

BUDAPEST XII. KERÜLET, KÖLTŐ UTCA 29.

TERÜLETÉRE VONATKOZÓ

(HRSZ.: 9595/17)

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



2026. szeptember 24.

(javított)

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK.....	2
ALÁÍRÓ LAP	3
Telepítési tanulmány tartalmát meghatározó főépítési feljegyzés	4
JELENLÉGI SZABÁLYOZÁS:.....	5
Hatályos szabályozási előírások:	6
MEGLÉVŐ ÁLLAPOT	9
TERÜLETI ELHELYEZKEDÉS	9
TELEK ADOTTSÁGAI, ÁLLAPOTA	9
MEGLÉVŐ ÉPÍTETT KÖRNYEZET	10
ÉPÍTÉSZETI KONCEPCIÓ	11
ZÖLD KONCEPCIÓ	12
KÉK KONCEPCIÓ.....	13
TERVEZETT TELEPÍTÉS, BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK.....	14
TERVEZETT LAKÁSOK	14
EREDETI ÉS MÓDOSULT MUTATÓK ÖSSZEHOSONLÍTÁSA	16
EREDETI ELVI MAXIMUM és MÓDOSÍTOTT PARAMÉTEREK ÖSSZEHOSONLÍTÁSA.....	16
TELEPÜLÉSKÉPVÉDELEM	19
TERVEZETT TÁJÉPÍTÉSZET	22
Meglévő állapot.....	22
Koncepció bemutatása.....	22
Tervezett állapot	22
Telepítési kötelezettség tervbe illesztése	23
Fakivágás, favédelem	26
Zöldfelület számítás.....	27
Javasolt növényfajták listája.....	27
Pennisetum alopecuroides.....	27
TEREPALAKÍTÁS	28
ANYAGHASZNÁLAT, TÖMEGFORMÁLÁS, HOMLOKZATOK.....	28
TERVLAPJEGYZÉK ÉS TERVDOKUMENTÁCIÓ	30

ALÁÍRÓ LAP

ÉPÍTETŐ:

A-REALTY HUNGARY INVEST KFT

1131 Budapest, Keszkenő u. 16-18.

A-REALTY HUNGARY INVEST KFT.
Address: 1131 Budapest Keszkenő utca 16-18
Firm Registration Number: 01.09.411292
Tax number: 92192573-2-41
General Manager: Németh Irina

ÉPÍTÉSZET, GENERÁLTERVEZÉS

A/4 Studio Iroda Kft.

1138, Budapest Révész utca 25. fsz.1.

Kendik Géza

okleveles építésszámológ, vezető tervező

É/1 01-1246

e-mail: geza.kendik@a4studio.hu

TELEPÜLÉSTERVEZŐ

9730, Kőszeg, Bechtold István u. 7.

Gergye Péter

településtervező

TT/1 18-0204

e- modulor.gergye@t-online.hu

KERT ÉS TÁJÉPÍTÉSZET

Preszter Márta

okl. tájépítésszámológ

K 01-5178

Budapest, 2026. 09. 24.

Telepítési tanulmány tartalmát meghatározó főépítési feljegyzés



Papp Zoltán

e-mail: zoltan.papp@a4studio.hu

Tárgy: Költő utca 29. 9595/17 hrsz. – Településrendezési szerződés

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

Iktatási szám: XIII-149/ 14 /2026
Ügyintéző: Gehér-Horváth Anikó
1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.
Telefon: 224-5900/5337
e-mail: kszt@hegyvidek.hu
www.hegyvidek.hu

Tisztelt Papp Zoltán!

A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit 2026. augusztus 10-én tartott személyes egyeztetésünkre hivatkozva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. Korm.r. 19 § (4) pontja szerint az alábbiakban határozom meg:

1. a terület és környezetének, hatásterületének rövid bemutatása,
2. a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv,
3. a javasolt beépítés környezeti hatásainak és követelményeink bemutatása.

A telepítési tanulmányterv részeként a beépítési tervben az alábbi munkarészeket kérjük megküldeni:

- átnézeti helyszínrajz,
- meglévő állapot helyszínrajza legalább M1:500-as léptékben, amelyen ábrázolandó a meglévő építmények tetőfelülnézete, a meglévő terepviszonyok és a faállomány,
- tervezett állapot helyszínrajza legalább M1:500-as léptékben, amelyen ábrázolandó a tervezéssel érintett, valamint szomszédos ingatlanokon álló építmények tetőfelülnézete, további a terepviszonyok változtatása és a faállomány (különös tekintettel a 7/2026. (V.8) önk. rendelettel védett egyedi fára vonatkozó követelményekre)
- tömegformálásra kiható eltérő szintek alaprajzai,
- tervezéssel érintett homlokzat(ok),
- utcaképek,
- metszetek, meglévő és tervezett terepvonal megjelenítésével,
- minimum két egymásra merőleges terepmetszet a teljes ingatlanon keresztül legalább M1:200-as léptékben.
- építészeti műszaki leírás keretében a tervezési program és az építészeti koncepció bemutatása az építészeti, tájépítészeti, környezetrendezési munkarészekkel kiegészítve,
- az eredeti és a megnövelt paraméterek alapján számított maximális értékek összehasonlítása,
- a településképi előírások és az adott ingatlanra vonatkozó helyi építési szabályzat és az azoknak való megfelelés bemutatása,
- részletes utcaképi és légi fotódokumentáció a tervezési területről és környezetről,
- a beépítést bemutató léptékhelyes tömegvázlat,
- a befoglaló tájat és a terepviszonyokat is ábrázoló látványterv helyszíni és légi fotókba illesztve (a légifotó az Önkormányzat honlapján elérhető Minerva térinformatikai rendszerrel tölthető le),

Dátum az elektronikus bélyegző szerint

Együttműködését köszönve, tisztelettel:

Péterffy Márton
főépítész

BEVEZETÉS

A tervezés célja az XII. kerület Költő utca 29. építési területen tervezett lakóterületi beépítés ismertetése. A XII. kerület lakásszám csökkenését elősegítő helyi építési szabályzat 8.§ (2) bekezdésében megfogalmazott előírásai alapján jelen tervdokumentációban igazoljuk a bruttó 150 m²-t meghaladó lakások kialakítása esetén igénybevehető beépítési kedvezmények szerinti beépítés kialakítását és a helyi előírások adta építési előírások teljesülését.

2024-ben építési engedélyes tervdokumentáció került benyújtásra a korábbi tulajdonos kérelmére. Ezeket a terveket nem használjuk fel, mivel jelentősen változott a tervezési program. Kisebb épületeket tervezünk, szellősebb telepítéssel.

- Előzetes egyeztetéseket folytattunk a főépítési irodával és a zöldirodával.
- 2026. 08. 07.-én bemutattuk a korábbi észrevételek alapján átdolgozott koncepciótervét a főépítési irodának és véleményt kértünk a tervekre. Valamint tájékoztatást kértünk a Telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeiről és döntési folyamatáról
- melyet megküldtek részünkre (lásd: kelt 2026. 08. 11.-i levél, Településrendezési szerződés, Iktatási szám: XIII-149/ 14 /2026)

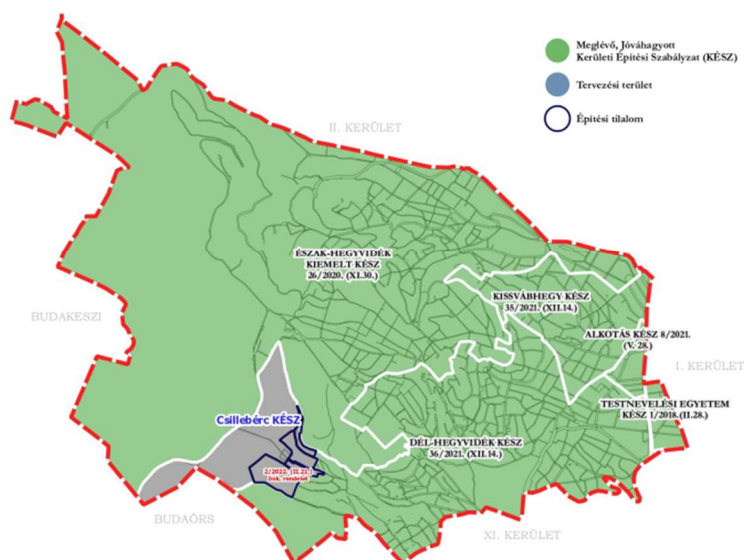
A telepítési tanulmányterv célja, hogy bemutassa az Önkormányzat számára, hogy milyen előnyökkel jár, ha az eredeti paraméterek alapján építhető rendeltetési egységek számánál kevesebb épül. A fejlesztési koncepció részletes összehasonlítását az eredeti és a módosított paraméterek alapján az EREDETI ÉS MÓDOSULT MUTATÓK ÖSSZEHASONLÍTÁS című fejezetben fejtjük ki bővebben.

JELENLEGI SZABÁLYOZÁS:

A kerületben több szabályzat készült, területileg elválasztott hatállyal. A tárgyi ingatlanra a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének **36/2024. (V. 23.)** önkormányzati rendelete (továbbiakban: KÉSZ) hatályos.

Készülő Kerületi Építési Szabályzatok ütemezése

(Kattintson a képre a nagyobb méretért!)



A jelenlegi hatályos (DÉL-Hegyvidék KÉSZ 36/2024 (V.23.)), helyi építési szabályzat a fejlesztési területet az alábbi építési övezetbe sorolja:

- | | |
|---------------------------------|---|
| - övezeti besorolás: | Lke-3/D-4 hegyvidéki lakóterület |
| - helyrajzi szám: | 9595/17 |
| - településképi karakter (TAK): | kisvárosias karakter |
| - telekterülete: | 6816 m ² (nyeles telek) |
| - telekterülete nyél nélkül*: | 6708 m ² |

Megjegyzés: *

- Tekintettel arra, hogy a telek nem klasszikus értelemben vett nyúlványos telek, mert nem csak a nyéllel kapcsolódik a közterülethez. Elviekben az OTÉK szerint a szintterület számítás során nem kell levonni a nyúlvány területét, így álláspontunk szerint a maximális rendeltetési egység szám számításakor a telek teljes területe figyelembe vehető.
- Azaz $6816 \cdot 0,35 / 115 = 20,74$ így a telken összesen legfeljebb 20db lakás helyezhető el.
- Azonban az Építéshatóság (BFKH) még nem adott egyértelmű állásfoglalást a telek többi paraméterére vonatkozó számításra, miszerint levonandó vagy sem a nyúlvány területe. Ezért a kedvezőtlenebb esetet vesszük figyelembe, azaz minden esetben a nyúlvány területével csökkentett a telekterületre számítjuk ki a paramétereket. Így a biztonság javára tévedünk és ellenkező esetben is minden paraméter meg fog felelni.

Hatályos szabályozási előírások:

Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 36/2021. (XII. 14.) önkorm. rendelete alapján a XII. kerületi 9595/17 hrsz tervezési területet Lke-3/D-4 építési övezetben fekszik.

A helyi építési szabályzat vonatkozó és releváns előírásai a 95

5. Lakásszám csökkenését elősegítő előírások a helyi építési szabályzat alapján:

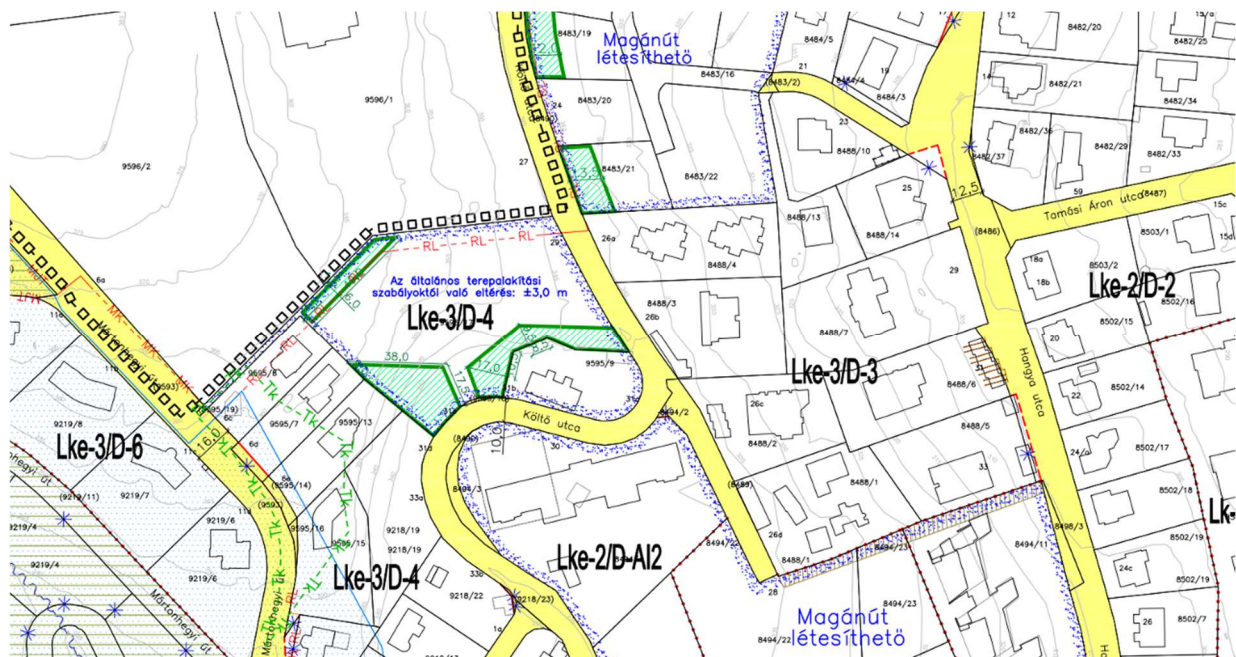
„8. § (1) Az Lke-3 jelű építési övezetek – **kivéve az Lke-3/D-4 és Lke-3/D-11 jelű építési övezetek** – telkein kizárólag lakó funkciójú épület esetében, ha a lakás célú rendeltetési egységek átlagos bruttó területe legalább 200 m² , és a telek *szabályozási* vonal szerinti telekalakítása megtörtént, az építési övezet által előírt megengedett legnagyobb beépítettsége legfeljebb 5%-al, általános szintterületi mutató értéke legfeljebb 0,05- tel növelhető településrendezési szerződés megkötése esetén, amennyiben az eredeti paraméterek alapján építhető rendeltetési egységek számánál kevesebb épül.

(2) Az Lk-2 jelű építési övezetek **valamint az Lke-3/D-4 építési övezet telkein kizárólag lakó funkciójú épület esetében, ha a lakás célú rendeltetési egységek átlagos bruttó területe legalább 150 m² , és a telek *szabályozási* vonal szerinti telekalakítása megtörtént, az építési övezet által előírt megengedett legnagyobb beépítettsége legfeljebb 5%-al, általános**

szintterületi mutató értéke legfeljebb 0,05- tel növelhető településrendezési szerződés megkötése esetén, amennyiben az eredeti paraméterek alapján építhető rendeltetési egységek számánál kevesebb épül.

(3) Az (1) és (2) bekezdésben szereplő kedvezmény igénybe vehető a **szabályozási** tervlapon „Településrendezési szerződés kötése kötelező” szöveges jelölést tartalmazó ingatlanok esetében is.”

Jelen eljárás a helyi építési szabályzat 8.§ (2) bekezdése szerint, a lakásszámot csökkentő, a tervezett bruttó 150 m²-nél nagyobb lakások kialakításának módját részletesebben bemutató telepítési tanulmányterv.



A területet szabályozási vonal nem érinti. A telek rendezett és építési telek. Telekalakítás nem szükséges.

A beépítési mód szabadonálló, a legnagyobb beépítettség mértéke 15 %, a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 65 %, a terepszint alatti legnagyobb beépítettség mértéke 35 %, épületmagasság minimuma 3,5 m, maximuma 6,5 m. Mivel a telek rendezett és a lakások alapterület meghaladja a bruttó 150 m²-t, így igénybe vehető a helyiépítési szabályzat 8.§ (2) bekezdése szerinti az építési övezet által előírt megengedett legnagyobb beépítettsége legfeljebb 5%-al, általános szintterületi mutató értéke legfeljebb 0,05- tel növelhető szabály is, a településrendezési szerződés megkötése esetén, amennyiben az eredeti paraméterek alapján építhető rendeltetési egységek számánál kevesebb.

5. Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület (Lke-3)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható 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)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Lke-3/D-1	500	15	30	IK	15	65	35	0,35	0,20	3,5	6,5
3.	Lke-3/D-2	1000	20	30	SZ	15	65	35	0,25	0,10	3,5	5,5
4.	Lke-3/D-3	1000	20	30	SZ	15	65	35	0,35	0,20	3,5	6,5
5.	Lke-3/D-4	1000	20	30	SZ	15	65	35	0,35	0,20	3,5	6,5
6.	Lke-3/D-5	1000	20	30	SZ	20	60	35	0,3	0,25	3,0	4,5
7.	Lke-3/D-6	2000	24	-	SZ	10 15%**	70	30	0,25	0,15	4,0	6,5 5,0**
8.	Lke-3/D-7	2000	24	-	SZ	10 15%**	70	30	0,25	0,15	4,0	6,5 5,0**
9.	Lke-3/D-8	2000	24	50	SZ	10	70	20	0,25	0,15	3,5	6,5
10.	Lke-3/D-9	2000	24	-	SZ	10	70	30	0,25	0,15	4,0	6,5

A jelenlegi hatályos szabályozás szerint az övezetekben elhelyezhető funkciók:

- a) lakó,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti,
- d) nevelési, oktatási,
- e) egészségügyi, szociális,
- f) kulturális, közösségi szórakoztató,
- g) szállás jellegű,
- h) igazgatási,
- i) irodai,
- j) sport

A Lakásszám csökkenését elősegítő előírások figyelembevételével a beépítési paraméterek az alábbiakra módosulnak, így ezek alkalmazhatóak:

Max. beépítettség terepszint felett:	20% = (15% + 5% bónusz) (15% helyett)
Max. beépítettség terepszint alatt:	35%
Max. SZMÁ	0,40 = (0,35 + 0,05 bónusz)
Max. SZMP	0,20
Min. Épületmagasság:	3,5m
Max. Épületmagasság:	6,5m
Min. Zöldfelület:	65%
beépítési mód	szabadonálló
Előkert:	5,0m
Oldalkert:	3,25m

MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

TERÜLETI ELHELYEZKEDÉS

A fejlesztési projekt Bp. XII. ker, Mártonhegy városrészében található, a Költő utca kanyarulatában. Relatív közel van a Mártonhegyi út és az Eötvös út kereszteződése. A teleknek 2 oldala is határos közterülettel az egyedi telekkontúr miatt.

Zömmel lakóépületek veszik körbe, de északi oldalán egy most épülő iroda-fejlesztés és egy nagy villa található.

TELEK ADOTTSÁGAI, ÁLLAPOTA

Jelen pillanatban az ingatlanon nincs épület, építmény. Gondozatlan, nagy kiterjedésű növényűállomány található. A korábbi belső út még látható, de szilárd burkolat csak nyomokban van rajta.

Elhanyagolt, elhagyott a telek, ami a növényzet gondozatlanságán is látszik. Sajnos az elmúlt évek szárazabb időjárás nyomott hagyott a növényzeten. A favédelmi felmérés alapján jelentős a már kiszáradt-kivágandó fák száma. Valamint nagyon magas a beteg fák száma (ezeket külön jelöltük a meglévő állapot helyszínrajzon).

A telken jelentős a lejtés, ~ 25-30m a teljes magasságkülönbség. A területén eltérőek a lejtési viszonyok. 1-2 kisebb plató szerű zóna is van, de közel 40-50% meredekségű lejtők is megtalálhatóak. A Költő u. 31a felőli telekhatáron egy nagyobb szikla alakzat van.

A telken nem találtunk közmű vagy egyéb bekötés nyomait. A telket határoló utcákban a víz, szennyvíz-elvezetés, földgázellátás, a villamosenergia-ellátás hálózatai kiépítésre kerültek.



Közműellátás ekozmu.hu adatszolgáltatás szerint

Fontos adottság, hogy a Csonka utca és a Hangya lépcső között szakaszon az utcaképet a fák, fasorok, zöld térfal uralja. 1-1 épület tagolja az utcaképet, de nincs homogén - épülethomlokzatokból álló- utcakép!

MEGLÉVŐ ÉPÍTETT KÖRNYEZET

Zömmel lakóépületek veszik körbe, de a Mártonhegyi út és az Eötvös út közelsége miatt iroda, és egyéb nagyobb léptékű épülettel is szomszédos. Az utca szemben lévő oldalán a Költő u. 30. alatt található a BOTANIQ Budai Klub, ami sport és szolgáltató funkciót lát el. Összeségében a környezetben lévő főépületek F+1, F+2, F+3 vagy F+2+T (2-4 szintesek).

Az épületek kora is igen változó. Vannak 100 éves kort meghaladó villaépületek, vannak a 1990-2010 között épült többszintes lakóházak. Az 1990-2010 közötti épületek egy részénél (sorházas beépítési jelleg) szinte alig maradt zöldterület, de vannak pozitív példák, ahol sikerült megőrizni a zöldfelület jelentős részét. Valamint az elmúlt 5-8 év fejlesztései sűrűbb, magasabb, de még mindig 3-4 szintes épületeket eredményeztek.

Összefoglalva: az épített környezet nagyon heterogén, egy része átalakulóban van.

Összeségében de északi oldalán egy most épülő iroda-fejlesztés és egy nagy villa található A fejlesztési projekt Bp. XII. ker, Mártonhegy városrészében található, a Költő utca kanyarulatában. Relatív közel van a Mártonhegyi út és az Eötvös út kereszteződése. A teleknek 2 oldala is határos közterülettel az egyedi telekkontúr miatt.

Zömmel lakóépületek veszik körbe, de északi oldalán egy most épülő iroda-fejlesztés és egy nagy villa található.

A telken jelentős a lejtés, ~ 25-30m a teljes magasságkülönbség. A területén eltérőek a lejtési viszonyok. 1-2 kisebb plató szerű zóna is van, de közel 40-50% meredekségű lejtők is megtalálhatóak. A Költő u. 31a felőli telekhatáron egy nagyobb szikla alakzat van.

A telket ismert és nyilvántartásba vett régészeti lelőhely érinti, azonosítója a 69999. A lelőhelyen kívül műemlék, műemlék ex lege környezete, világörökség, vagy világörökség

várományos terület nem érinti. A településképvédelmi rendelet a 9595/17 hrsz-en műemlék helyi emlékét nem tartja nyilván.

Védett ingatlanok

Az adatokat a Társadalmi Kapcsolatokért és Kultúráért Felelős Minisztérium által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása szolgáltatja. A megjelenített adatok tájékoztató jellegűek, hatósági eljárás során nem használhatók.

Település (Településrész) Budapest 12 Helyrajzi szám 9595/17 ☐ Keresés képpel

Lekérdezés



Találatok:

Műemléki védelem (0 db) **Régészeti védelem (1 db)** Világörökségi védelem (0 db)

Találatok nyomtatása

Műemléki védelem (0 db)

Régészeti védelem (1 db)

VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Budapest	Budapest 12	9595/17	Orbánhegy, Istenhegy, Kissvábhegy, Krisztinaváros	régészeti lelőhely	69999	2009

Világörökségi védelem (0 db)

oeny.hu védett ingatlanok adatbázisa

(<https://www.oeny.hu/oeny/veding/?telepules=Budapest%2012&hrsz=9595%2F17&keppel=false>)

ÉPÍTÉSZETI KONCEPCIÓ

Tervezési program szerint terepszint felett 5db elkülönülő épületben mindösszesen 15db lakást kell tervezni. Mindegyik épületben 3db lakószint van. Minden szinten 1-1 lakás. Azaz 5 épület x 3 lakás = 15db lakás.

Az előírás szerinti parkolást épülettömegben belül tervezzük. Kizárólag néhány vendégparkolót tervezünk a felszínen, közvetlenül a gépkocsibehajtó mellett. Elkerüljük, hogy a telken belül bármilyen zavaró jármű forgalom keletkezzen.

Az 5db épületet úgy telepítettük, hogy (1) a fokozottan védendő zöldfelületbe ne tervezzünk épületet (**KÉSZ, 15.§. (1) és (2) pont**), (2) egymástól minél távolabb legyenek, (3) a szintkülönbséget kihasználva, lehetőség szerint egymás felett átlássanak, (4) az épületeket elforgattuk a terepvonalakra, amivel tovább javítjuk az esetleges zavaró rálátásokat, (5) minden épület, minden szintjéről legyen kedvező panoráma vagy kilátás, anélkül, hogy a szomszéd lakás vagy épület közel kerülne, így privát, védett zónák alakulnak ki. További fontos szempont, hogy világos, szellős, jó minőségű életterek jöjjenek létre.

A mélygarázsokra maximálisan ráülnek a lakószintek, így minimalizálva a mélygarázs (és a földmunka) mennyiségét, és a kivágással érintett zöldállományt.

Modern, lapostetős épülettömegeket tervezünk. Az épületeket ráültettük a terepvonalakra. Az épületek egymástól való elforgatása innen adódik. Az A, B, C, D épületek kialakítása nagyon

hasonló, mivel a telek lejtése ebben a zónában nagyon hasonló, egységes. Az „E” épületet ellenben teljesen máshogy kezeljük, mivel a terep adottságai merőben eltérőek a meredekebb lejtés miatt. Valamint nagyon komoly faállomány található ezen a telekrészen. Saját mikrokörnyezete van, amihez igazítjuk az épületet.

ZÖLD KONCEPCIÓ

A telekre külön zöldkoncepció készül. Első lépésben Dendrológiai vizsgálat készült = egészségi állapotának, stabilitásának, fajának és egyedi értékének meghatározása (a fákat, egyenként fel kell mérni, fajta, állapot, méret, lombkorona méret, azonosítás, fotódokumentáció).

Ezen túl a favédelmi felmérés alapján meghatározásra kerültek a már kiszáradt és kivágandó fák, és a beteg fák. **KÉSZ, 18.§. (1) pont**

A tájépítésznél fontos elemek, hogy az őshonos növényzetet megtartsuk, az invazív fajok terjedését gátoljuk. Előhelyek megtartása és újakat teremtése is cél. Az itt élő madárvilág, kisebb emlősök, és gerinctelenek számára továbbra is értékes előhely maradjon. A telken nagy összefüggő zöldfelületek maradtak. Az épületek csak foltszerűen ülnek bele.

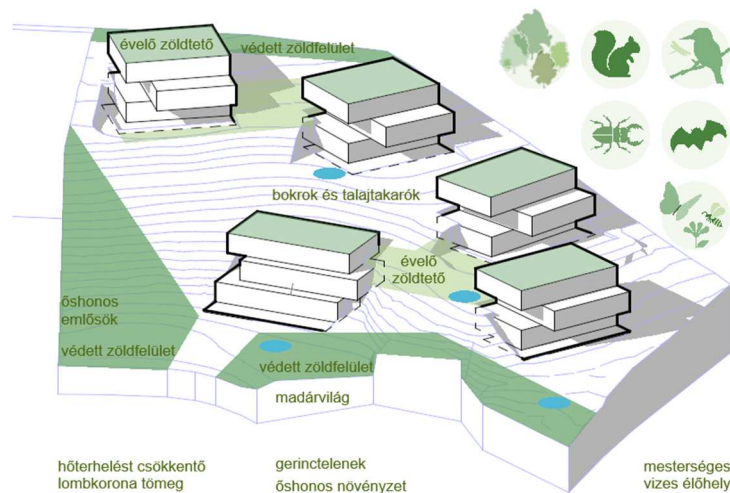
A zöld- és környezettudatos használati mód komplex szemléletének megfelelően a burkolt felületek nagyságát a Megrendelői igényeket is figyelembe véve minimalizáljuk. Ahol lehet, pl: járda, földszinti terasz, ott vízáteresztő burkolatot tervezünk. Ahol nem lehet, ott a járóburkolatot övező szegélyeket hézagokkal tervezzük, hogy a leeső csapadék közvetlenül, a legrövidebb úton a zöldfelületre folyjon. Minden legfelső zárófödémét zöldtetőként alakítunk ki. A mélygarázsok tetejét intenzív zöldtetőként alakítjuk ki. **KÉSZ, 18.§. (3) pont**

Mivel a terep és a telek nem igazán alkalmas nagyméretű gyepfelületek kialakítására, ezért gyephelyettesítő növényeket telepítünk (cserjesávok, talajtakarók, évelők)

Jelentős a lombkorona lefedettség, ezért nagyon kevés új fát tervezetünk újonnan telepíteni.

A telek terepviszonyait, közterületi csatlakozási szintjeit megtartjuk, azokat áttervezni nem szükséges. A zöldfelületek kialakítására kertépítészeti tervek készülnek.

A növényfajták választásakor fokozott figyelmet fordítunk a hazai, őshonos fajták telepítésére. Alacsony gondozási igény, valamint az invazív fajták visszaszorítása miatt. A nagyobb területű gyephelyettesítő zónák méhlegelőként is szolgálnak. Javasoljuk, hogy olyan növénymix kerüljön telepítésre, ami elnyújtott virágzási időszakot biztosít (a méhek tavasztól-őszig találnak táplálékot).



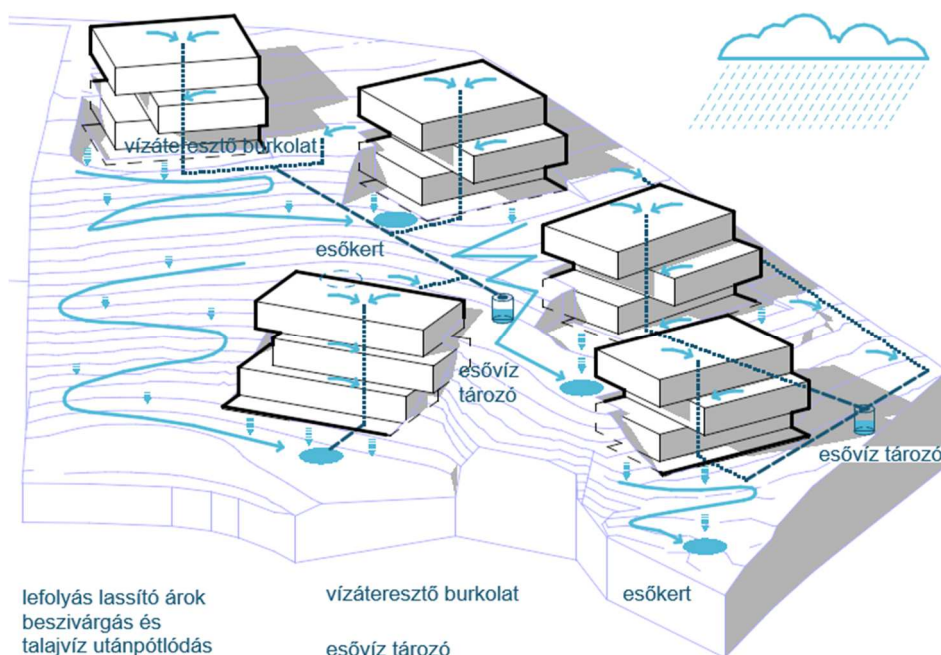
KÉK KONCEPCIÓ

A telekre külön kékinfrastruktúra koncepció készül. A telek területe jelentős, ezért nagy mennyiségű csapadék esik rá. (1) a lejtésviszonyok miatt, (2) a tömörödött felső talajszerkezet miatt, (3) a gondozatlan kert miatt az esővíz jelentős része nem a telken hasznosul, hanem beszivárgás nélkül elfolyik.

Az alábbi vízmegtartó, lefolyást lassító és beszivárgást elősegítő megoldásokat tervezzük:

- a burkolt felületeket minimalizáljuk. Ahol lehetséges, pl: járda, terasz, ott vízáteresztő burkolat tervezünk, min 30% (TerraWay), **KÉSZ, 13.§. (1) pont**
- ahol nem áteresztő a burkolat, ott hézagos szegélyt tervezünk a „lokális” lefolyás elősegítése miatt,
- ahol ez sem járható, akkor esővíz tározóba összegyűjtjük és öntözésre használjuk fel,
- Az épületek tetői, legnagyobb részt zöldtetősek. Ezáltal helyben hasznosul. A felesleget szintén esővíztározókba gyűjtjük, amit öntözésre használunk fel. **KÉSZ, 18.§. (3) pont**
- A mélygarázsok feletti zöldtetők intenzív (vastagabb, min 41cm) kialakításúak. A terep lejtése és adottságok miatt több helyen mikrodombok szükségesek, hogy pontosan csatlakozzon a meglévő terephez, így ezeken a helyeken jóval vastagabb földvastagság is kialakul (1-2m). **KÉSZ, 18.§. (3) pont**
- legalább 2 helyen tervezünk esővíztározót a telek mérete és az adottságok miatt.
- a telek lejtésviszonyai miatt lefolyást lassító árkokat (biswale-kat) tervezünk. Kicsi lejtéssel, 10-30cm mélységgel, helyenként kavicsávaggal. A terep szintvonalait követve kigyóznak végig.
- az árkok végein illetve 1-1 nagyobb burkolt felület szélén kisebb esőkertet tervezünk, ezáltal új előhelyeket hozva létre.
- A legmeredekebb (12%-ot meghaladó) lejtőn kókuszrost vagy egyéb kertészeti szövet takarást javaslunk az erózió csökkentésére. **KÉSZ, 13.§. (2) pont**

Fent felsorolt megoldások jelentősen javítják a csapadékvíz felhasználást, megőrzést és a talajvíz utánpótlást.



TERVEZETT TELEPÍTÉS, BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK

Övezeti besorolás: Lke-3/D-4 kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület.

A terveket TÉKA szerint tervezzük. A tervezett beépítési paraméterekre külön tervlap készült. A legfontosabb paramétereket táblázatos formában összegyűjtve adjuk meg. Jelen dokumentáció tárgya a **KÉSZ, 8.§. (2) pont**: Lakásszám csökkenését elősegítő előírásokat részletesen leírjuk a bonyolult számítás miatt.

A Lakásszám csökkenését elősegítő előírások figyelembevételével a beépítési paraméterek az alábbiakra módosulnak, így ezek alkalmazhatóak:

Két beépítési paraméter módosulhat kerületi jóváhagyással. Az ingatlanon érvényesíthető bónusz területek felhasználása NEM automatikus.

- **+5%** beépítési százalék többlet, azaz 15% helyett -> **20% a terepszint felett**
- **+0,05 SZMÁ többlet**, azaz 0,35 helyett -> **SZMÁ = 0,4 lesz (szintterület)**

A Max. terepszint feletti beépítettség esetében csak a 38 cm-es falvastagságot meghaladó, energiahatékonyságot szolgáló többlet falvastagság által elfoglalt területtel lehet csökkenteni.

Max. SZMÁ esetében több módosító pontot lehet alkalmazni, ezért **számított, kialakítható, általános szintterületi mutató** értékében a következőket kell figyelembe venni:

- Az Lke-3/D-4 építési övezet telkein kizárólag lakó funkciójú épület esetében, ha a **lakás** célú rendeltetési egységek **átlagos bruttó területe legalább 150 m²**, az építési övezet legnagyobb beépítettsége legfeljebb 5%-al, általános szintterületi mutató értéke legfeljebb 0,05-tel növelhető településrendezési szerződés megkötése esetén **KÉSZ, 8.§. (2) pont**
- szabadonállóan beépítési móddal beépíthető területeken lakásonként legfeljebb 30 m²-rel növelhető gépészeti helyiség és tároló számára, ha a lakások fenntartható üzemeltetését segítő gépészeti berendezés kerül elhelyezésre **KÉSZ, 7.§. (6) pont**
- KÉSZ 36/2021. (XII.14.) 4. bek. 7.§ (1) és 5. bek. 9.§ pontja alapján az övezeti beépítettség növelhető: a 38 cm-es falvastagságot meghaladó, energiahatékonyságot szolgáló többlet falvastagság által elfoglalt területtel

TERVEZETT LAKÁSOK

- Lke-3/D-4 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános elvi szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 115 m²-e után **KÉSZ, 84.§. (3) pont**. Esetünkben $6816 \cdot 0,35 / 115 = 20,74$.
A telken összesen legfeljebb 20db lakás létesíthető. Tervek szerint 15db lakást tervezünk, azaz $15 < 20$, **Megfelel**.
- Az Lke-3 jelű építési övezetekben épületenként legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető **KÉSZ, 84.§. (7) pont**. Esetünkben 3db szerkezetileg különálló épületet tervezünk:
(1) az „A” és „B” épület közös garázzsal = $3+3 = 6$ db lakás -> **Megfelel**.

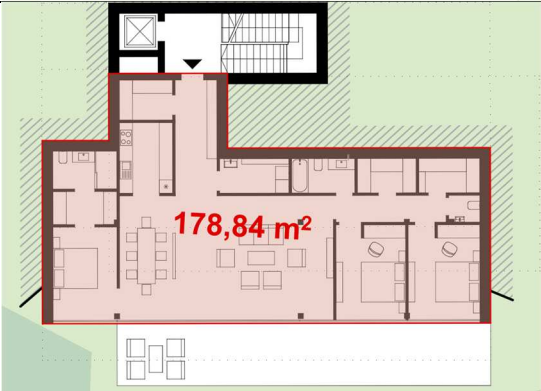
(2) a „C” épület saját garázzsal = 3db lakás -> Megfelel.

(3) a „D” és „E” épület közös garázzsal = 3+3 = 6db lakás -> Megfelel.

- A lakások **tervezett átlagos bruttó alapterülete 171-179m²** között van, ami meghaladja, mint a **KÉSZ, 8.§. (2) pontban** meghatározott átlagos, bruttó 150m²-es küszöbértéket. Lásd a tanulmány P-60 tervlapján bemutatott rajzokat és területi összegezést.

A lakások **átlagos bruttó alapterülete** $2619,79/15=174,65\text{m}^2 > 150\text{m}^2$ -> Megfelel.

Néhány lakás (legkisebb, átlagos, legnagyobb) bruttó alapterületi alaprajza:

B / 2. em. lakás bruttó alapterülete 171,68m²	
C / 2. em. lakás bruttó alapterülete 174,88m²	
E / FSZ. lakás bruttó alapterülete 178,84m²	

EREDETI ÉS MÓDOSULT MUTATÓK ÖSSZEHASONLÍTÁSA

EREDETI ELVI MAXIMUM és MÓDOSÍTOTT PARAMÉTEREK ÖSSZEHASONLÍTÁSA

Bemutatjuk a javasolt beépítés kapcsán az eredeti paraméterek szerinti elvi maximum és a tervezett beruházás szerint megvalósuló épületek közötti különbségeket.

BEÉPÍTÉSI ADATOK, PARAMÉTEREK

Költő u 29. paraméterek hrsz 9595/15 telek terület 6816m ²	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület- magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület- magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
eredeti elvi maximum	15%	65%	35%	0,35	0,20	3,5	6,5
elvi módosított maximum	20% (15+5)	65%	35%	0,40 (0,35+0,05)	0,20	3,5	6,5
tervezett, módosított maximum	19,88%	67,70%	29,56%	0,40	0,1995	4,27	6,5
tervezett különbség	4,88%	+ 2,70%	-5,44%	0,05	-0,0005	+0,77	0
tervezett különbség (m ²)	+327,68m ²	+181,39m ²	-364,79m ²	+335,2m ²	-3,11m ²	-	-

JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSA

A javasolt beépítés környezeti hatásait az alábbiakban mutatjuk be részletesen. Néhány műszaki jellegű előnyt szövegesen is bemutatunk, de készítettünk egy jól áttekinthető, összefoglaló táblázatot, hogyan lehet a fenntartható településfejlesztést és a lakossági érdekeket összehangolni, milyen konkrét hatásai lesznek a fejlesztésnek, ha a módosított.

