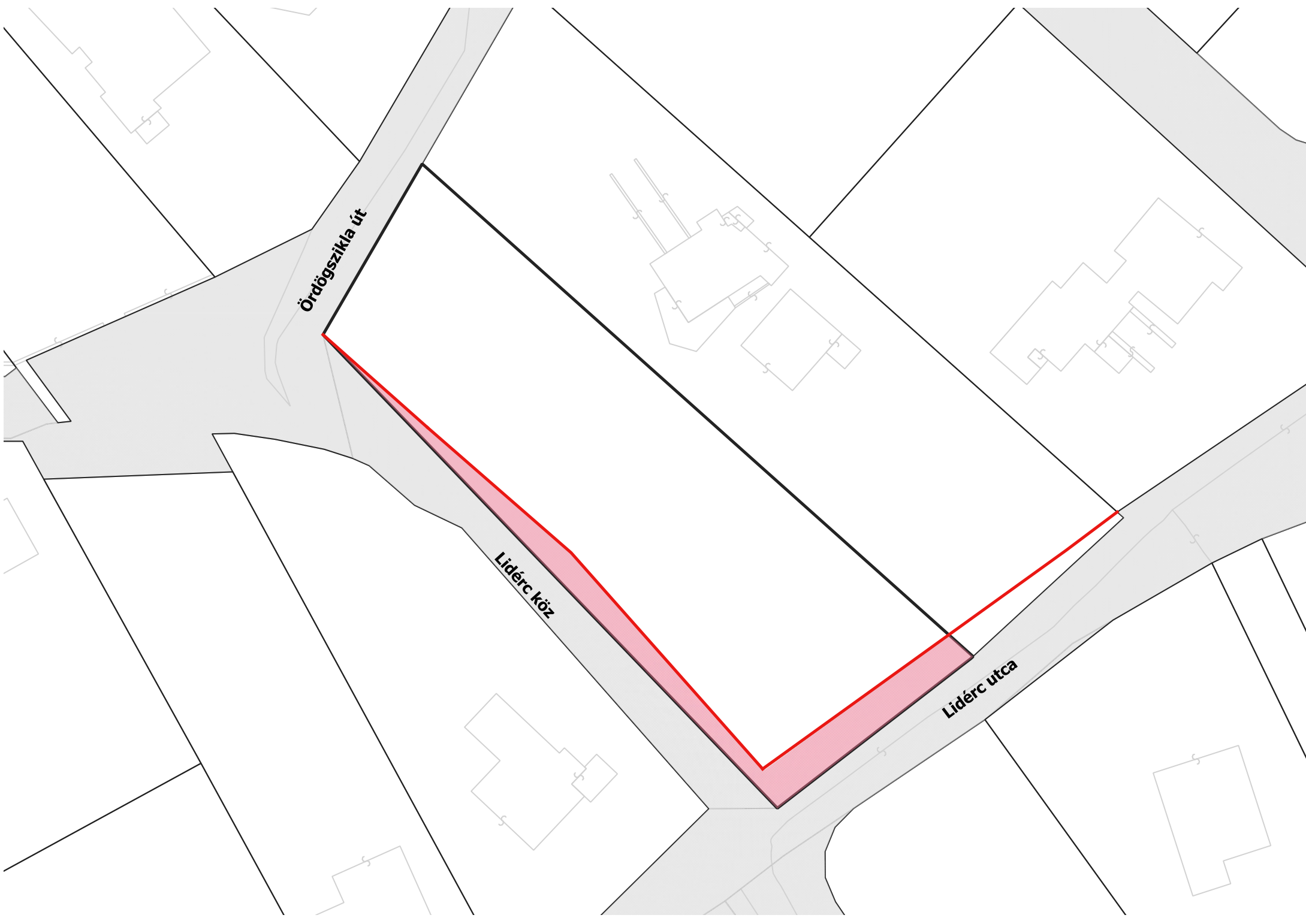
A szerződést előkészítette, véleményezte:

Név	Beosztás	Aláírás
Szabó-Kalmár Éva	irodavezető	
dr. Gere Kornélia	jegyzői referens/ koordinátor	
Puglitsné Szamák Erzsébet	pénzügyi ügyintéző	
Béres István	stratégiai főtanácsadó	
dr. Borsodi Klaudia	aljegyző	

Budapest Főváros XII. Kerület
Hegyvidéki Önkormányzat
képviseli: Pokorni Zoltán polgármester

Takáts Ákos

Ellenjegyzem Budapesten 2023.....napján:
dr. Zsilinszky Tibor Krisztián ügyvéd, KASZ szám: 36071769, Zsilinszky Ügyvédi Iroda 1137
Budapest Pozsonyi út 15-17 fszt 1. adószám: 18117967-2-41



Ördögszikla út

Lidérc köz

Lidérc utca