



A Bizottság nyilvános ülésének anyaga  
(2011. évi CLXXXIX. törvény 46.§ (1) bek., 60.§)

## ELŐTERJESZTÉS

### a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Településrendezési szerződés megkötése, valamint ingatlanok telekhatár rendezése

#### **Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!**

Az előterjesztés településrendezési szerződés megkötésére, valamint ingatlanok telekhatárainak rendezésére 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.

A Budapest XII. kerület, Szilassy út 10/c szám alatti, 10519 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa, Nagy Elek (a továbbiakban: Tulajdonos) az ingatlanon két új, többlakásos lakóépületet kíván létesíteni. Az ingatlant a területre hatályos, az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete (továbbiakban: KÉSZ) szerint tervezett szabályozási vonal érinti. A szabályozás végrehajtása a telek beépítésének feltétele, a szabályozási tervlap kivonatát a 4. melléklet tartalmazza. A KÉSZ 26.§ (1) bekezdése lehetővé teszi, hogy településrendezési szerződés megkötése esetén az ingatlan eredeti telekmérete szerinti beépítési paraméterek legyenek alkalmazhatóak.

A szerződés megkötésének célja, hogy az ingatlant érintő közterületi szabályozás végrehajtásra kerüljön, és az ingatlan a vonatkozó előírásokkal összhangban beépíthetővé váljon. A részletes kötelezettségvállalást az előterjesztés 3. mellékletét képező szerződéstervezet tartalmazza.

Az ingatlanra tervezett épület telepítési tanulmánytervét a Hegyvidéki Tervtanács 2024. július 18-án megtartott ülésén tárgyalta és XIII/726-2/2024 számú tervtanácsi konzultációs véleményében a koncepciót támogatta. A tervtanácsi konzultációs vélemény az előterjesztés 1. mellékletét, a telepítési tanulmányterv az előterjesztés 2. mellékletét képezi.

Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III. 2.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete 12. § (2) bekezdése alapján a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság dönt az üzleti vagyon körébe tartozó 150 millió forint egyedi értékhatárt meg nem haladó önkormányzati vagyontárgy szerzéséről, elidegenítéséről, megterheléséről, bérbeadásáról, használatba adásáról és gazdasági társaságba való beviteléről.



A KÉSZ szerint a 10519 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Szilassy út 10/c szám alatt található, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 5615 m<sup>2</sup> területű ingatlant kötelező érvényű szabályozási elemként tervezett szabályozási vonal érinti a (10509) hrsz.-ú ingatlan javára 66 m<sup>2</sup> nagyságú területtel. A Budapest XII. kerület, (10509) hrsz.-ú – Szilassy út – kivett közterület művelési ágú, 1222 m<sup>2</sup> területű ingatlan az Önkormányzat tulajdonát képezi. A telekalakítási megállapodás keretében az út céljára igénybe vett, 66 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanrész ajándékozás jogcímén kerül az Önkormányzat tulajdonába.

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, Szilassy út 10/c szám alatti, 10519 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan benyújtott, és a Hegyvidéki Tervtanács által XIII/726-2/2024 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, Szilassy út 10/c szám alatti, 10519 hrsz.-ú ingatlanon új épület építésére vonatkozóan településrendezési szerződést köt Nagy Elekkel. A Bizottság ezzel egyidejűleg felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés aláírására.

*(A döntéshozatal módja: egyszerű többség.)*

3. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 10519 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Szilassy út 10/c szám alatt található ingatlanból út céljára igénybe vett 66 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanrész ajándékozás jogcímén kerüljön Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat tulajdonába. A Bizottság felhatalmazza a polgármestert a telekalakítási megállapodás megkötésére és a telekalakítási eljárás megindítására.

*(A döntéshozatal módja: egyszerű többség.)*

Budapest Hegyvidék, 2024. augusztus 30.

**Pokorni Zoltán**  
polgármester

Láttam:

**dr. Gottfried-Tusor Gabriella**  
jegyző

#### **Mellékletek:**

1. Tervtanácsi konzultációs vélemény
2. Telepítési tanulmányterv
3. Településrendezési szerződés tervezete
4. Szabályozási terv kivonat



HEGYVIDÉKI  
ÖNKORMÁNYZAT

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

**CSILLAG-HOME Kft.**  
**1027 Budapest, Csalogány utca 23.**  
**képviseli Paulin Kristóf ügyvezető**

Iktatási szám: XIII/726-2/2024  
Ügyintéző: Tölgyesi-Morvai Krisztina  
1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.  
Telefon: +36 1 224 5900/5218  
+36 70 938 9632  
Fax: +36 1 224 5905  
e-mail: [tolgyesi-morvai.krisztina@hegyvidek.hu](mailto:tolgyesi-morvai.krisztina@hegyvidek.hu)  
[www.hegyvidek.hu](http://www.hegyvidek.hu)

Tárgy: Tervtanácsi konzultációs vélemény a Budapest  
XII. kerület, **Szilassy út 10/c** szám alatti és **10519**  
helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan

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

Ajánlás

**A Tervtanács a konzultációs vázlattevé koncepcióját támogatja**

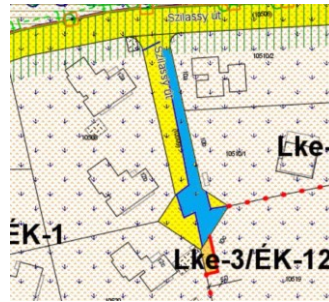
Indoklás

A kérelmező tervtanácsi konzultáció iránti kérelmet nyújtott be 2024.07.12. napján hivatalunkhoz.

Helyszín:	Budapest XII. kerület, <b>Szilassy út 10/c</b> , <b>10519</b> helyrajzi számú ingatlan
Építető:	CSILLAG-HOME Kft. 1027 Budapest, Csalogány utca 23. képviseli Paulin Kristóf ügyvezető
Tervező:	M. Gillemot Éva, É01 6635 DMSC-DESIGN KFT. 1122 Budapest, Városmajor utca 53/A munkatárs: Molnár Mária TT/1 01-1580
Történelmi városrész:	Zugliget
Meghatározó karakter:	kertvárosias karakter
Övezeti besorolás:	Lke-3/ÉK-12
Hatályos szabályozási terv:	Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 26/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelete az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról (a továbbiakban: KÉSZ)
Szabályozási tervi kötöttség:	tervezett szabályozási vonal, természetvédelmi szempontból nem beépíthető terület
Védettség:	műemléki környezet
Korlátozás:	csúszásveszélyes terület
Rendeltetés meghatározása:	lakóépület

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

**(A szavazati joggal rendelkező tagok száma: 3 fő. A résztvevő, szavazattal rendelkező tagok száma alapján a tervtanács határozatképes.)**



A Hegyvidéki Tervtanács (székhely: 1126 Budapest, Böszörményi út 23-25., Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal) 2023. július 18-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:

„A Budapest XII. kerület, Szilassy út 10/c szám alatti, 10519 helyrajzi számú ingatlan a KÉSZ szabályozási tervlapja alapján kötelező szabályozási vonallal érintett. A szabályozási vonal végrehajtása a szomszédos ingatlan (hrsz.: 10520) megközelítése miatt szükséges, tekintettel arra, hogy a kialakult állapot szerint az csak a fejlesztéssel érintett telken keresztül közelíthető meg.

A tervezett útszabályozás a telek területét kis mértékben (körülbelül 65 négyzetméterrel) csökkenti. Építendő szándéka a telken két új többlakásos lakóépület építése. A tervezett épületek beépítési paraméterei az eredeti telekméretet figyelembe véve kerültek meghatározásra, ami az Étv. 27. § (11) bekezdése alapján településrendezési szerződés megkötése esetén valósítható meg.

A tervezett építészeti koncepciót korábban a Hegyvidéki Tervtanács konzultáció keretében támogatta. A most benyújtott dokumentációt a Tervtanács a településrendezési szerződés megalapozása érdekében telepítési tanulmánytervként tárgyalta.

A tervtanácsi tagok egyetértettek abban, hogy a tervezett épületek léptéke támogatható, a teljes telekméretből adódó többlet beépítési lehetőség ezt érdemben nem érinti. A kötelező útszabályozás az épületek karakterét, beépítését nem befolyásolja.

**A Zsűri az eredeti telekterületből adódó paraméterek igénybevételét megalapozottnak tartja.**

**A Tervtanács a benyújtott tervdokumentáció koncepcióját településképi szempontból támogatja.”**

A benyújtott terv a zsákutca hosszútávú fejlesztési lehetőségére vonatkozó javaslatot is tartalmaz. A Tervtanács üdvözölte az útszélesítés megvalósítására vonatkozó elképzelést. Ezzel összefüggésben a Tervtanács hosszútávon a szabályozási terv felülvizsgálatát javasolja. A 10520 helyrajzi számú ingatlan szabályos megközelítése érdekében a Zsűri a Szilassy út (10509) helyrajzi számú közterületi szakaszának meghosszabbítását ajánlja. Amennyiben a tervezett útszélesítéshez a szabályozási terv felülvizsgálata szükséges, javasolt a Városrendezési és Főépítészeti Irodához hivatalos kérelem beadása a szabályozási terv módosítására vonatkozóan.



## 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, 2024. július 31.

**Hapszné Tarcsafalvi Eszter**  
főépítész

**MEGRENDŐ: CSILLAG-HOME KFT.**

## **TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**

---

**Cím, HRSZ.: 10519 hrsz, 1121 Budapest, Szilassy út 10/c**

**2024. 07. 12.**



## 1. RÉSZTVEVŐK:

megrendelő: CSILLAG-HOME KFT, 1027 Budapest, Csalogány utca 23.  
építész: DMSC-Design Kft., 1122 Bp, Városmajor u. 53/A; (+36 1) 445 1510; iroda@dmsc.hu  
felelős tervező: Molnár Mária településtervező építész, TT1 01-1580

## 2. Tartalomjegyzék

1. Résztvevők:.....	1
2. Tartalomjegyzék .....	1
3. BRIEF .....	2
4. A fejlesztési ingatlan és környezete bemutatása .....	2
5. A meglévő közterületek és jelenlegi használatuk .....	7
6. A tervezett beépítés ismertetése .....	10
7. Jelenleg hatályos szabályozás .....	17
8. A tervezett beépítéshez kapcsolódó infrastruktúra-igények.....	18
9. A beépítés környezeti hatásai és követelményei .....	19
10. A Telepítési TanulmányTerv javaslata: .....	19
11. Melléklet: Hatályos szabályozás összegző tervlapja .....	22

### 3. BRIEF

A CSILLAG-HOME Kft. 2 épületből álló, összesen 11 lakást és terepszint alatti teremgarázst tartalmazó fejlesztést tervez a Budapest XII. kerület Szilassy út 10/C. hrsz: 10519 telken.

A tervezett fejlesztés a jelenleg hatályos KÉSZ beépítési paramétereinek megfelelően tervezett, a közúti megközelítés kialakításához azonban korrigálni szükséges a jelenlegi közterület határát, kibővítve azt a 10519 hrsz-ú, fejlesztési ingatlan területéből mintegy 65 m<sup>2</sup>-rel a hatályos szabályozásnak megfelelően.

Ebben a Telepítési Tanulmánytervben ismertetjük a tervezett beépítést és környezeti hatásait, vizsgáljuk, hogy a tervezett közterület bővítés megoldja-e a közterületre kapcsolódó összes ingatlan megközelítését, elegendő-e a közművek kiépítéséhez, lehetséges-e a lejtős terepviszonyok között optimálisabb közterület kialakítás megtalálása.