- A lakásszám 25%-al kisebb, tehát jelentősen kevesebb az itt lakók létszáma, ami kisebb terhelést jelent az Önkormányzati intézményekre (bölcsőde, óvoda, iskola). Valamint családiasabb légkör alakulhat ki. Kevesebb hulladék keletkezik, alacsonyabb a közműfejlesztési igény!
- 25%-al kevesebb család, azt jelenti hogy 25%-al kevesebb autósforgalmat generál. Kevesebb közterületi parkolót használnak, alacsonyabb a ki és behajtások száma.
- A kevesebb autónak kisebb mélygarázst kell építeni. Ezáltal kevesebb földmunka, kisebb területen. Kevesebb a burkolt és beépített felület. Így megközelítőleg 20-30db fát nem kell kivágni. Több fa, tisztább levegő, jobb mikroklima.
- A kisebb mélygarázs jelentősen lerövidíti az építési időt. Kevesebb építési zaj, kevesebb teherautó forgalom az építkezés közben és jelentősen kevesebb az építési por.
- A nagyobb lakások azt jelentik, hogy az épületekben minden szinten csak 1-1 lakás helyezkedik el. Nincs egymás melletti lakás! A teraszok nagy része fedett, és alacsony a zavaró hatás. Minden lakásnak 3-4 égtáj felé nézhet ablaka, így jóval világosabb, tágasabb és benapozottabb lakások jönnek létre.

BERUHÁZÁSI STRATÉGIAI MÓDOSÍTÁS

A fenntartható településfejlesztés és a lakossági érdekek összehangolása

Vezetői összefoglaló az önkormányzat részére: A tervezett projekt volumenének felülvizsgálata során a lakásszám 20-ról 15-re történő csökkentése (25%-os mérséklés) optimális egyensúlyt teremt a településfejlesztési célok és a környék infrastrukturális teherbírása között. Az alábbiakban bemutatjuk a módosítás közvetlen pozitív hatásait a helyi közösségre és a környezetre.

A MÓDOSÍTÁS KÖZVETLEN MUTATÓI

	Kategória	Eredeti terv (20 lakás)	Módosított terv (15 lakás)	Önkormányzati / lakossági előny
	Beépítési volumen	20 lakás	15 lakás	25%-kal kisebb épülettömeg, szellősebb beépítés.
	Népességsűrűség (emberi tényező)	100% becsült lakó	-25% lakásszám	25%-kal kevesebb lakó, kisebb humán terhelés a környéken. Kisebb zsúfoltság a lakókörnyezetben, családiasabb lakóközösség. Lakások jobb tájolással és jobb benapozottsággal rendelkeznek. Minőségibb életterek jönnek létre.
	Forgalom	100% autóterhelés	-25% gépkocsi	25%-kal kevesebb autó, arányosan ritkább forgalom és kisebb dugókockázat.
	Közterületi parkolás	Magas parkolási nyomás	Csökkentett igény	Több szabad kapacitás marad a meglévő utcai, közterületi parkolóknak.
	Zöldfelület védelme	Maximális fakivágás	20-30 db megmentett fa	20-30-cal kevesebb fát kell kivágni a kisebb garázs miatt. Nagyobb a megmaradó értékes faállomány. Kevesebb a burkolt felület (járda, út, terasz)
	Mikroklíma & Ökológia	Kisebb biológiai aktivitás	Nagyobb, egybefüggő és 100%-os zöldfelület	Tisztább levegőminőség. Jobb mikroklíma. Jobb csapadékvíz-elvezetés a talajban.
	Közmű	100% becsült közműfejlesztés	-25% közműfejlesztés	25%-kal kevesebb közműterhelés a környéken. (ivóvíz, szennyvíz, áram)
	Hulladék	100% becsült hulladék	-25% hulladék	25%-kal kevesebb hulladék
	Zaj	100% becsült zaj	-25% zaj	25%-kal alacsonyabb zajterhelés
	Építés	100% becsült por és zaj	-25% por és zaj	25%-al rövidebb építési idő 25%-al kevesebb por és zaj

STRATÉGIAI ÉRVEK AZ ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉSHOZATALHOZ

Társadalmi elfogadottság	A csökkentett lakásszám (és csökkentett humán terhelés) jelentősen mérsékli a lakossági ellenállást , elősegítve a békés helyi együttélést.
Infrastruktúra védelme	A kevesebb autó, kevesebb hulladék, kevesebb közterületi parkolás és lakó nem terheli túl a meglévő úthálózatot, közműveket és intézményeket (óvoda, iskola). Nem a beépítés nagysága, hanem az itt élők létszáma határozza meg a terhelés nagyságát. A beépítés nem jár negatív következményekkel, sőt a kevesebb lakásszám kifejezetten pozitív hatással van a helyi infrastruktúrákra.
Zöldpolitikai célok	A 20-30db megmentett fa (a kisebb garázs miatt) közvetlenül támogatja az önkormányzat klímavédelmi és urbanisztikai fenntarthatósági vállalásait. A lakásszám 25%-os csökkentése közvetlenül hozzájárul a környezet nyugalmához és a természet megóvásához. A beépítés nem jár negatív következményekkel, sőt a kevesebb lakásszám kifejezetten pozitív hatással van a zöldfelületre, Ökológiára.

TELEPÜLÉSKÉPVÉDELEM

Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 25/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelete a *településkép* védelméről 2. melléklete alapján a terület kertvárosias karakterű területbe került lehatárolásra.



2. melléklet Meghatározó területek (részlet)

„14. A településképi szempontból meghatározó területek mindegyikére együttesen vonatkozó általános egyedi építészeti követelmények

14/A. Az építmény tömegformálása, homlokzati kialakítása, valamint táji illeszkedési követelmények

22. § (1) Új építmény létesítése, valamint meglévő építmény bővítése, átalakítása, felújítása:

- a kialakult beépítési adottságok, a környezetre jellemző építészeti-, táji- és természeti karakter, és a terület fejlesztési lehetőségeinek figyelembevételével,
- kizárólag a környezet léptékéhez, formanyelvéhez, tömegalakításához illeszkedő módon,
- az építmény karakteréhez, funkciójához illeszkedő, a környezetre jellemző kialakítással és anyaghasználattal lehetséges, valamint
- során az építmény homlokzati látványa és struktúrája a környezethez és a választott funkcióhoz illeszkedően, valamint az épülettömeggel harmonizáló módon alakítható ki,
- nem korlátozhatja indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását, illetve az építmények kilátását vagy a rálátását,
- nem érintheti károsan a természetesen kialakult környezetet, terepadottságokat.

(2) Meglévő épületek esetén a rendezettséget, a szimmetriát, az ismétlődést megbontó, az épület arányrendszerét károsan befolyásoló egyedi átalakítások nem megengedettek.

(3) Az épületek homlokzata annak eredeti struktúrájától eltérően nem változtatható meg, kivéve az épület arányrendszerét károsan nem befolyásoló vagy teljes homlokzati átalakítás során.

(4) 50 m-nél hosszabb új lakóépületet nem lehet az épülettömeg vertikális tagolása nélkül kialakítani.

(5) A homlokzat részleges felújítása, átalakítása, korszerűsítése és részleges átszínezése kizárólag a meglévő, vagy a felújítással egyidejűleg megvalósuló tervezett építészeti tagolás figyelembevételével lehetséges.

(6) Meglévő épület közforgalom által használt területről látható homlokzatán a meglévő nyílászáró-kiosztáshoz, valamint anyag- és színhasználathoz nem igazodó új nyílás-, nyílászáró kialakítása nem megengedett, kivéve, ha a homlokzat építészeti tagolással határolt szakaszán egységes kialakítással valósul meg.

(7) Az épületek homlokzatainak, nyílászáróinak és az ingatlanok kerítéseinek színezése a Településképi Arculati Kézikönyv ajánlásaival ellentétes módon nem megengedett.

(8) A meglévő épületet érintő építési tevékenység esetén az épület homlokzatainak, nyílászáróinak és az ingatlanok kerítéseinek színezése során rikító színek használata nem megengedett.

(9) Új épület építése vagy meglévő épület homlokzatfelújítása esetén az épület közterülettel határos földszinti részének homlokzatát anti-graffiti bevonattal kell kialakítani.

(10) Meglévő épület építészeti érték nemes anyagú (kő, tégl, műkő, beton) lábazatának átszínezése, lefestése tilos, nem takarható el, nem bontható el, kivéve, ha az eredetivel megegyező anyagminőségű és színű burkolat kerül visszaépítésre, beépítésre, valamint teljes homlokzati átalakítás során.

(11) Új beépítés, bővítés, átalakítás, bontás során keletkező vagy megmaradó tűzfalak takarás nélkül nem alakíthatók ki. A tűzfalak takarására építészeti, kertépítészeti eszközök alkalmazhatóak.

(12) Sorházat, láncházat érintő bővítés, átalakítás, felújítás esetén

a) legalább épületegységenként és egységes módon lehet homlokzatot felújítani, átszínezni, vagy nyílászárót cserélni,

b) új nyílászáró kialakítása úgy lehetséges, ha az nem bontja meg az épületegység homlokzati arányrendszerét,

c) az épületegységek közötti lábazati-, gerinc-, eres- csatlakozási pontok nem módosíthatók, kivéve, ha azok nem bontják meg az épületsor homlokzati arány- és tömegrendszerét.

(13) Meglévő sorolt helyzetű loggia, erkély utólagosan nem építhető be.

(14) Meglévő kémény magasztása, átalakítása a meglévő anyaghasználat folytatásával, vagy a kémény teljes magasságában azonos burkolóanyag felhasználásával, tégl, kő, fémlemez vagy vakolt felülettel építhető.

(15) Új épülettartozékok (például korlát, virágtartó, virágtartó láda, rács, betörésvédelmet szolgáló berendezés) elhelyezése és meglévő épülettartozékok cseréje vagy ezek felújítása során – a teljes homlokzatra kiterjedő felújítás kivételével – az épület architektúrájától, az épületre jellemző szín- és anyaghasználatától eltérni nem lehet, és nem eredményezheti a meglévő díszítőelemek roncsolódását.

(16) Ernyő, napellenző, árnyékoló és esővédő berendezés a teljes épület homlokzatához és színezéséhez, homlokzati struktúrájához illeszkedően helyezhető el, egységes anyag- és színhasználattal.

(17) Tászározó, kiosk, szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel, emlékfal, zászlótartó oszlop a városképi látványt nem befolyásolhatja károsan és elhelyezése a táji környezettől nem lehet idegen.

(18) Meglévő épület közforgalom által használt területről látható homlokzatán képző- vagy iparművészeti alkotás, falfestmény:

a) az épület architektúrájához, színvilágához és homlokzati arányrendszeréhez illeszkedően alakítható ki,

b) megjelenésének illeszkednie kell a táji- és épített környezethez,

c) nem takarhatja el a homlokzat jellegzetes építészeti elemeit, nyílászáróit,

d) káprázást, vakítást, zavaró fény- vagy hanghatást nem okozhat, nem zavarhatja és nem korlátozhatja sem a közterületek, sem az épület rendeltetészerű használatát,

e) nem létesíthető digitális kijelzésű táblaként, változó futófényvel, fény- és filmvetítésként, változó szöveg- vagy ábra animálással.

(19) Meglévő épület közforgalom által használt területről látható homlokzatára, kerítésére utólagosan szerelt kirakatvitrin elhelyezése nem megengedett.

(20) A tájépítészeti eszközök alkalmazása során figyelembe kell venni a környező táji- és természeti karaktert, a környezet léptékét, formanyelvét, valamint a beavatkozás nem érintheti károsan a természetesen kialakult környezetet, terepadottságokat.

14/B. A tetőzet kialakítása

23. § (1) Beépítetlen tetőterre 0,5 négyzetmétert meghaladó nyílászáró nem helyezhető el, és a nyílászárók felülete együttesen nem haladhatja meg a padlástér alapterületének 1/50 részét.

(2) A közterület felé néző magastető tömegét tagoló, a tető karakterét megbontó tetőtéri nyílászáró egymás feletti sorolásban nem alkalmazható.

(3) Tetőhéjalás, valamint előtető bitumenes zsindely, bitumenes lemez, műanyag hullámlemez, hullámpala anyagok alkalmazásával nem alakítható ki.

(4) Tetőhéjalásként cserepeslemez, valamint trapézlemez alkalmazása a Településképi Arculati Kézikönyv ajánlásaival ellentétes módon nem megengedett.

14/C. A kerítés, támfal, támfal, a támfalgarázs kialakítása

24. § (1) Tömör kerítés a telek utcai telekhatárán nem építhető, kivéve

a) a 3. mellékleten jelölt ingatlanok esetében,

b) közösségi közlekedés járművei által használt közterületekhez kapcsolódó ingatlanok esetében

ba) jelzőlámpás csomópontok környezetében a stopvonalától számított 30 méteres távolságon belül,

bb) buszmegállók utasperonjai végeitől mért 15 méteres távolságon belül,

c) közparkkal közvetlenül határos ingatlanok esetében,

d) a folyamatban lévő, jogszzerűen végzett építési tevékenység időszakában az építési-szerelési vagy bontási munka során az e munka folyamatait legalább részben elfedő ideiglenes mobil kerítést és annak takarását.

(2) *Utcai tömör kerítésen legalább a kerítés felületének 50%-án vertikális zöldfelületet kell kialakítani és fenntartani.*

(3) *Az (1) bekezdésben nem szabályozott területen az utcai kerítés (melynek része a kapu)*

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) kerítésmezői legalább 60 %-os áttörtséggel alakíthatóak ki. Az áttörtség a kerítés síkjára merőleges nézőpontból értendő. Az áttört mezőkben üveg vagy üvegszerű táblák használata nem megengedett,

d) felületén nád- vagy egyéb szövet takarás alkalmazása, vagy napelem elhelyezése nem megengedett.

(4) *Az előkertben hulladéktartály tároló az utcai kerítéssel együtt épített kialakítással és ahhoz anyagában is illeszkedően létesíthető.*

(5) *A kerítés szerkezetével egybeépített tömör kialakítású hulladéktartály tároló utcafronti szélessége nem haladhatja meg a 2 métert. Az áttörtség számításánál a kerítéssel egybeépített vagy a kerítésbe illesztett hulladéktartály tároló figyelmen kívül hagyható.*

(6) *Az utcai kerítés lábazatának és pilléreinek, valamint az építési telek utcai telekhatárán és az építési telek ettől mért 5,0 méteres teleksávjában építendő támfal és támfalgarázs külső falainak anyaghasználatára*

a) kő, műkő,

b) téglá.

c) fa,

d) látszóbeton (ide nem értve az előregyártott nagyelemes kerítést),

e) vakolat (kivéve műgyantás lábazati vakolat)

megengedett.

(7)

(8) *Az építési telek utcai telekhatárán álló támfalkerítés a telek kerítéshez/támfalhoz csatlakozó terepszintjének magasságától mért 0,8 m magasságig lehet tömör, a (3)–(6) bekezdésben foglaltak figyelembevételével.*

(9) *Kerítések bejárata feletti tető bitumenes zsindely, bitumenes lemez, műanyag hullámlemez, cserepes lemez, hullámpala anyagok alkalmazásával nem alakítható ki.*

(10) *Kerítések bejárata feletti tető szélességi mérete a védeni kívánt bejáratok szélességi méretének 1,5-szeres szélességét nem haladhatja meg.*

(11) *Meglévő kerítés, támfal vagy támfalgarázs helyreállítása, állagmegóvása vagy bővítése esetén az építészeti indokolt eredeti jellegzetességek megtarthatók, kiegészíthetők.*

(12) *A 3. mellékleten „előkerítés nem létesíthető” jelkulccsal jelölt ingatlanokon álló épületek Böszörményi útra néző homlokzata előtt kerítés nem létesíthető.*

(13) *Közterületen hulladéktartály tárolót legalább 3 oldalról határolt tömör felülettel lehet kialakítani. Az alkalmazott anyaghasználat nem lehet idegen az épített környezet anyaghasználatától.*

(14) *Diplomáciai érdekeltsgű ingatlanok esetén tömör kerítés kizárólag a diplomáciai tevékenység ellátása alatt létesíthető. A diplomáciai érdekeltsg megszűnését követően a tulajdonosnak saját költségén gondoskodnia kell a kerítés átalakításáról a (3)-(9) bekezdésekben foglalt előírások figyelembevételével.”*

„16. Kisvárosias, kertvárosias és svábhegyi villák karakterű területre vonatkozó rendelkezések

27. § (1) *Ikres beépítés esetén meglévő épületet átalakítani, bővíteni, felújítani, korszerűsíteni vagy új épületet építeni úgy lehet, ha*

a) az ikresen csatlakozó épületek tervezett gerincvonala, párkányvonala, tetőhajlásszöge megegyezik,

b) a csatlakozó közterület felőli homlokzatok csatlakozási pontjai megegyeznek,

c) a homlokzaton összhangban van a színezés,

d) a tetőzetten összhangban van az alkalmazott anyagok megjelenése,

e) a közterületre néző homlokzaton a nyílászárók, korlátok megjelenése egymással összhangban van.

(1a) *Az (1) bekezdés a) és b) pontjában foglaltakat nem kell alkalmazni, ha a meglévő épület adottságai, a beépítési paraméterek vagy az épületenergetikai követelmények az illeszkedésre vonatkozó előírások betartását nem teszik lehetővé.*

(2) *A lakóépület közterületi kerítéséhez kapcsolódó 5 m-es sáv növényzet telepítésére és zöldfelület kialakítására szolgál. Ezen a területen új burkolt felület kialakítani nem lehet, kivéve a beközeledéshez és a gépjármű elhelyezéshez szükséges területek.”*

TERVEZETT TÁJÉPÍTÉSZET

Beépítési keretövezet: Lke-3/4 D kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület

Terepszint feletti beépítés: megengedett max.: 15+5 %

Zöldfelület: legkisebb arány: 65 % (4360,2 m²)

Tervezett Zöldfelületi arány: 67,70% (4541,59 m²) > 65%, azaz **megfelel**

Beépítés módja: szabadon álló

Meglévő állapot

Budapest XII. kerület, Költő utcáról nyílik a tervezési terület. A telken jelenleg épület és burkolat nincsen.

A meglévő növényzet elhanyagolt nagyrészt fiatal fás szárú újulatból és középkorú fás szárúakból áll. Cserjeállomány gyakorlatilag nincsen, néhány egyed található csak. A gyepszint gyomokból áll, de egybefüggő állomány nem jellemző a fás szárúak miatt. Részletesen lásd: KE-00 Fakivágási, -védelmi és irtási tervlapon és a fafelvételi listában.

A telek jelentősen lejt észak-nyugat – dél-kelet irányba. Balti feletti magasság szerint 364,30 és 337,80 között változik a magasság.

Koncepció bemutatása

A zöld- és környezettudatos használati mód komplex szemléletének megfelelően a burkolt felületek nagyságát a Megrendelői igényeket és a helyi előírásokat is figyelembe véve minimalizálva lettek. A helyi adottságokat (terep és növényzet) figyelembe véve a kert főleg erdei jellegű környezetként funkcionál majd. Az épület közelében dekoratívabb kiültetéssel, távolabb honos növények alkalmazásával.

Tervezett állapot

A tervezési feladat a tervezett öt darab lakóépület zöldfelületének kialakítása. A telken belüli két nyílt parkoló, két helyen, a Költő utcából közelíthetők meg. Az épületek gyalogosan szintén a gépkocsi behajtóknál érhetőek el. A gépjármű forgalmú és vegyes használatú burkolatok utas tervek szerint készülnek.

A területen feltáró útrendszer nem készül az épületek között.

A legfelső lakások feletti záró födémek tetején extenzív zöldtető létesül. 20 cm alatti közegvastagsággal, extenzív, vegyes varjúháj borítással.

A pinceszinti mélygarázsok fölött intenzív zöldtető létesül, min 81 cm-es közegtakarással, öntözéssel. Ide mikrodombokkal vagy min. 1 m-es közegvastagságú

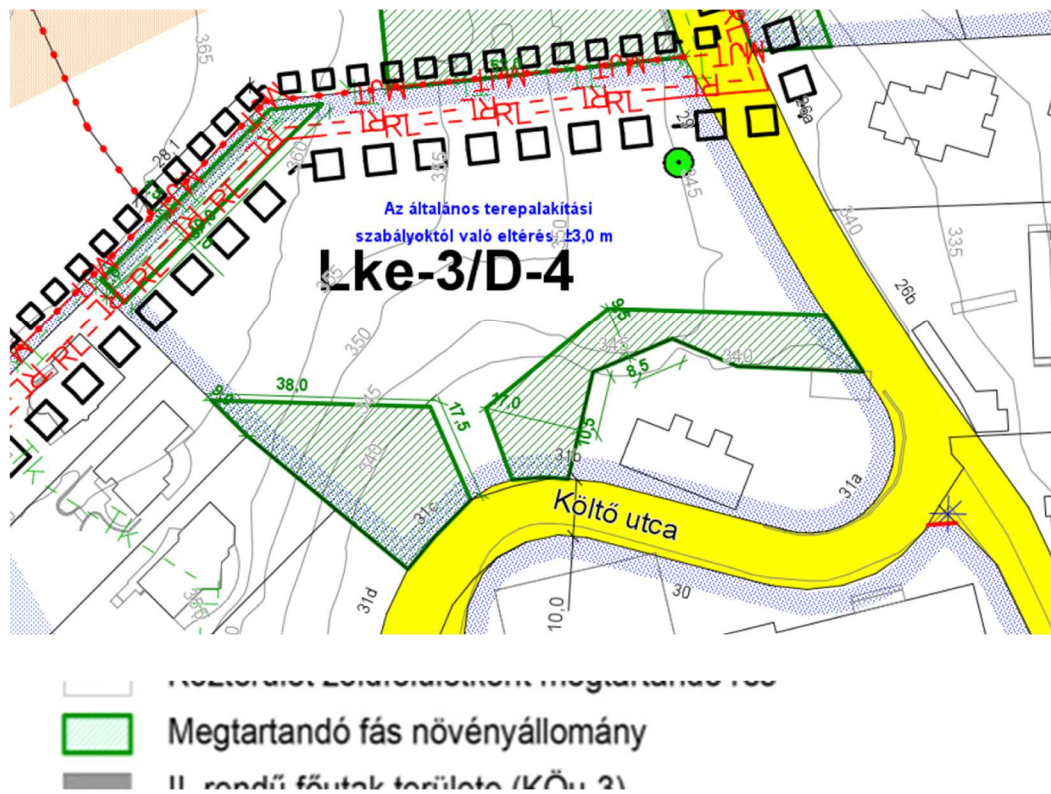
területekre kis lombkoronájú lombos fák is kerülnek, illetve magas, alacsony és talajtakaró cserjék élővel vegyesen, kevés gyepfelülettel.

A rézsű felületek védelmére (12% felett) főleg tarackoló talajtakaró cserjék kerülnek kókuszszövet felületi védelemmel. A térhatárookra főleg honos cserjékből magas cserjék kerülnek. Az épületek és járdák közelébe változatosabb élő és cserje ültetések színesítik a környezetet. A megmaradó és tervezett fák környezetébe talajtakaró cserjék és évelők kerülnek, a gyepfelület minimalizálása tervezési cél, tekintettel a megmaradó növényzetre.

A zöldfelület öntözésére kerti csapok épülnek, automata öntözőhálózat csak részben készül a területre.

Telepítési kötelezettség tervbe illesztése

Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 36/2021 (XII. 14.) önkormányzat rendelete Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szabályozási tervlapja szabályozási elemei alapján a Költő utca 29. szám alatti telekre vonatkozó zöldfelületi előírásokat meghatároz. A telken belül 3 lehatárolt terület van megtartandó növényállomány részére (sraffozott zöld rész), illetve van egy megtartandó lombos fa a telekhatárhoz közel.



A megtartandó lombos fa, a zöld körrel jelzett helyen van.

TÉKA 50. § előírása szerint a minimum fásítási előírás: $4360,2 \text{ m}^2 / 400 = 10,9$ azaz 11 db nagy lombkoronájú lombos fa, ami a tervezett 8 db nagy lombkoronájú fával és a meglévő 72 darab fával teljesül.

Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 25/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről 27. § „(2) A lakóépület közterületi kerítéséhez kapcsolódó 5 m-es sáv növényzet telepítésére és zöldfelület kialakítására szolgál. Ezen a területen új burkolt felületet kialakítani nem lehet, kivéve a beköszlekedéshez és a gépjármű elhelyezéshez szükséges területek.”

Ezen előírás alapján a közterületi kerítés mentén cserjefelületek kerülnek kialakításra, illetve megtartásra kerülnek a kijelölt megtartandó növényállományok a szabályozott területeken, a kerítések mellett is.

A Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2026 (V.8.) önkormányzati rendelete a fás szárú növények védelméről rendelet alapján: A 3. § (3) bekezdése alapján az 1. számú melléklet alapján van megtartandó lombos fa a területen (terveken jelölve). A 6. § (2) alapján:



Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2026. (V. 8.) önkormányzati rendelete

Hatályos: 2026. 07. 01. – 

6. § (1) A jogszerű építési tevékenységet végző az építési munkák által érintett területen a fák védelmét a munkálatok ideje alatt elsődlegesen kalodázással, egyébként az építési területen található fák védelmére vonatkozó szabvány szerint biztosítja. A fa védelmére a jogszerű építési tevékenységet végzőt kell kötelezni akkor is, ha a védendő fa idegen tulajdonon áll.

(2) Nem közhasználatú területen álló megtartandó fa esetében – a jókarbantartási, állagmegóvási kötelezettség körében elvégzendő munkák kivételével – a fa lombkorona-vetületének 1,5 m-rel megnövelt területén belül magas- és mélyépítés, tereprendezés, burkolatkialakítás, illetve a felszín alatt 30 cm-nél mélyebb földmunka nem végezhető, továbbá raktározás, tárolás nem megengedett.

A megtartandó védőzónái kijelölésére kerülnek majd a tervezés különböző fázisaiban a favédelmi tervlapon.

A 8. § alapján engedélyköteles fakivágás vonatkozik a 10 cm-nél nagyobb törzsmérőjű fákra és a megtartandó fára, ez utóbbinak nem tervezett a kivágása.

A 13. § alapján a használó a 10 cm-nél kisebb törzsmérőjű fát és az invazív fajú fát engedély nélkül kivághatja.



Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2026. (V. 8.) önkormányzati rendelete

✓ Hatályos: 2026. 07. 01. – 📅

16. § (1) A használó a fa pótlásáról az érintett telken, előnevelt fa telepítésével gondoskodik azzal, hogy magánút területén kivágott fa telepítéssel nem pótolható.

(2) Fapótlásként oszlopos örökzöld faj egyede és a [Tzír. 2. melléklet](#)ében felsorolt inváziós fajú fa nem telepíthető.

(3) Fapótlás telepítéssel történő teljesítése esetén a hatóság a telepítési kötelezettséget úgy állapítja meg, hogy a telepítés eredményeképp a telek legkisebb teljes értékű zöldfelületének minden megkezdett 100 m²-ére legalább egy, legfeljebb három fa jusson.

(4) A hatóság a fapótlás 100 m²-re a [\(3\) bekezdés](#)ben előírt mértékénél

a) kiszáradt fa,

b) növény-egészségügyi okból kivágandó fa,

c) élet-, testi épség vagy vagyonvédelmi okból kivágandó fa, vagy

d) speciális funkciójú épületek, létesítmények működésének biztosítása céljából kivágandó fa

kivágása esetén a [15. § \(1\)](#) és [\(2\) bekezdés](#)ben meghatározottnál enyhébb pótlási mértéket is megállapíthat, ha az előírt telepítés eredményeképp az érintett telek legkisebb teljes értékű zöldfelületének minden megkezdett 100 m²-ére legalább egy fa jut.

(5) A fapótlás mértékének meghatározásakor az érintett telken meglévő faállomány egyedeiből a hatóság döntésében bemutatott szakmai indokok, az alátámasztásként benyújtott szakági dokumentumok alapján kiválasztott 5-10 cm közötti törzsátmérőjű fák figyelembe vehetők.



Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2026. (V. 8.) önkormányzati rendelete

✓ Hatályos: 2026. 07. 01. – 📅

18. § (1) A hatóság kompenzációs intézkedésként fapótlási díj megfizetését írja elő, ha

a) a fapótlás az érintett telek adottságai miatt telepítéssel nem, vagy csak részben teljesíthető, vagy

b) magánút területén kivágott fát kell pótolni.

(2) A fapótlási díj az előző naptári évben, közterületen elültetett fák igazolt ültetési költséggel együtt számított átlagára és a megállapított fapótlás darabszámának szorzata.

(3) A hatóság a tárgyévre vonatkozó fapótlási átlagárát az Önkormányzat honlapjának tematikus aloldalán közzéteszi.

A 16. § (3) alapján a minimum zöldfelület 4360,2 m² után / 100 m² = 43,60 db x 3 db = 130,8 azaz 131 db fér el a telken. A megmaradó megtartandó területen lévő 72 db fával és a megmaradó 33 db fával valamint a tervezett 10 darab kis lombkoronájú és 16 darab nagy lombkoronájú lombos fával összesen 131 db fa lesz a területen, a maximális darabszámot elérve a területen.

A csapadékvíz kezelésére a 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 11., 12. és 13. §-ával összhangban a következő megoldások kerültek a tervbe:

- A tervezett cserjefoltok nagymértékben hozzájárulnak az elnyújtott idejű párologtatáshoz
- A burkolatok tervezésénél a minimális felület kialakítása volt a cél
- a rézsús felületeken lefolyáslassításra és fokozatos elszikkasztásra kavicsos sekély medrek, vonalszerű létesítmények kerülnek majd kialakításra (lásd kék koncepció)

A tervezési területen a 2. számú melléklet szerinti invázós fajú fák nem kerülnek elültetésre, kivágásuk indokolt esetben tervezett.

2. melléklet a 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelethez⁵⁹

Invázios fajú fás szárú növények

(*Kivéve kertészeti változatok)

	A	B
1.	Tudományos név	Magyar név
2.	Acacia dealbata	ezüst akácia
3.	Acacia saligna (Acacia cyanophylla)	fűzlevelű akácia
4.	Acer negundo	zöld juhar
5.	Ailanthus altissima	mirigyes bálványfa*

Az engedélyezési tervfázisban a zöldterfogat számítás kiszámításra kerül.

282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

✓ Hatályos: 2026. 01. 14. - 

6. Zöldfelületek védelmére és fenntartására vonatkozó általános követelmények

8. § (1)¹⁴ Ha jogszabály másként nem rendelkezik, az építési tevékenység eredményeként az építési tevékenységgel érintett telken belül a zöldterfogat mértékének el kell érnie az építési tevékenység megkezdése előtti zöldterfogat szintjét. Ha jogszabály másként rendelkezik, a (2) és (3) bekezdés szerinti pótlás helyett, a másként rendelkező jogszabály előírásait kell figyelembe venni.

(2)¹⁵ Zöldterfogat csökkenésével járó tevékenység esetén – kivéve a 14. § (1) bekezdése szerinti hatóság által szakszerűnek minősített növényápolási munkákat – a zöldterfogatot a csökkenéssel egyenértékűen pótolni kell más növények, növénycsoportok által, amelyek kifejezett állapotukban biztosítani tudják a teleknek legalább a beavatkozás előtti zöldterfogatát.

(3)¹⁶ Az (1) és (2) bekezdés szerinti zöldterfogat szinten tartás a telek használójának kötelezettsége. A zöldterfogat meghatározása során, a növény zöldterfogatát élőlék esetén a 2 éves, az 5 évnél fiatalabb cserjék és fák esetén azok 5 éves korára jellemző zöldterfogata alapján kell meghatározni.

(4) A zöldfelület zöldterfogatának mennyiségi meghatározásához az 1. melléklet szerinti általános növény-egyenértékűség számítási módszertant kell alkalmazni.

(5)¹⁷ A 27. § (1) és (2) bekezdése alapján zöldfelületi tanúsítvány készítésére kötelezettek a zöldterfogat szinten tartására vonatkozó kötelezettségüket az (1)–(4) bekezdésben foglaltak helyett az V. fejezetben foglaltak szerint teljesítik.

282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

✓ Hatályos: 2026. 01. 14. - 

2. § E rendelet alkalmazásában

2. fás szárú növény: lombhullató és örökzöld fák, bokorfák, cserjék és többtörzsű fák együttes megnevezése;

2a.⁶ gyökérnyak: a fa gyökérzetének és törzsének találkozási pontja;

2b.⁷ kifejezett állapot: a fás szárú növény 20 éves korára kifejlődő lombja, törzse, ágrendszere és gyökérzete;

Fakivágás, favédelem

Teljeskörű favizsgálat keretében minden fáról készült favizsgálati adatlap. A felmérés alapján a lombos fák statisztikája:

1. megtartandó növényállomány területe:

26 db fa, ebből 1 db kivágandó és 25 db megmaradó

2. megtartandó növényállomány területe:

33 db fa, ebből 4 db kiszáradt, kivágandó és 1 db invazív kiszáradt, kivágandó, 28 db megmaradó

3. megtartandó növényállomány területe:

23 db fa, ebből 1 db kivágandó és 3 db kiszáradt, kivágandó, 19 db megmaradó

egyéb területeken:

1 db megtartandó fa

32 db megmaradó lombos fa

4 db invazív fa kivágandó

3 db gyümölcsfa kivágandó

23 db kiszáradt, kivágandó fa

102 db kivágandó fa

1 db kivágandó közterületi fa a behajtó miatt

összesen: 247 db +1 db közterületi lombos fa a fafelmérés szerint

Zöldfelület számítás

Telek teljes területe:	6708,0 m ²
min. 65 % zöldfelület:	4360,2 m ²
tervezett 100 %-os zöldfelület:	3708,75 m ²
tervezett 75 %-os zöldfelület:	807,29 x 0,75 = 605,46 m ²
tervezett 25 %-os zöldfelület:	90,53 x 0,25 = 22,63 m ²
tervezett 15 %-os zöldfelület:	821,61 x 0,15 = 123,24 m ²
tervezett zöldfelület összesen:	4460,80 m² > 4360,2 megfelel

A helyi előírások alapján a tervezési terület a Lke-3/4 D beépítési övezetbe tartozik, ahol a telek legkisebb zöldfelületi mértéke: 65 %, azaz minimum 4360,2 m². A tervezett zöldfelület mértéke a teljes telek területre számolva 4460,8 m² azaz 66,48 %, tehát a helyi előírásnak megfelel. (részletesen Zöldfelület számítási idomtervet)

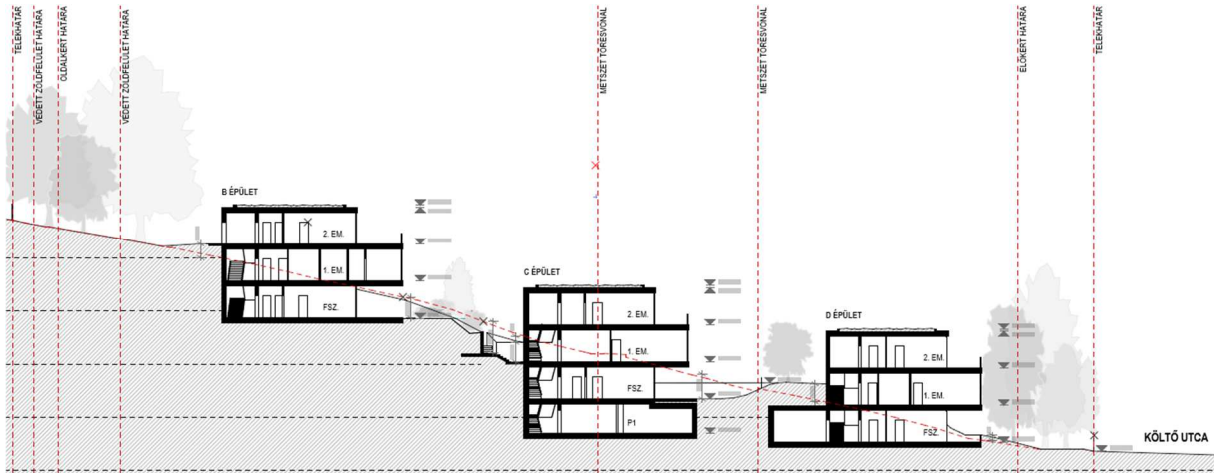
Javasolt növényfajták listája

Lombos fa:	Carpinus betulus SF 16/18 (max 20-25 m) Fraxinus excelsior SF 16/18 (max 30-40 m)
Örökzöld:	Taxus 'Fastigiata' Taxus 'Repandens'
Szoliter cserje:	Caryopteris x clandonensis 'Heavenly Blue' Photinia 'Little Red Robin' Physocarpus 'Diablo' Prunus 'Otto Luyken'
Alacsony cserje:	Cotoneaster x suicus 'Skogholm' Forsythia 'Minigold' Lonicera nitida 'Maigrün' Spiraea japonica 'Anthony Waterer'
Díszfű:	Miscanthus 'Gracillimus' Pennisetum alopecuroides

TEREPALAKÍTÁS

A tervezett beépítés során az épületeket a terepvonalakkal párhuzamosan terveztük. Igyekeztünk minimalizálni a bevágásokat és az új részük kialakítását. Természetesen a mélygarázsok kiépítési miatt jelentős földmunka szükséges, a garázsokat a terepszint alatt alakítjuk ki, vastag zöldtetővel, így belesimítjuk a meglévő terepbe.

Az általános terepalakítási szabályoktól való eltérés $\pm 3\text{m}$, amit a terepmetszeteken mutatunk be. 3db terepmetszet készült, mind a 3 a teljes telket átszeli.



Lásd: terepmetszet – A

ANYAGHASZNÁLAT, TÖMEGFORMÁLÁS, HOMLOKZATOK

Hegyvidék arculati kézikönyv alapján a kertvárosias karakterű területen az alábbi betartandó előírások szerint tervezünk.

- törekszünk az eredeti terepviszonyok megőrzésére
- a bevágás, feltöltés nagyjából egyensúlyban van
- a gépjárműbehajtó homlokzata nem az utcai telekhatáron van, hanem bentebb húzva, takart módon
- zöldtetőkkel belesimítjuk az eredeti terepviszonyokba a tervezett épületet.
- az épületek felszín feletti magassága (3 szintes) illeszkedik a környezetében található épületek léptékéhez, magasságához.
- az épületek színe: földszínek, természetes anyagokat mutató felületek, színek. Bár a környezetében részben harsányabb a szín, forma és anyag-használat. Kifejezett cél volt a nyugodtabb, de minőségi és időtálló megjelenés kialakítása.



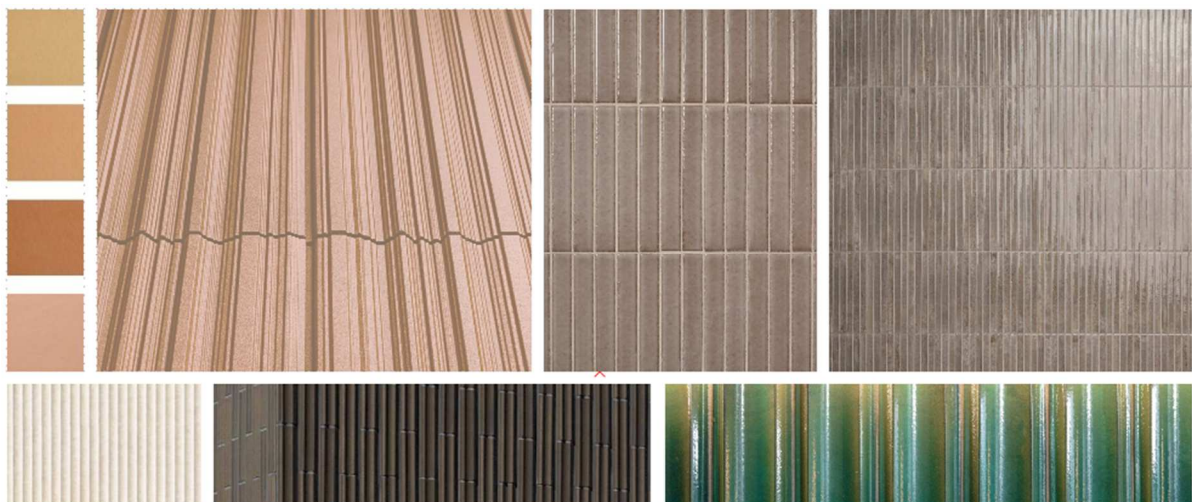
„C” épület látványterve



„E” épület látványterve

Homlokzaton tervezett anyagok: kerámia, üveg, fém, fa, kő támfalak

Homlokzatburkolati kerámia előképek:



Budapest, 2026. 09. 24.

TERVLAPJEGYZÉK ÉS TERVDOKUMENTÁCIÓ

Szám	Tervlap neve	lépték
P-01	CÍMOLDAL	
P-02M	SZABÁLYOZÁS / REGULATIONS	
P-03M	MEGLÉVŐ HELYSZÍNRAJZ 1000	1:1000
P-04M	MEGLÉVŐ HELYSZÍNRAJZ 500	1:500
P-05	VÁROSI KONTEXTUS	
P-06	KÖRNYEZŐ ÉPÜLETEK 1	
P-07	KÖRNYEZŐ ÉPÜLETEK 2	
P-08	KÖRNYEZŐ ÉPÜLETEK 3	
P-09	KÖRNYEZŐ TERÜLET LÉGIFOTÓ DOKUMENTÁCIÓ	
P-10	TELEK MEGLÉVŐ ÁLLAPOT FOTÓDOKUMENTÁCIÓ	
P-11	KONCEPCIÓ TÖMEGALKAKÍTÁS	
P-12	KONCEPCIÓ RÉSZLETEK	
P-13	HANGULATI LAP - ZÖLD	
P-14	HANGULATI LAP - GEOMETRIA	
P-15	HANGULATI LAP - BURKOLAT	
P-16	HANGULATI LAP VÍZ	
P-17M	HELYSZÍNRAJZ 1000	1:1000
P-18M	HELYSZÍNRAJZ	1:500
P-19M	-1 TELJES SZINTI ALAPRAJZ	1:200
P-20M	FÖLDSZINT TELJES SZINTI ALAPRAJZ	1:200
P-21M	1. EM. TELJES SZINTI ALAPRAJZ	1:200
P-22M	2. EM. TELJES SZINTI ALAPRAJZ	1:200
P-23	3. EM. TELJES SZINTI ALAPRAJZ	1:200
P-24	4. EM. TELJES SZINTI ALAPRAJZ	1:200
P-25	5. EM. TELJES SZINTI ALAPRAJZ	1:200
P-26	6. EM. TELJES SZINTI ALAPRAJZ	1:200
P-27	TERVEZETT HOMLOKZATOK A épület	1:200
P-28	TERVEZETT HOMLOKZATOK C épület	1:200
P-29	TERVEZETT HOMLOKZATOK E épület	1:200
P-30	TERVEZETT UTCAKÉPEK	1:400
P-31	TERVEZETT UTCAKÉPEK FOTÓBA ILLESZTVE	
P-32M	TEREPMETSZET A	1:300
P-33M	TEREPMETSZET B	1:300

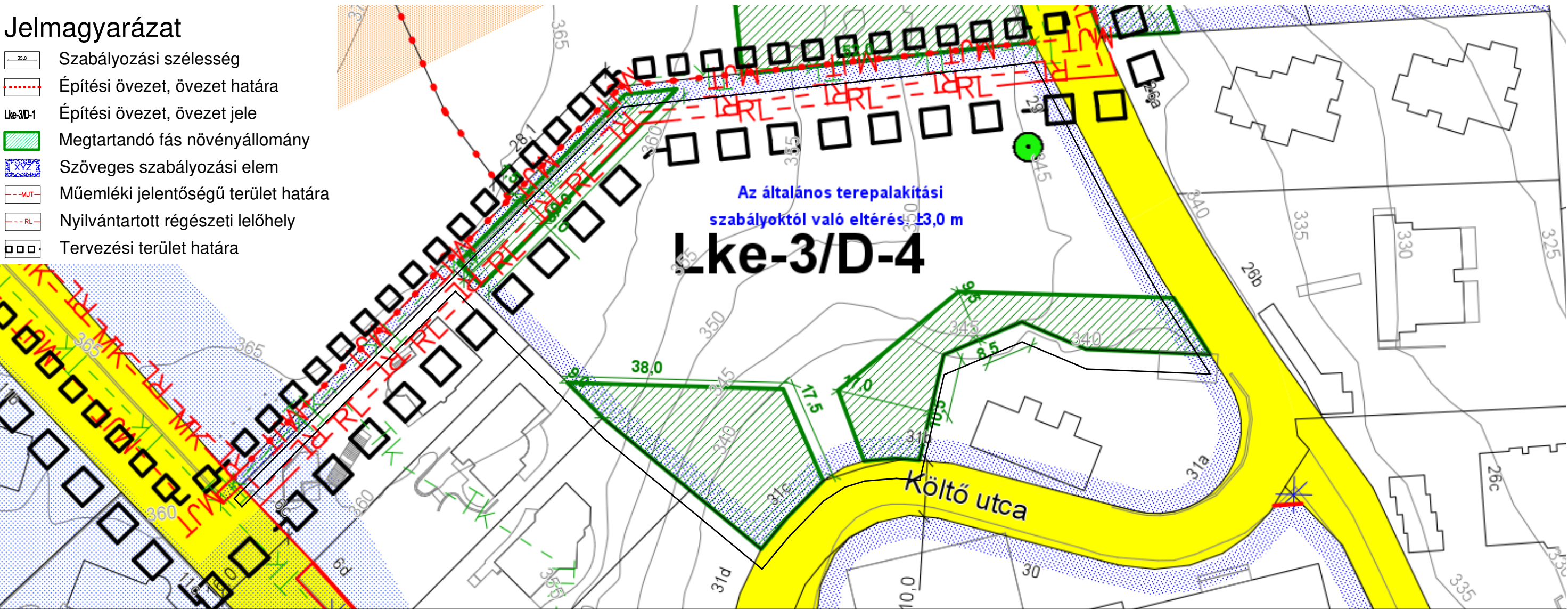
Szám	Tervlap neve	lépték
P-34M	TEREPMETSZET C	1:300
P-35M	IDOMTERV SZMÁ,SZMP - -1 SZINT	1:400
P-36M	IDOMTERV SZMÁ,SZMP - FSZ	1:400
P-37M	IDOMTERV SZMÁ,SZMP - 1 SZINT	1:400
P-38M	IDOMTERV SZMÁ,SZMP - 2 SZINT	1:400
P-39M	IDOMTERV SZMÁ,SZMP - 3 SZINT	1:400
P-40M	IDOMTERV SZMÁ,SZMP - 4 SZINT	1:400
P-41M	IDOMTERV SZMÁ,SZMP - 5 SZINT	1:400
P-42M	IDOMTERV SZMÁ,SZMP - 6 SZINT	1:400
P-43M	IDOMTERV ZÖLDFELÜLET	1:500
P-44M	IDOMTERV BEÉPÍTETTSÉG TEREPSZINT FELETT	1:600
P-45M	IDOMTERV BEÉPÍTETTSÉG TEREPSZINT ALATT	1:600
P-46	IDOMTERV ÉPÜLETMAGASSÁG A ÉPÜLET	1:200
P-47	IDOMTERV ÉPÜLETMAGASSÁG B ÉPÜLET	1:200
P-48	IDOMTERV ÉPÜLETMAGASSÁG C ÉPÜLET	1:200
P-49	IDOMTERV ÉPÜLETMAGASSÁG D ÉPÜLET	1:200
P-50	IDOMTERV ÉPÜLETMAGASSÁG E ÉPÜLET	1:200
P-51M	TÖMEGVÁZLAT	
P-52	LÁTVÁNYTERV MADÁRTÁVLAT	
P-53	LÁTVÁNYTERV - C	
P-54	LÁTVÁNYTERV - E	
P-55M	ORTOFOTÓBA ILLESZTETT LÁTVÁNYTERV	1:2000
P-56M	TERVEZETT ALAPRAJZOK - NETTÓ	
P-57M	FAKIVÁGÁSI TERV	1:500
P-58	NÖVÉNY TÍPUSOK	
P-59	TEREPMETSZET D	1:300
P-60	TERVEZETT ALAPRAJZOK - BRUTTÓ	

VILLA 29

5 VILLAÉPÜLET | HRSZ.: 9595/17 | BUDAPEST XII. KERÜLET | KÖLTŐ UTCA 29.

Jelmagyarázat

- Szabályozási szélesség
- Építési övezet, övezet határa
- Lke-3/D-1 Építési övezet, övezet jele
- Megtartandó fás növényállomány
- Szöveges szabályozási elem
- Műemléki jelentőségű terület határa
- Nyilvántartott régészeti lelőhely
- Tervezési terület határa



SZABÁLYOZÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI ADATOK

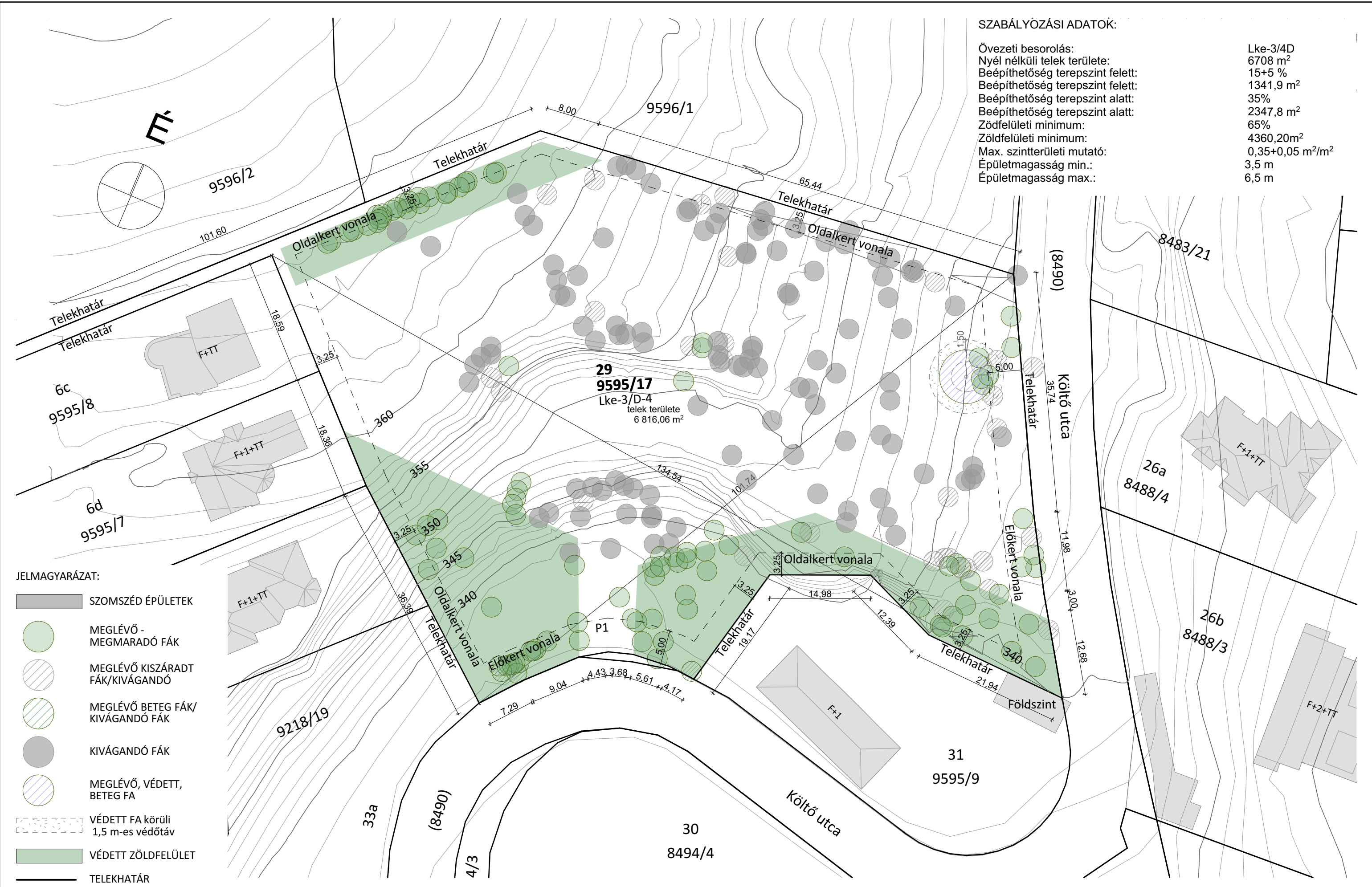
Építési övezet jele		Telek kialakítható legkisebb területe (m2)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m2/m2)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m2/m2)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Előírás	Lke-3/D-4	1000	20	30	SZ	15+5	65	35	0,35+0,05	0,20	3,5	6,5
Tervezett		6817 (nyn. 6708)	>20	>30	SZ	19.88	67.70	29.56	0.40*	19.95	4.27	6.5

BEÉPÍTÉSI ADATOK - NÖVEKMÉNYEK *számított érték

Előírás eredeti értékek (m2)	1006,2	4360,2	2347,8	2347,8	1341,6	3,5	6,5
Előírás megnövelt értékek (m2)	1341,6	4360,2	2347,8	2683,2	1341,6	3,5	6,5
Tervezett számított paraméterek (m2)	1334,06	4541,59	1983,01	2683,0	1338,49	4,27	6,50
Tervezett növekmény többlet (m2)	327,86	-	-	335,2	-	-	-



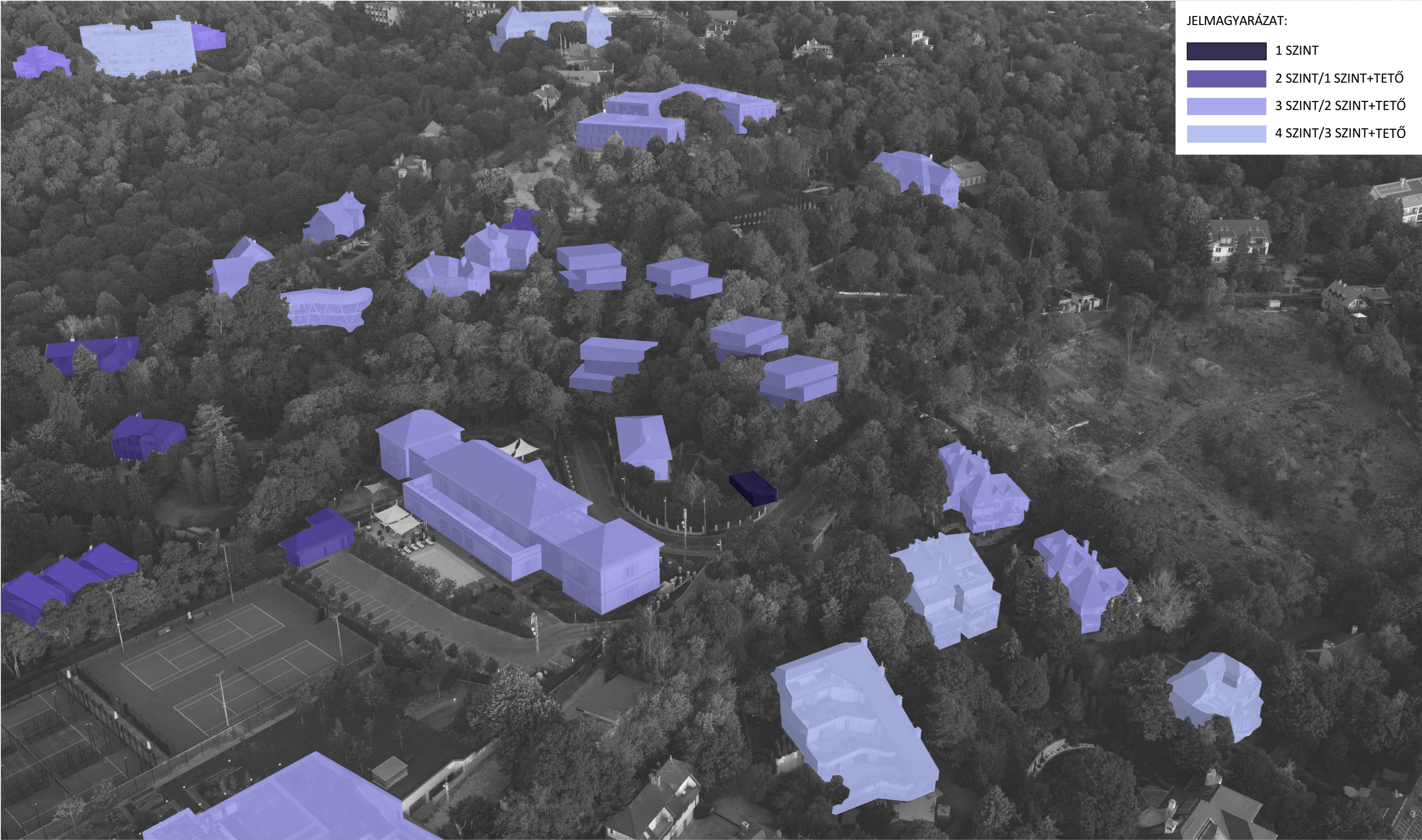
A4 studio	Generáltervező : A/4 Studio Építész Iroda Kft. 1138 Budapest, Révész utca 25. Fsz.1.	Épület megnevezése : VILLA 29 1121 Budapest XII. kerület Költő utca 29. hrsz.: 9595/17	Tervfajta : OÉT Konzultáció Rajztartalom : MEGLÉVŐ HELYSZÍNRAJZ 1000	Dátum: 2026. 09. 24.	Rajzszám: P-03M
	Építető : A-REALTY HUNGARY INVEST Kft. 1131 Budapest, Keszkenő utca 16-18.			Lépték: 1:1000	



SZABÁLYOZÁSI ADATOK:	
Övezeti besorolás:	Lke-3/4D
Nyel nélküli telek területe:	6708 m ²
Beépíthetőség terepszint felett:	15+5 %
Beépíthetőség terepszint felett:	1341,9 m ²
Beépíthetőség terepszint alatt:	35%
Beépíthetőség terepszint alatt:	2347,8 m ²
Zöldfelületi minimum:	65%
Zöldfelületi minimum:	4360,20m ²
Max. szintterületi mutató:	0,35+0,05 m ² /m ²
Épületmagasság min.:	3,5 m
Épületmagasság max.:	6,5 m

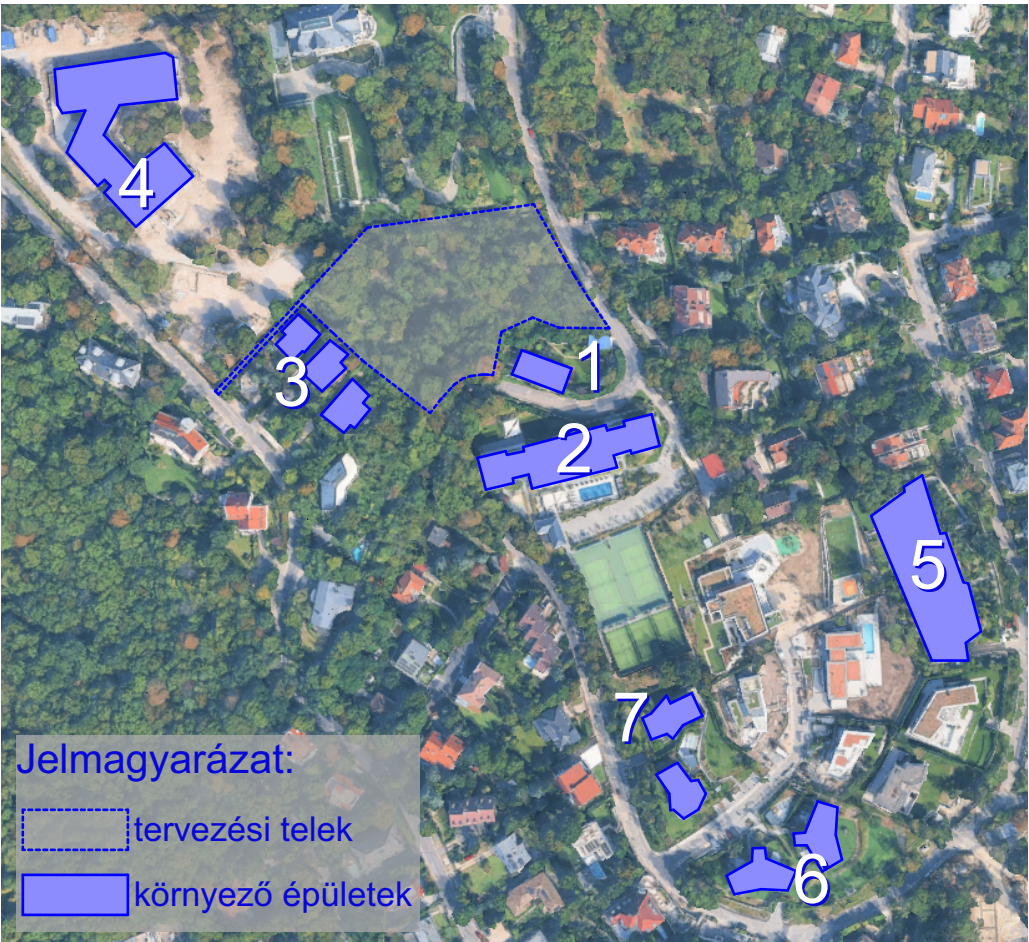
- JELMAGYARÁZAT:
- SZOMSZÉD ÉPÜLETEK
 - MEGLÉVŐ - MEGMARADÓ FÁK
 - ▨ MEGLÉVŐ KISZÁRADT FÁK/KIVÁGANDÓ
 - ▤ MEGLÉVŐ BETEG FÁK/ KIVÁGANDÓ FÁK
 - KIVÁGANDÓ FÁK
 - ▨ MEGLÉVŐ, VÉDETT, BETEG FA
 - ▨ VÉDETT FA körüli 1,5 m-es védőtáv
 - VÉDETT ZÖLDFELÜLET
 - TELEKHATÁR

A4 studio	Generáltervező : A/4 Studio Építész Iroda Kft. 1138 Budapest, Révész utca 25. Fsz.1.	Épület megnevezése : VILLA 29 1121 Budapest XII. kerület Költő utca 29. hrsz.: 9595/17	Tervfajta : OÉT Konzultáció Rajztartalom : MEGLÉVŐ HELYSZÍNRAJZ 500	Dátum: 2026. 09. 24.	Rajzszám: P-04M
	Építtető : A-REALTY HUNGARY INVEST Kft. 1131 Budapest, Keszkenő utca 16-18.			Lépték: 1:500	