A Telepítési Tanulmányterv alapot képez a szükséges közterület bővítés tulajdonviszonyainak rendezéséhez, az közterület bővítés önkormányzati tulajdonba adását rendező Településrendezési Szerződés megkötéséhez.

### 4. A FEJLESZTÉSI INGATLAN ÉS KÖRNYEZETE BEMUTATÁSA

A tárgyi telek beépítési adatainak és a meglévő állapotnak az összevetése.

A fejlesztési ingatlan a Zugligeti út és a Tündérhegyi út között, a Budai Tájvédelmi körzet beépített öblzetében található, lakóterületi ingatlan. A terület a budai hegyvidék értékes lakóterületének része.



1. ábra: A tágabb környezet ortofotója



Az ingatlan jelenleg beépítetlen, az északi és a keleti szomszédos telken egy-egy villaépület áll, a szemközti telkeken 6 darab, F+3 szintes, többlakásos társasház található, melyek építési ideje feltehetően a 80-as évekre tehető. Az ingatlantól délre a Budai Tájvédelmi körzet országosan védett területe helyezkedik el, benne a 10522 hrsz-ú szomszédos ingatlanon a műemlékként védett majorsági épület és parkja.



2. ábra: A terület földhivatali alaptérképe



3. ábra: A terület légifotója - Forrás: Google maps

A telek területe 12%-os meredekségű erdősült lejtő, a délre lévő védett Budai Tájvédelmi körzet területétől a közös telekhatár mintegy kétharmadán meredek rézsű választja el.



4. ábra: A terület ortofotója (forrás Minerva rendszer) és a geodéziai felmérés egybe szerkesztve



5. ábra: Helyszíni fotók - Forrás DMSC saját felvétel és Google maps

A környező épületeket bemutató képeket és a területen megtalálható értékvédelemmel érintett épületek, elemek bemutatását lásd a következő oldalakon.

KÖRNYEZŐ BEÉPÍTÉS BEMUTATÁSA



HRSZ:10518/2 JANKA ÚT 6/B (Pitvar Kft.)



HRSZ:10510/2 SZILASSY ÚT 10/A



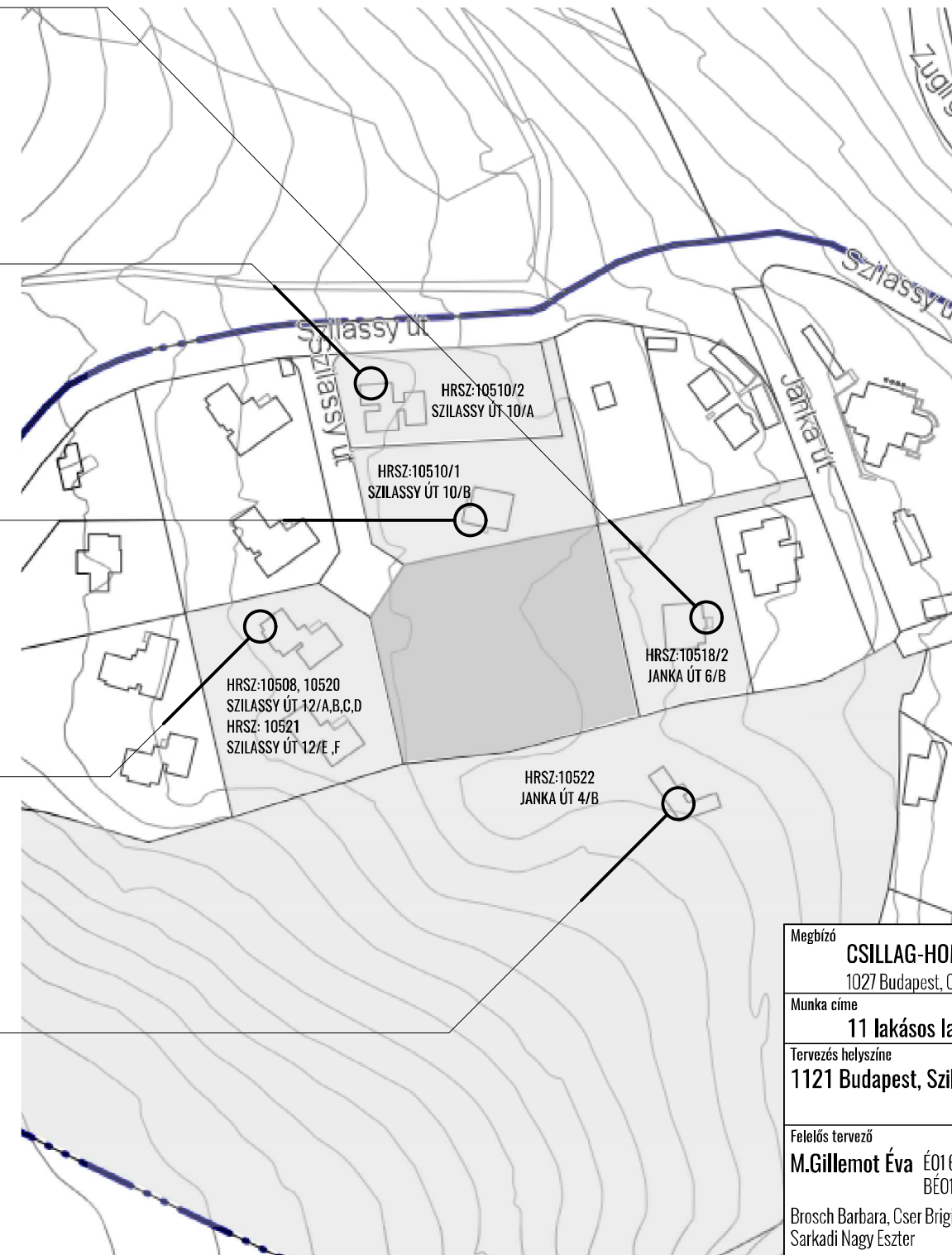
HRSZ:10510/1 SZILASSY ÚT 10/B



HRSZ: 10521 SZILASSY ÚT 12/E,F HRSZ:10508, 10520 SZILASSY ÚT 12/A,B,C,D



HRSZ:10522 JANKA ÚT 4/B



Megbízó	<b>CSILLAG-HOME Kft.</b> 1027 Budapest, Csalogány utca 23.
Munka címe	<b>11 lakásos lakópark</b>
Tervezés helyszíne	<b>1121 Budapest, Szilassy út 10/c</b> HRSZ: 10519
Felelős tervező	<b>M.Gillemot Éva</b> É016635 <b>Hosszú Miklós</b> É010465 BÉ016635
	Brosch Barbara, Cser Brigitta, Lajosi Dóra, Meiszter Evelin, Sarkadi Nagy Eszter
	<b>dmsc</b> ARCHITECTURE.DESIGN.ART 1122 Bp, Városmajor u. 53/A; (+36 1) 445 1510; iroda@dmsc.hu
Terv	<b>TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV</b>
Rajz név	<b>A KÖRNYEZŐ BEÉPÍTÉS BEMUTATÁSA</b>



műemlék  
volt Fácán vendéglő  
emeletes, sarokrízalitos, klasszicista  
épület, Hild József 1856

HRSZ:10525/2 BÉLA KIRÁLY ÚT 61.



Haggenmacher-villa,  
egykori Istenszeme  
fogadó és parkja  
(klasszicizáló  
nyaralóépület)

HRSZ:10505/2 SZILASSY ÚT 3.



Fővárosi helyi védett  
épület, Majorsági  
épület és parkjának  
műemléki  
környezete

HRSZ:10518/2 JANKA ÚT 6/B



helyi védelem (plasztika)  
DISZNÓFŐ FORRÁSKÚTHÁZ  
1827  
átalakítás 1927

HRSZ:10505/3 SZILASSY ÚT 18.



műemlék  
BAROKK LAKÓHÁZ 1774  
(ZILICH-ZERKOWITZ  
MAJOR ÉS PARKJA)

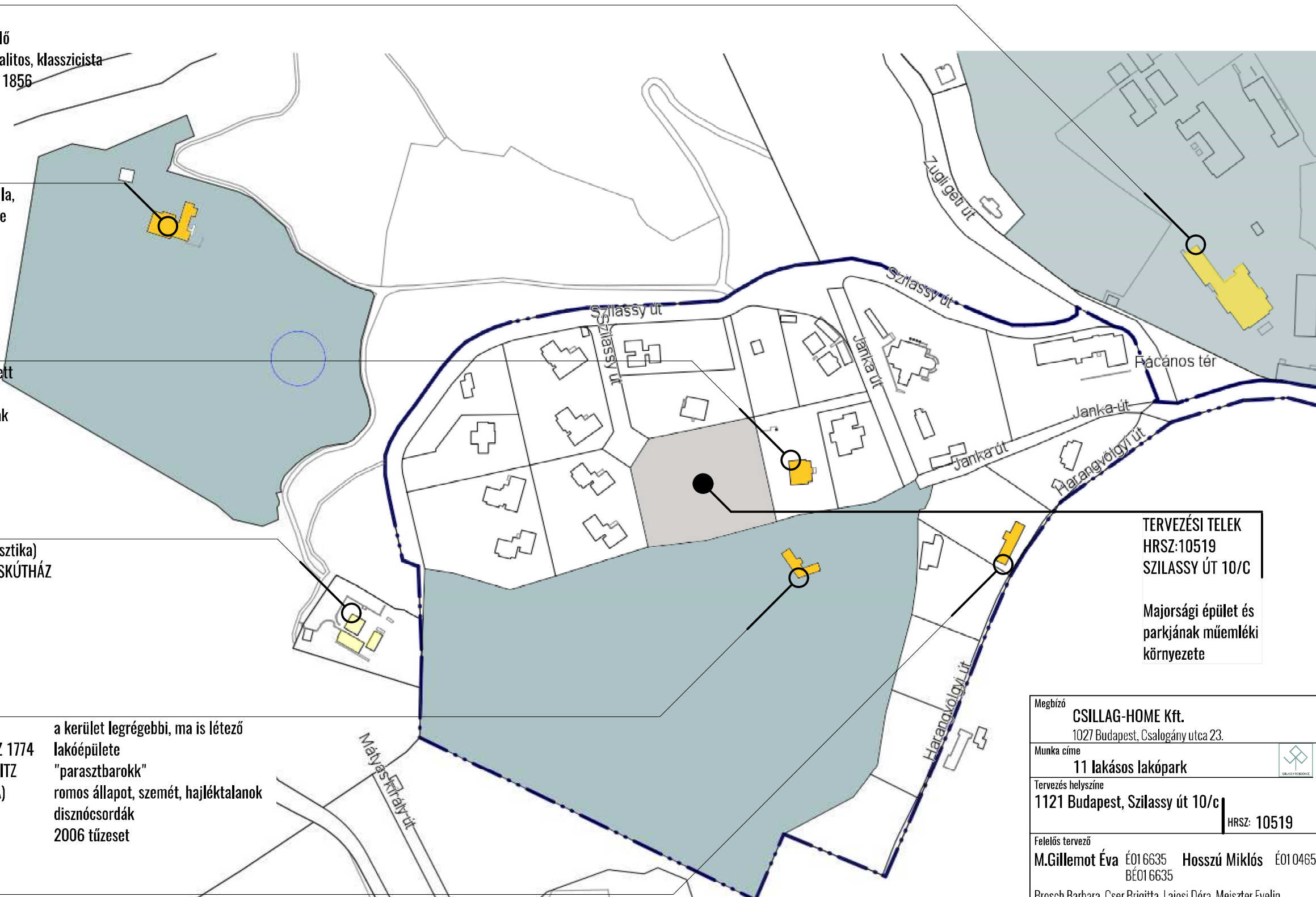
a terület legrégebbi, ma is létező  
lakóépülete  
"parasztbarokk"  
romos állapot, szemét, hajléktalanok  
disznócsordák  
2006 tűzeset

HRSZ:10522 JANKA ÚT 4/B



Fővárosi helyi védett épület  
Majorsági épület és  
parkjának műemléki  
környezete

HRSZ: 10500/8 Harangvölgyi út 44.