1-es: Költő utca 31., hrsz: 9595/5

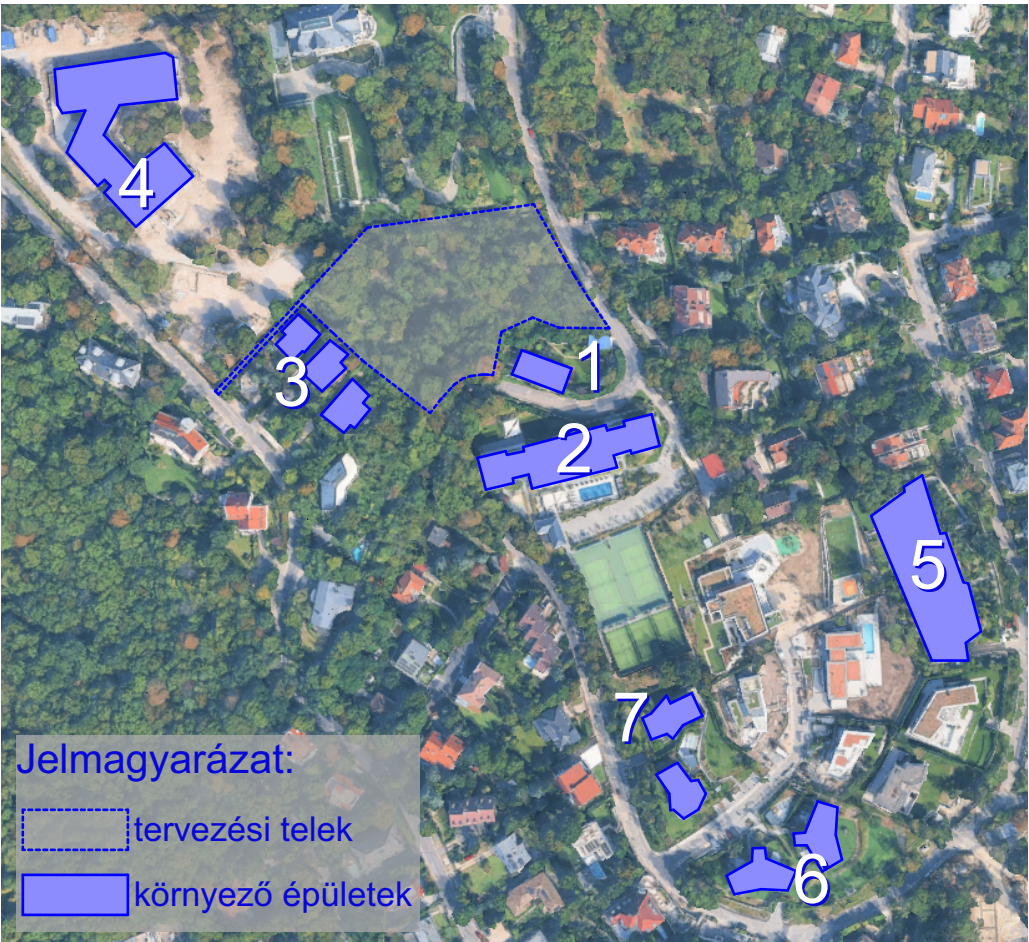


2-es: Költő utca 30., hrsz: 8494/4





4-es: Mártonhegyi út 6a., hrsz: 9596/2



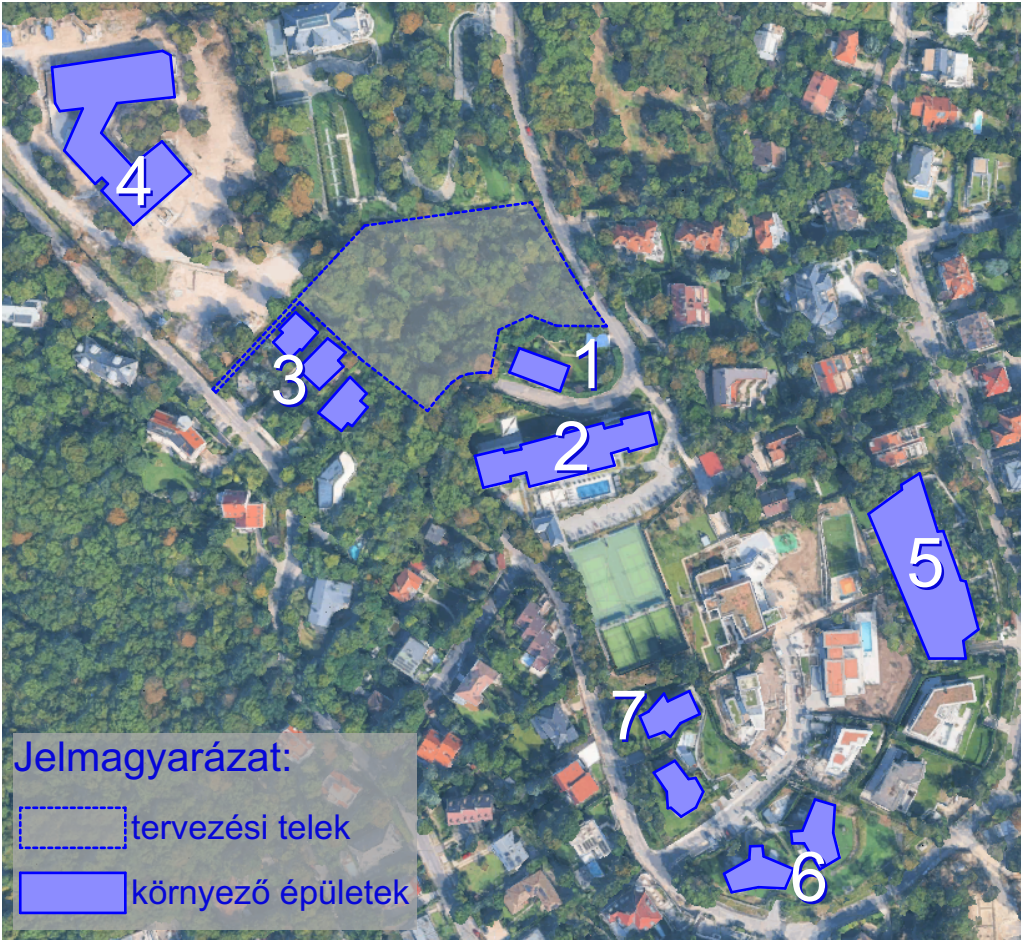
3-as: Költő utca 6e., hrsz: 9595/13



Költő utca 6c., hrsz: 9595/8



6-os: Költő utca 40., hrsz.: 8494/19

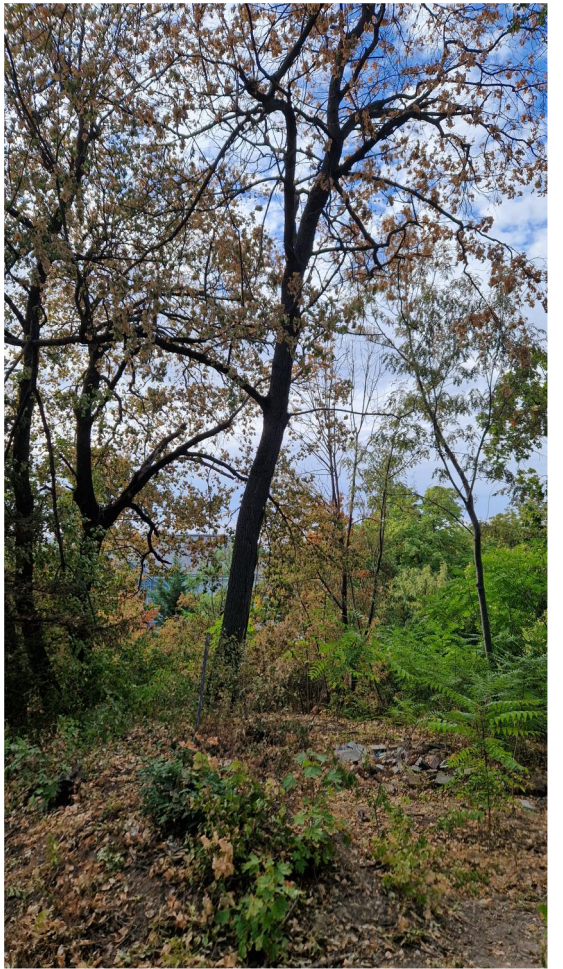


5-ös: Hangya utca35., hrsz: 8494/11

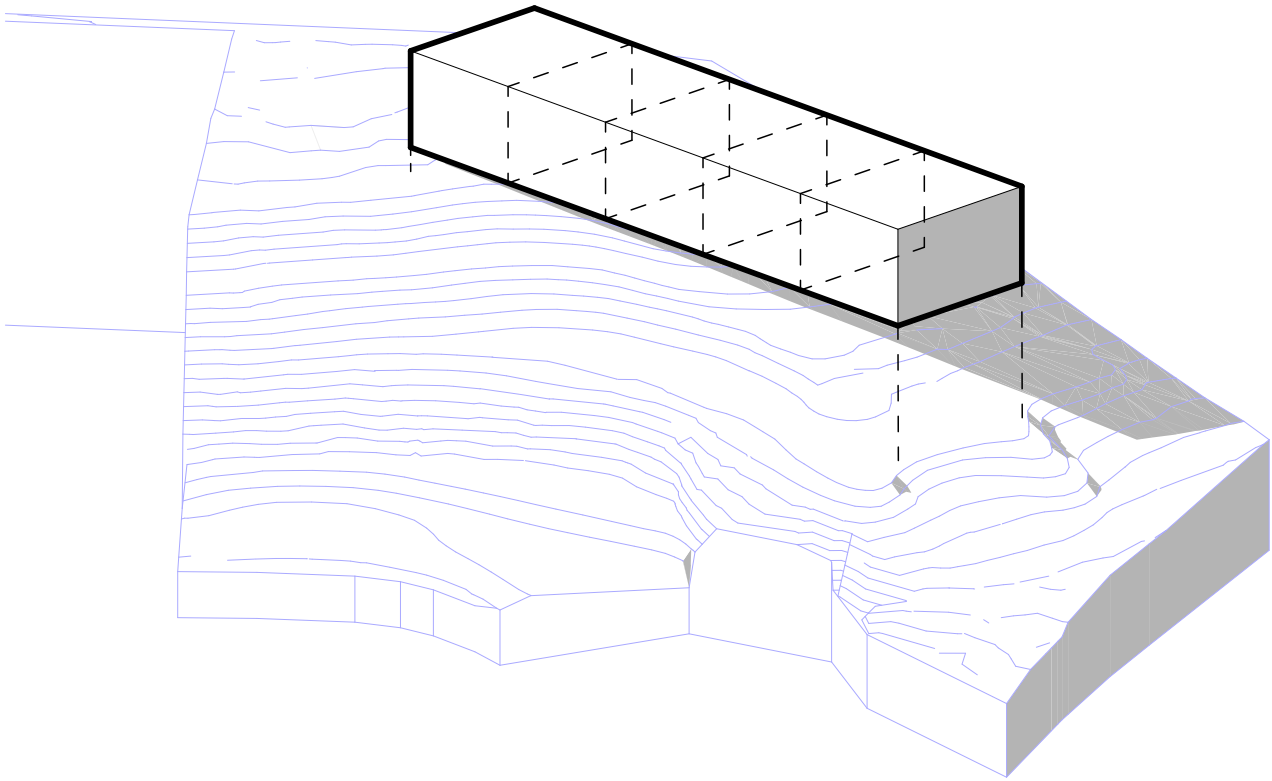


7-es: Költő utca 34., hrsz: 8494/18

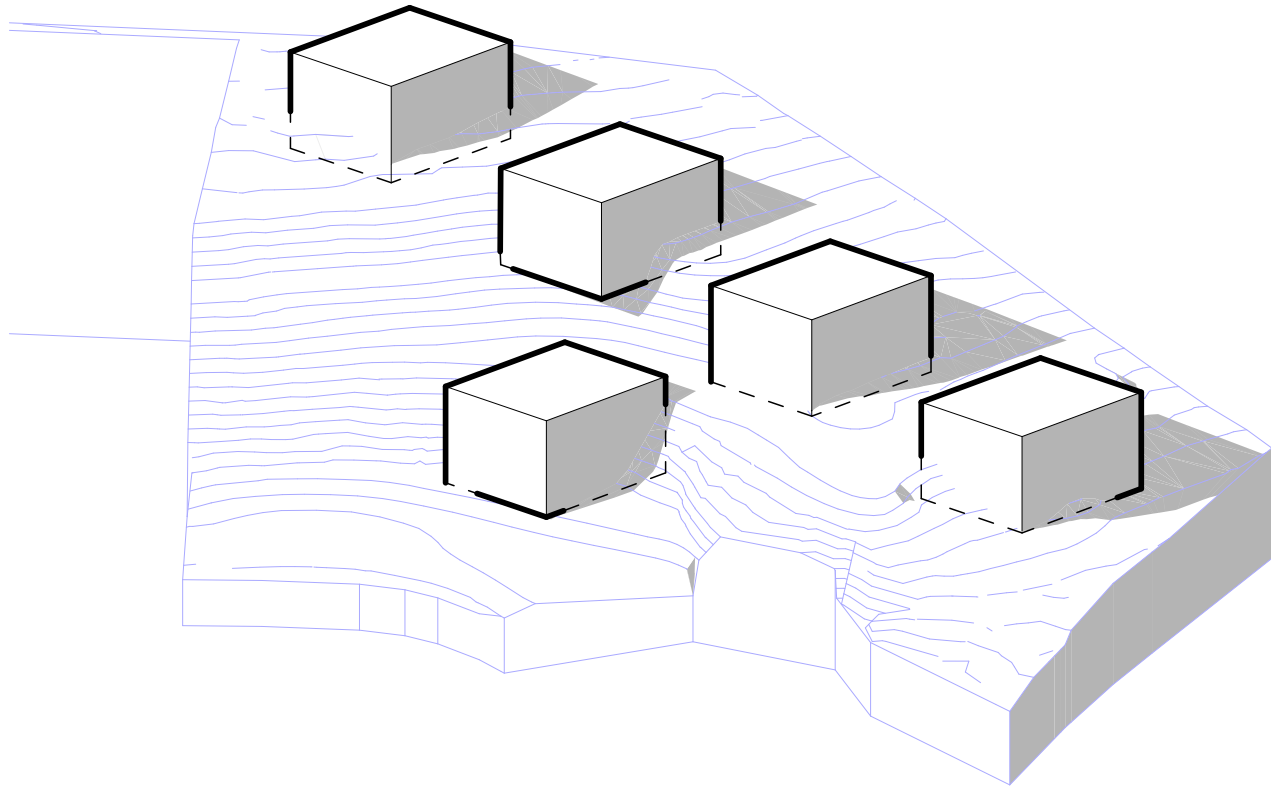




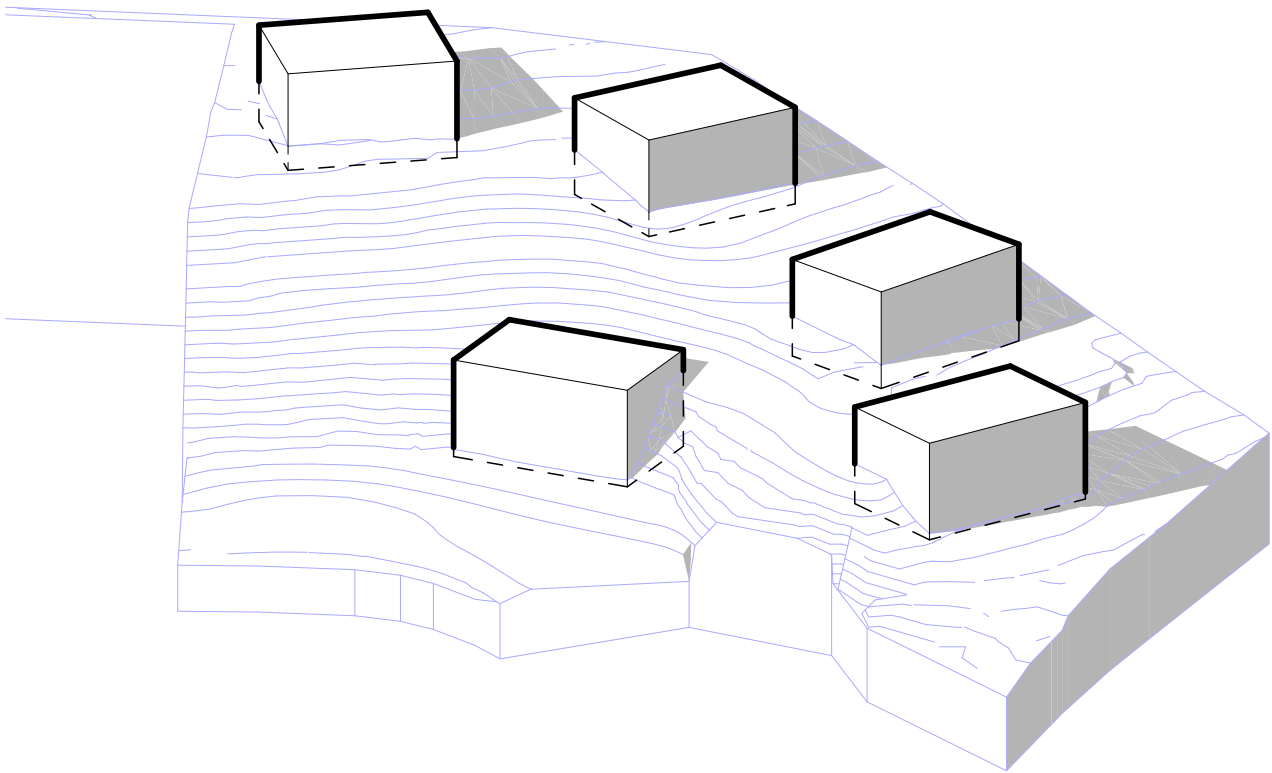
1. BEÉPÍTHETŐ TÖMBMÉRET MEGHATÁROZÁSA



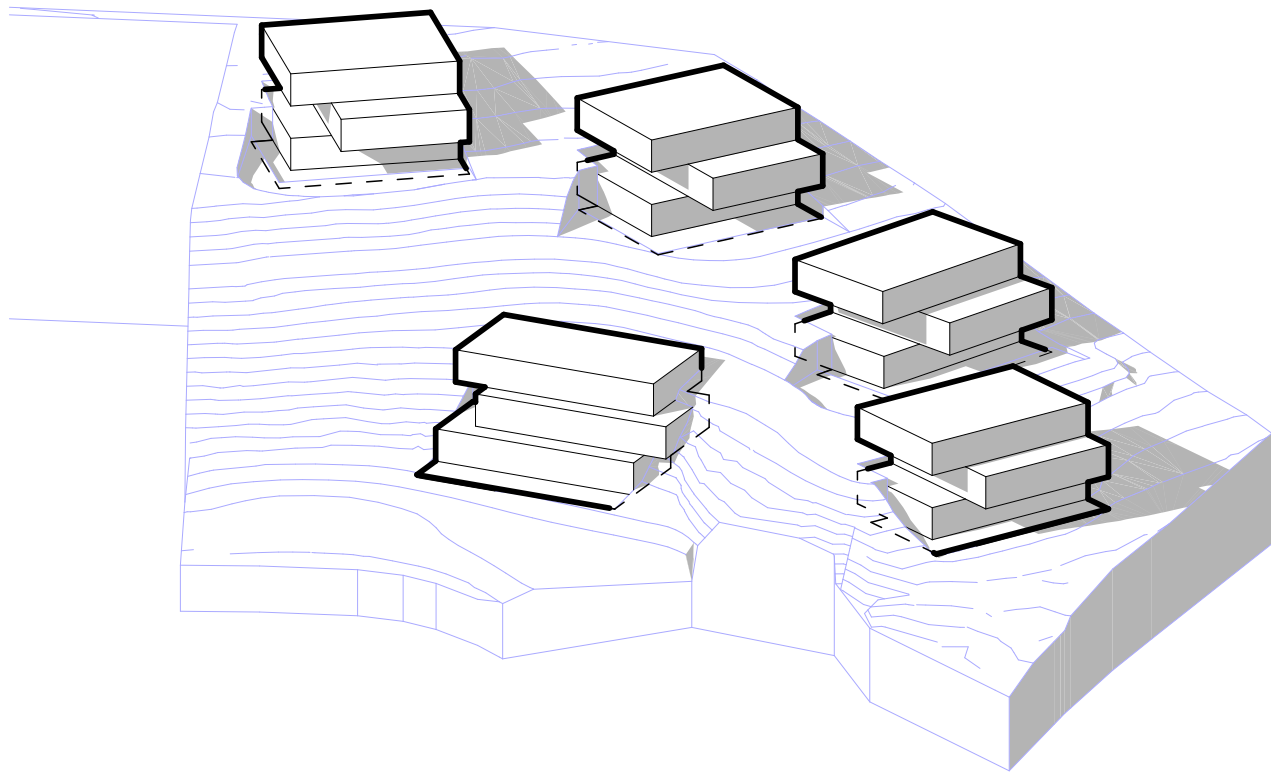
2. TÖMBELOSZLÁS MEGHATÁROZÁSA

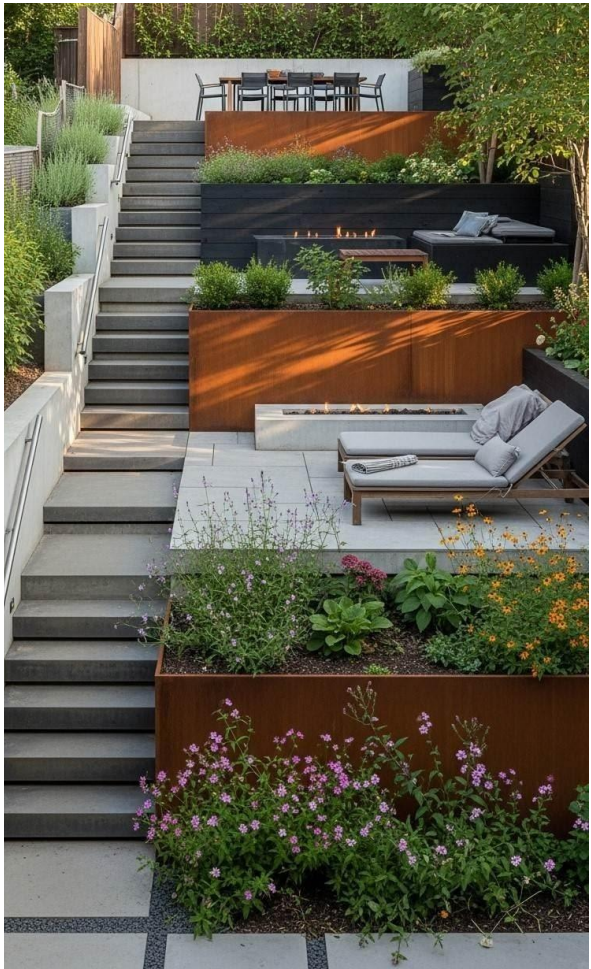
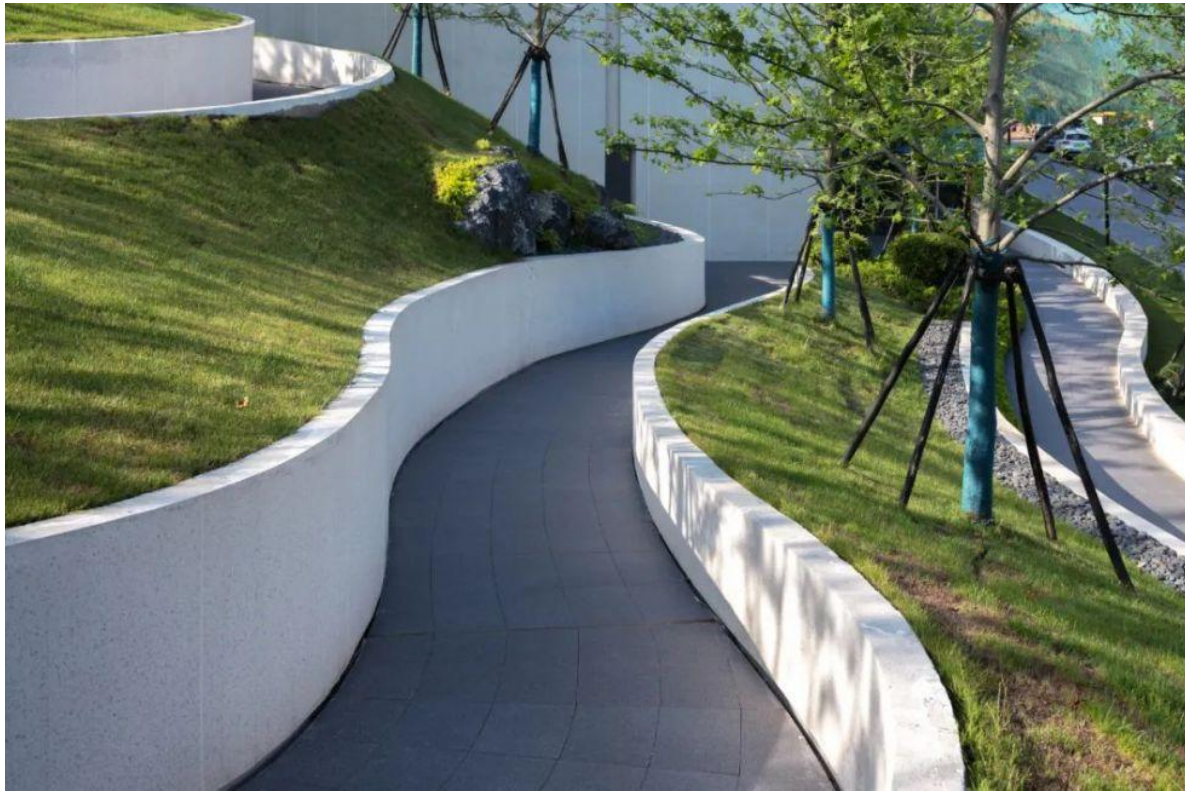
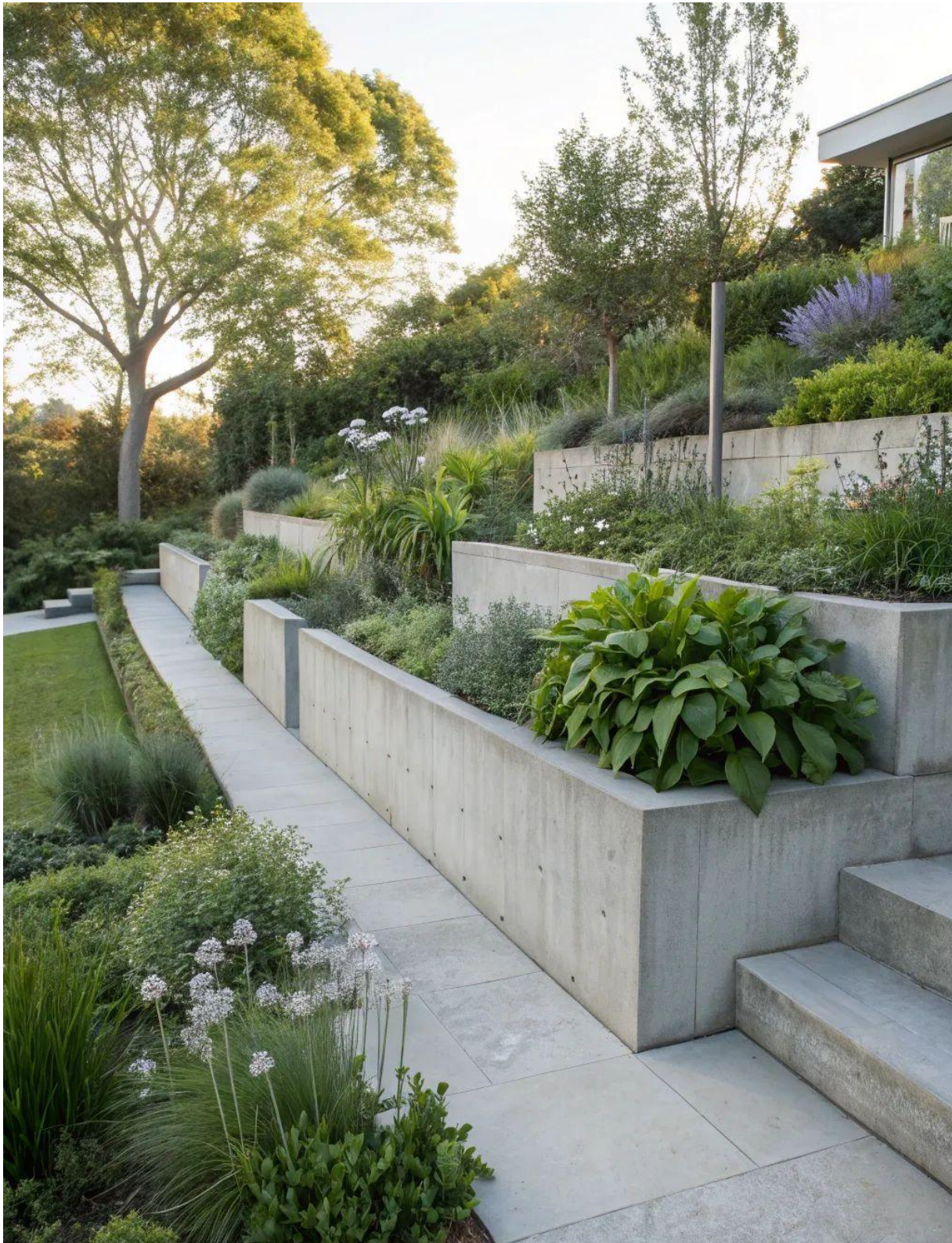


3. KISEBB ÉPÜLETTÖMBÖK TÁJOLÁSÁNAK MEGHATÁROZÁSA

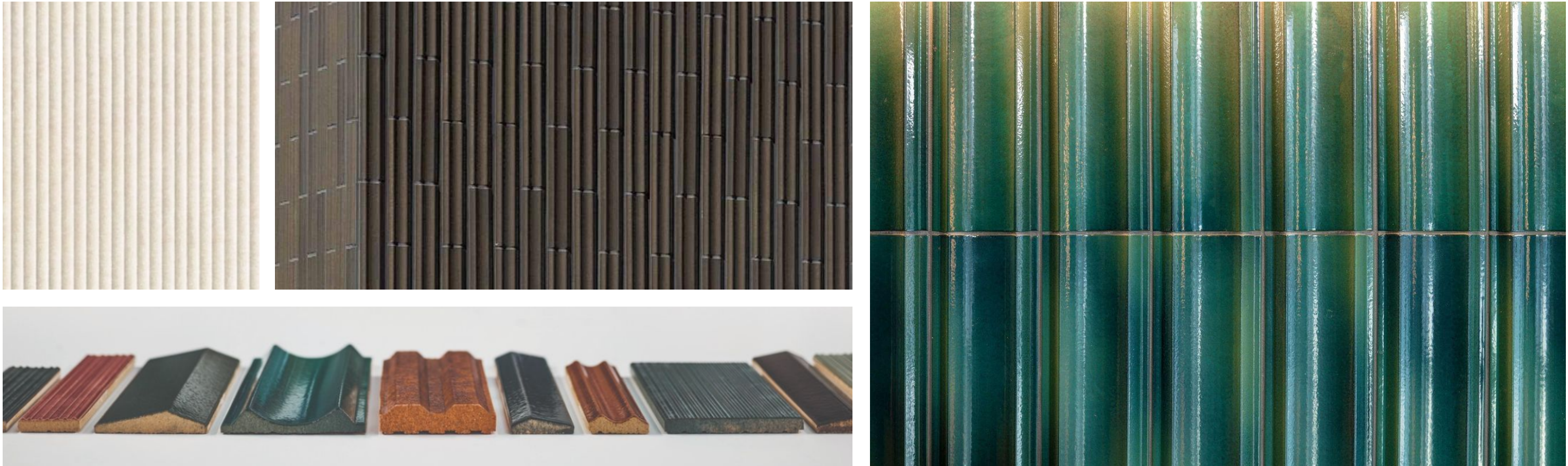
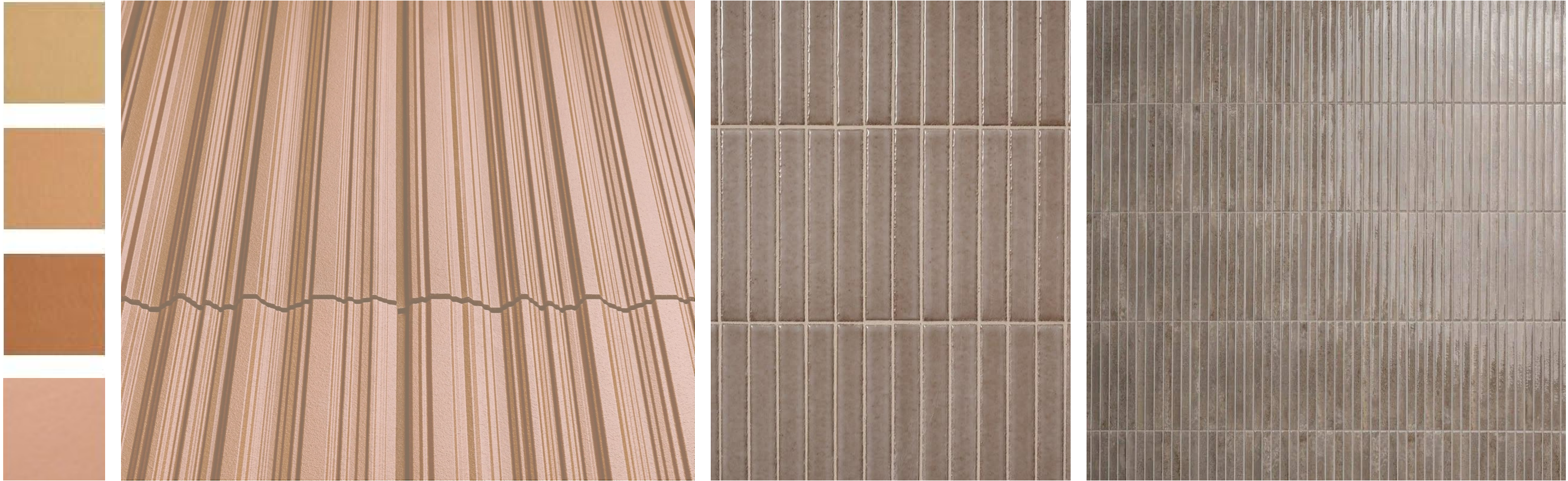


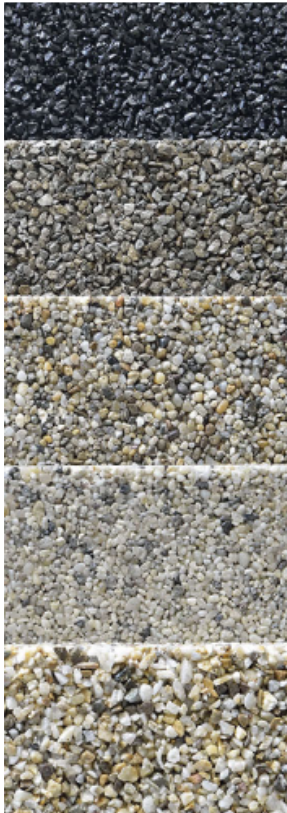
4. TÖMEGEK FORMÁLÁSA



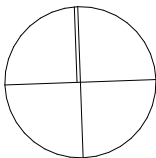








É



JELMAGYARÁZAT:

- SZOMSZÉD ÉPÜLETEK
- GYALOGOS/GÉPKOCSI BEJÁRÓ
- MEGLÉVŐ - MEGMARADÓ FÁK
- TERVEZETT FÁK
- MEGLÉVŐ, VÉDETT, BETEG FA
- ZÖLDFELÜLET
- ZÖLDFELÜLET-ZÖLDTETŐ
- VÉDETT ZÖLDFELÜLET
- CSERJE
- MAGASABB TÉRELVÁLASZTÓ CSERJE
- TELEKHATÁR
- ÉPÍTÉSI HELY HATÁRA

SZABÁLYOZÁSI ADATOK:

Övezeti besorolás: Lke-3/4D
Nyél nélküli telek területe: 6708 m²
Beépíthetőség terepszint felett: 15+5 %
Beépíthetőség terepszint felett: 1341,9 m²
Beépíthetőség terepszint alatt: 35%
Beépíthetőség terepszint alatt: 2347,8 m²
Zöldfelületi minimum: 65%
Zöldfelületi minimum: 4360,20m²
Max. szintterületi mutató: 0,35+0,05 m²/m²
Épületmagasság min.: 3,5 m
Épületmagasság max.: 6,5 m

TERVEZETT BEÉPÍTÉSI MUTATÓK:

Tervezett beépítettség terepszint alatt: **1983,01m² MEGFELEL!**
Tervezett beépítettség terepszint felett: **1334,06 m² MEGFELEL!**
Tervezett zöldfelület: **4460,08 m² MEGFELEL!**
Tervezett általános számított szintterület: **2683 m² MEGFELEL!**
Tervezett parkolási szintterület: **1338,49 m² MEGFELEL!**
Tervezett épületmagasság A épület: **6,11 m MEGFELEL!**
Tervezett épületmagasság B épület: **6,29 m MEGFELEL!**
Tervezett épületmagasság C épület: **6,50 m MEGFELEL!**
Tervezett épületmagasság D épület: **6,07 m MEGFELEL!**
Tervezett épületmagasság E épület: **4,27 m MEGFELEL!**

A4
studio

Generáltervező :
A/4 Studio Építész Iroda Kft.
1138 Budapest, Révész utca 25. Fsz.1.
Építető :
A-REALTY HUNGARY INVEST Kft.
1131 Budapest, Keszkenő utca 16-18.

Épület megnevezése :
VILLA 29
1121 Budapest XII. kerület
Költő utca 29.
hrsz.: 9595/17

Tervfajta :

Rajztartalom :

OÉT Konzultáció**HELYSZÍNRAJZ 1000**Dátum:
2026. 09. 24.Lépték:
1:1000

Rajzszám:

P-17M

SZABÁLYOZÁSI ADATOK:

Övezeti besorolás:	Lke-3/4D
Nyel nélküli telek területe:	6708 m ²
Beépíthetőség terepszint felett:	15+5 %
Beépíthetőség terepszint felett:	1341,9 m ²
Beépíthetőség terepszint alatt:	35%
Beépíthetőség terepszint alatt:	2347,8 m ²
Zöldfelületi minimum:	65%
Zöldfelületi minimum:	4360,20m ²
Max. szintterületi mutató:	0,35+0,05 m ² /m ²
Épületmagasság min.:	3,5 m
Épületmagasság max.:	6,5 m

TERVEZETT BEÉPÍTÉSI MUTATÓK:

Tervezett beépítettség terepszint alatt:	1983,01m ² MEGFELEL!
Tervezett beépítettség terepszint felett:	1334,06 m ² MEGFELEL!
Tervezett zöldfelület:	4460,08 m ² MEGFELEL!
Tervezett általános számított szintterület:	2683 m ² MEGFELEL!
Tervezett parkolási szintterület:	1338,49 m ² MEGFELEL!
Tervezett épületmagasság A épület:	6,11 m MEGFELEL!
Tervezett épületmagasság B épület:	6,29 m MEGFELEL!
Tervezett épületmagasság C épület:	6,50 m MEGFELEL!
Tervezett épületmagasság D épület:	6,07 m MEGFELEL!
Tervezett épületmagasság E épület:	4,27 m MEGFELEL!

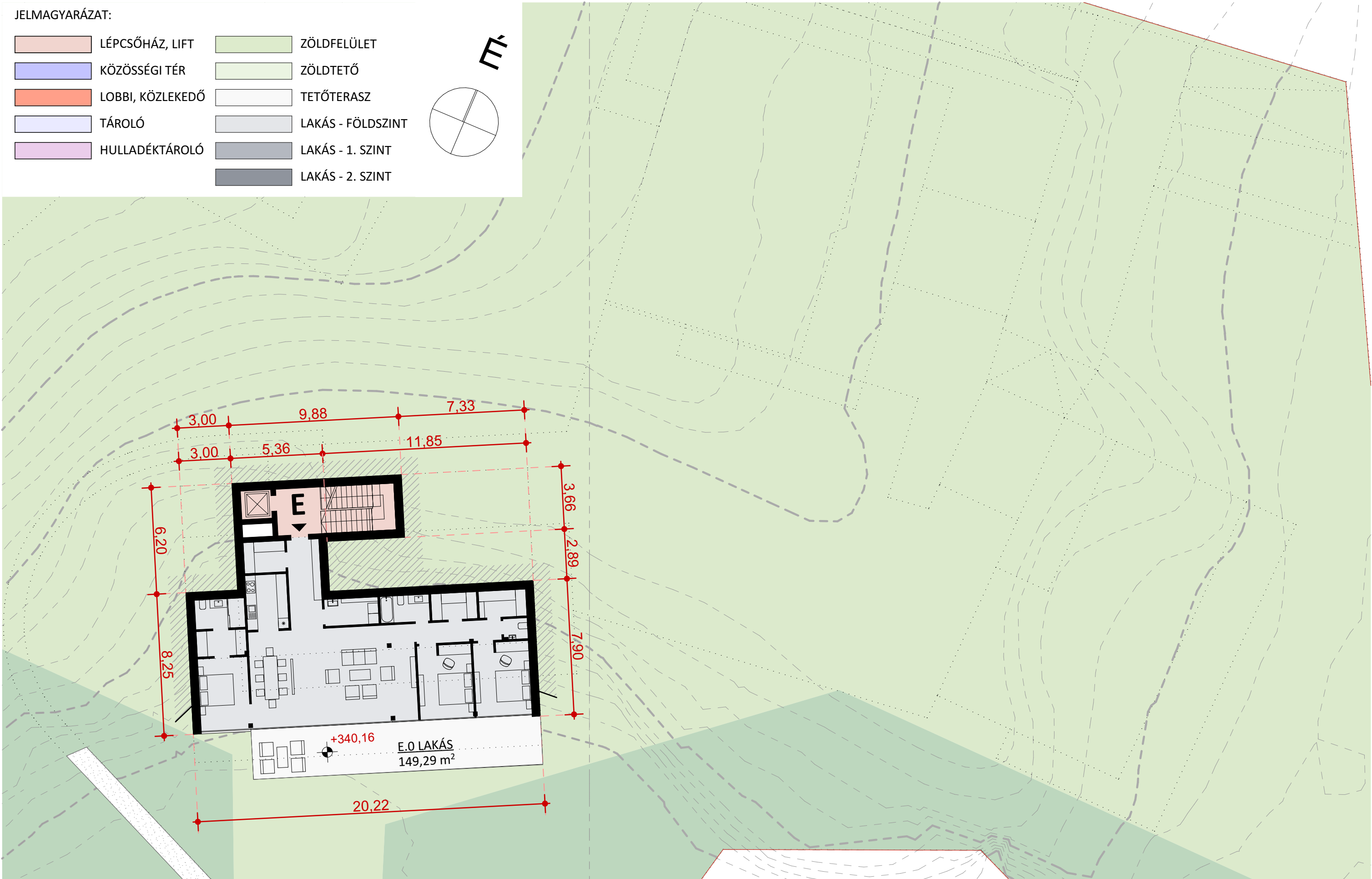
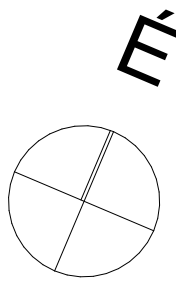


JELMAGYARÁZAT:

- SZOMSZÉD ÉPÜLETEK
- GYALOGOS/GÉPKOCSI BEJÁRÓ
- MEGLÉVŐ - MEGMARADÓ FÁK
- TERVEZETT FÁK
- MEGLÉVŐ, VÉDETT, BETEG FA
- ZÖLDFELÜLET
- ZÖLDFELÜLET-ZÖLDTETŐ
- VÉDETT ZÖLDFELÜLET
- CSERJE
- MAGASABB TÉRELVÁLASZTÓ CSERJE
- TELEKHATÁR
- ÉPÍTÉSI HELY HATÁRA

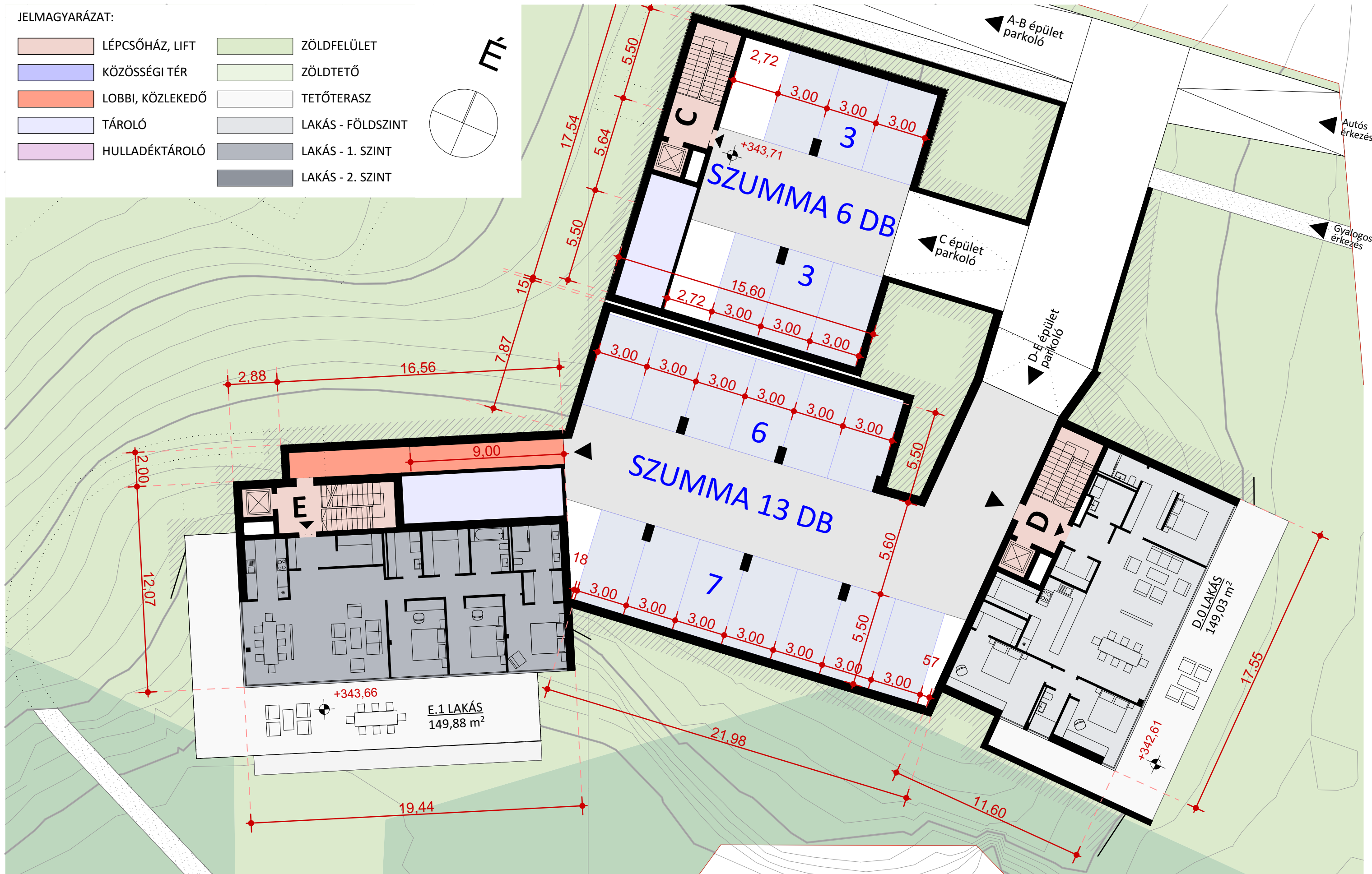
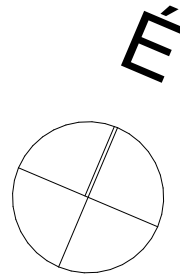
JELMAGYARÁZAT:

- LÉPCSŐHÁZ, LIFT
- KÖZÖSSÉGI TÉR
- LOBBI, KÖZLEKEDŐ
- TÁROLÓ
- HULLADÉKTÁROLÓ
- ZÖLDFELÜLET
- ZÖLDTETŐ
- TETŐTERASZ
- LAKÁS - FÖLDSZINT
- LAKÁS - 1. SZINT
- LAKÁS - 2. SZINT



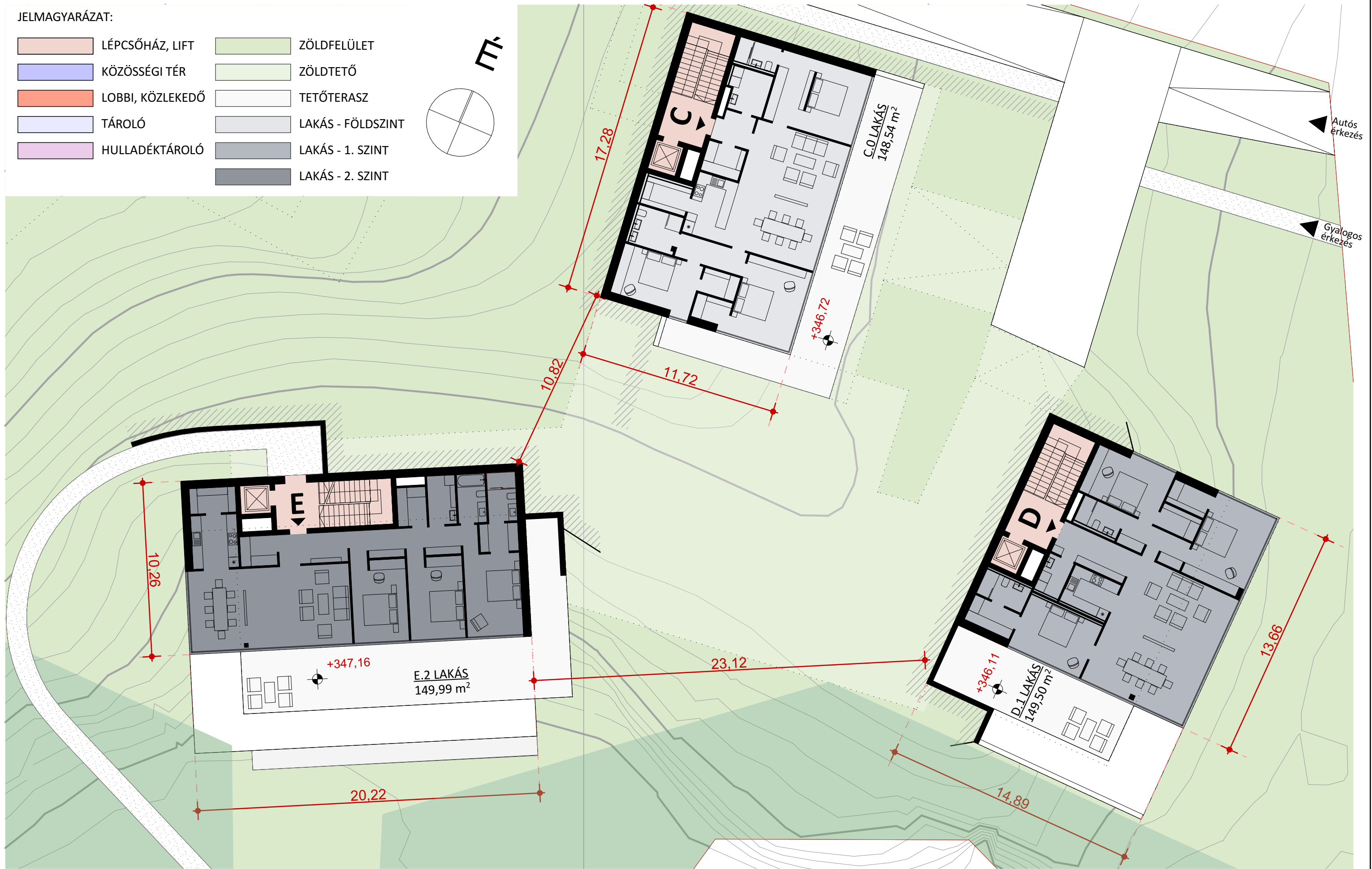
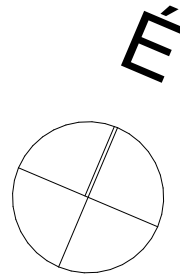
JELMAGYARÁZAT:

	LÉPCSŐHÁZ, LIFT		ZÖLDFELÜLET
	KÖZÖSSÉGI TÉR		ZÖLDTETŐ
	LOBBI, KÖZLEKEDŐ		TETŐTERASZ
	TÁROLÓ		LAKÁS - FÖLDSZINT
	HULLADÉKTÁROLÓ		LAKÁS - 1. SZINT
			LAKÁS - 2. SZINT



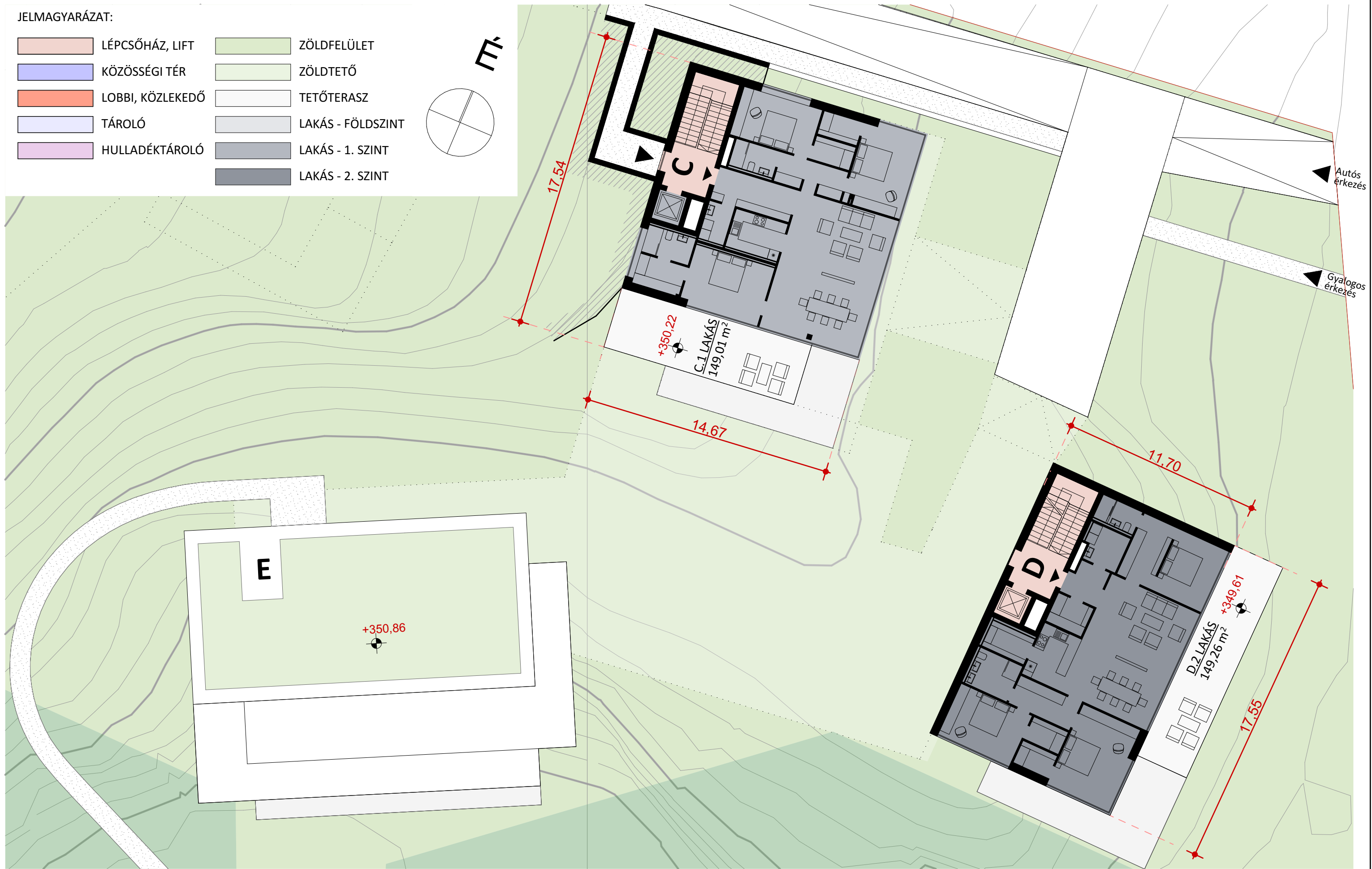
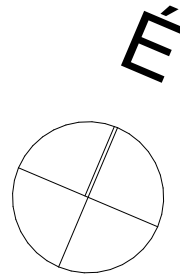
JELMAGYARÁZAT:

	LÉPCSŐHÁZ, LIFT		ZÖLDFELÜLET
	KÖZÖSSÉGI TÉR		ZÖLDTETŐ
	LOBBI, KÖZLEKEDŐ		TETŐTERASZ
	TÁROLÓ		LAKÁS - FÖLDSZINT
	HULLADÉKTÁROLÓ		LAKÁS - 1. SZINT
			LAKÁS - 2. SZINT