TERVEZÉSI TELEK  
HRSZ:10519  
SZILASSY ÚT 10/C

Majorsági épület és  
parkjának műemléki  
környezete

Megbízó	<b>CSILLAG-HOME Kft.</b> 1027 Budapest, Csalogány utca 23.
Munka címe	<b>11 lakásos lakópark</b>
Tervezés helyszíne	<b>1121 Budapest, Szilassy út 10/c</b> HRSZ: 10519
Felelős tervező	<b>M.Gillemot Éva</b> É016635 <b>Hosszú Miklós</b> É010465 BÉ016635
	Brosch Barbara, Cser Brigitta, Lajosi Dóra, Meiszter Evelin, Sarkadi Nagy Eszter
	<b>dmsc</b> ARCHITECTURE.DESIGN.ART 1122 Bp, Városmajor u. 53/A; (+36 1) 445 1510; iroda@dmsc.hu
Terv	<b>TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV</b>
Rajz név	<b>ÉRTÉKVÉDELEMMEL ÉRINTETT INGATLANOK</b>

## 5. A MEGLÉVŐ KÖZTERÜLETEK ÉS JELENLEGI HASZNÁLATUK

A beépíteni tervezett ingatlan a Szilassy út zsákutca jellegű kiágazásából közelíthető meg a szomszédos ingatlanokkal együtt. A zsákutca jellegű kiágazás szélessége 11,5 m, a végén, a földhivatali jogi nyilvántartásban egy négyzet alakú, 21,5 – 21,7 m szélességű bővület található.

A közterületen 4,5 – 2,5 m szélességű aszfalt burkolat, sövényssorral leválasztott, használatában a szomszédos telek kapcsolt zöldfelületek és murvás burkolattal kiépített parkoló található.

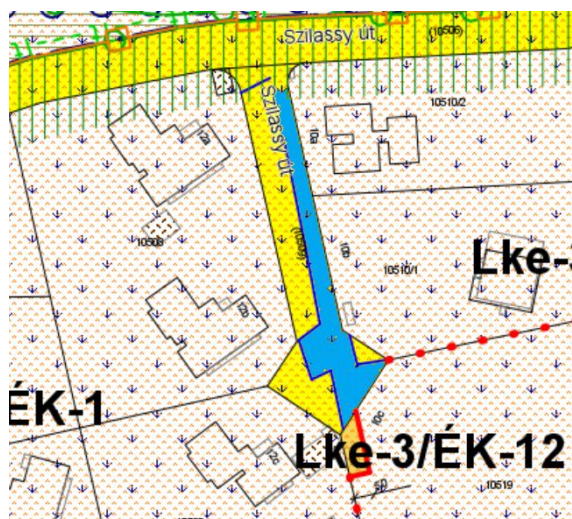
A meglévő közterület végéből közelíthető meg a fejlesztési ingatlan, valamint a 10520 hrsz-ú telek és ezen keresztül a 10521 hrsz-ú ingatlan is. A 10521 hrsz-ú ingatlannak nincs önálló közúti kapcsolata.



6. ábra: A fejlesztési ingatlan ortofotója és a földhivatali adatok összevetése - Forrás: Minerva rendszer és DMSC saját szerkesztés

A jelenlegi kerítések nem a földhivatali telekhatárok által kijelölt helyen találhatóak. A hatályos szabályozási terv a Minerva rendszerben ábrázolja a közterületi kerítéseket.

A kék színű kitöltéssel ábrázoltuk a mellékelt ábrán a valóságban közterületként használt területet, mely jelentősen eltér a sárga színnel kitöltött jogi közterület mértékétől.



7. ábra: A kerítések, garázsok közötti használható terület

A parkolók és a sövény sorok miatt a meglévő aszfalt burkolat részben a közterület keleti oldalán elhelyezkedő telkek területén létesült., azok kerítése a telekhatártól beljebb található.

A zsákutca négyzet alakú bővületének észak-keleti sarkát a valóságban teljes mértékben levágja a 10510/1 hrsz-ú telek értékes kerítése.



8. ábra: A közterületre kiépített meglévő értékes kerítés

A parkolók és a sövény sorok jelentős mértékben lecsökkentik a használható közterületi szélességet.

A közterületre a 10508 és a 10520 hrsz-ú ingatlanok szerelt jellegű garázs építményei is rányúlnak, lehetetlenné téve a közterület azon szakaszának használatát.

Emiatt a 10520 és a 10521 telkek közötti kapcsolatát jelentő aszfalt burkolat részben a 10519 hrsz-ú fejlesztési ingatlanon halad.

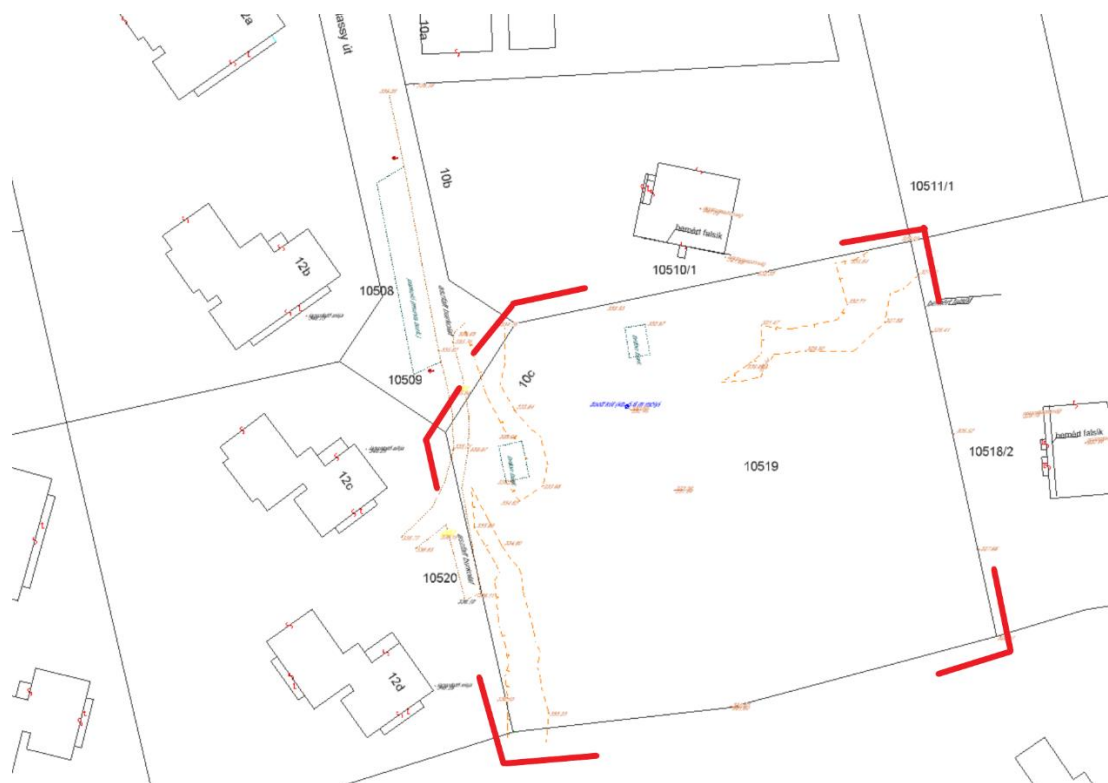


9. ábra: Meglévő közterületre belógó garázs-építmény



10. ábra: A közterületre is kinyúló szerelt garázsok - Forrás: Google maps

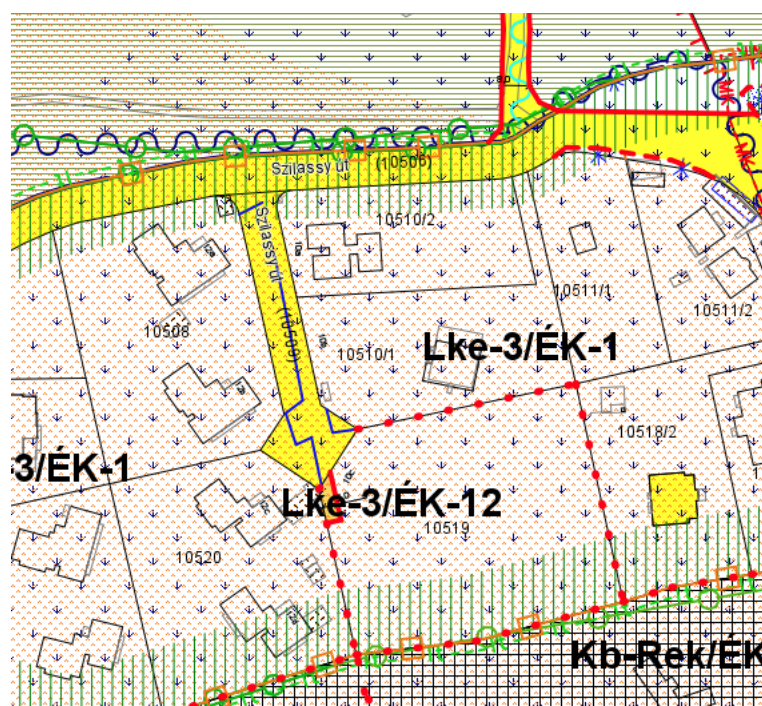
A meglévő állapot geodéziai felmérése is rögzíti, hogy fentiek miatt a meglévő aszfalt burkolat a 10510 hrsz-ú fejlesztési telken halad át.



11. ábra: Aszfalt burkolat a 10519 hrsz-ú telken

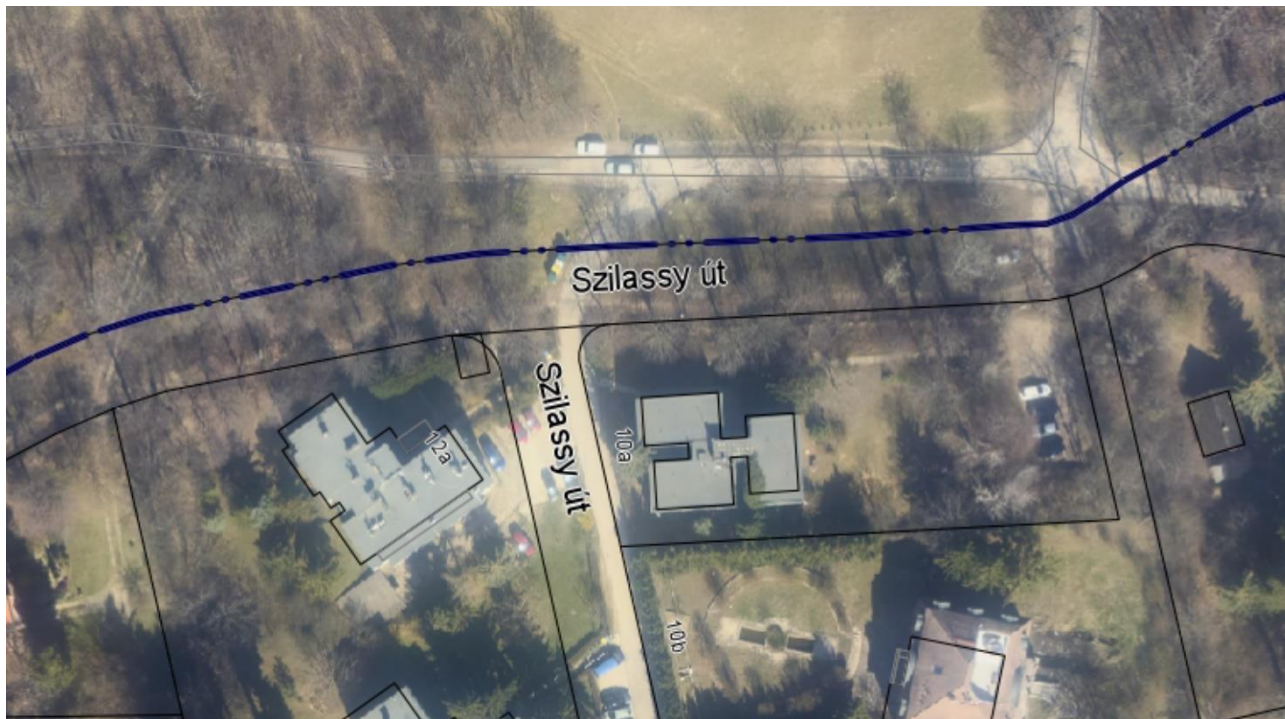
A jelenleg hatályos szabályozás kibővíti a 10509 hrsz-ú közterület területét, mintegy 65 m<sup>2</sup>-t leszabályozva a 10519 hrsz-ú telek területéből, közterületi helyet biztosítva a 10520 telek meglévő megközelítése számára.

Részleteket lásd a 7. pontban.



12. ábra: A hatályos szabályozás részlete - Forrás Minerva rendszer

A Szilassy út meglévő kiépített átmenő szakasza, melyhez a zsákutca jellegű kiágazás kapcsolódik sem a számára kijelölt közterületi ingatlanon került kiépítésre. Attól mintegy 10-15 méterrel északra található a meglévő burkolat.



13. ábra: A Szilassy út kiépített burkolata - Forrás Mlnerva rendszer

## 6. A TERVEZETT BEÉPÍTÉS ISMERTETÉSE

A 10519 hrsz-ú ingatlanon lakó funkciójú beépítés tervezett, igazodva a környező telkek funkciójához, a helyi előírásokhoz és a tágabb környezet lakóterületi értékeihez.

Két épület kialakítása tervezett, melyeket alul egy mélygarázs köt össze. Az épületek földszint+2 szintesek.



14. ábra: A tervezett beépítés látványterve



A tervezett beépítés figyelembe veszi a terület környezeti, történeti, építészeti adottságait, valamint a domborzati adottságokat és a terület benapozását. A tervezett tömegek, nyitott-zárt terek kialakításakor különösen fontos szempont volt a kültér és a beltér kapcsolata, melyet igényesen formált tájépítészeti megoldások tesznek teljessé. A két épület tömeg közel azonos kialakítású, tagolt, elhelyezésüket a rétegvonalak és a kilátás határozta meg, mely alapelvek a szomszédos 6 db többlakásos épület kialakításához hasonló beépítést hoztak létre. A tervezett beépítés illeszkedik a környezetébe.

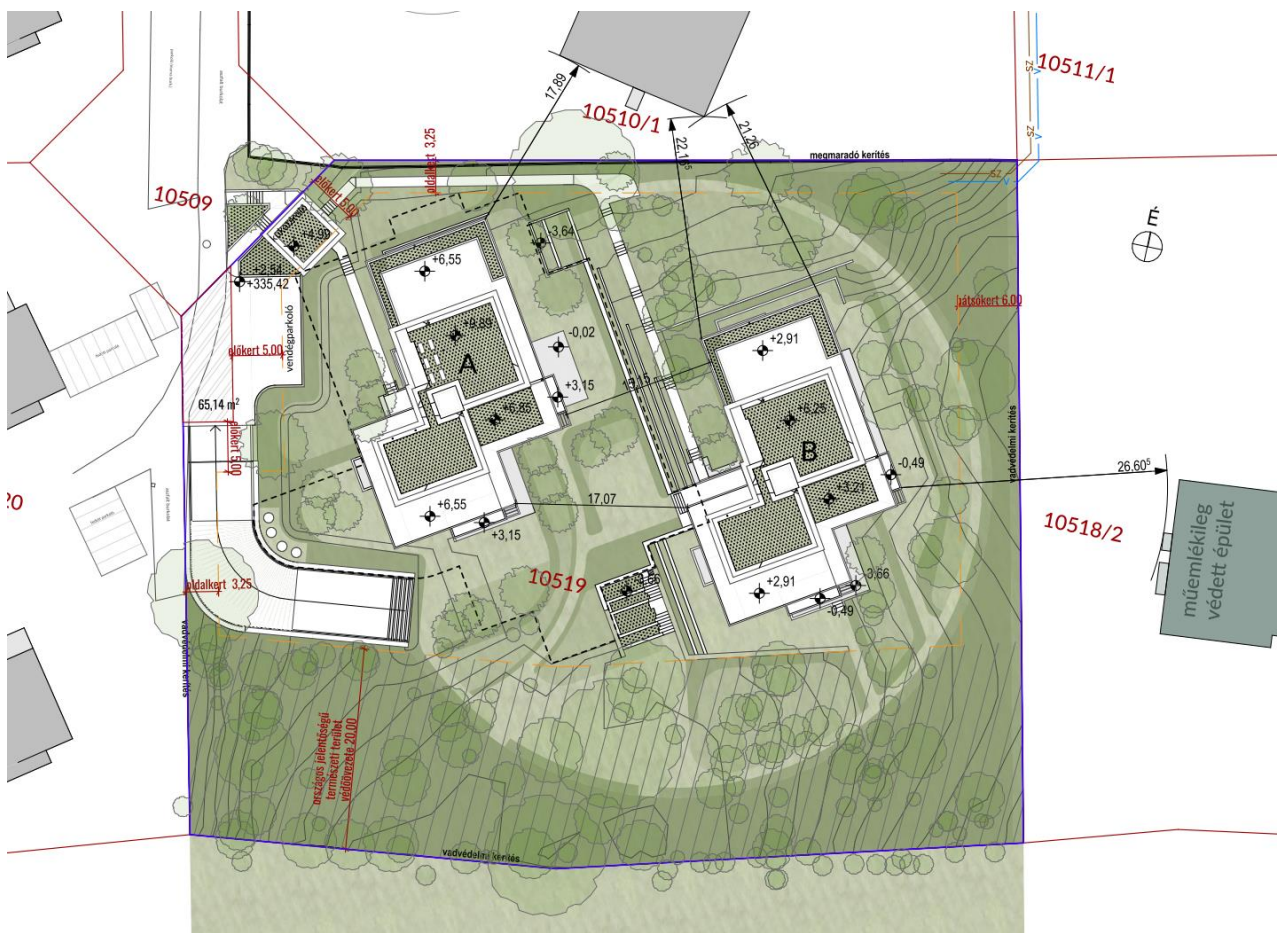


15. ábra: A tervezett beépítés és környezete madártávlati képe



16. ábra: A tervezett építészeti tömegalakítás

Az épületek elhelyezése, kialakítása megfelel a jelenleg hatályos KÉSZ előírásainak, megtartja a szomszédos országosan védett Budai Tájvédelmi Körzet telket érintő 20 m-es védősávját, mely nem beépíthető. A tervezett kertészeti kialakítás csak az épületek közvetlen környezetében, egy körrel határolt területen alakítja át a telek meglévő növényzetét, a telek szélein megtartja a kialakult növényzetet, tovább erősítve ezzel a környezetbe illesztést.



17. ábra: A tervezett beépítés vázlata

A két épületben a földszinti lakások körben kertkapcsolatos, teraszos kialakításúak magán kertekkel, az emeleti lakásokhoz nagy épített terasz kapcsolódik, a legfelső szinteken penthouse kialakítással. Az épületek zárófödeme lapostető, zöldtetős kialakítással.

A tervezett lakások száma  $6 + 5 = 11$  lakás, melyekhez 22 db parkoló tervezett a mélygarázsban, melyből 2 állás mozgáskorlátozottak számára fenntartott parkolóhely. A felszínen 3 db vendégparkoló kialakítása tervezett.

A tervezett teremgarázsban közös motor és kerékpártároló áll majd a lakók rendelkezésére, melyet a Szilassy út zsákutca jellegű kiágazásához 2 irányú tervezett rámpa köt össze.

**A tervezett beépítés paramétere:****Beépítettség - terepszint felett:**előírás: 10 % (561,5 m<sup>2</sup>)tervezett: 591,02 m<sup>2</sup> -29,86 m<sup>2</sup> (kedvezmény KÉSZ 7.§ (1)pont ) = 561,16 m<sup>2</sup> -> 9,99 %**Beépítettség - terepszint alatt:**előírás: 30% (1684,5 m<sup>2</sup>)tervezett: 21,73% (1219,98 m<sup>2</sup>)**Általános Szintterület:**előírás: 0,25 (1403,75 m<sup>2</sup>)tervezett: 1817,35 m<sup>2</sup> - 84,05 m<sup>2</sup> (kedvezmény KÉSZ 7.§ (1)pont ) - 329,75 m<sup>2</sup> (kedvezmény KÉSZ 7.§ (6)pont ) = 1403,55 m<sup>2</sup> -> 0,249**ParkolásiSzintterület:**előírás: 0,15 (842,25 m<sup>2</sup>)tervezett: 0,147 (828,18 m<sup>2</sup>)**Zöldfelület:**előírás: 70% (3930,92 m<sup>2</sup>)tervezett: 71,04% (3989,26 m<sup>2</sup>)**Épületmagasság A épület:**