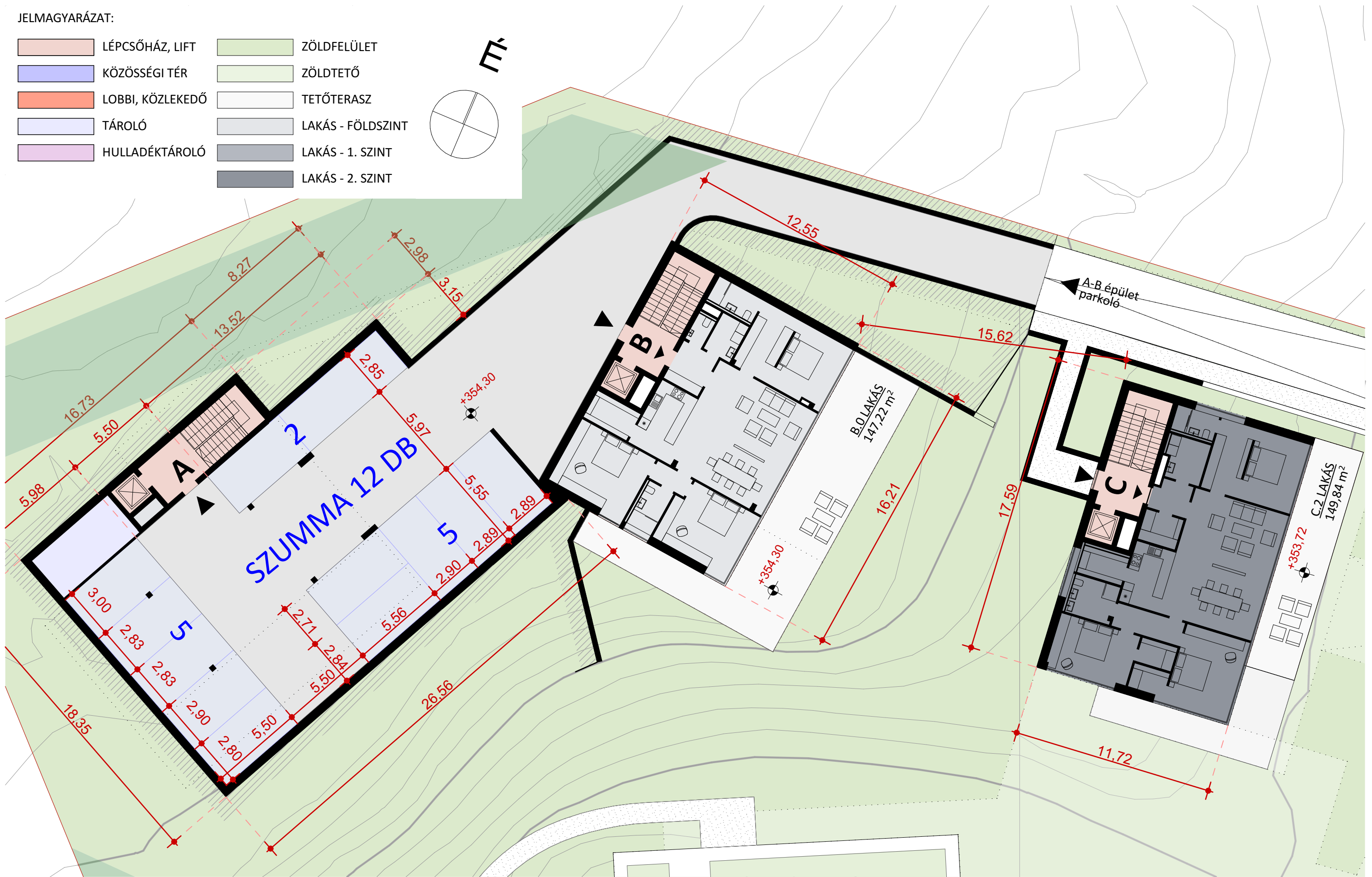
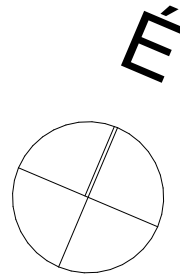
JELMAGYARÁZAT:

	LÉPCSŐHÁZ, LIFT		ZÖLDFELÜLET
	KÖZÖSSÉGI TÉR		ZÖLDTETŐ
	LOBBI, KÖZLEKEDŐ		TETŐTERASZ
	TÁROLÓ		LAKÁS - FÖLDSZINT
	HULLADÉKTÁROLÓ		LAKÁS - 1. SZINT
			LAKÁS - 2. SZINT



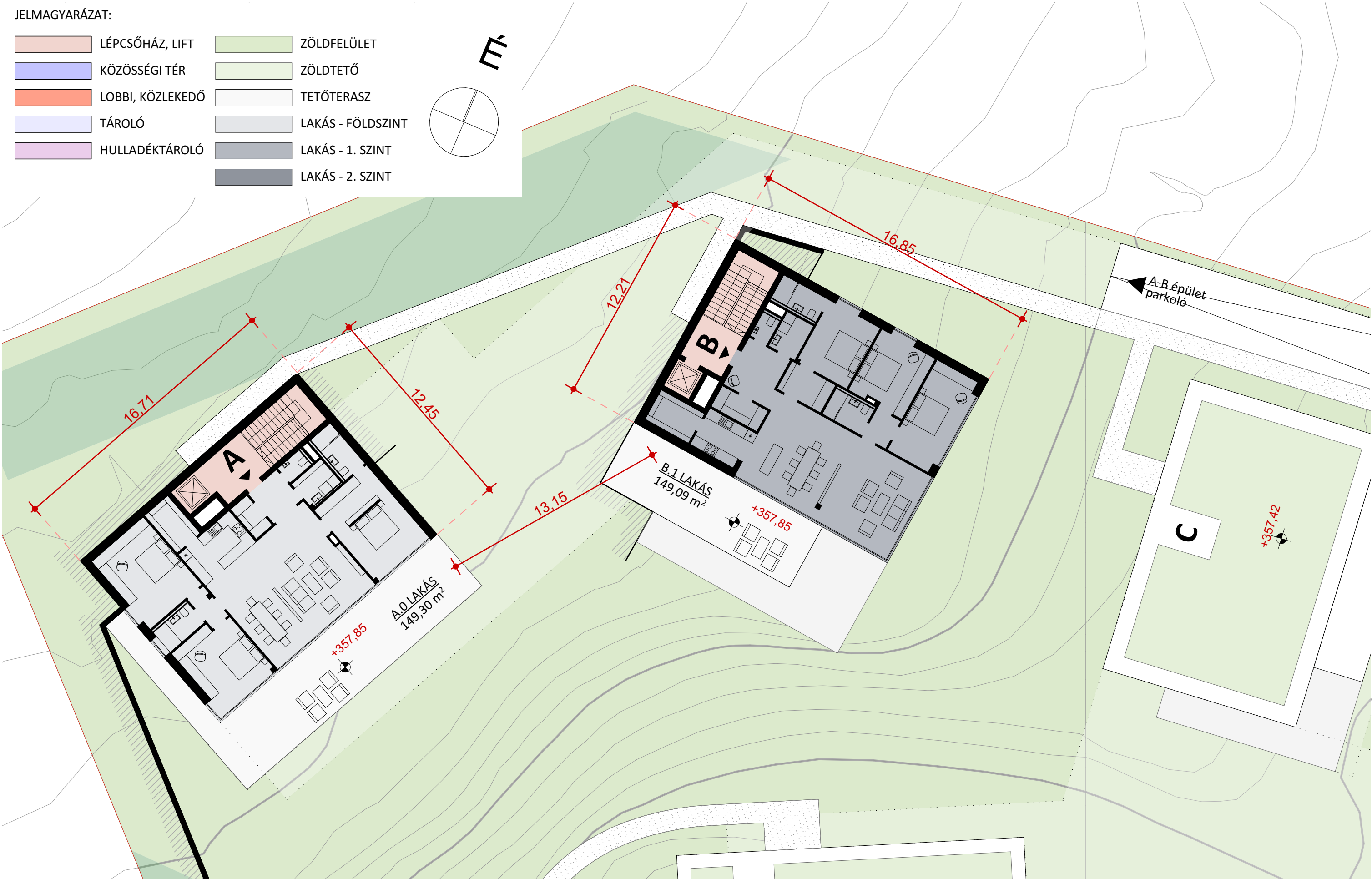
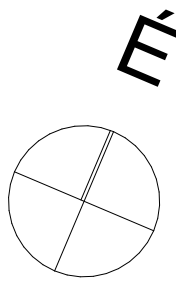
JELMAGYARÁZAT:

	LÉPCSŐHÁZ, LIFT		ZÖLDFELÜLET
	KÖZÖSSÉGI TÉR		ZÖLDTETŐ
	LOBBI, KÖZLEKEDŐ		TETŐTERASZ
	TÁROLÓ		LAKÁS - FÖLDSZINT
	HULLADÉKTÁROLÓ		LAKÁS - 1. SZINT
			LAKÁS - 2. SZINT



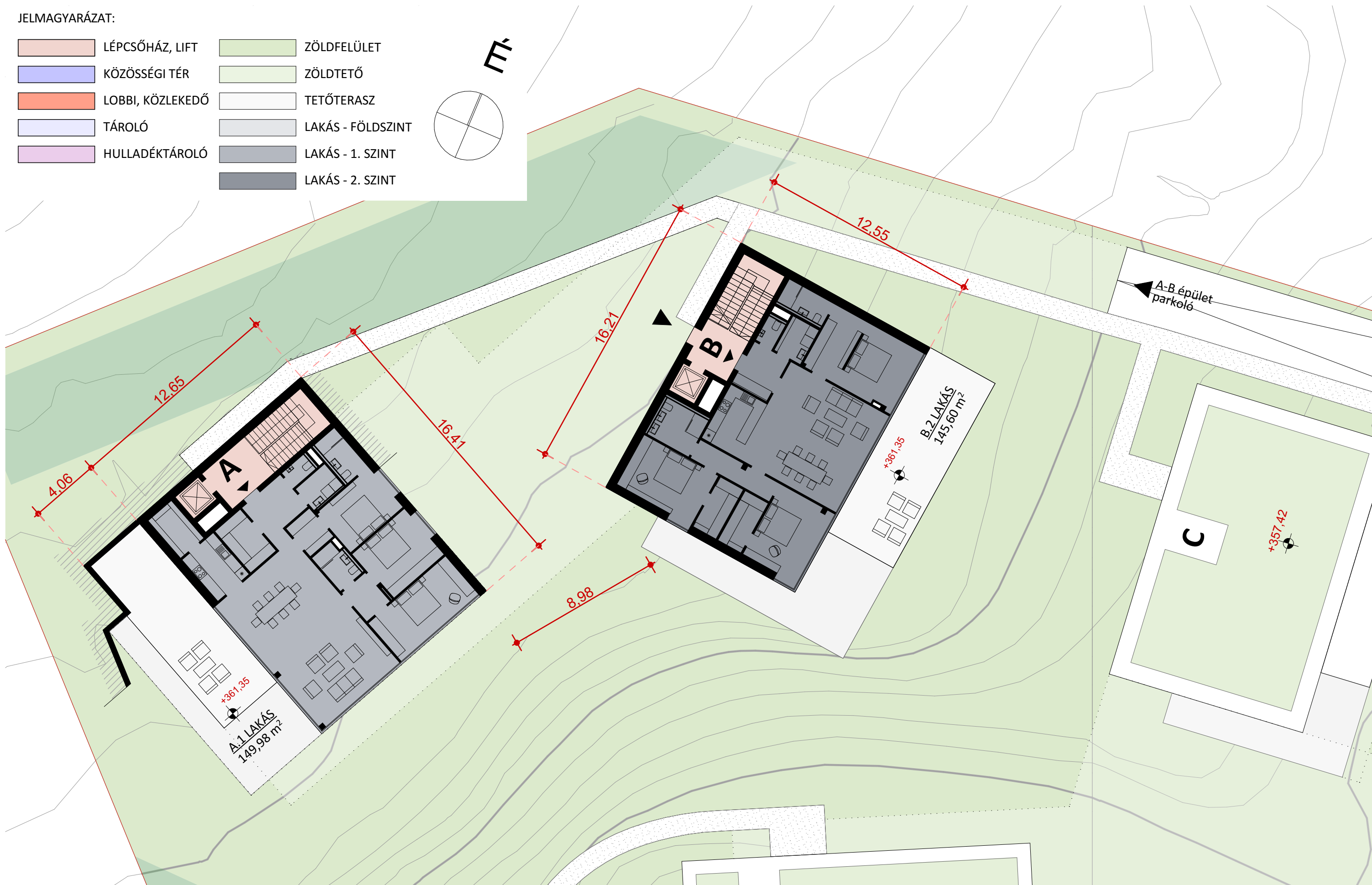
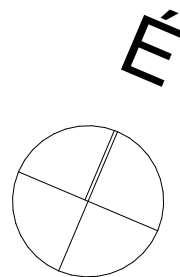
JELMAGYARÁZAT:

- LÉPCSŐHÁZ, LIFT
- KÖZÖSSÉGI TÉR
- LOBBI, KÖZLEKEDŐ
- TÁROLÓ
- HULLADÉKTÁROLÓ
- ZÖLDFELÜLET
- ZÖLDTETŐ
- TETŐTERASZ
- LAKÁS - FÖLDSZINT
- LAKÁS - 1. SZINT
- LAKÁS - 2. SZINT



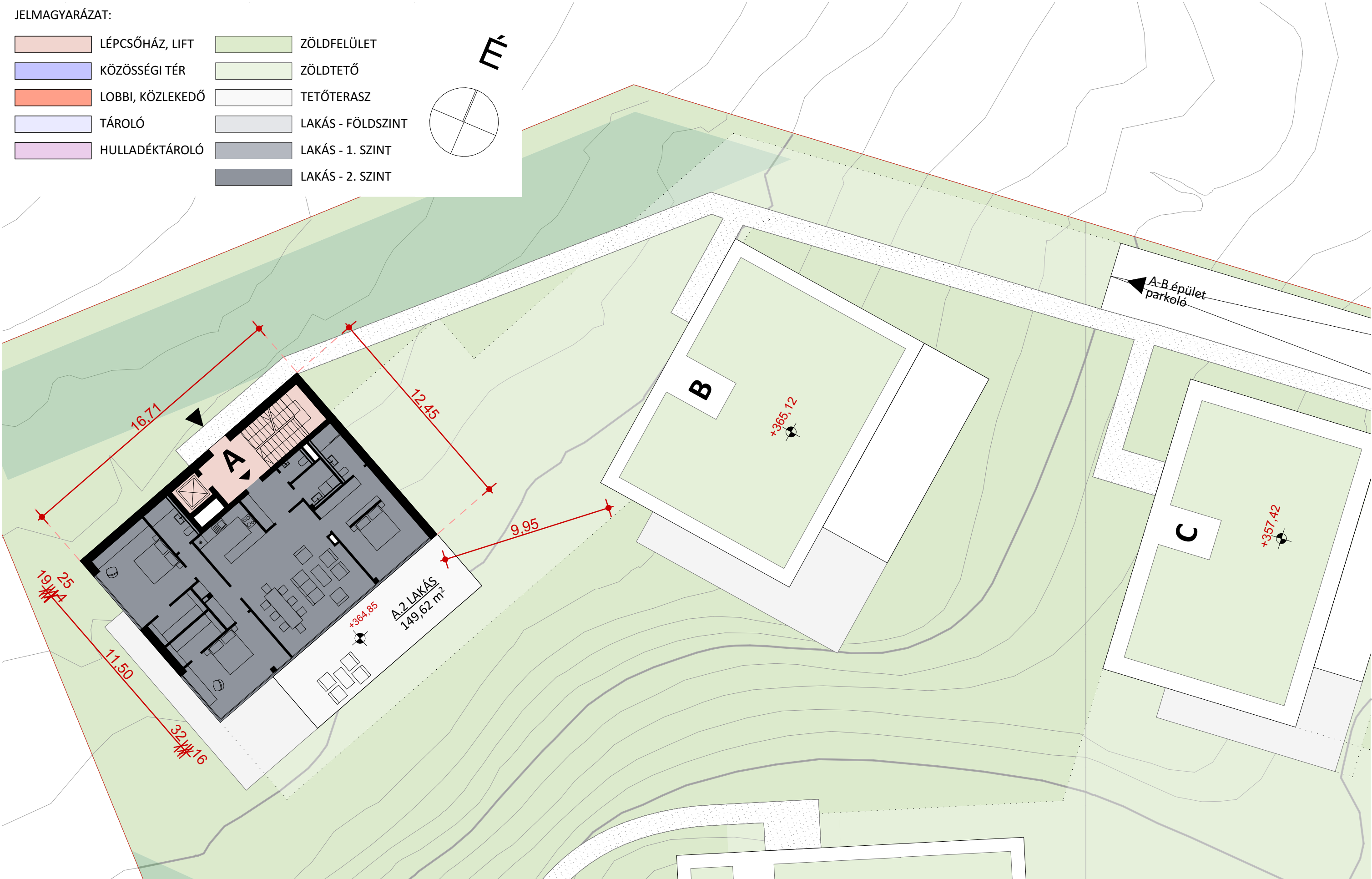
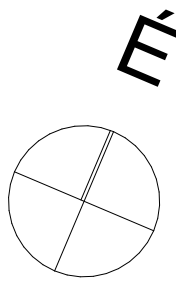
JELMAGYARÁZAT:

	LÉPCSŐHÁZ, LIFT		ZÖLDFELÜLET
	KÖZÖSSÉGI TÉR		ZÖLDTETŐ
	LOBBI, KÖZLEKEDŐ		TETŐTERASZ
	TÁROLÓ		LAKÁS - FÖLDSZINT
	HULLADÉKTÁROLÓ		LAKÁS - 1. SZINT
			LAKÁS - 2. SZINT



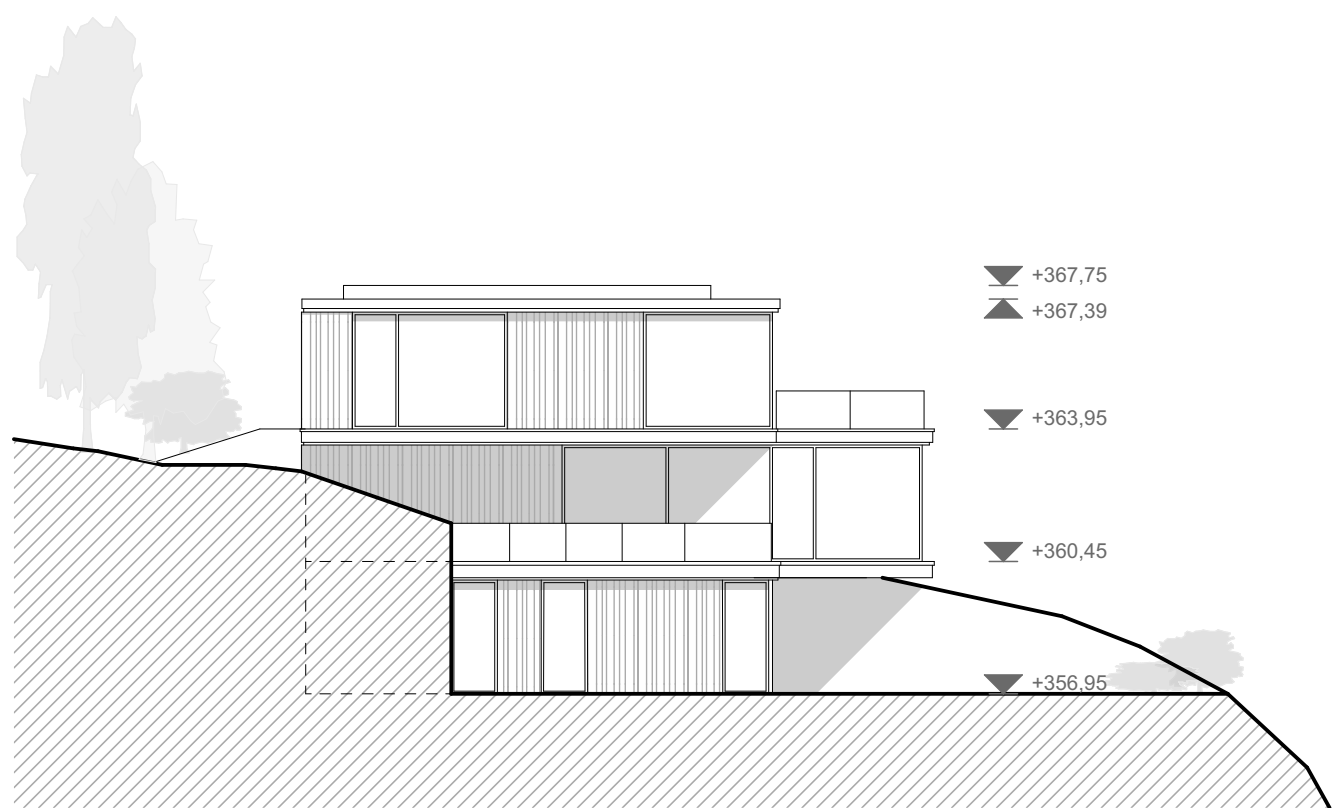
JELMAGYARÁZAT:

- LÉPCSŐHÁZ, LIFT
- KÖZÖSSÉGI TÉR
- LOBBI, KÖZLEKEDŐ
- TÁROLÓ
- HULLADÉKTÁROLÓ
- ZÖLDFELÜLET
- ZÖLDTETŐ
- TETŐTERASZ
- LAKÁS - FÖLDSZINT
- LAKÁS - 1. SZINT
- LAKÁS - 2. SZINT