előírás: min 4m, max 6,5m

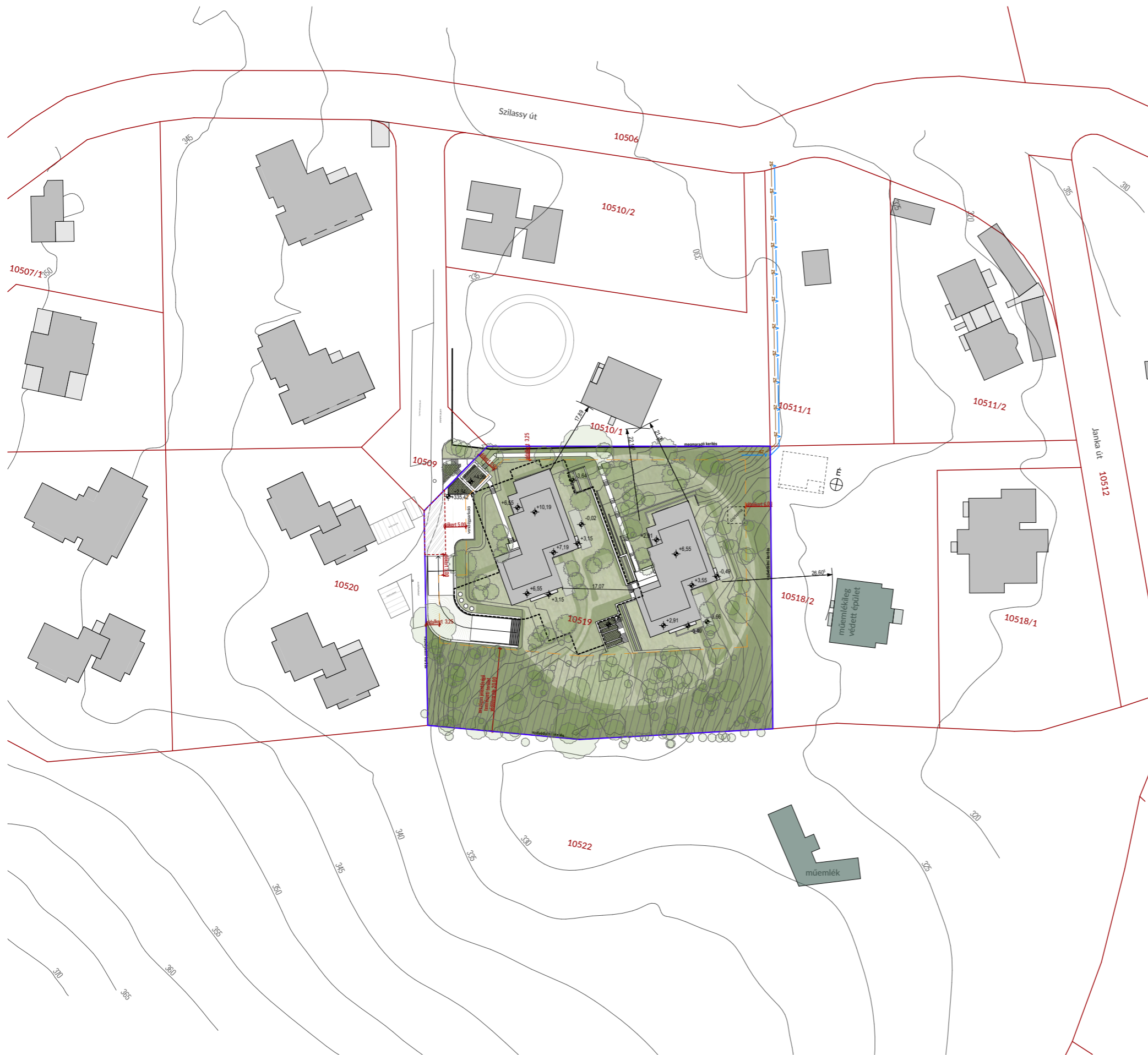
tervezett: 7,22 m - 0,75 m (kedvezmény KÉSZ 7.§ (3)pont) = 6,47 m

**Épületmagasság B épület:**

előírás: min 4m, max 6,5m

tervezett: 7,22 m - 0,75 m (kedvezmény KÉSZ 7.§ (3)pont) = 6,47 m

A tervezett Beépítési tervet lásd következő lapon.



**JELMAGYARÁZAT**

	kötelező szabályozási vonallal érintett telek terület
	építési terület határa
	erdővédelmi sáv (természetvédelmi szempontból nem beépíthető terület)
	garázs kontúr
	v víz közmű
	SZ szennyvíz-csatorna közmű

•0,00 m = +332,88 m Bf.

**Megjegyzések**  
 Ezen tervdokumentáció a DMSC Design Kft. szellemi terméke, mely szerzői jogvédelem alatt áll. A belsőépítészeti tervdokumentáció csak a vonatkozó szakági tervekkel együtt értelmezhető! A méretek a helyszínen ellenőrizendők!  
 A tervről léptékekkel méretet levenni tilos!  
 Az egyes építésztervek minden esetben a teljes rajzi és szöveges tervdokumentációval és szakági tervekkel együtt értelmezendők és fordítva.

**Megbízó**  
**CSILLAG-HOME Kft.**  
 1027 Budapest, Csalogány utca 23.

**Munka címe**  
**11 lakásos lakópark**

**Tervezés helyszíne**  
**1121 Budapest, Szilassy út 10/c**  
 HRSZ: 10519

**Felelős tervező**  
**M.Gillemot Éva** É01 6635 **Hosszú Miklós** É01 0465  
 BÉ01 6635

Brosch Barbara

**dmSC**  
 ARCHITECTURE.DESIGN.ART  
 1122 Bp, Városmajor u. 53/A; (+36 1) 445 1510; iroda@dmsc.hu

<b>Felelős tartószervezet tervező</b>	
Bimbó Gábor (STR-DESIGN Kft.)	T 02-0803
<b>Felelős épületvillamosság tervező</b>	
Petkovics János (Sollenau Kft.)	V 101-5309
<b>Felelős épületgépész tervező</b>	
Szöts Gergő	G 17-00815
<b>Tájépítész</b>	
Balogh Andrea (4D Tájépítész Iroda Kft.)	K 01-5202
Majoros Csaba (4D Tájépítész Iroda Kft.)	K 01-5203
Haraga Alexa, Házi András	
<b>Építész tűzvédelmi szakértő</b>	
Lakk József (LK Adviser Kft.)	I-164/2018
<b>Talajmechanika</b>	
dr. Vásárhelyi Balázs	GT 01-9515
<b>Út és forgalomtechnikai tervező</b>	
Iltzes Miklós (Iltzes Mérnökiroda Kft.)	KÉ-K 0115936
<b>Zaj és rezgésvédelmi szakértő</b>	
dr. Szanka Károly	MMK 06-0021; SZÉS 4;
<b>Településtervező építészmérnök</b>	
Molnár Mária	TT1 01-1580

<b>Terv</b>	<b>TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV</b>
<b>Rajz név</b>	<b>Beépítési Terv</b>
<b>Lépték</b>	<b>1:1000</b>
<b>Dátum</b>	<b>2024. 07. 12.</b>
	<b>T-01</b>

**Beépítési adatok**

övezet: Lke-3/ÉK-12  
 telek területe (m<sup>2</sup>): 5 615 m<sup>2</sup>

Szabadonálló beépítés  
 Maximum 2 tömb lehet, tömbönként maximum 6 lakással, de összesen maximum 11 lakás építhető.  
 Tervezett lakásszám: 11 db  
 Tervezett parkolóhely: 22 db + 3 db vendég parkolóhely

A tervezett teremgarázs és megközelítése a Szilassy út felől:



18. ábra: Tervezett mélygarázs és leejtő - Forrás Irtés Mémőiroda Kft terve

Az új beépítés tervezett megközelítése igazodik a meglévő burkolatokhoz és a tervezett szabályozáshoz. A meglévő burkolatból kiindulva, ahhoz süllyesztett szegéllyel csatlakozva 3 db felszíni parkoló kialakítása tervezett, és egy kétsávos leejtő rámpa.

A tervet a közútkezelő elfogadta, a hozzájárulást lásd a következő lapon.



Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat  
Jegyző

Ittész Mérnökiroda Kft.

Budapest  
Rögös utca 24.  
1194

Tárgy: XII. ker. Szilassy út 10/c.  
Szilassy Lakópark parkoló és  
mélygarázs lehajtó terve – közútkezelői  
hozzájárulás

Iktatási szám: V-5853/2/2024.  
Ügyintéző: Bejczy Álmos  
1126 Budapest, Bösztörményi út 23-25.  
Telefon: 224-5986  
06709530612  
e-mail: [bejczy.almos@hegyvidek.hu](mailto:bejczy.almos@hegyvidek.hu)  
[www.hegyvidek.hu](http://www.hegyvidek.hu)

A **DMSC-Design Kft.** (1122 Bp., Városmajor utca 53.) megbízásából az **Ittész Mérnökiroda Kft.** (1194 Bp., Rögös utca 24.), mint Tervező kérelmére, az ahhoz csatolt, **Tervező** által készített, 2023. március hó dátummal ellátott 22393 számú tervdokumentáció alapján a tárgyi ingatlan megközelítését szolgáló mélygarázs lehajtó útsatlakozás kialakítására vonatkozó

**KÖZÚTKEZELŐI HOZZÁJÁRULÁST MEGADJUK ÉS**  
**A MAGASÉPÍTÉSI ENGEDÉLY KIADÁSÁHOZ KÖZÚTKEZELŐI SZEMPONTBÓL**  
**HOZZÁJÁRULUNK**

a következő kikötésekkel:

- Hozzájárulásom kizárólag a XII. kerületi Önkormányzat kezelésében lévő közterületre érvényes.
- Az ingatlan megközelítését szolgáló útsatlakozás fenntartásáról annak az ingatlan a tulajdonosa (kezelője) köteles gondoskodni, amelyre az útsatlakozás a járművek számára a közútról való ráhajtást lehetővé teszi.
- Az ingatlanon összegyűlt csapadékvizet a közterületre kivezetni nem szabad.
- A közművek és szerelvényeik védelméről gondoskodni kell.
- A forgalomtechnikai tervre a Budapest Közút Zrt. forgalomtechnikai kezelői hozzájárulását meg kell kérni.
- Hozzájárulásom fa és cserje kivágására nem jogosít, arra külön hozzájárulást kell kérni.
- A kivitelezést megelőzően a beruházás kiszolgáló útjait a Polgármesteri Hivatal útellenőrével be kell járni és állapotfelvételt kell készíteni.
- Amennyiben a tárgyi projekt időtartama alatt a szállítási útvonalon úthiba keletkezik, azt az útellenőr felszólítására a kivitelező köteles azonnal kijavítani.
- A projekt megvalósulását követően az útvonal bejárást meg kell ismételni. A közösen megállapított, az anyagszállítás nagymértékű terheléséből eredő úthibák javítását a Kivitelezőnek el kell végeznie.
- A sárfelhordás veszély jelent a kijelölt útszakaszon rendeltetésszerűen közlekedőkre, ezért ennek megelőzése érdekében a teherautók útpályára történő ráhajtása előtt még a munkaterületen kérjük sárrázók kialakítását. Az igénybe vett útpályát rendszeresen, de szükség esetén napjában többször is kérjük takarítani, a port sepréssel, locsolással eltávolítani szükséges. A sárfelhordásból és az anyagszállításból adódó egyéb szennyeződés miatt keletkező károk a kivitelezőt terhelik.



**Ezen hozzájárulás 2025. április 30-ig érvényes.**

Az útkezelői hozzájárulást kérő személyében beállott változást fenti számra hivatkozással Beruházó köteles bejelenteni.  
Hozzájárulásom idegen területek igénybevételére nem jogosít, és nem mentesít az egyéb, más jogszabályok által előírt szükséges engedélyek és hozzájárulások beszerzési kötelezettsége alól.

Jelen hozzájárulásomat az 1988. évi I. tv. alapján adtam ki.

A kivitelező köteles a munka megkezdése előtt 30 nappal a XII. kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivataltól megkérni a munkakezdési közútkezelői hozzájárulást rendszeresített formanyomtatványon.