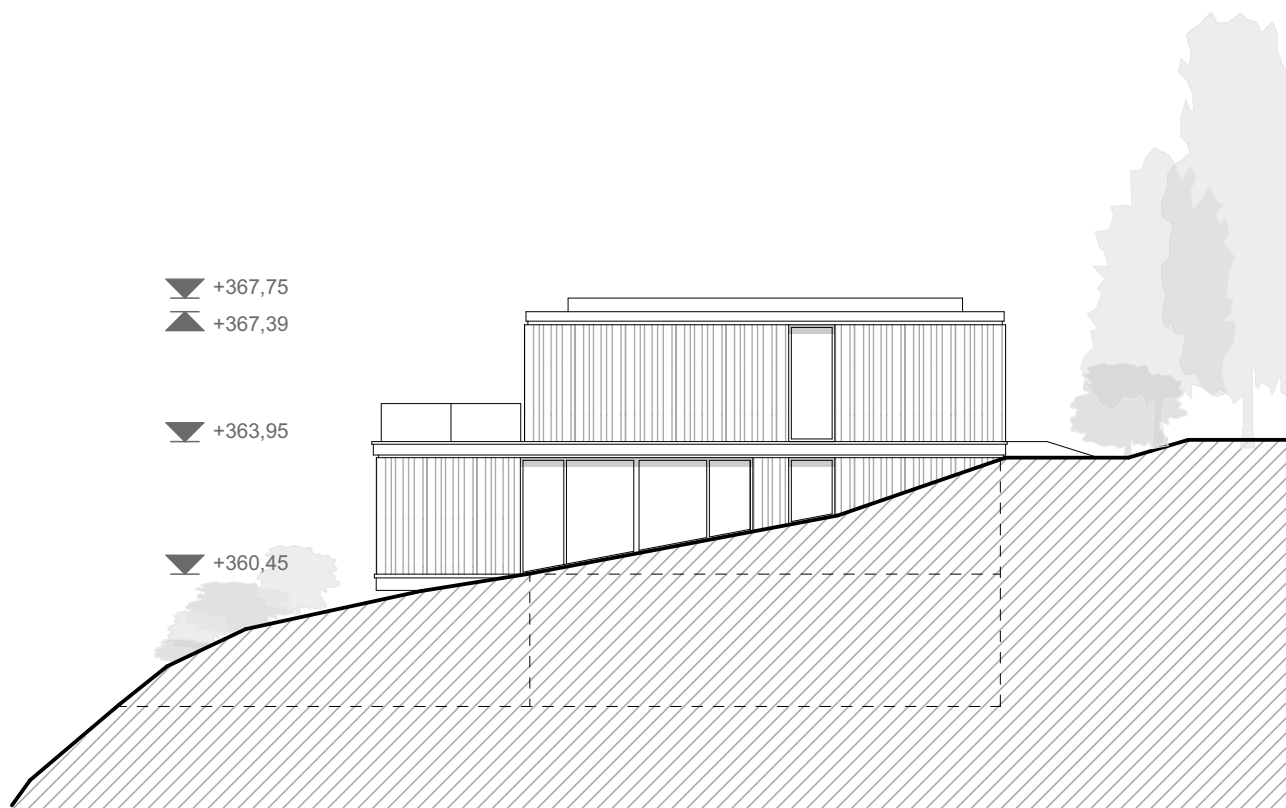




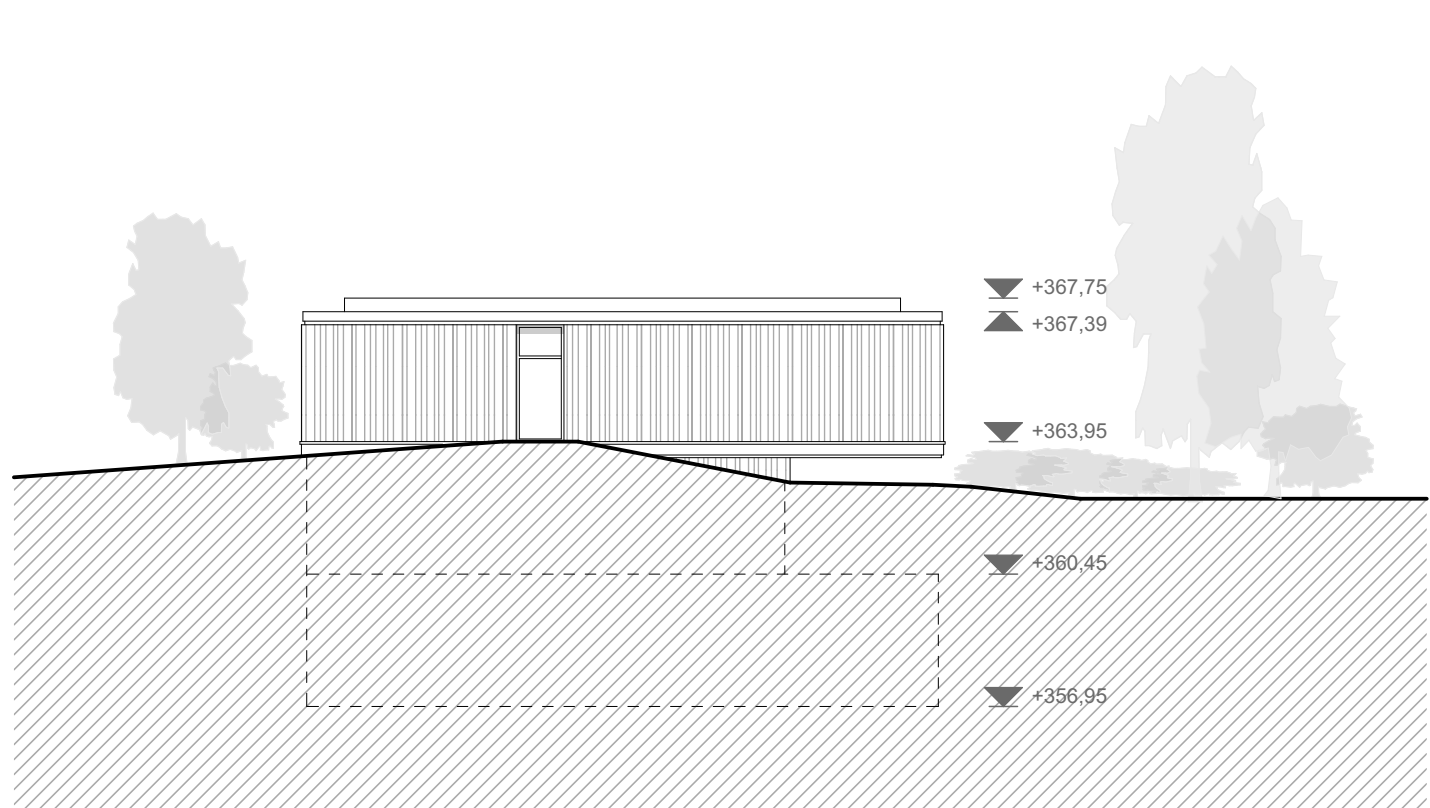
A1 HOMLOKZAT



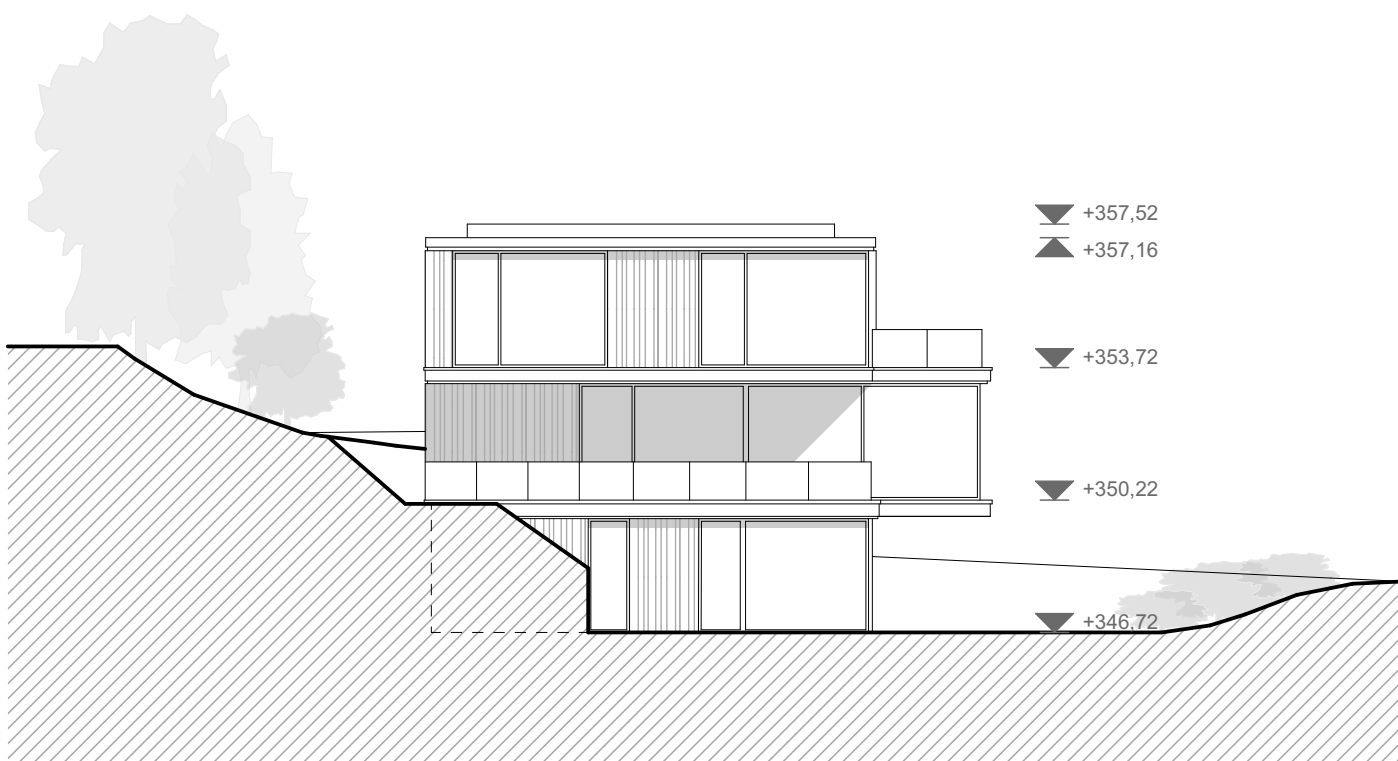
A2 HOMLOKZAT



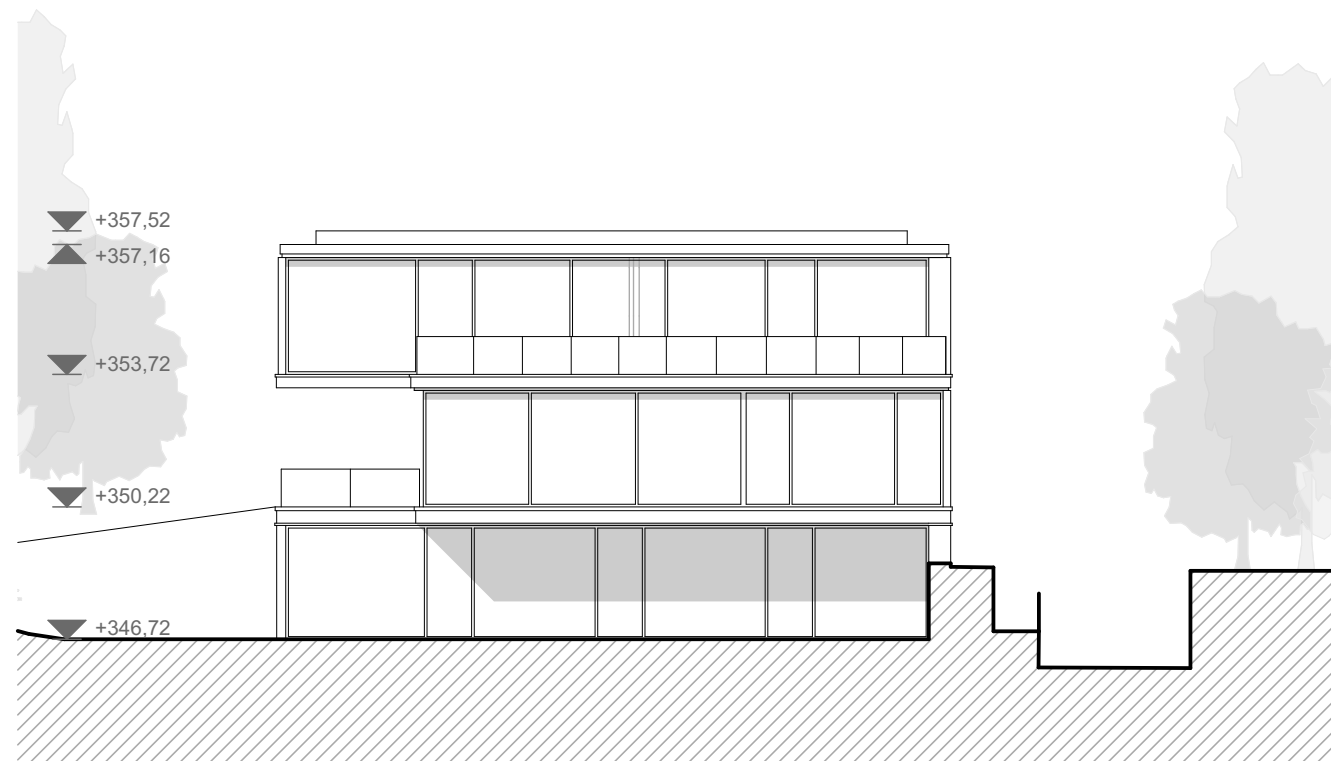
A3 HOMLOKZAT



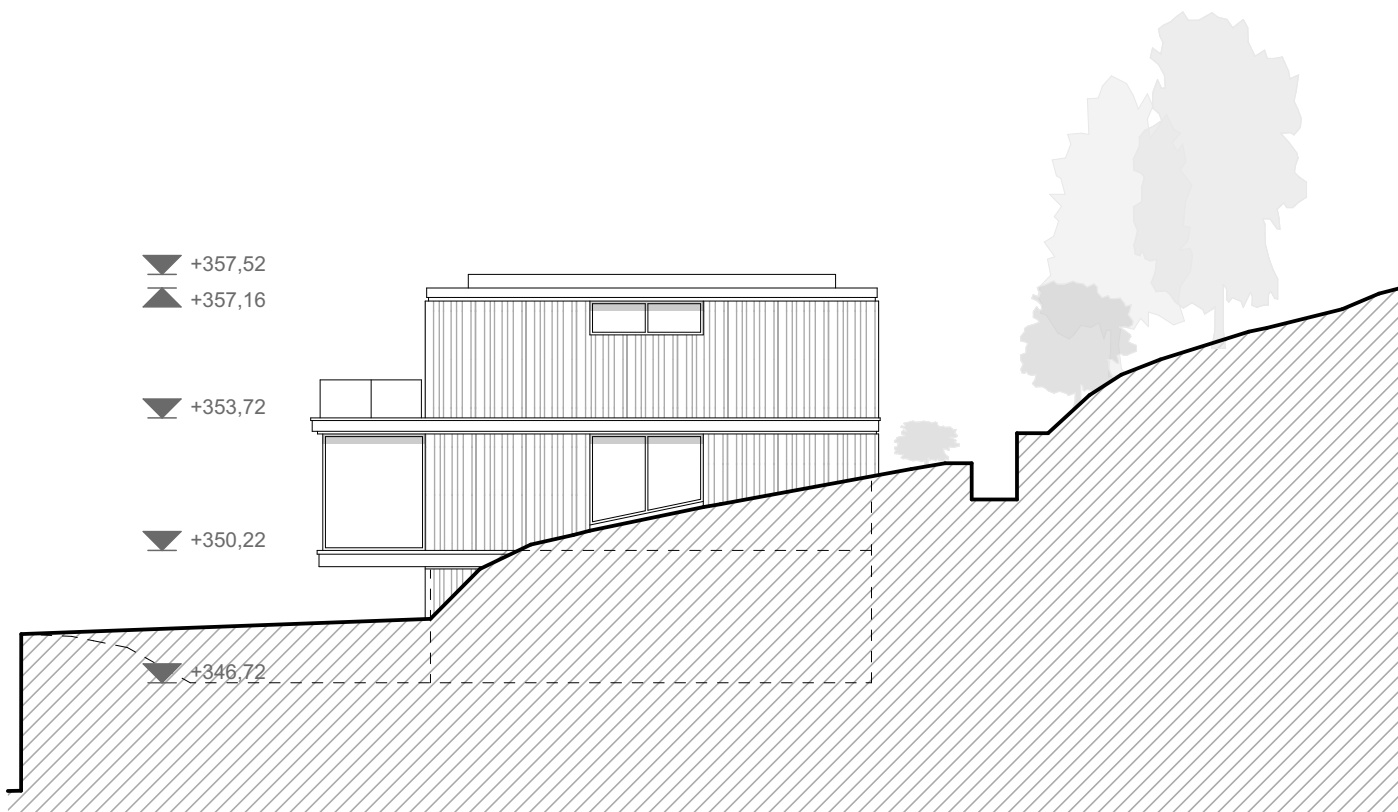
A4 HOMLOKZAT



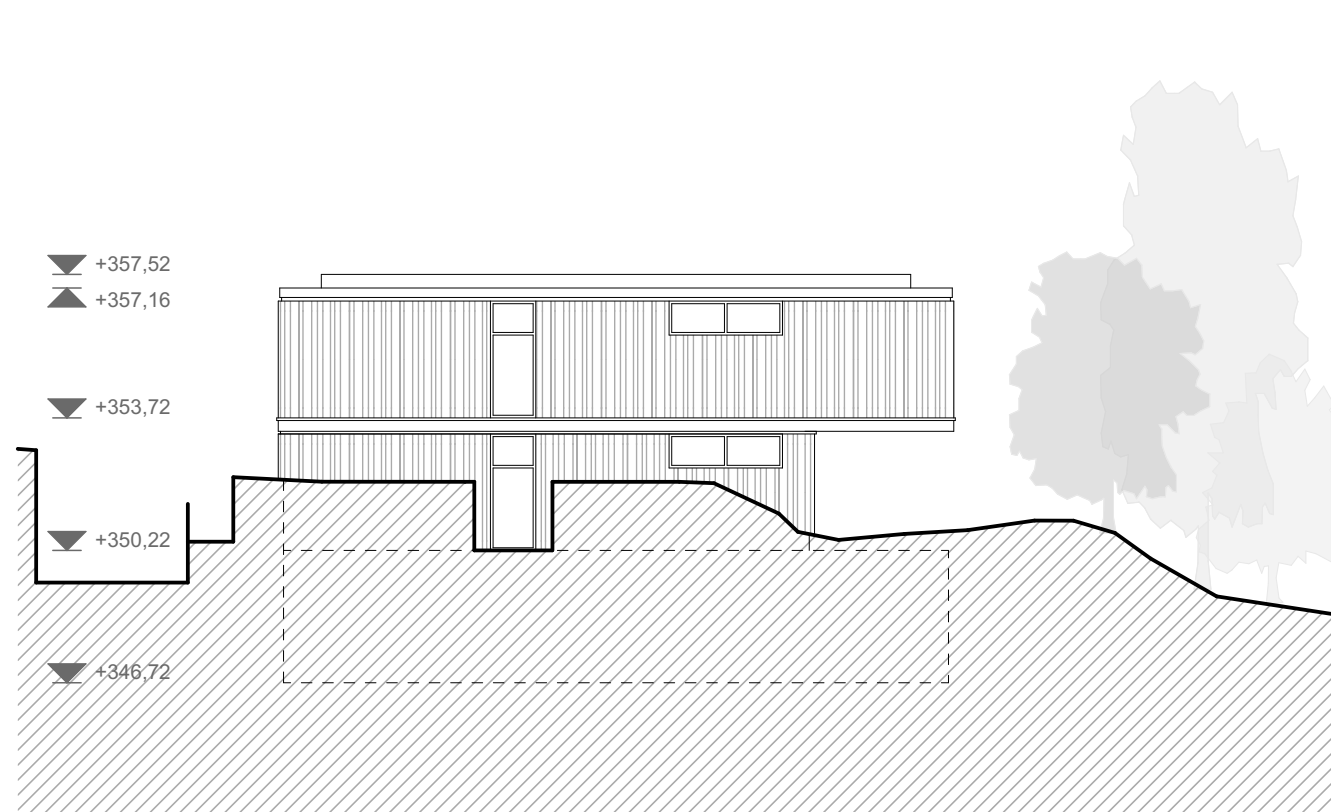
C1 HOMLOKZAT



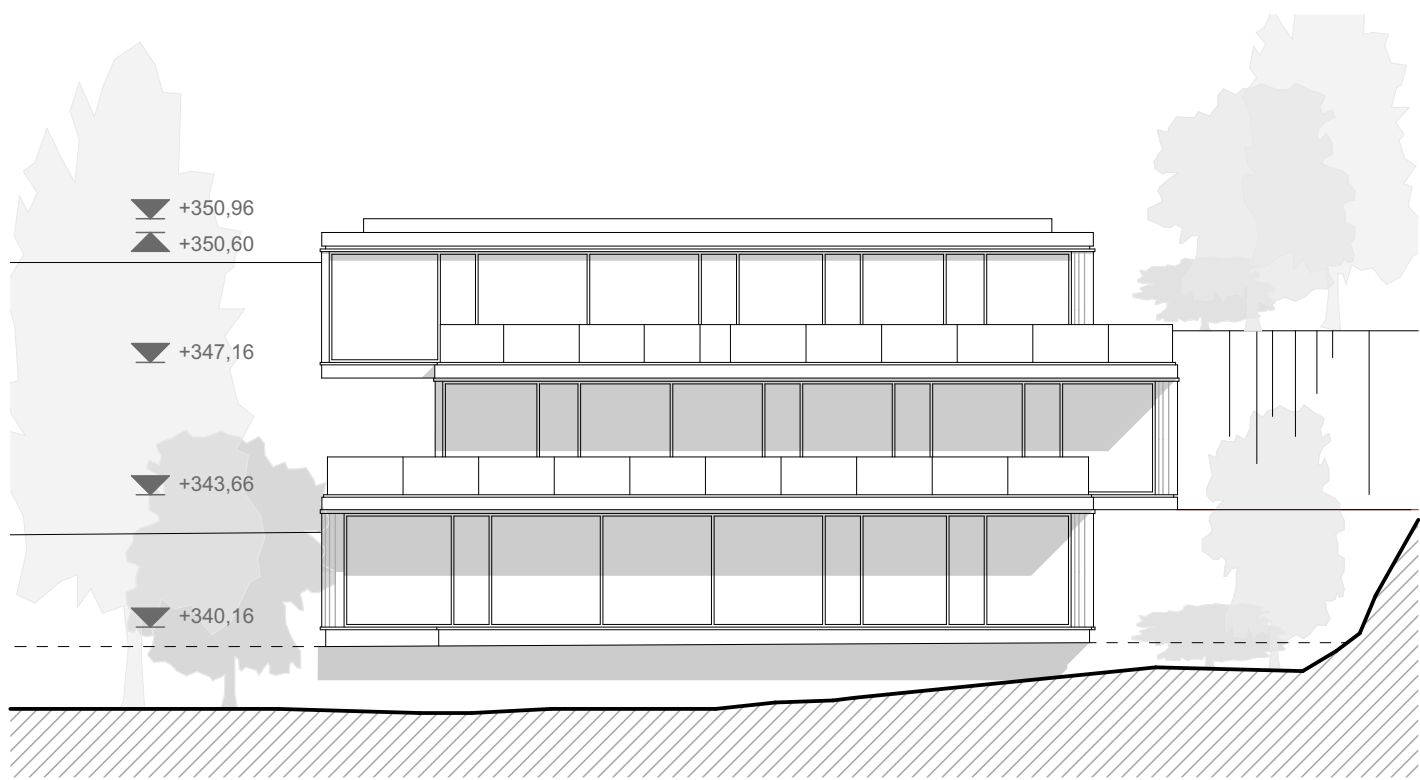
C2 HOMLOKZAT



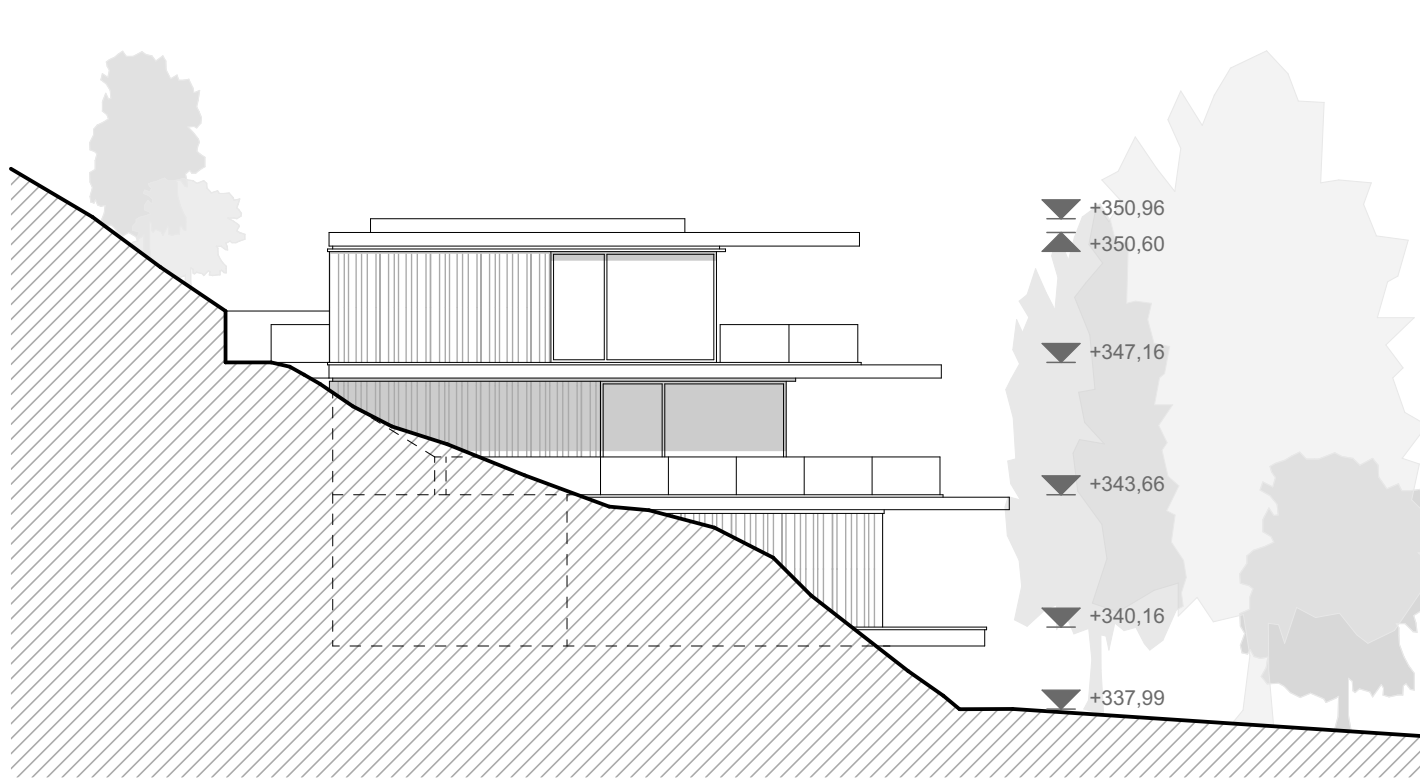
C3 HOMLOKZAT



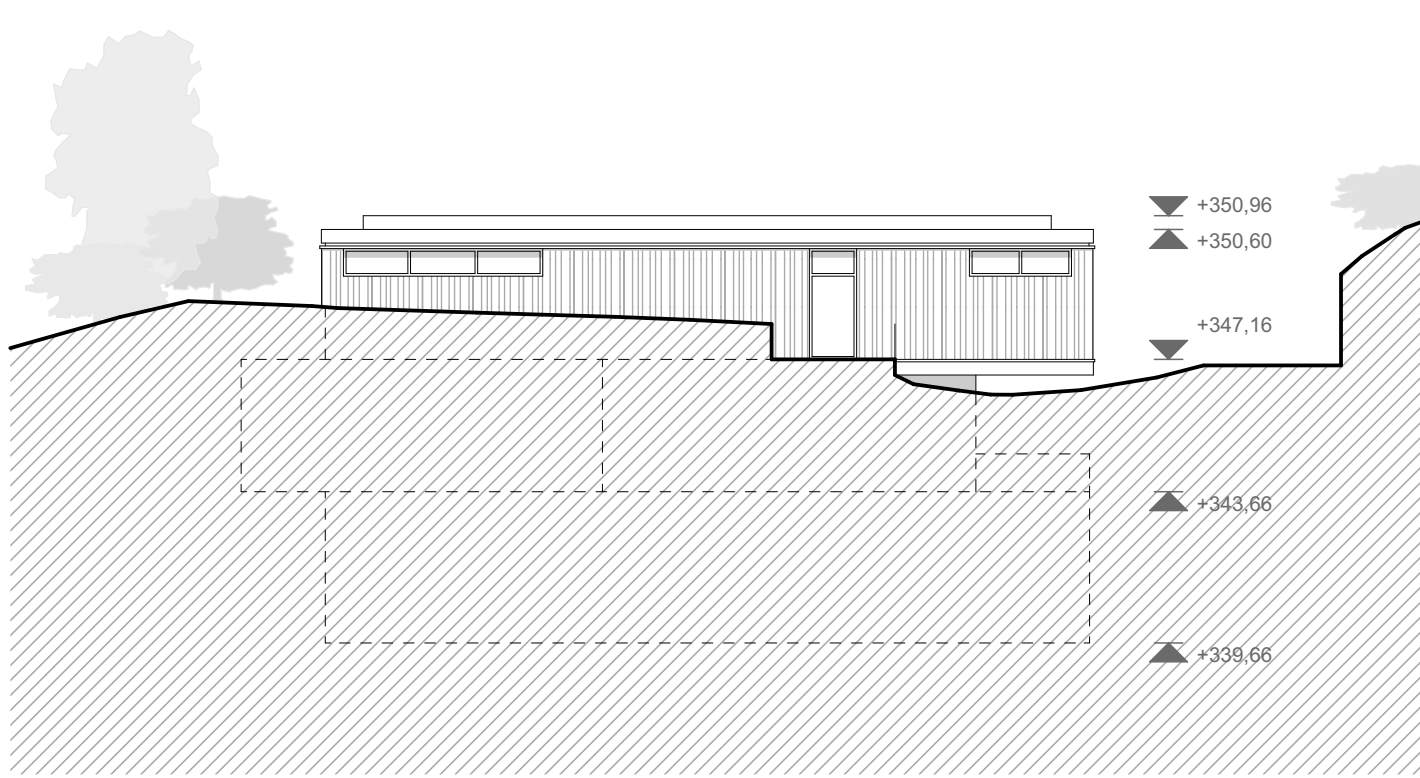
C4 HOMLOKZAT



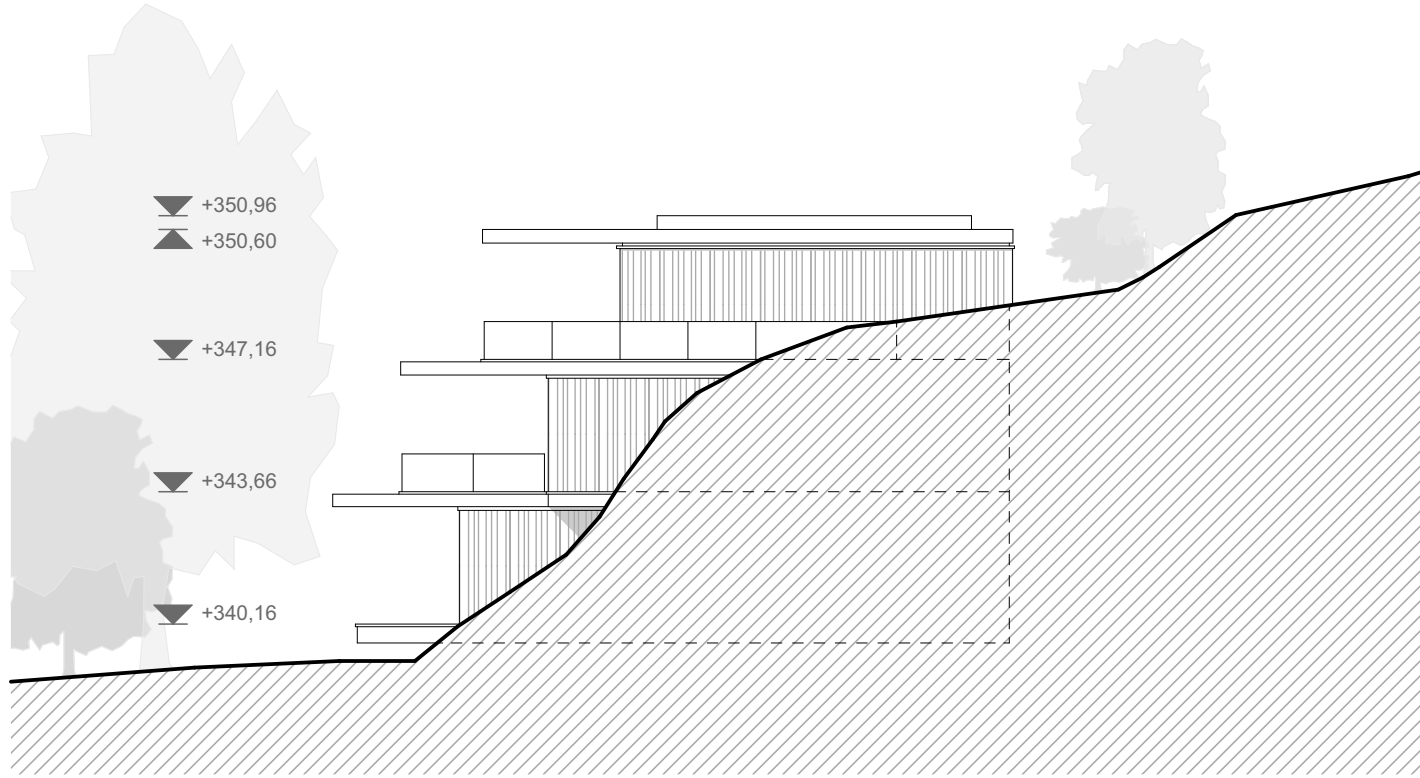
E1 HOMLOKZAT



E2 HOMLOKZAT

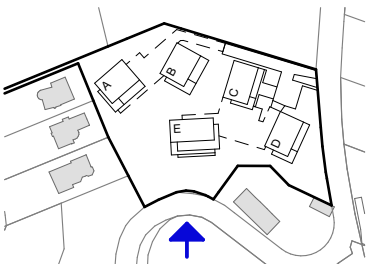
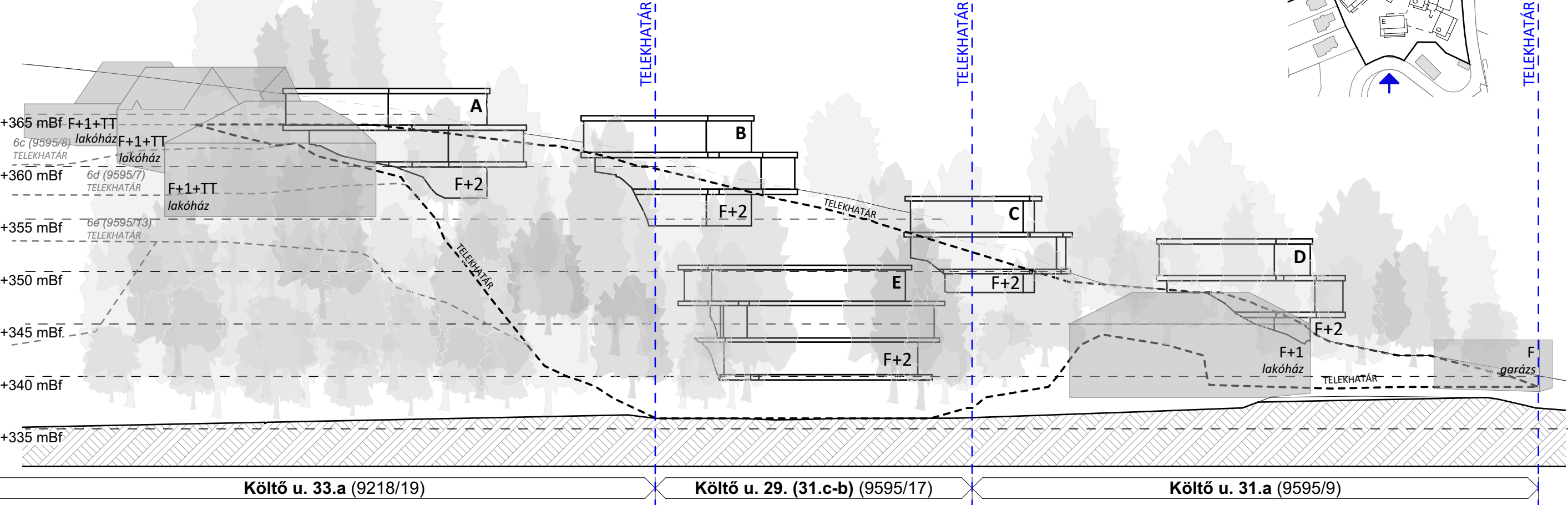


E3 HOMLOKZAT

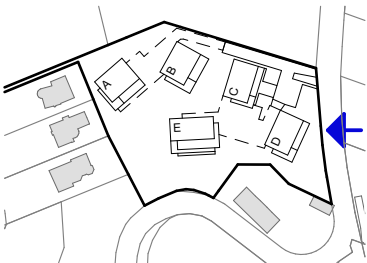
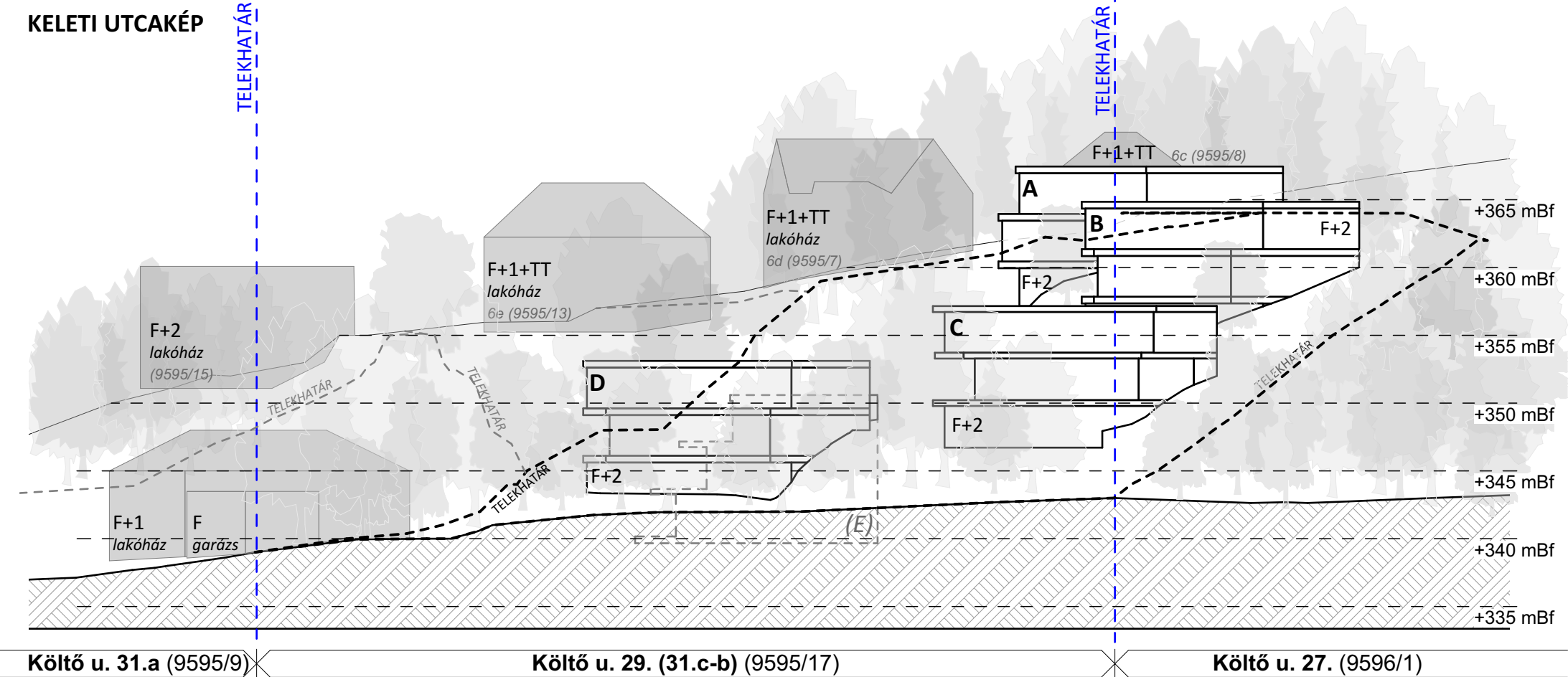


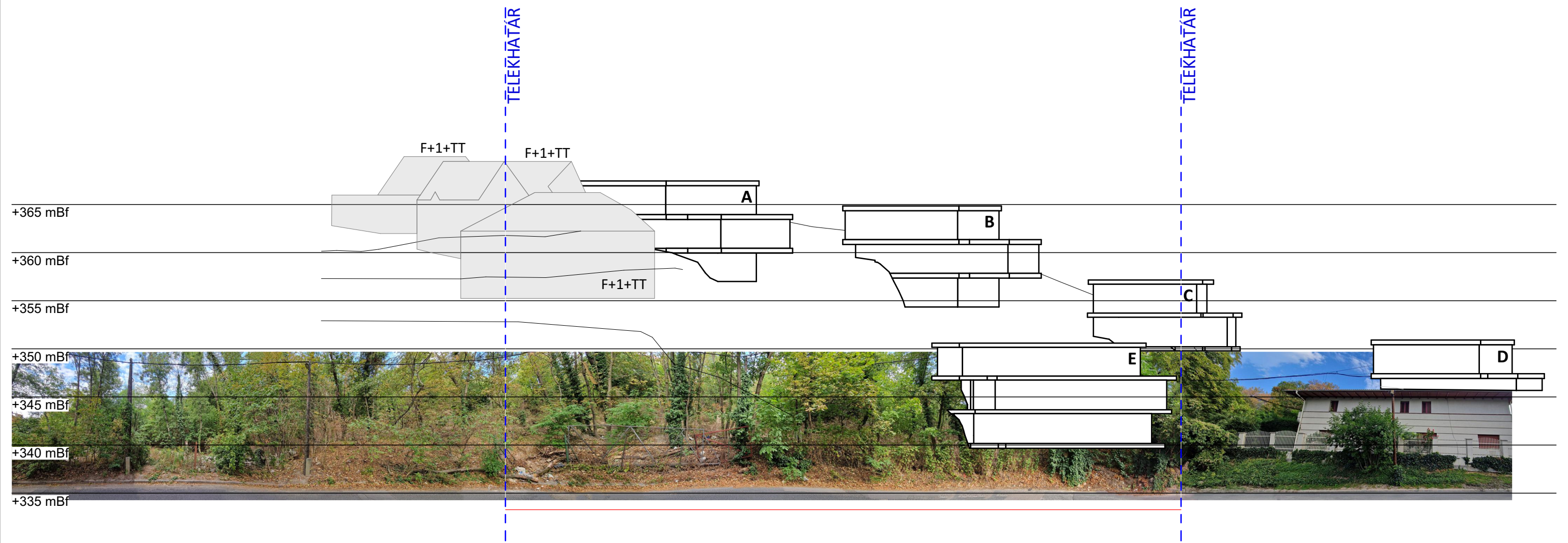
E4 HOMLOKZAT

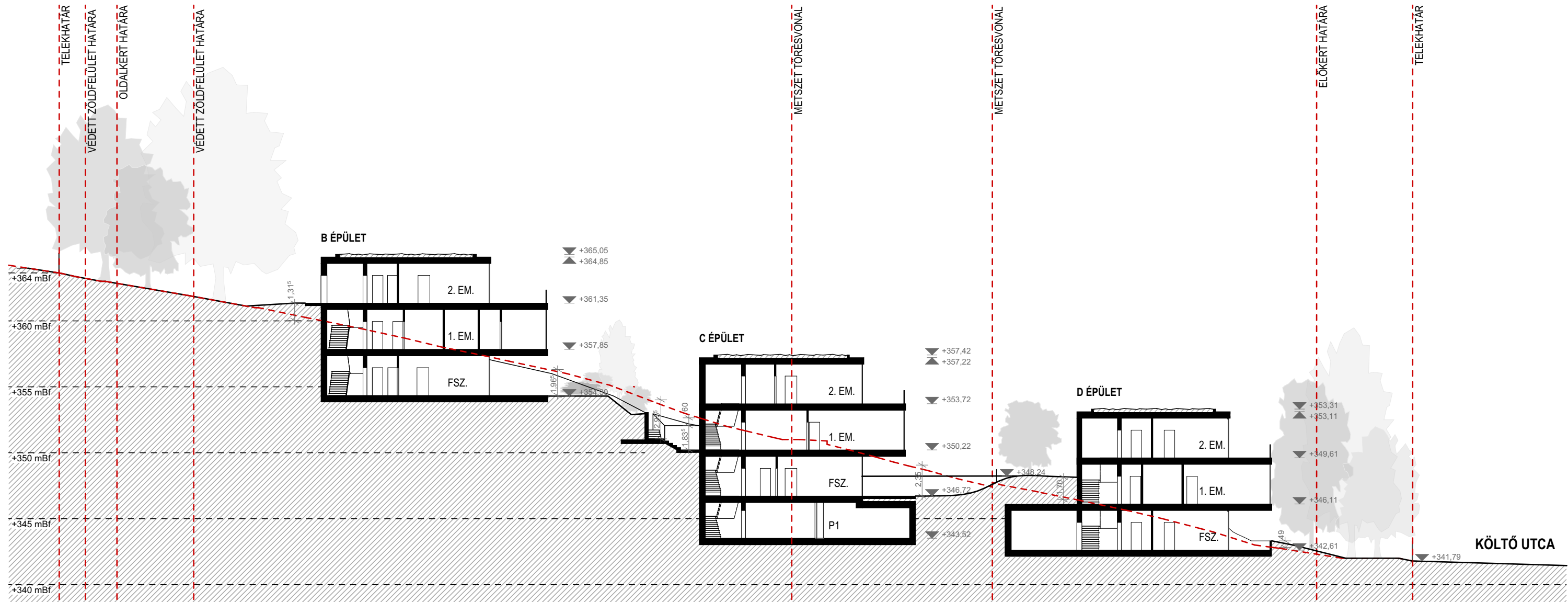
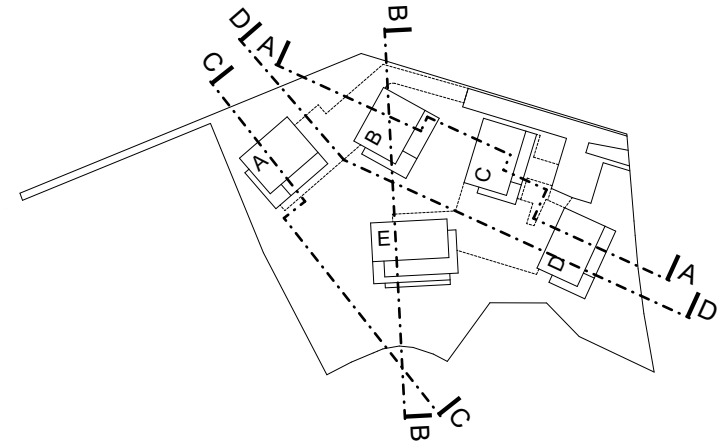
DÉLI UTCAKÉP

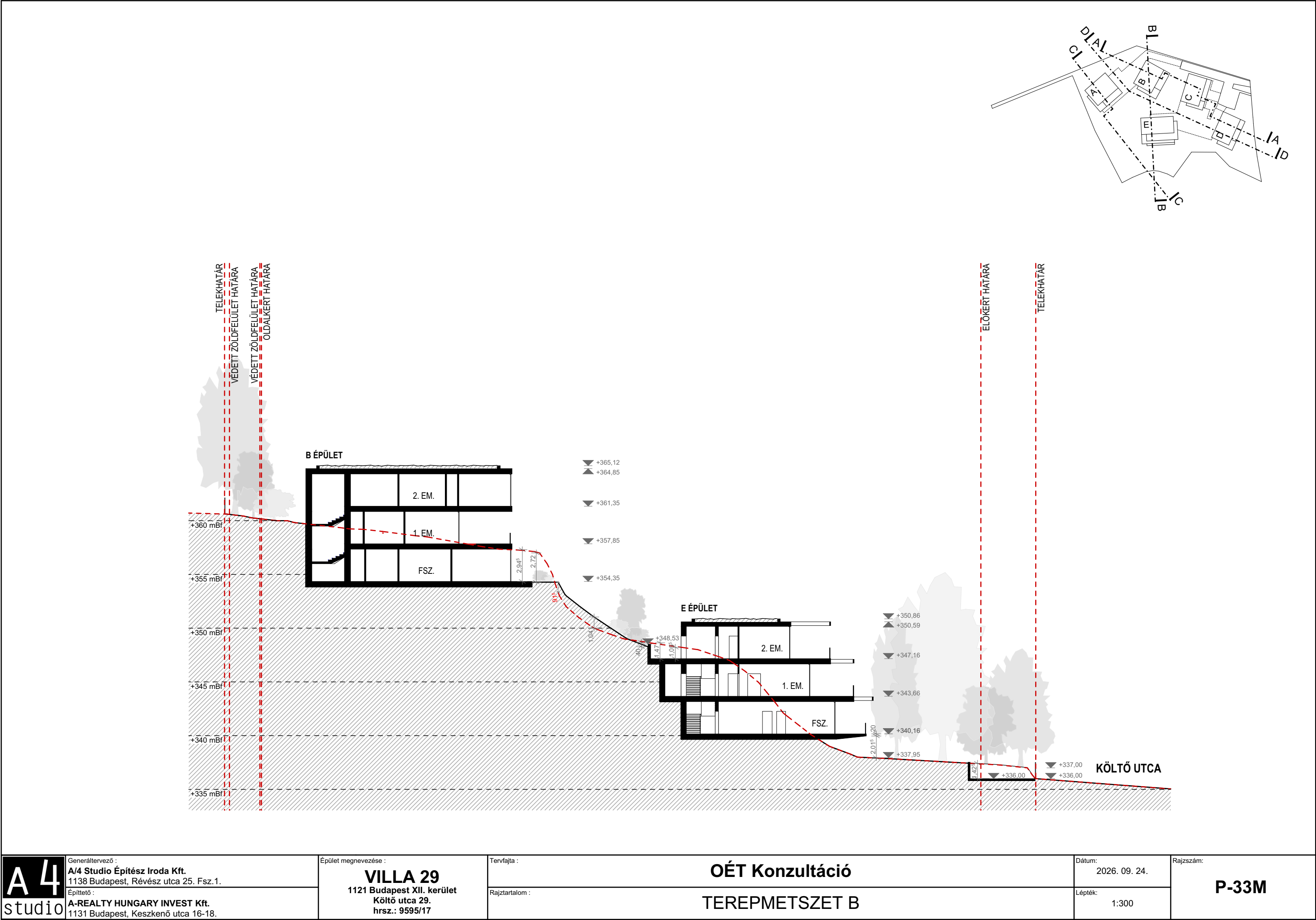


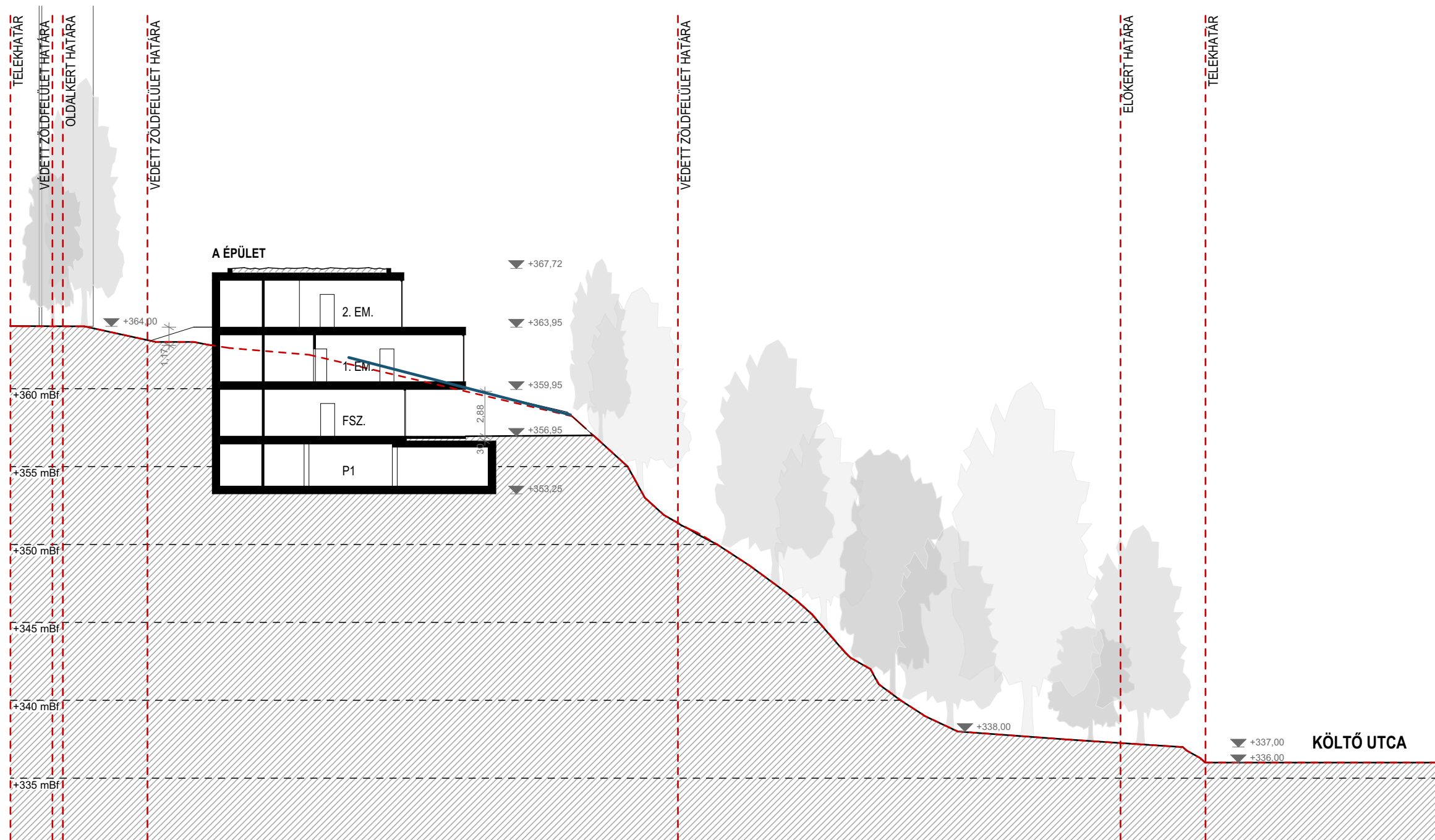
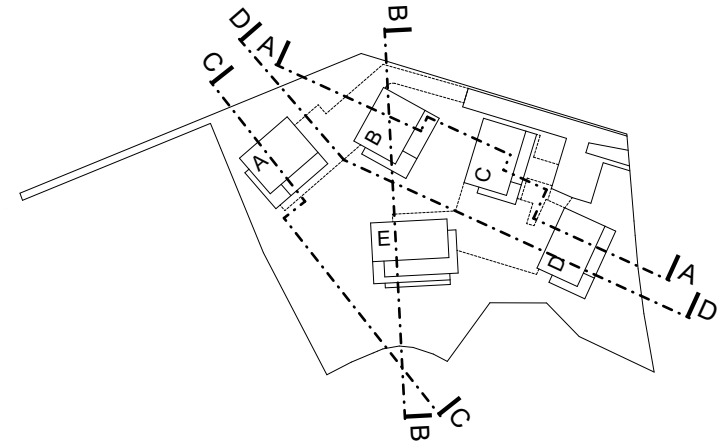
KELETI UTCAKÉP

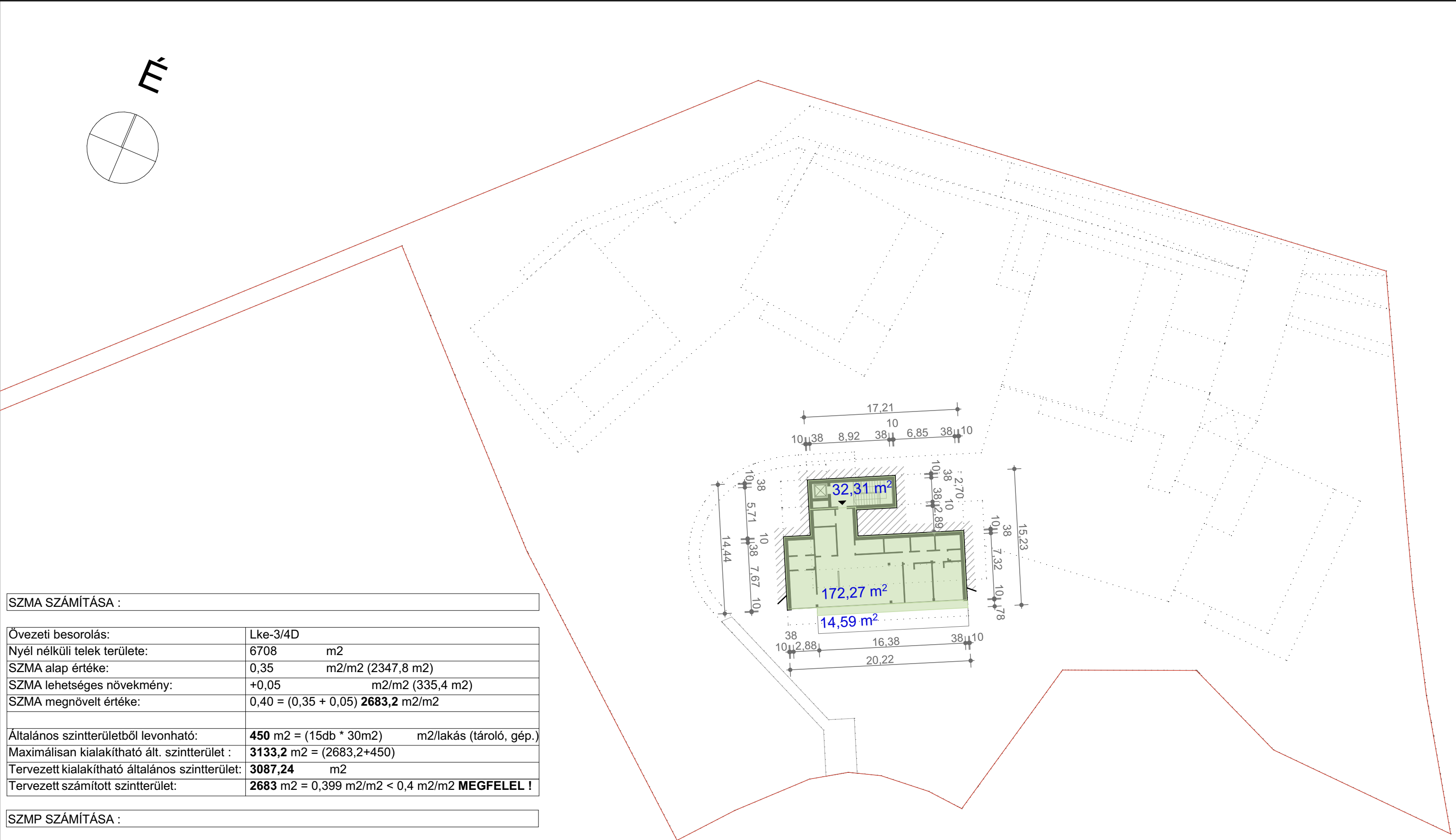












SZMA SZÁMÍTÁSA :

Övezeti besorolás:	Lke-3/4D	
Nyél nélküli telek területe:	6708	m2
SZMA alap értéke:	0,35	m2/m2 (2347,8 m2)
SZMA lehetséges növekmény:	+0,05	m2/m2 (335,4 m2)
SZMA megnövelt értéke:	0,40 = (0,35 + 0,05) 2683,2 m2/m2	
Általános szintterületből levonható:	450 m2 = (15db * 30m2)	m2/lakás (tároló, gép.)
Maximálisan kialakítható ált. szintterület :	3133,2 m2 = (2683,2+450)	
Tervezett kialakítható általános szintterület:	3087,24	m2
Tervezett számított szintterület:	2683 m2 = 0,399 m2/m2 < 0,4 m2/m2 MEGFELEL !	

SZMP SZÁMÍTÁSA :

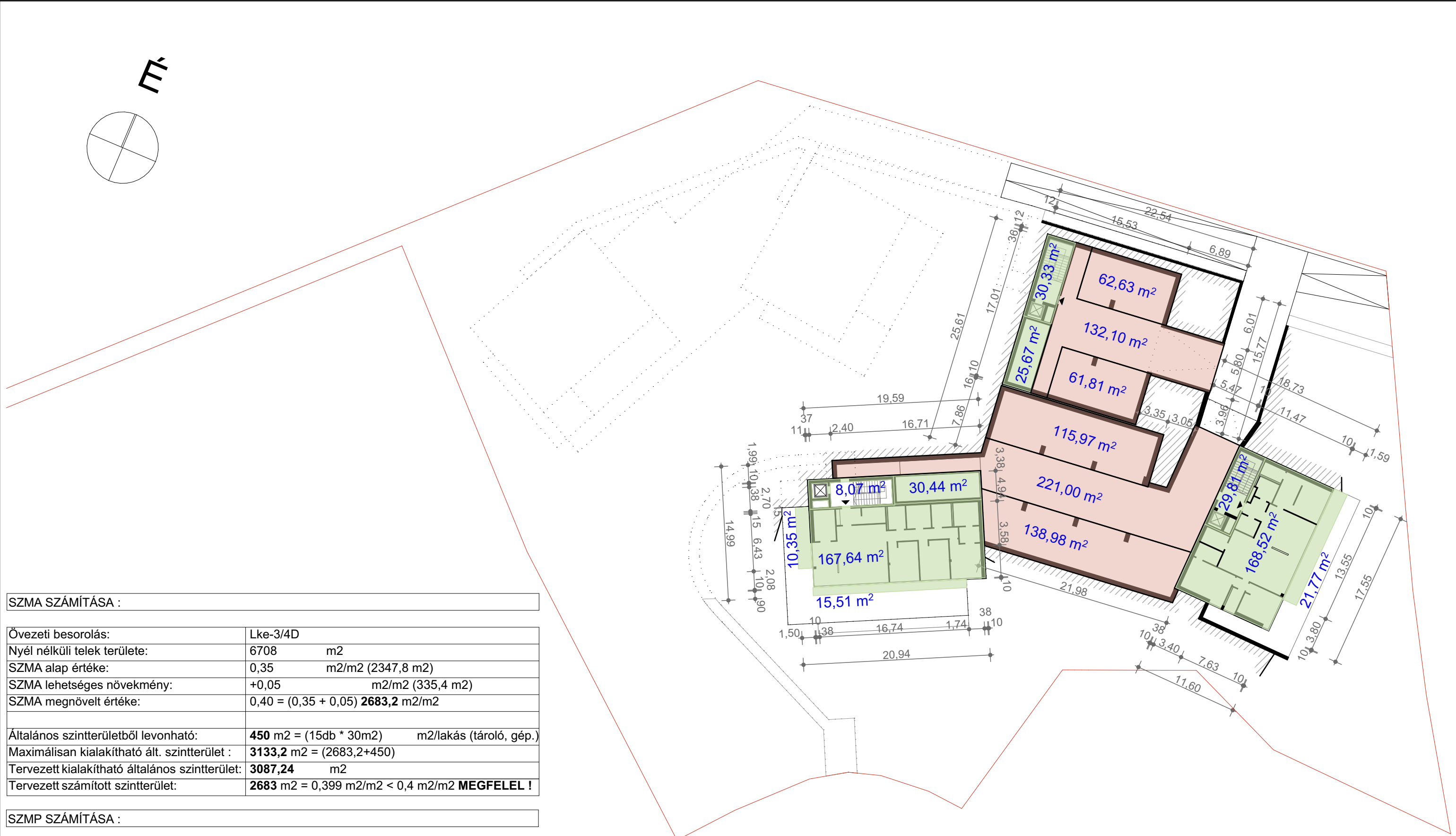
Övezeti besorolás:	Lke-3/4D	
Nyél nélküli telek területe:	6708	m2
SZMP alap értéke:	0,20	m2/m2
Max. lehetséges parkolási szintterület :	1341,6	m2

Tervezett parkolási szintterület:	1338,49 m2=0,199 m2/m2 < 0,20 m2/m2 MEGFELEL!
-----------------------------------	---

JELMAGYARÁZAT:

SZMA (általános szintterület mutató)

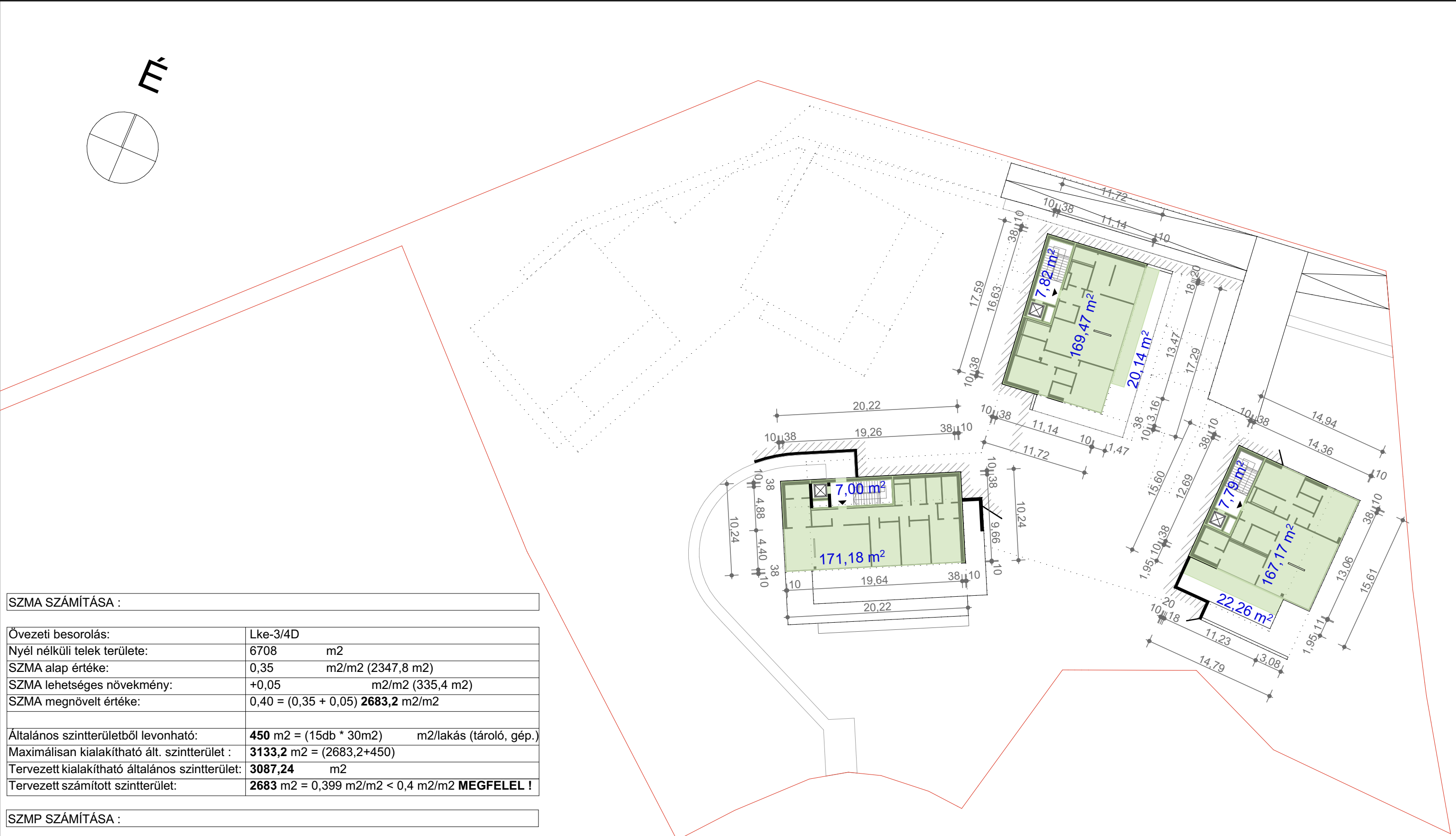
SZMP (parkolási szintterület mutató)



JELMAGYARÁZAT:

SZMA (általános szintterület mutató)

SZMP (parkolási szintterület mutató)



SZMA SZÁMÍTÁSA :

Övezeti besorolás:	Lke-3/4D	
Nyél nélküli telek területe:	6708	m2
SZMA alap értéke:	0,35	m2/m2 (2347,8 m2)
SZMA lehetséges növekmény:	+0,05	m2/m2 (335,4 m2)
SZMA megnövelt értéke:	0,40 = (0,35 + 0,05) 2683,2 m2/m2	
Általános szintterületből levonható:	450 m2 = (15db * 30m2)	m2/lakás (tároló, gép.)
Maximálisan kialakítható ált. szintterület :	3133,2 m2 = (2683,2+450)	
Tervezett kialakítható általános szintterület:	3087,24	m2
Tervezett számított szintterület:	2683 m2 = 0,399 m2/m2 < 0,4 m2/m2 MEGFELEL !	

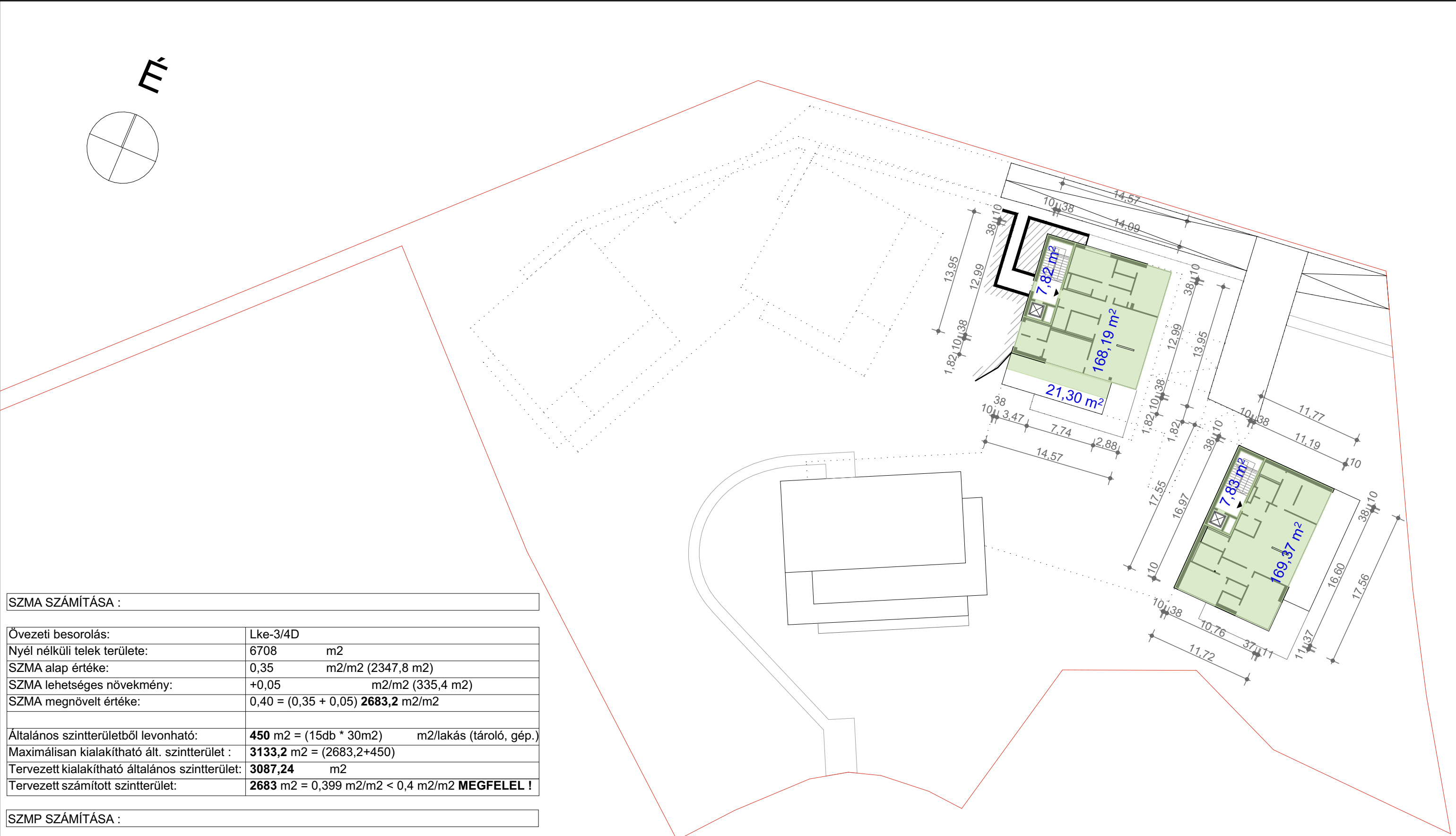
SZMP SZÁMÍTÁSA :

Övezeti besorolás:	Lke-3/4D	
Nyél nélküli telek területe:	6708	m2
SZMP alap értéke:	0,20	m2/m2
Max. lehetséges parkolási szintterület :	1341,6	m2

Tervezett parkolási szintterület:	1338,49 m2=0,199 m2/m2 < 0,20 m2/m2 MEGFELEL!
-----------------------------------	---

JELMAGYARÁZAT:

- SZMA (általános szintterület mutató)
- SZMP (parkolási szintterület mutató)



SZMA SZÁMÍTÁSA :

Övezeti besorolás:	Lke-3/4D	
Nyél nélküli telek területe:	6708	m2
SZMA alap értéke:	0,35	m2/m2 (2347,8 m2)
SZMA lehetséges növekmény:	+0,05	m2/m2 (335,4 m2)
SZMA megnövelt értéke:	0,40 = (0,35 + 0,05) 2683,2 m2/m2	
Általános szintterületből levonható:	450 m2 = (15db * 30m2)	m2/lakás (tároló, gép.)
Maximálisan kialakítható ált. szintterület :	3133,2 m2 = (2683,2+450)	
Tervezett kialakítható általános szintterület:	3087,24	m2
Tervezett számított szintterület:	2683 m2 = 0,399 m2/m2 < 0,4 m2/m2 MEGFELEL !	

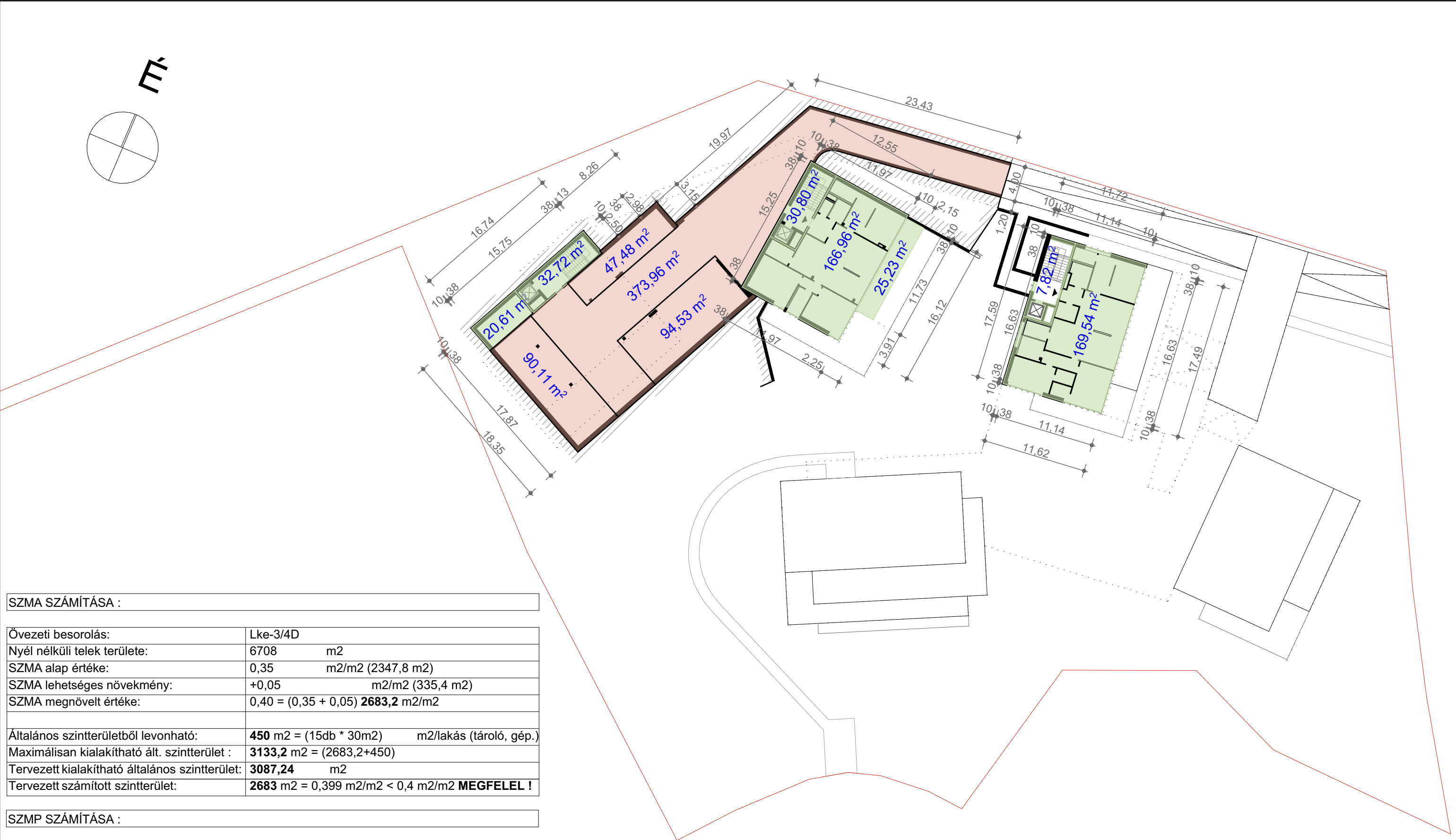
SZMP SZÁMÍTÁSA :

Övezeti besorolás:	Lke-3/4D	
Nyél nélküli telek területe:	6708	m2
SZMP alap értéke:	0,20	m2/m2
Max. lehetséges parkolási szintterület :	1341,6	m2

Tervezett parkolási szintterület:	1338,49 m2=0,199 m2/m2 < 0,20 m2/m2 MEGFELEL!
-----------------------------------	---

JELMAGYARÁZAT:

- SZMA (általános szintterület mutató)
- SZMP (parkolási szintterület mutató)



SZMA SZÁMÍTÁSA :

Övezeti besorolás:	Lke-3/4D	
Nyél nélküli telek területe:	6708	m2
SZMA alap értéke:	0,35	m2/m2 (2347,8 m2)
SZMA lehetséges növekmény:	+0,05	m2/m2 (335,4 m2)
SZMA megnövelt értéke:	0,40 = (0,35 + 0,05) 2683,2 m2/m2	
Általános szintterületből levonható:	450 m2 = (15db * 30m2)	m2/lakás (tároló, gép.)
Maximálisan kialakítható ált. szintterület :	3133,2 m2 = (2683,2+450)	
Tervezett kialakítható általános szintterület:	3087,24	m2
Tervezett számított szintterület:	2683 m2 = 0,399 m2/m2 < 0,4 m2/m2 MEGFELEL !	

SZMP SZÁMÍTÁSA :

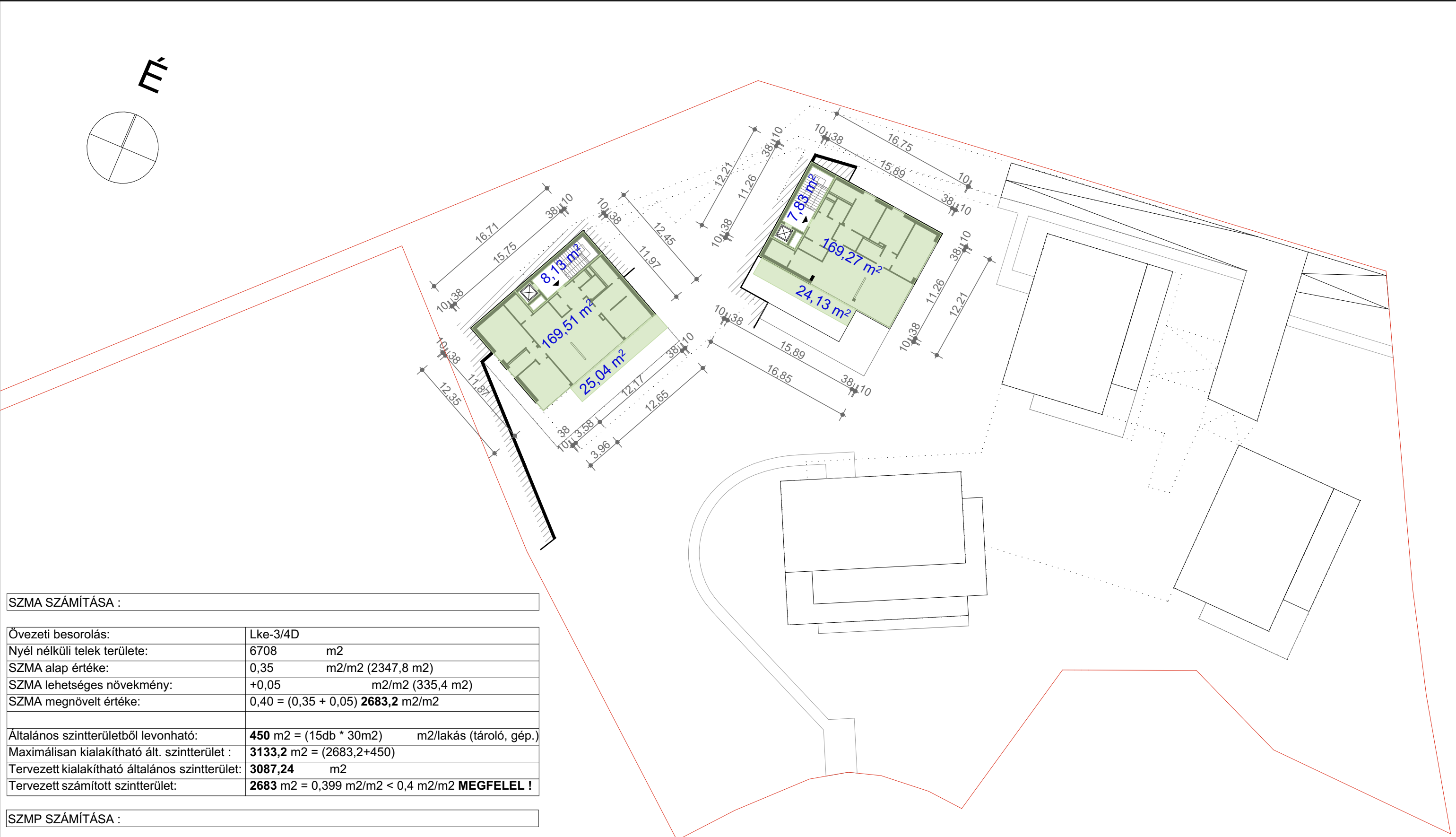
Övezeti besorolás:	Lke-3/4D	
Nyél nélküli telek területe:	6708	m2
SZMP alap értéke:	0,20	m2/m2
Max. lehetséges parkolási szintterület :	1341,6	m2

Tervezett parkolási szintterület:	1338,49 m2=0,199 m2/m2 < 0,20 m2/m2 MEGFELEL!
-----------------------------------	---

JELMAGYARÁZAT:

SZMA (általános szintterület mutató)

SZMP (parkolási szintterület mutató)



SZMA SZÁMÍTÁSA :

Övezeti besorolás:	Lke-3/4D	
Nyél nélküli telek területe:	6708	m2
SZMA alap értéke:	0,35	m2/m2 (2347,8 m2)
SZMA lehetséges növekmény:	+0,05	m2/m2 (335,4 m2)
SZMA megnövelt értéke:	0,40 = (0,35 + 0,05) 2683,2 m2/m2	
Általános szintterületből levonható:	450 m2 = (15db * 30m2)	m2/lakás (tároló, gép.)
Maximálisan kialakítható ált. szintterület :	3133,2 m2 = (2683,2+450)	
Tervezett kialakítható általános szintterület:	3087,24	m2
Tervezett számított szintterület:	2683 m2 = 0,399 m2/m2 < 0,4 m2/m2 MEGFELEL !	

SZMP SZÁMÍTÁSA :

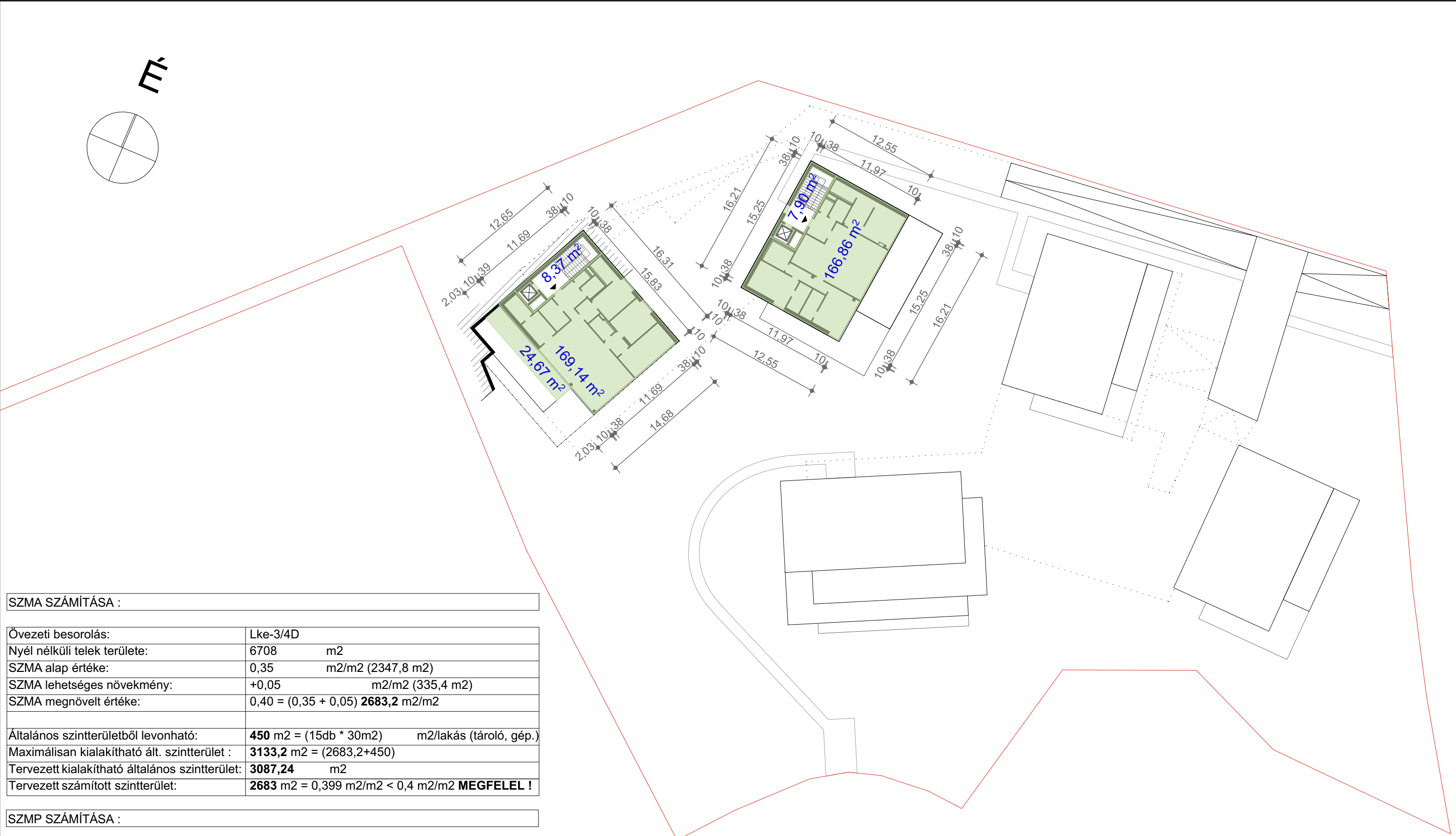
Övezeti besorolás:	Lke-3/4D	
Nyél nélküli telek területe:	6708	m2
SZMP alap értéke:	0,20	m2/m2
Max. lehetséges parkolási szintterület :	1341,6	m2

Tervezett parkolási szintterület:	1338,49 m2=0,199 m2/m2 < 0,20 m2/m2 MEGFELEL!
-----------------------------------	---

JELMAGYARÁZAT:

SZMA (általános szintterület mutató)

SZMP (parkolási szintterület mutató)



SZMA SZÁMÍTÁSA :

Övezeti besorolás:	Lke-3/4D	
Nyél nélküli telek területe:	6708	m2
SZMA alap értéke:	0,35	m2/m2 (2347,8 m2)
SZMA lehetséges növekmény:	+0,05	m2/m2 (335,4 m2)
SZMA megnövelt értéke:	0,40 = (0,35 + 0,05) 2683,2 m2/m2	
Általános szintterületből levonható:	450 m2 = (15db * 30m2)	m2/lakás (tároló, gép.)
Maximálisan kialakítható ált. szintterület :	3133,2 m2 = (2683,2+450)	
Tervezett kialakítható általános szintterület:	3087,24	m2
Tervezett számított szintterület:	2683 m2 = 0,399 m2/m2 < 0,4 m2/m2 MEGFELEL !	

SZMP SZÁMÍTÁSA :

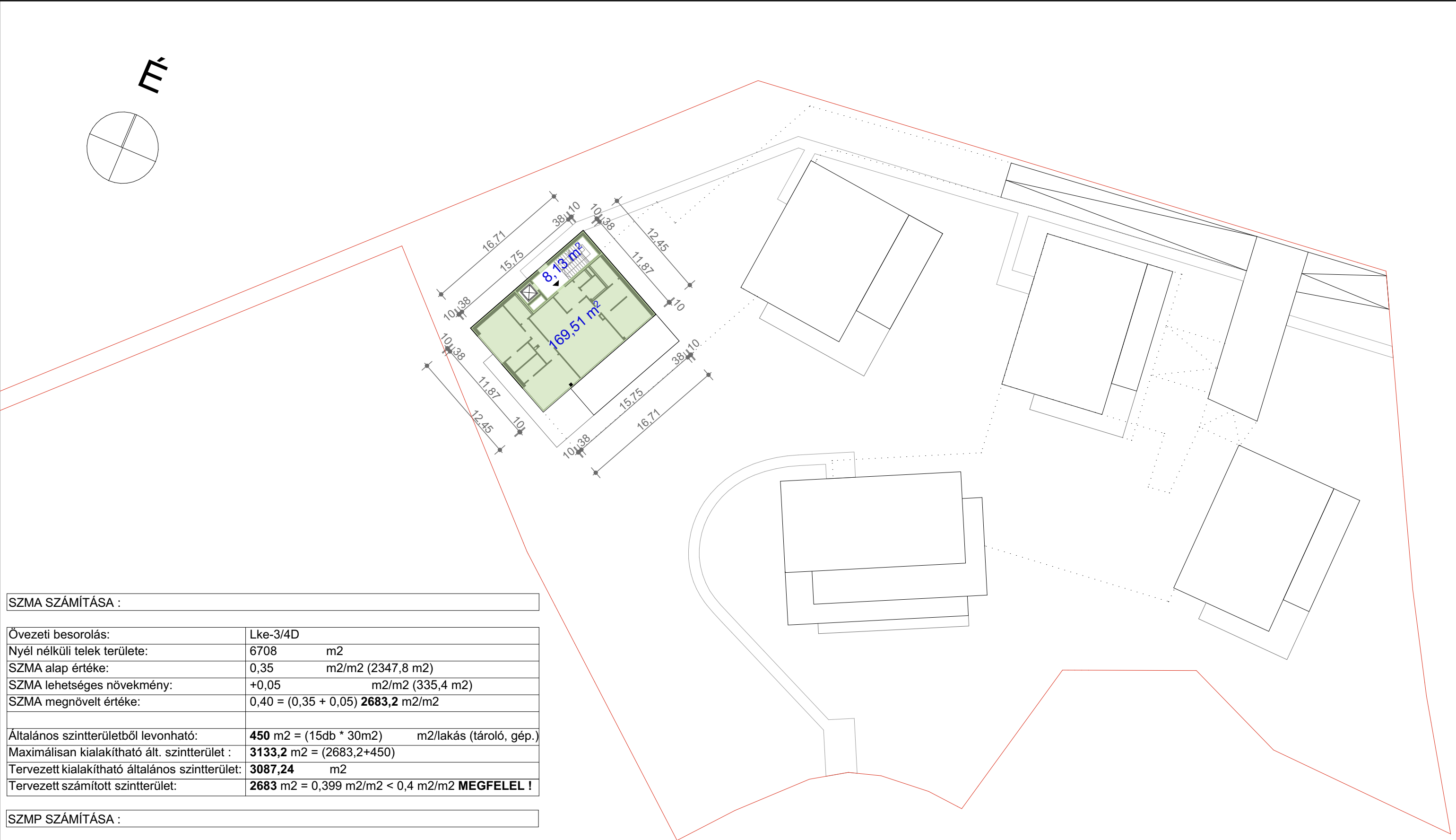
Övezeti besorolás:	Lke-3/4D	
Nyél nélküli telek területe:	6708	m2
SZMP alap értéke:	0,20	m2/m2
Max. lehetséges parkolási szintterület :	1341,6	m2

Tervezett parkolási szintterület:	1338,49 m2=0,199 m2/m2 < 0,20 m2/m2 MEGFELEL!
-----------------------------------	---

JELMAGYARÁZAT:

SZMA (általános szintterület mutató)

SZMP (parkolási szintterület mutató)



SZMA SZÁMÍTÁSA :

Övezeti besorolás:	Lke-3/4D	
Nyél nélküli telek területe:	6708	m2
SZMA alap értéke:	0,35	m2/m2 (2347,8 m2)
SZMA lehetséges növekmény:	+0,05	m2/m2 (335,4 m2)
SZMA megnövelt értéke:	0,40 = (0,35 + 0,05) 2683,2 m2/m2	
Általános szintterületből levonható:	450 m2 = (15db * 30m2)	m2/lakás (tároló, gép.)
Maximálisan kialakítható ált. szintterület :	3133,2 m2 = (2683,2+450)	
Tervezett kialakítható általános szintterület:	3087,24	m2
Tervezett számított szintterület:	2683 m2 = 0,399 m2/m2 < 0,4 m2/m2 MEGFELEL !	

SZMP SZÁMÍTÁSA :

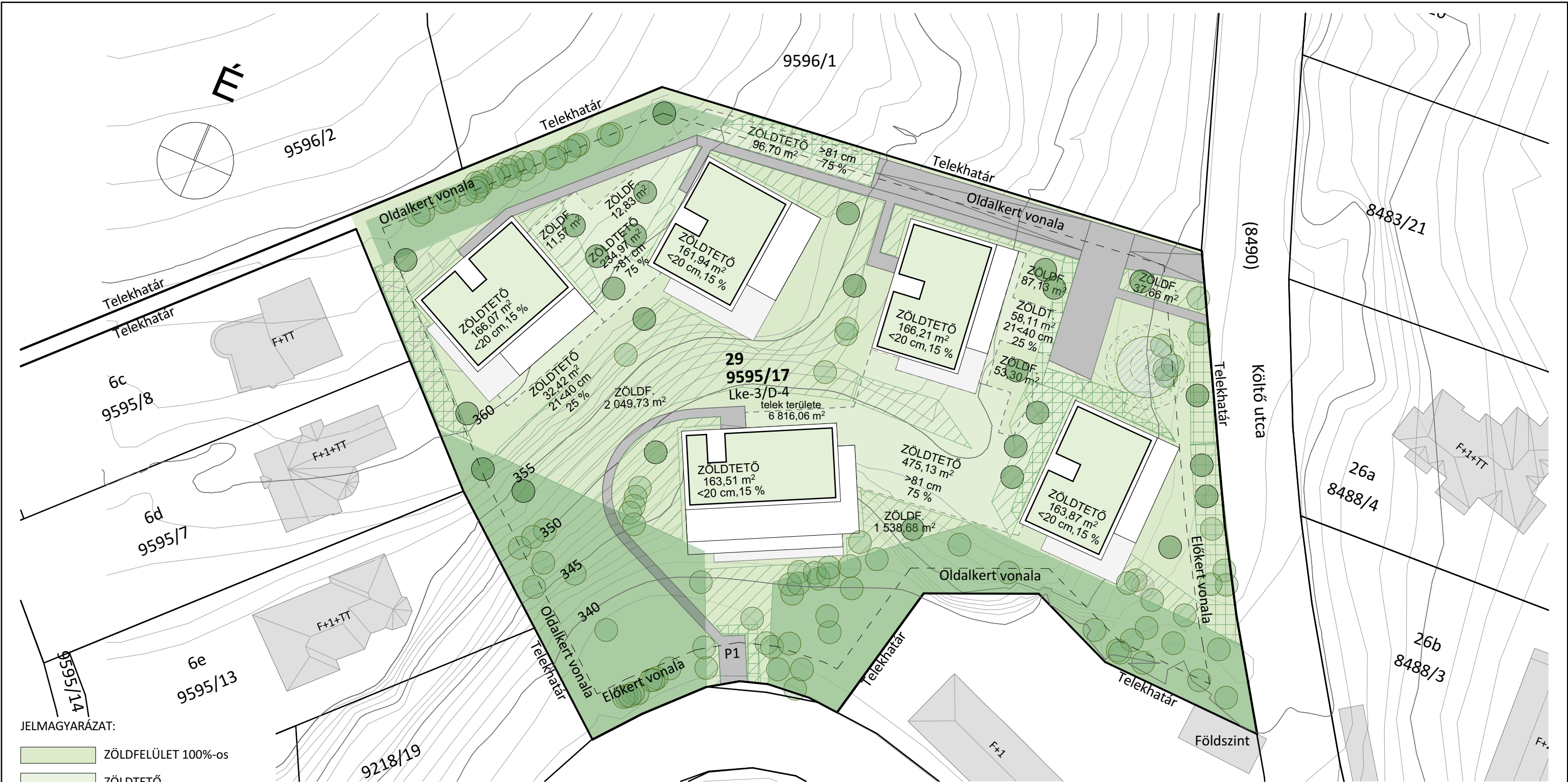
Övezeti besorolás:	Lke-3/4D	
Nyél nélküli telek területe:	6708	m2
SZMP alap értéke:	0,20	m2/m2
Max. lehetséges parkolási szintterület :	1341,6	m2

Tervezett parkolási szintterület:	1338,49 m2=0,199 m2/m2 < 0,20 m2/m2 MEGFELEL!
-----------------------------------	---

JELMAGYARÁZAT:

SZMA (általános szintterület mutató)

SZMP (parkolási szintterület mutató)



- JELMAGYARÁZAT:
- ZÖLDFELÜLET 100%-os
 - ZÖLDTETŐ
 - MEGLÉVŐ - MEGMARADÓ FÁK
 - TERVEZETT FÁK
 - MEGLÉVŐ, VÉDETT, BETEG FA
 - VÉDETT ZÖLDFELÜLET
 - CSERJE
 - MAGASABB TÉRELVÁLASZTÓ CSERJE

ZÖLDFELÜLET SZÁMÍTÁSA :

Övezeti besorolás:	Lke-3/4D		
Nyél nélküli telek területe:	6708		m ²
Min. zöldfelületi fedettség:	65		%
Min. számított zöldfelület :	4360,2		m ²
Tervezett 100 %-os zöldfelület :	3790,62		m ²
Tervezett 75 %-os zöldtető felület :	806,80*0,75=	605,1	m ²
Tervezett 25 %-os zöldtető felület :	90,53*0,25=	22,63	m ²
Tervezett 15 %-os zöldtető felület :	821,61*0,15=	123,24	m ²

Tervezett zöldfelület: **4541,59 m² = 67,70 % > 65 % MEGFELEL!**



JELMAGYARÁZAT:

- TEREPSZINT ALATTI BEÉPÍTÉS
- TEREPSZINT FELETTI BEÉPÍTÉS

TEREPSZINT FELETTI BEÉPÍTETTSÉG SZÁMÍTÁSA :

Övezeti besorolás:	Lke-3/4D	
Nyél nélküli telek területe:	6708	m2
Terepszint feletti maximális beépíthetőség:	15	%
Terepszint feletti beépíthetőség növekmény:	5	%
Maximális beépített alapterület terepszint felett :	1341,6	m2

Tervezett beépített alapterület terepszint felett:	1334,06 m2=19,88 % < 20 % MEGFELEL!
--	-------------------------------------

A4studio

Generáltervező :
A/4 Studio Építész Iroda Kft.
1138 Budapest, Révész utca 25. Fsz.1.
Építtető :
A-REALTY HUNGARY INVEST Kft.
1131 Budapest, Keszkenő utca 16-18.