Budapest Hegyvidék, 2024. április 9.

dr. Gottfried-Tusor Gabriella  
jegyző megbízásából:

  
Rimóczi János  
irodavezető

Városfejlesztési Iroda

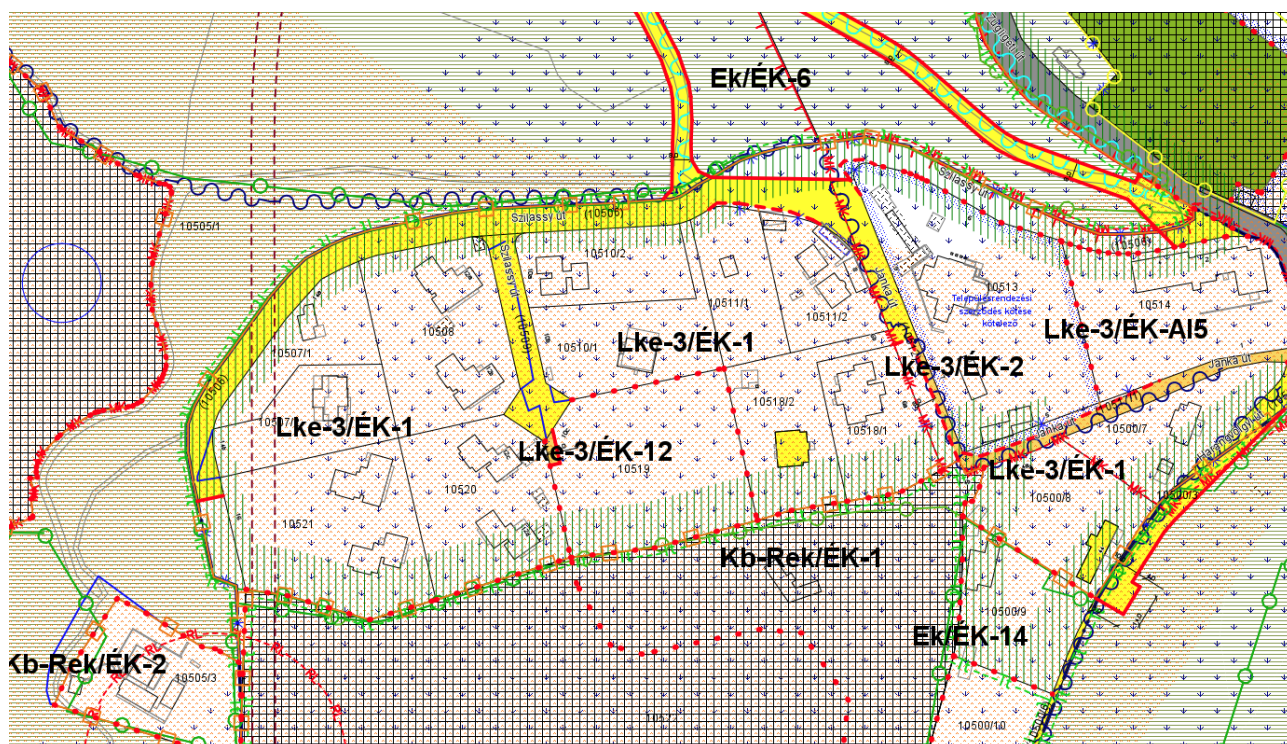


Fentiekéről értesülnek:

1. Ittész Mérnökiroda e-mail: [bondor.milan@ittzesmernokiroda.hu](mailto:bondor.milan@ittzesmernokiroda.hu)
2. XII. ker. PMH. útfelügyelő – Helyben
3. Irattár

## 7. JELENLEG HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS

A területre jelenleg érvényben lévő szabályozás a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelete, mely a fejlesztési ingatlant Lke-3/ÉK-12 jelű, kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület övezetbe sorolja.



19. ábra: Jelenleg hatályos KÉSZ szabályozása - Forrás Mlnerva rendszer

Az ingatlant tervezett szabályozási vonal érinti, 5 méter szélességben, mintegy 65 m<sup>2</sup> nagyságban bele szabályozva a telek területébe annak érdekében, hogy a 10520 és 10521 hrsz-ú telkek megközelítését adó, a fejlesztési telken átmenő, meglévő útburkolatnak közterületi helyet hozzon létre.

Érinti az ingatlant a déli telekhatár mentén 20 m mélységben az országos jelentőségű természetvédelmi terület védőtávolsága, melyen belül beépítés nem helyezhető el.

A terület karsztos és felszínmozgásveszélyes terület. A vonatkozó szabályozás összegző tervlapját lásd mellékletben.

A telek területét a jelenleg hatályos szabályozás tervezett szabályozási vonallal 65 m<sup>2</sup>-rel csökkenti. A KÉSZ 26. § (1) előírása alapján végrehajtandó útszabályozás esetén a beépítési paraméterek az eredeti telekmérettel számíthatóak.

*KÉSZ 26. § (1) A kötelező szabályozási vonallal érintett telkek esetén – a kötelező szabályozási vonallal összefüggésben végrehajtandó útszabályozás, telekalakítás tárgyában az önkormányzat és a tulajdonos(ok) közötti megállapodás 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 legfeljebb 15%-kal csökken.*

A jelenlegi szabályozás megoldja a közterületi megközelítés problémáit, a tervezett beépítés mindenben megfelel a KÉSZ vonatkozó rendelkezéseinek, **a szabályozás változtatása jelenleg nem igényelt.**

Tulajdonos mérlegelte, hogy a tervezett útszabályozás végrehajtása esetén a meglévő kialakult közlekedési rendszert nem szükséges átalakítani, megmaradhat a meglévő burkolat használata, nem válik szükségessé a meglévő, közterületre kilógó garázsok bontása, a közterületi közlekedés kialakításához így nem szükséges fák kivágása. Ugyanakkor lényeges szempont az is, hogy az útszabályozást nem a tervezett beépítés létrehozása teszi szükségessé, és a KÉSZ 26.§ szerinti számolás összességében 6,5 m<sup>2</sup> különbséget jelent a beépítési területben.

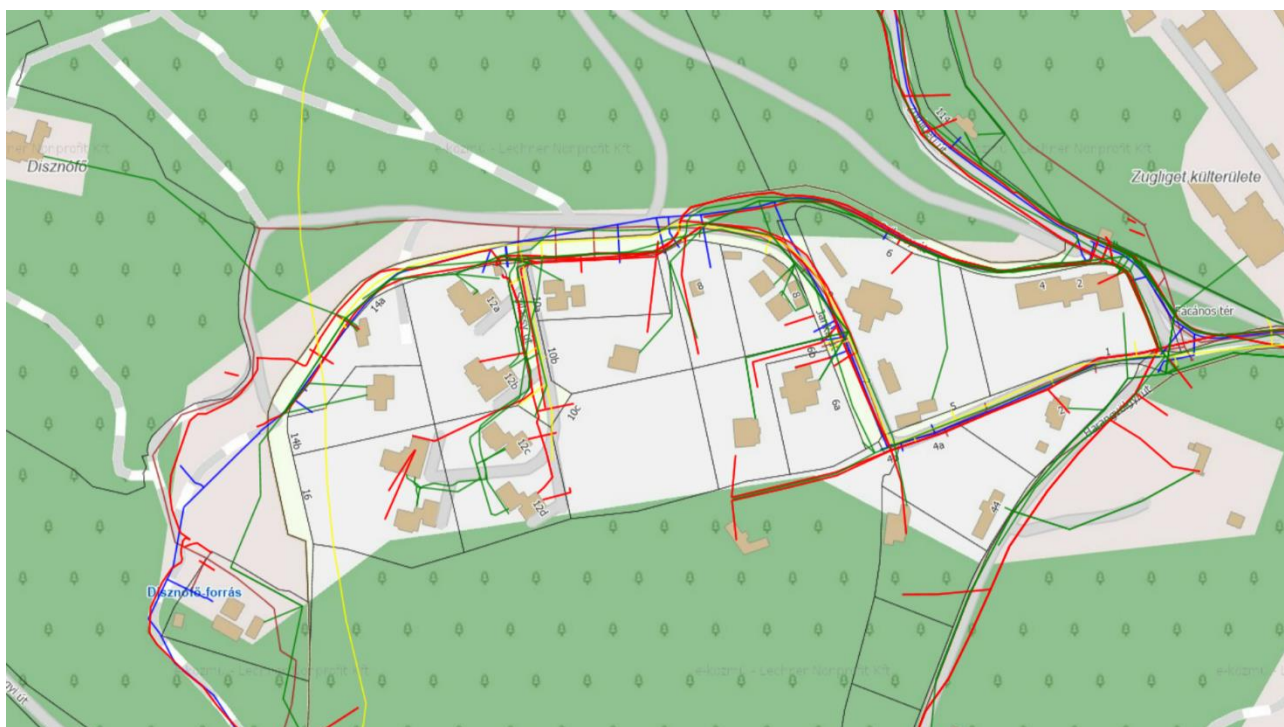
**A Tulajdonos, fejlesztő hozzájárul az útszabályozással érintett 65 m<sup>2</sup>-es terület Önkormányzat részére történő átadásához akként, hogy a hatályos KÉSZ rendelkezéseire is igazodva a telek beépítési mutatóit a jelenleg meglévő teleknagyságra viszonyítva számíthatja a 65 m<sup>2</sup> terület átadása után is, és kezdeményezi a KÉSZ 26.§ szerinti megállapodás létrehozását, vállalva, hogy lemond az elvont területért járó kártalanítási összegről.**

## 8. A TERVEZETT BEÉPÍTÉSHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK

A terület teljes közművesítéssel ellátott, a telek rácsatlakozásának kiépítése folyamatban van a meglévő közművekre. A tervezett fejlesztés nem igényel közmű-hálózati fejlesztést, a meglévő közműkapacitások elegendőek a tervezett fejlesztés ellátásához.

A beépítés megvalósítása előtt tervezett a közműszolgáltatókkal az egyeztetés és a szükséges kapacitásokra a megállapodások megkötése.

A tervezett közterület szabályozás sem igényel közmű áthelyezéseket.

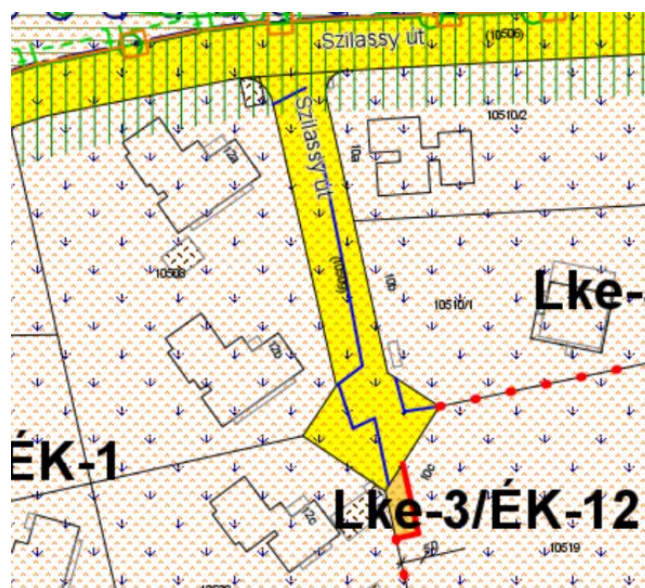


20. ábra: A terület közműellátottsága - Forrás E-közmű Lechner Nonprofit Kft



A terület megközelítését biztosító Szilassy út zsákutca jellegű kiágazásán a meglévő burkolat szélessége csak korlátozottan alkalmas kétirányú forgalom lebonyolítására és jelenleg a közterületre kiépített parkolás és zöld cserjesávokkal leválasztott területrészek miatt.

A szabályozási terv is feltünteti kék vonallal a közterületről lezárt részeket.



21. ábra: Szabályozási terv részlete - Forrás Minerva rendszer

## 9. A BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI

A tervezett beépítés illeszkedik a terület meglévő funkciójába és szabályozásába, létrejötte után nem okoz speciális környezeti terhelést. Kismértékben növekedik a Szilassy út közlekedési forgalma és az igénybe vett közmű kontingens.

A tervezett épület megfelel az OTÉK 50. § 3-as bekezdésében foglalt feltételeknek.

A technológia miatt jelentősebb zaj nem alakul ki, egyedül a közlekedő járművektől keletkező zaj, mely azonos a jelenleg meglévő közlekedési zajterheléssel.

A zöldfelületi megoldások, a tervezett zárt felszínvíz tároló biztosítja, hogy sem klímavédelmi szempontból, sem felszíni vízelvezetés szempontjából nem okoz terhelést környezetére vonatkozóan az új beépítés.

## 10. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV JAVASLATA:

**A hatályos szabályozás megfelelő, módosítása jelenleg nem igényelt.**

Mérlegelve, hogy a tervezett útszabályozás végrehajtása esetén a meglévő kialakult közlekedési rendszert nem szükséges átalakítani, megmaradhat a meglévő burkolat használata, nem válik szükségessé a meglévő, közterületre kilógó garázsok bontása, a közterületi közlekedés átalakítása így nem szükséges és ezért nem szükséges fák kivágása a közterületen.

Figyelembe véve továbbá, hogy az útszabályozást nem a tervezett beépítés létrehozása teszi szükségessé, és a KÉSZ 26.§ szerinti számolás összességében 6,5 m<sup>2</sup> különbséget jelent a beépítési területben, valamint Tulajdonos hajlandóságát arra, hogy az elvont területért járó kártalanítás összegéről lemondjon, **javasoljuk az önkormányzat számára Településrendezési szerződés megkötését Tulajdonossal, melyben rögzítésre kerül a terület díjmentes átadása és a KÉSZ 26.§ (1) bekezdése szerinti számítás lehetővé tétele.**

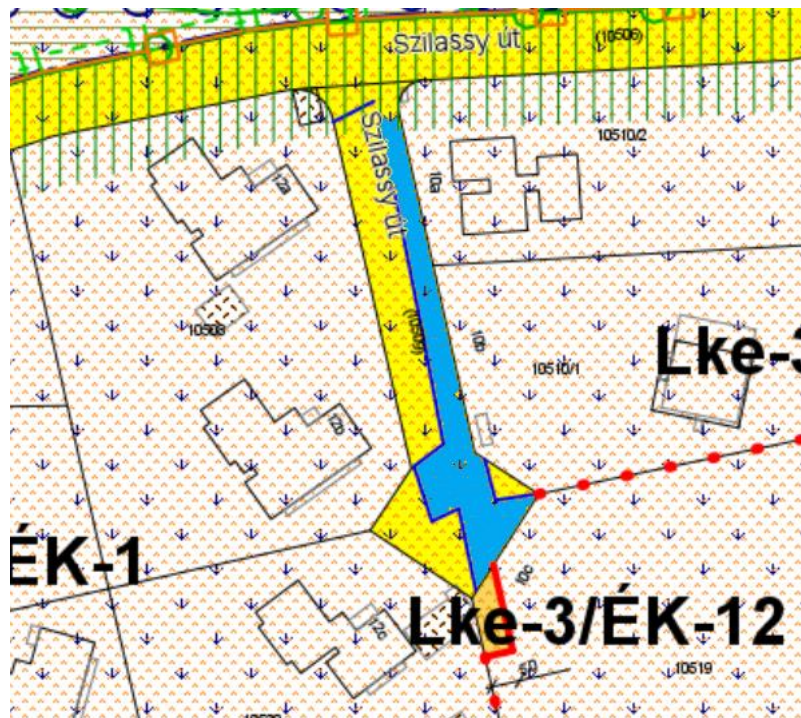
Javasoljuk a jelenlegi, nem közterületnek megfelelő használat, a sövényekkel, garázsokkal leszűkített zsákutca jellegű, a valóságban jelenleg meglévő torzult kialakítás egyszerű megszüntetését.



22. ábra: Meglévő közterületi állapotok - Forrás: Google maps

A közterület elkerítésének megszüntetésével és a kiépült elemek célszerű átrendezésével lehetségessé válik 2 nyomsávú út használata, amint azt az 24. ábra mutatja.

Későbbiekben javasolt felülvizsgálni a meglévő közterület formáját, nagyságát, kialakítását, a meglévő kerítések, sövényel elkerített részek elhelyezkedését elsődlegesen a ma is meglévő, értékes kerítések (10510/1 hrsz) megóvása, a közterület magassági terep-viszonyainak célszerű és településképet javító elrendezése és a szükséges közterületi kialakítás függvényében.



23. ábra: Kék kitöltés: a valóságban ténylegesen közterületként használt terület

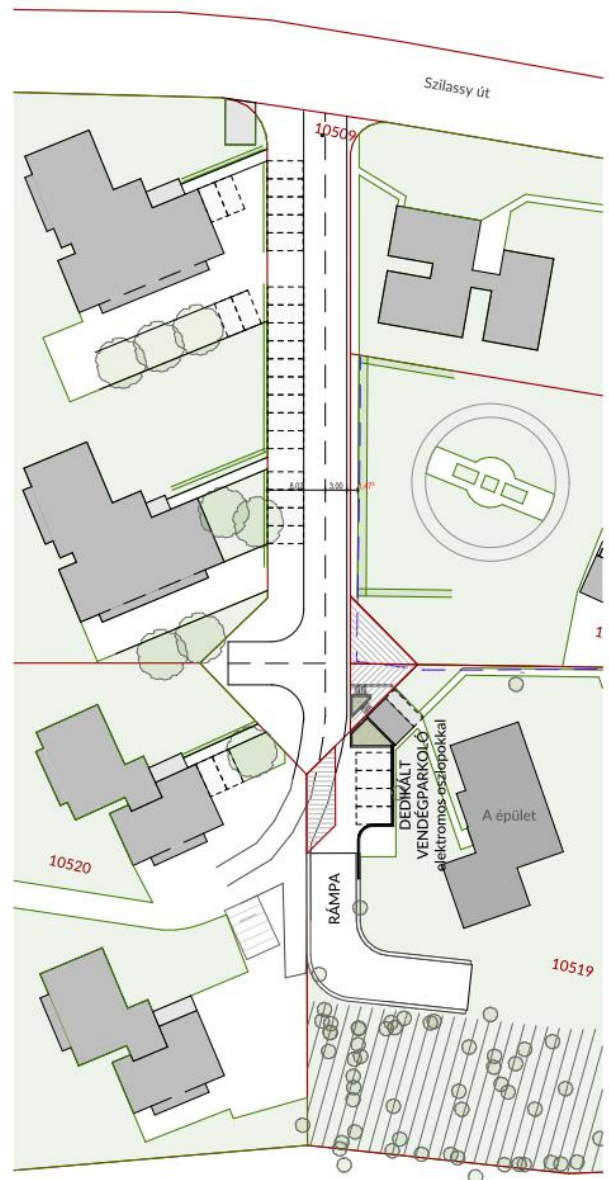
A szabályozás későbbi esetleges módosítása esetén, annak végrehajtásakor tulajdonos kéri a most leadott telekterület figyelembevételét.

MEGLÉVŐ ÁLLAPOT - ORTOFOTÓ



PARKOLÓSZÁM - meglévő  
 út: 10 db  
 forduló: 6 db

KONCEPCIÓ - ÚT SZAKASZ

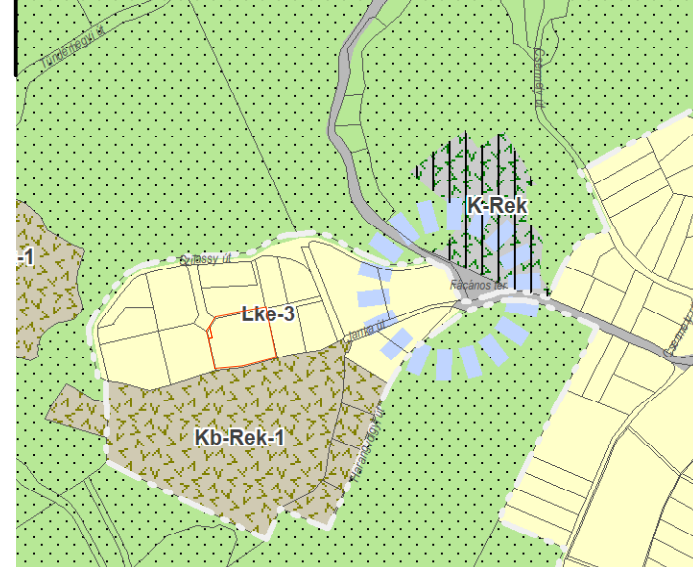


merőleges parkolás  
 PARKOLÓSZÁM: 18 db

24. ábra: Javasolt távlati közterület átalakítás vázlata

## BUDAPEST FOVAROS TERÜLETFELHASZNALASI TERV VONATKOZO TARTALMA ES A HATALYOS KERULETI SZABALYOZAS

### FUNKCIÓ



#### TERÜLETFELHASZNÁLÁS:

Szilassy út tömbje: kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület

#### KÖRNYEZET:

Közjóléti erdő

Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű területek

### ÖRÖKSÉGVÉDELEM



#### VÉDETSÉGEK:

MŰEMELÉK + és műemléki környezet  
HELYI VÉDETSÉGŰ ÉPÜLETEK

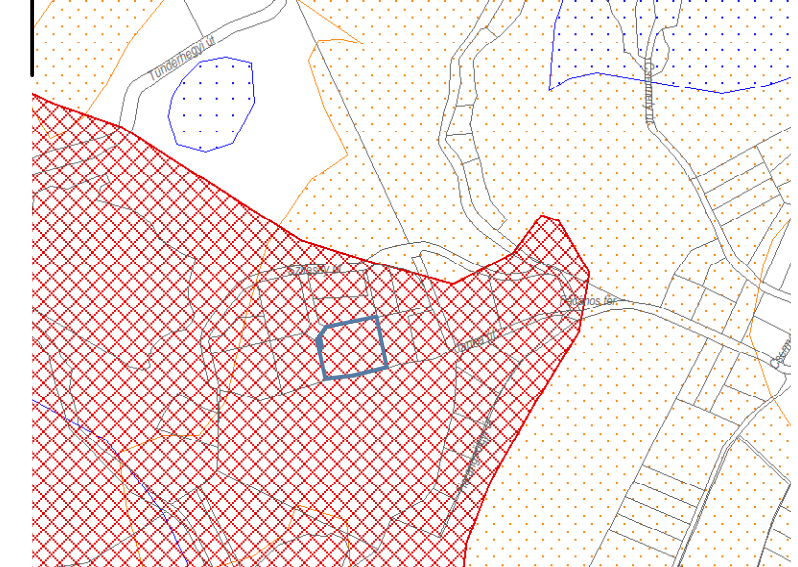
### ZÖLDFELÜLET



#### ZÖLDFELÜLET-, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM:

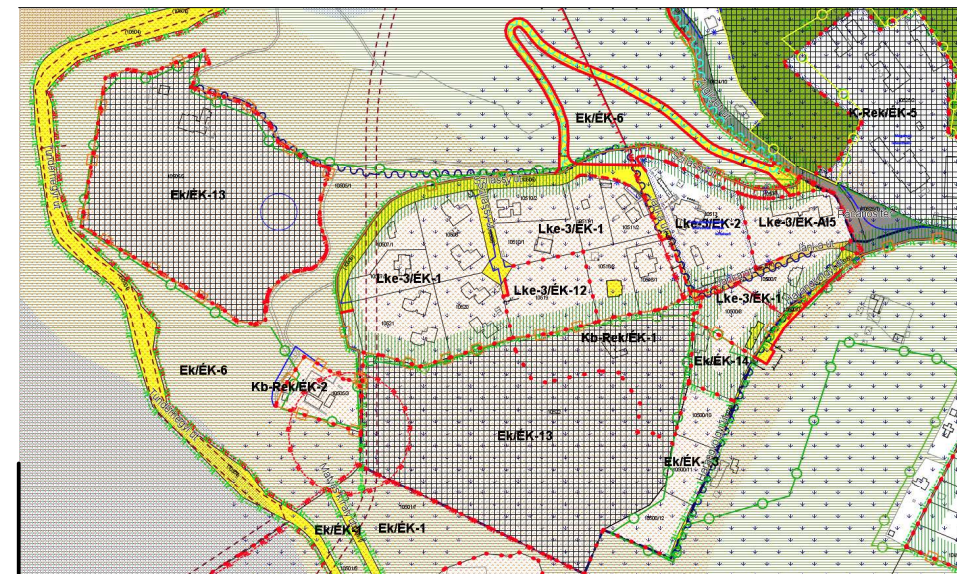
NATURA 2000 védőzóna a telek déli 20m-es sávjában

### TERMÉSZETI VESZÉLY



#### EGYÉB VESZÉLYEZTETŐ TÉNYEZŐK:

A terület karsztos, csúszásveszélyes terület.



### HELYI SZABÁLYOZÁS

#### KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT:

kötelező szabályozási vonallal érintett

Lke-3/ÉK-12

Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület

Karsztos terület

Csúszásveszélyes terület

Természetvédelmi szempontból részlegesen nem beépíthető terület

Műemléki környezet

Mikrohullámú összeköttetés magassági korlátozása

Telek területe: 5615 m<sup>2</sup>

	Előírt	Megengedett
Telek legkisebb területe:	1000 m <sup>2</sup>	
Telek legkisebb szélessége:	24 m	
Telek legkisebb mélysége:	- m	
Legkisebb zöldfelületi aránya:	70 %	3930,5 m <sup>2</sup>
Maximális beépítettség terepszint felett:	10 %	561,6 m <sup>2</sup>
Maximális beépítettség terepszint alatt:	30 %	1684,5 m <sup>2</sup>
Maximális általános szintterületi mutató:	0,25 (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	1403,75 m <sup>2</sup>
Maximális parkolási szintterületi mutató:	0,15 (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	842,25 m <sup>2</sup>
Maximális tárolási/gépészeti szintterületi mutató:	11*30 m <sup>2</sup>	330 m <sup>2</sup>
Maximális épületmagasság:	4-6,5 m	
Előkert előírt mértéke:	5 m	
Oldalkert előírt mértéke:	3,25 m	

Megbízó	<b>CSILLAG-HOME Kft.</b> 1027 Budapest, Csalogány utca 23.	
Munka címe	<b>11 lakásos lakópark</b>	
Tervezés helyszíne	<b>1121 Budapest, Szilassy út 10/c</b> HRSZ: 10519	
Felelős tervező	<b>M.Gillemot Éva</b> É016635	<b>Hosszú Miklós</b> É010465
	BÉ016635	
	Brosch Barbara, Cser Brigitta, Lajosi Dóra, Meiszter Evelin, Sarkadi Nagy Eszter	
	<b>dmsc</b> ARCHITECTURE.DESIGN.ART 1122 Bp, Városmajor u. 53/A; (+36 1) 445 1510; iroda@dmsc.hu	
Terv	<b>TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV</b>	
Rajz név	<b>FŐVÁROSI ÉS KERÜLETI SZABÁLYOZÁS</b>	

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

### **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

### **Nagy Elek**

(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, 10519 helyrajzi számon nyilvántartott, „Kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 5615 m<sup>2</sup> területű, természetben 1121 Budapest, Szilassy út 10/c szám alatti ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**) kizárólagos tulajdonosa. Az Ingatlan övezeti besorolása a hatályos az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete (a továbbiakban: **KÉSZ**) alapján Lke-3/Ék-12.

2. Tulajdonos meg kívánja valósítani a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Hegyvidéki Tervtanácsa által 2024. július 18. napján tárgyalt és támogatott ingatlan építését. A Tervtanács XIII/726-2/2024 számú állásfoglalása jelen szerződés 1. számú melléklete.

### **II. A BERUHÁZÁS**

1. Felek rögzítik, hogy az Ingatlant a KÉSZ szerint tervezett szabályozási vonal érinti a 2. számú mellékletben pirossal jelöltek szerint, Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest XII. kerület, Szilassy út (10509) hrsz. javára megközelítőleg 66 m<sup>2</sup> területtel.

2. Felek rögzítik, hogy a KÉSZ 26. § (1) bekezdése alapján a kötelező szabályozási vonallal érintett telkek esetén – a kötelező szabályozási vonallal összefüggésben végrehajtandó útszabályozás, telekalakítás tárgyában az önkormányzat és a tulajdonos(ok) közötti megállapodás 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 legfeljebb 15%-kal csökken.

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

**Nagy Elek**  
Tulajdonos

Ellenjegyzem Budapesten 2024.....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 tervezett beruházás Telepítési koncepciótervét a Hegyvidéki Tervtanács 2024. július 18-án konzultációs jelleggel tárgyalta, és az eredeti telekterületből adódó paraméterek igénybevételét megalapozottnak tartotta.

Az eredeti 5615 m<sup>2</sup> telekméret alapján figyelembe vehető paraméterek:

Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 10%

Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke: 30%

Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,25

Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,15

Felek rögzítik továbbá, hogy a legkisebb zöldfelület mértékét (70%) Tulajdonos a már csökkentett telekméret után jogsult számítani.

### **III. TULAJDONOS KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSAI**

1. Tulajdonos jelen Szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a 2. számú mellékletben körülírt, piros színnel jelölt, megközelítőleg 66 m<sup>2</sup> területű ingatlanrészt az Önkormányzat részére ingyenesen a III.2. pont szerinti határidőn belül átruházza, az ehhez szükséges okiratokat az Önkormányzat felhívására haladéktalanul aláírja és a szükséges telekalakítási eljárásokban együttműködik. Tulajdonos jelen Szerződés 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 Ingatlant 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 a jelen szerződés aláírásától számított 6 hónapon belül, úgy Önkormányzat jelen szerződéstől egyoldalú jognyilatkozattal elállhat minden további indokolás nélkül, és Tulajdonos nem jogosult a jelen szerződés II. 2. pontjában meghatározott paraméterek alkalmazására, valamint 3.500.000,-Ft azaz hárommillió-ötszázezer forint összegű meghiúsulási kötbért köteles az Önkormányzat részére megfizetni az egyoldalú elállás kézhezvételétől számított 30 napon belül. Tulajdonos tudomásul veszi, hogy amennyiben Önkormányzat a Szerződéstől a jelen pontban foglaltak szerint eláll, a Tulajdonosnál jelen Szerződés megkötésével illetve megszűnésével összefüggésben felmerült költségeket, károkat Önkormányzat nem téríti meg.

3. Tulajdonos tudomásul veszi és elfogadja, hogy az Önkormányzat nem vállal és jogszerűen nem is vállalhat sem kötelezettséget, sem felelősséget arra, hogy a beruházására vonatkozó építésügyi hatósági engedélyek (pl. építési engedély, fakivágási engedély, használatbavételi engedély) kiadásra kerülnek.

### **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

**Nagy Elek**  
Tulajdonos

Ellenjegyzem Budapesten 2024.....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 érvényesítse az építési engedélyezési eljárásban a Tervtanács - 1. számú mellékletben rögzített - konzultációs véleménye szerint.

## **V. MEGSZŰNÉS**

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 címeket használják a kapcsolattartásra:

Tulajdonos részéről:

Név: Nagy Elek

Önkormányzat részéről: Nagy Éva Júlia Városrendezési és Főépítész Iroda irodavezető-helyettes  
cím: 1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.

telefon: +36 1 224 5900,

e-mail: [kszt@hegyvidek.hu](mailto: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 ...../2024. (VIII. ....) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. határozatával feljogosította.

**6. A Felek jelen Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Budapest XII. kerület, belterület, 10519 helyrajzi számon nyilvántartott Ingatlanra az Étv. 30/A. § (5) bekezdése alapján az Önkormányzat javára az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 17. § (1) bek. 16. pontja**

3

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

**Nagy Elek**  
Tulajdonos

Ellenjegyzem Budapesten 2024.....napján:

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

**szerinti településrendezési kötelezettség ténye kerüljön feljegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, és hogy ennek érdekében a jegyző megkeresse az illetékes földhivatalt az Étv. 30/A. § (5) bekezdése alapján. Felek jelen pont szerinti hozzájárulása az Inyvtv. 29. § alapján kifejezett bejegyzési engedélynek minősül.**

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

8. 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) tájékoztatja az Önkormányzatot.

9. 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.

10. 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, előkészítése és aláírása alatt, és mindegyik Fél viseli a saját jogi képviselőjének költségeit.

11. 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.

12. 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 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 a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény 6-13. §-aiban, 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

4

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

**Nagy Elek**  
Tulajdonos

Ellenjegyzem Budapesten 2024.....napján:

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



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 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 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.

13. 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.

14. 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, 2024. ....

**Melléklet:**

- 1. sz. melléklet: Tervtanács XIII/726-2/2024 számú konzultációs véleménye
- 2. sz. melléklet: átadott területet bemutató helyszínrajz

Pénzügyi ellenjegyzés:

Ellenjegyeztem:

Budapest Hegyvidék, 2024.

.....  
Sándor Ildikó  
gazdasági vezető

5

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

**Nagy Elek**  
Tulajdonos

Ellenjegyzem Budapesten 2024.....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:

**Hapszné Tarcsafalvi Eszter**  
**Városrendezési és Főépítési Iroda**  
főépítész

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

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

Városrendezési és Főépítési Iroda  
előkészítő ügyintéző

Név	Beosztás	Aláírás
Nagy Éva Júlia	előkészítő ügyintéző	
Hapszné Tarcsafalvi Eszter	főépítész	
dr. Gere Kornélia	jegyzői referens/ beszerzési koordinátor	
dr. Kónya Rita	jegyzői referens	
Puglitsné Szamák Erzsébet	pénzügyi ügyintéző	
Béres István	stratégiai főtanácsadó	
dr. Borsodi Klaudia	aljegyző	
dr. Gottfried-Tusor Gabriella	jegyző	

6

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

**Nagy Elek**  
Tulajdonos

Ellenjegyzem Budapesten 2024.....napján:  
dr. Zsilinszky Tibor Krisztián ügyvéd, KASZ szám: 36071769, Zsilinszky Ügyvédi Iroda 1137  
Budapest Pozsonyi út 15-17 fszt 1. adószám: 18117967-2-41