Épület megnevezése :
VILLA 29
1121 Budapest XII. kerület
Költő utca 29.
hrs.: 9595/17

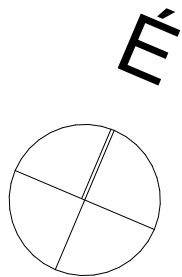
Tervfajta :
OÉT Konzultáció

Rajztartalom :
IDOMTERV BEÉPÍTETTSÉG TEREPSZINT FELETT

Dátum:
2026. 09. 24.

Lépték:
1:600

Rajzszám:
P-44M



JELMAGYARÁZAT:

TEREPSZINT ALATTI BEÉPÍTÉS

TEREPSZINT FELETTI BEÉPÍTÉS

TEREPSZINT ALATTI BEÉPÍTETTSÉG SZÁMÍTÁSA :

Övezeti besorolás:	Lke-3/4D
Nyél nélküli telek területe:	6708 m2
Terepszint alatti maximális beépíthetőség:	35 %
Terepszint alatti maximális beépített alapterület :	2347,8 m2

Tervezett beépített alapterület terepszint alatt: **1983,01 m2=29,56% < 35% MEGFELEL!**

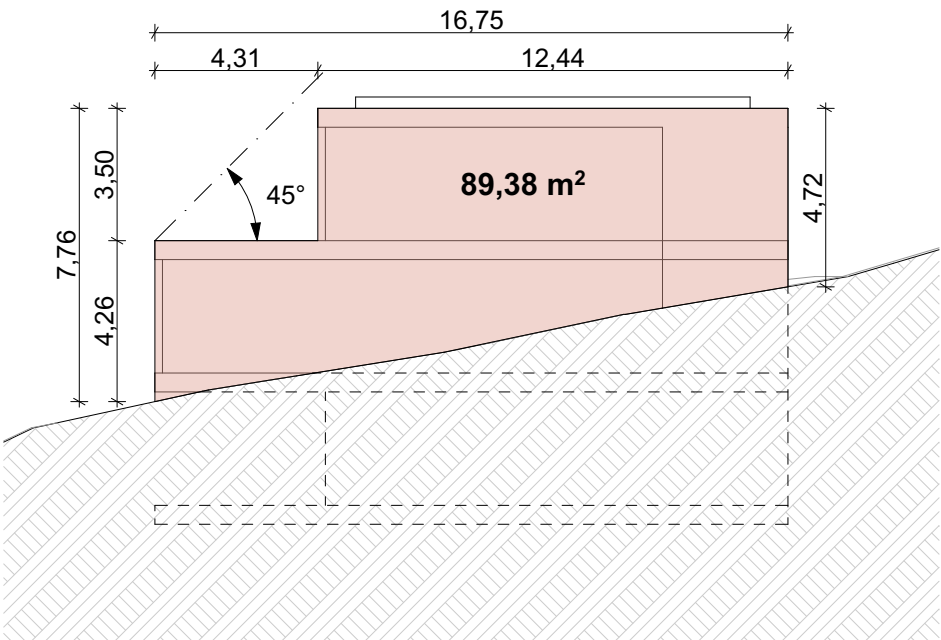
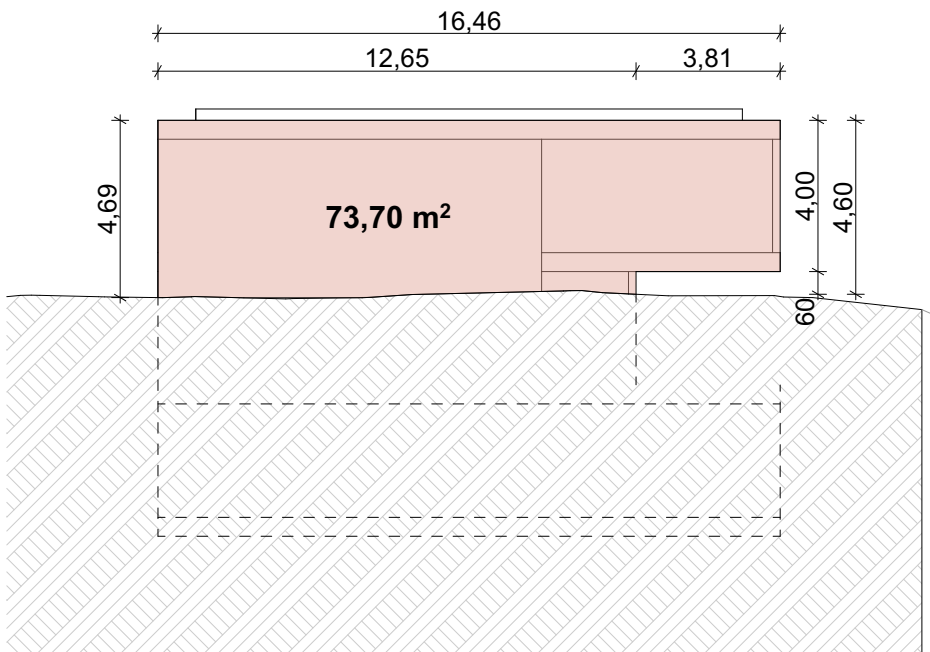
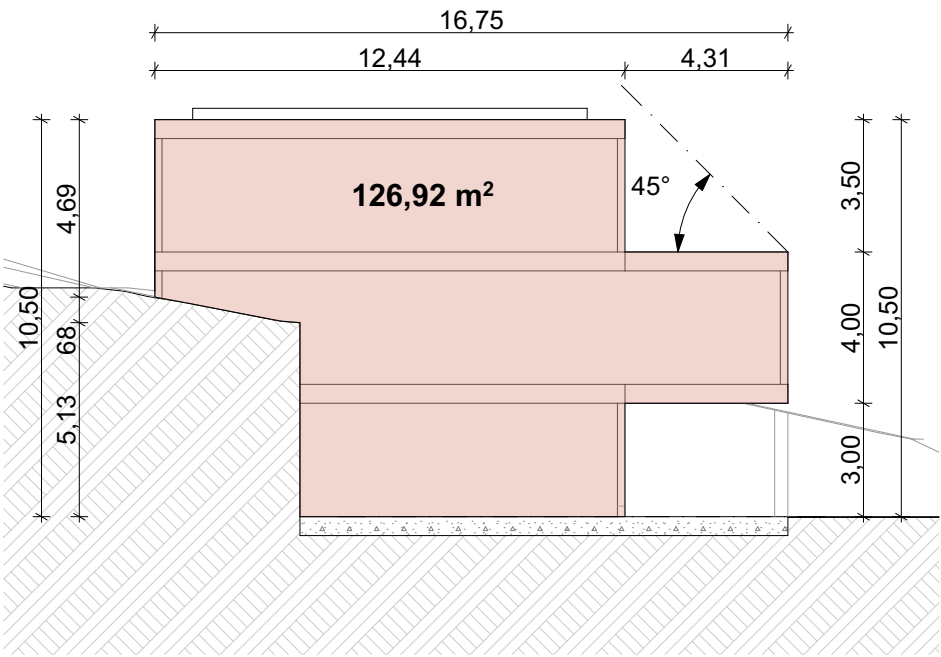
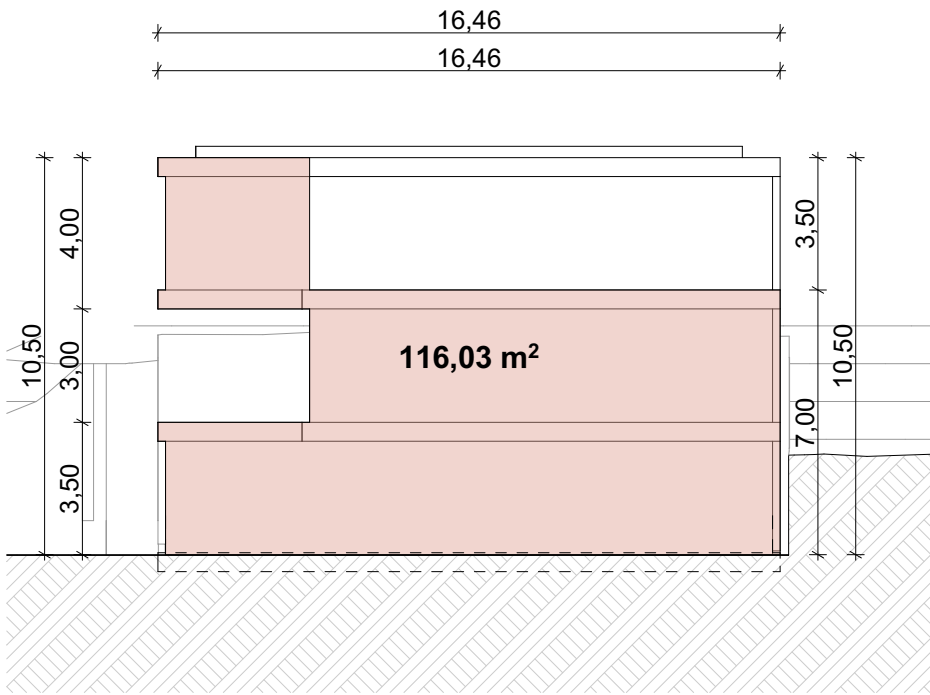
3. SZINT
(parkoló és A-B épületek terepbe süllyesztett része): **791,70 m²**

FÖLDSZINT
(parkolók és C-D épület terepbe süllyesztett része): **315,91 m² + 694,20 m²**

-1 SZINT
(E épület terepbe süllyesztett része) **181,20 m²**

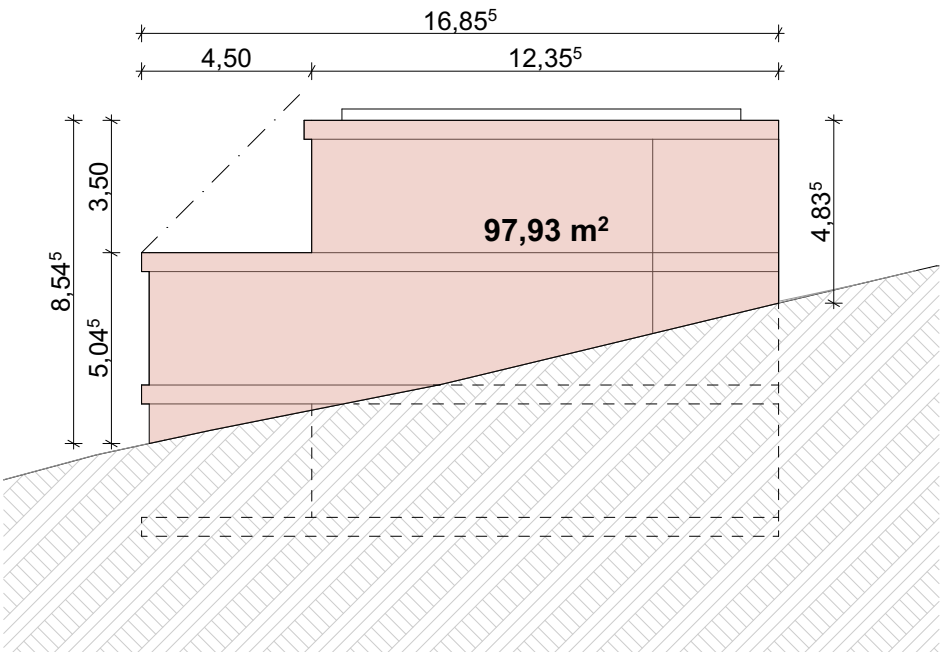
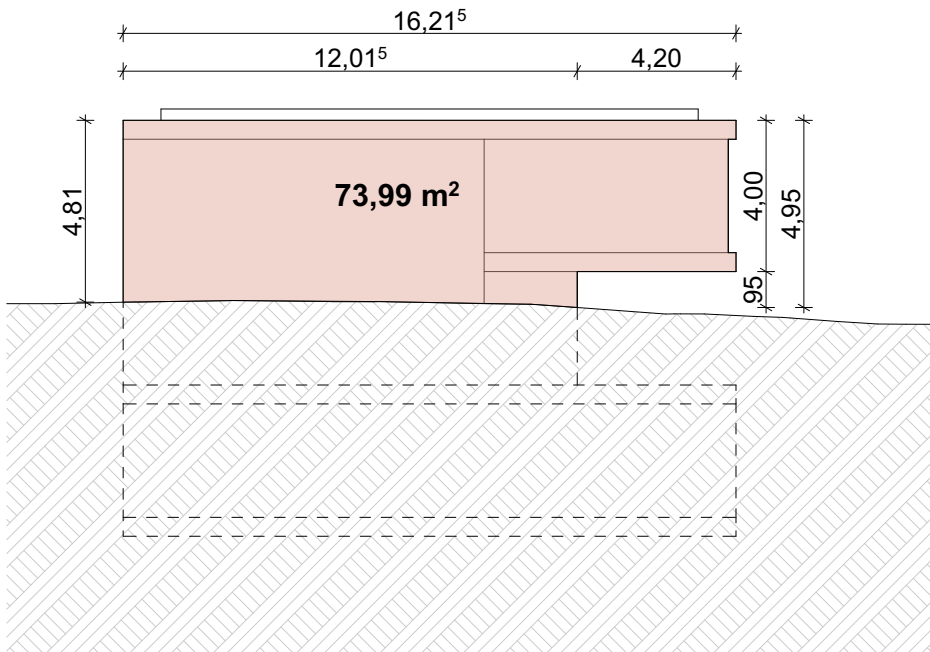
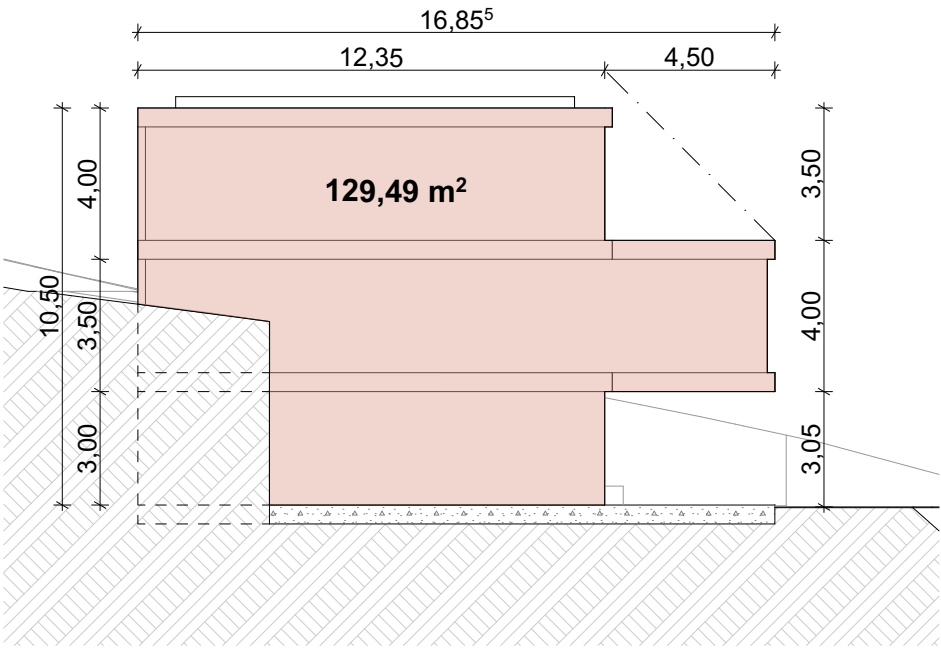
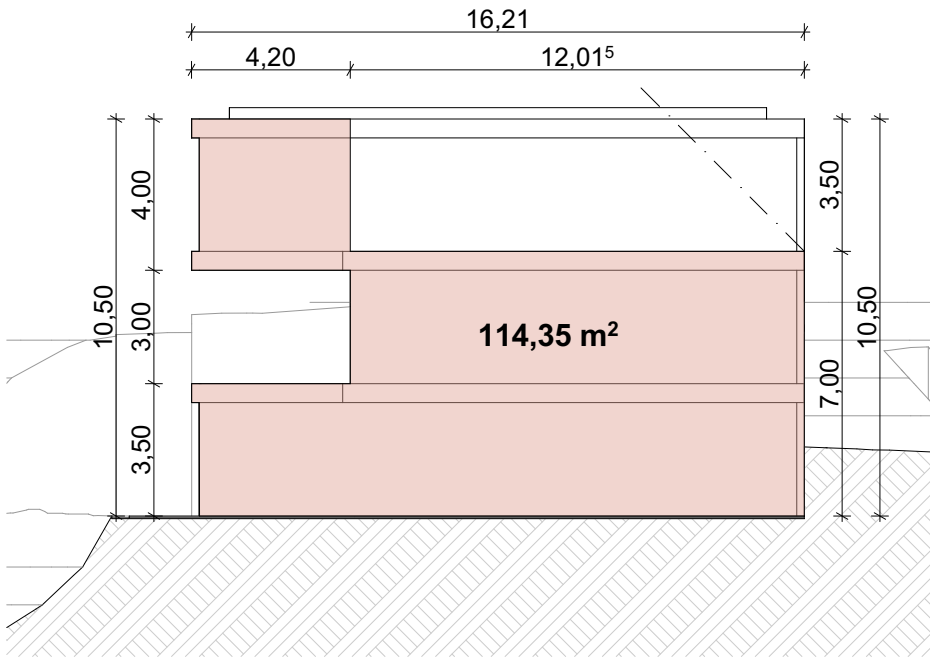
ÖSSZESEN: 791,70 + 315,91 + 694,20 + 181,20 = **1 983,01 m²**

'A' ÉPÜLET



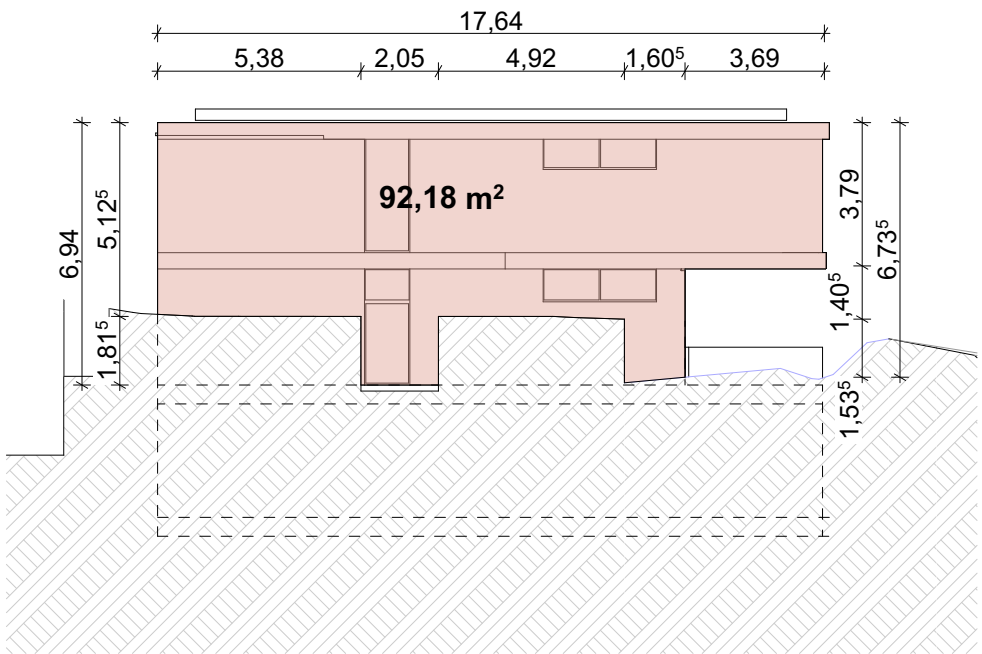
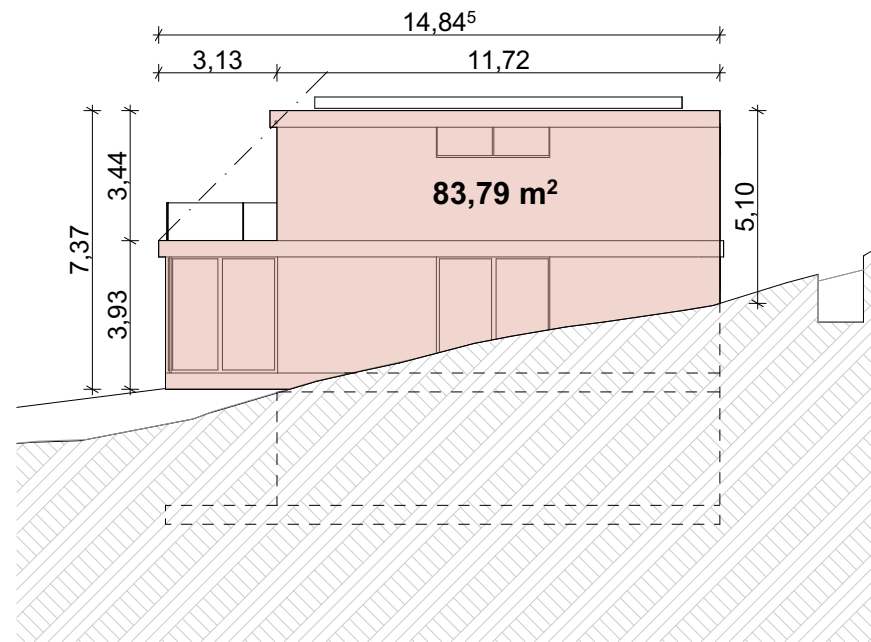
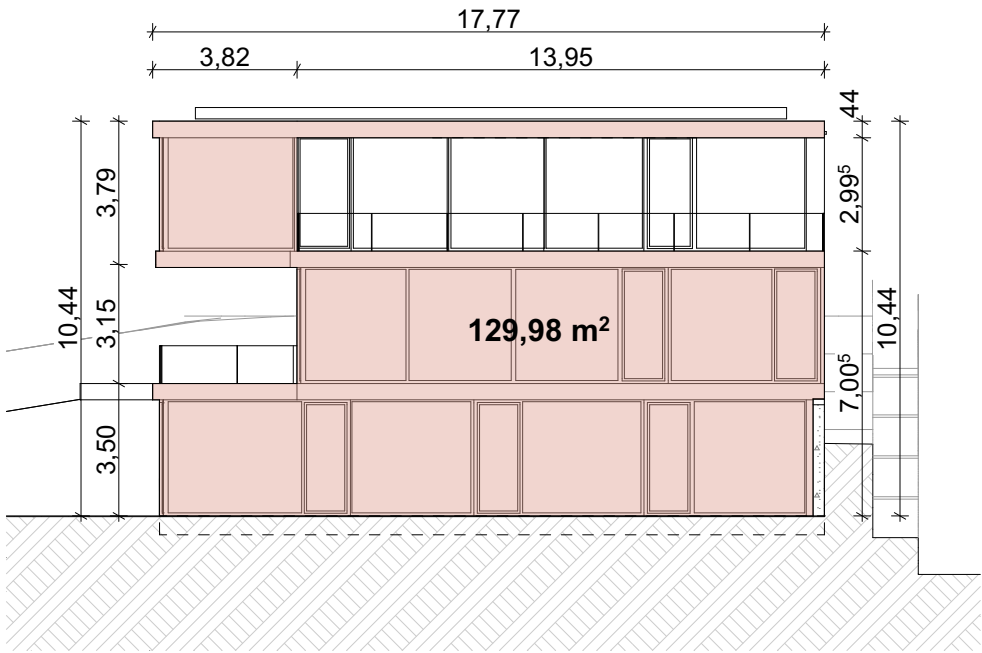
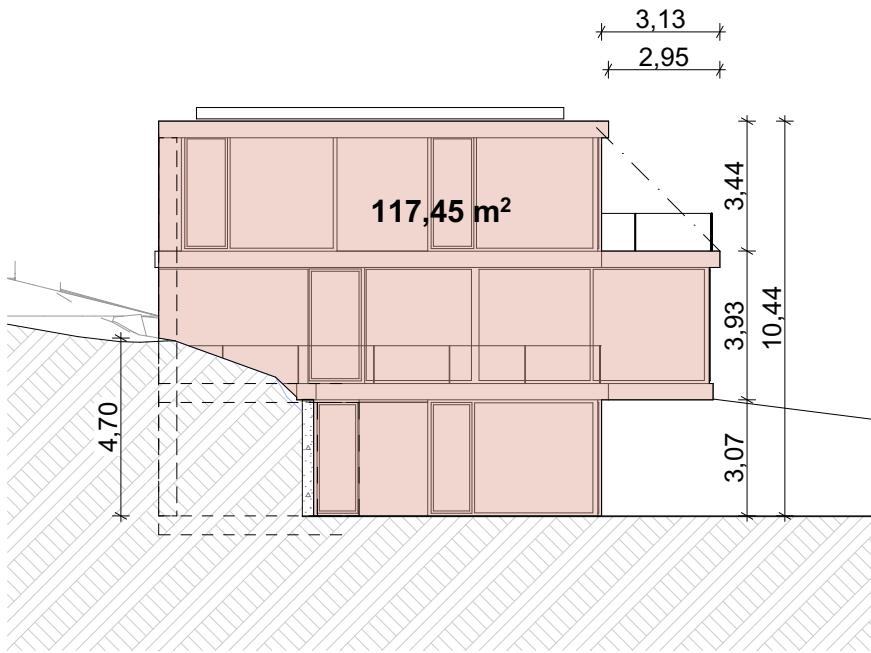
HOMLOKZATI FELÜLETEK:	
A=116,03+126,92+73,70+89,38=	406,03 m²
ÉPÜLETKONTÚR:	
L=16,46+16,75+16,46+16,75=	66,42 m
ÉPÜLETMAGASSÁG:	
F/L=407,67/66,42=	6,11 m
MAX. ÉPMAG = 6,50 m > 6,11 m → MEGFELEL!	

'B' ÉPÜLET



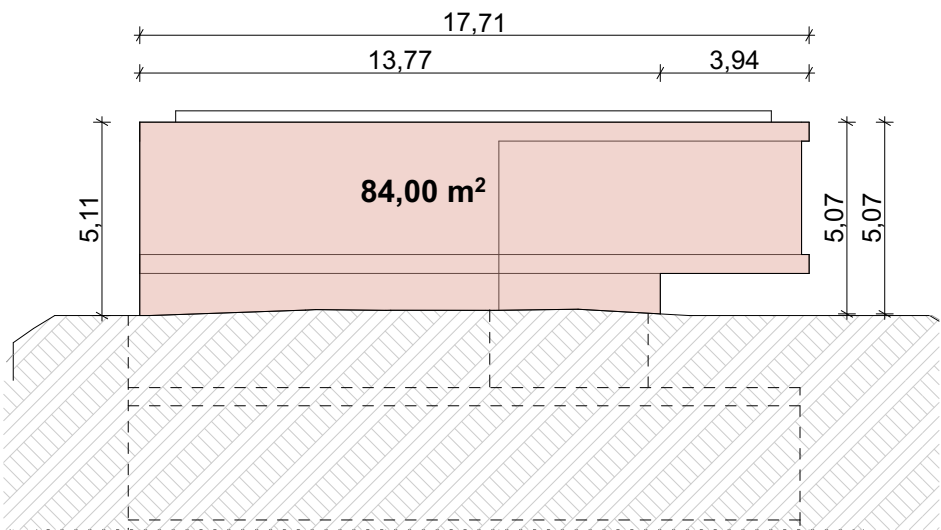
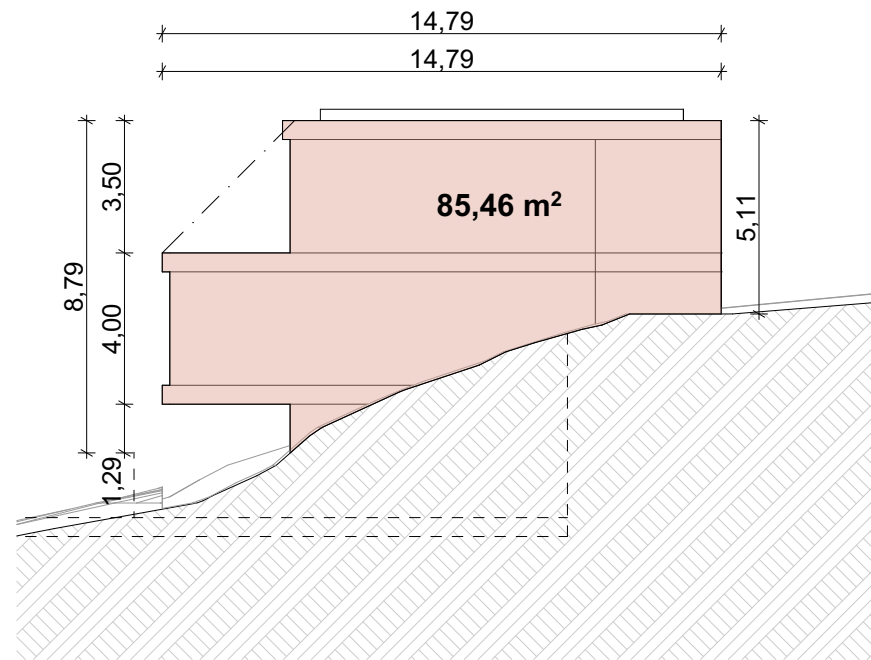
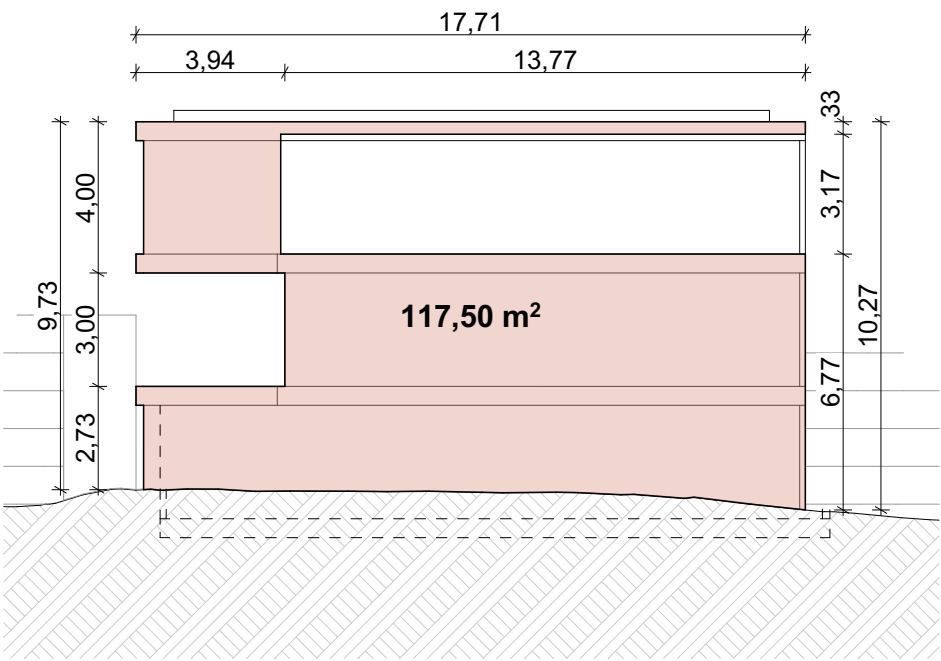
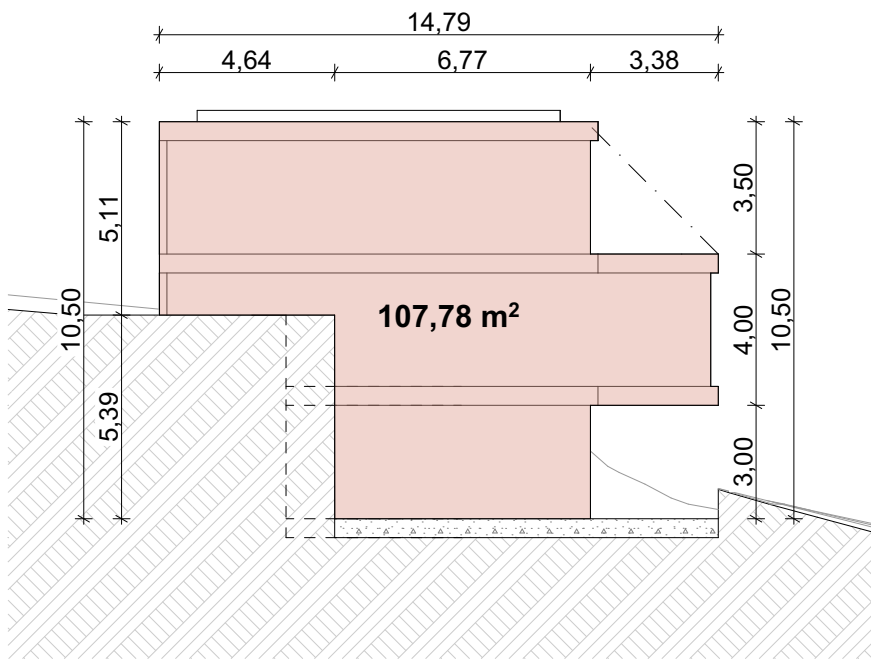
HOMLOKZATI FELÜLETEK:	
A=114,35+129,49+73,99+97,93=	415,76 m²
ÉPÜLETKONTÚR:	
L=16,21+16,85+16,21+16,85=	66,12 m
ÉPÜLETMAGASSÁG:	
F/L=380,85/65,73=	6,29 m
MAX. ÉPMAG = 6,50 m > 6,29 m → MEGFELEL!	

'C' ÉPÜLET



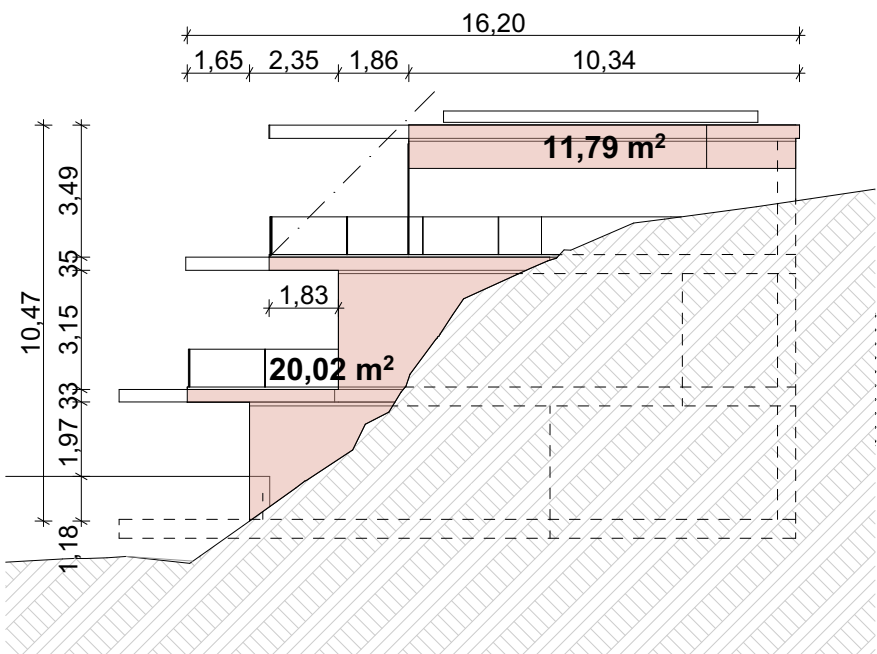
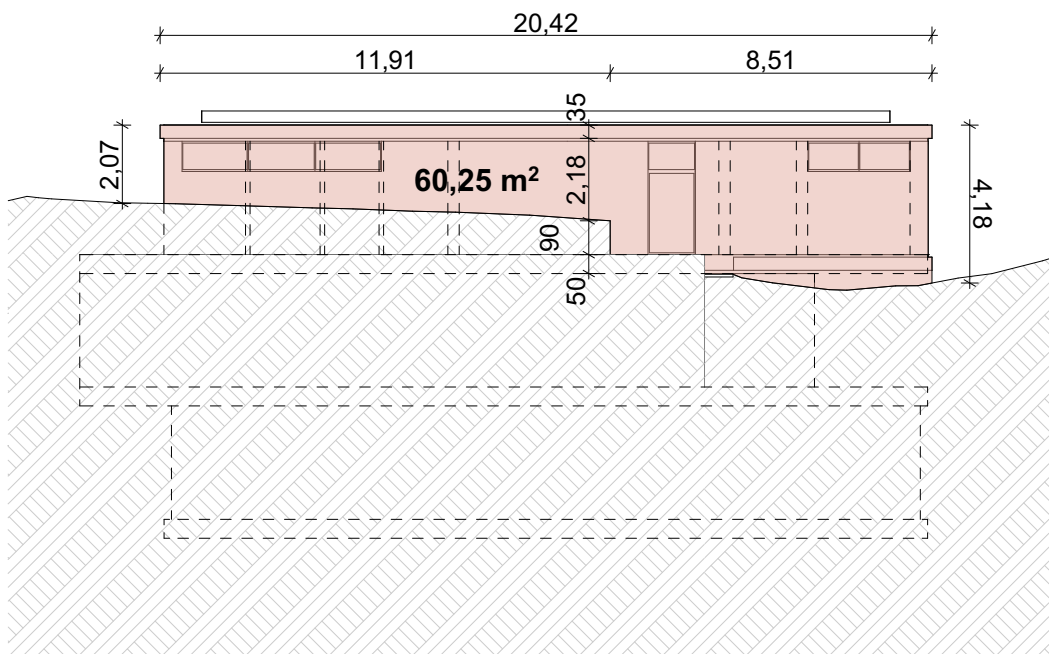
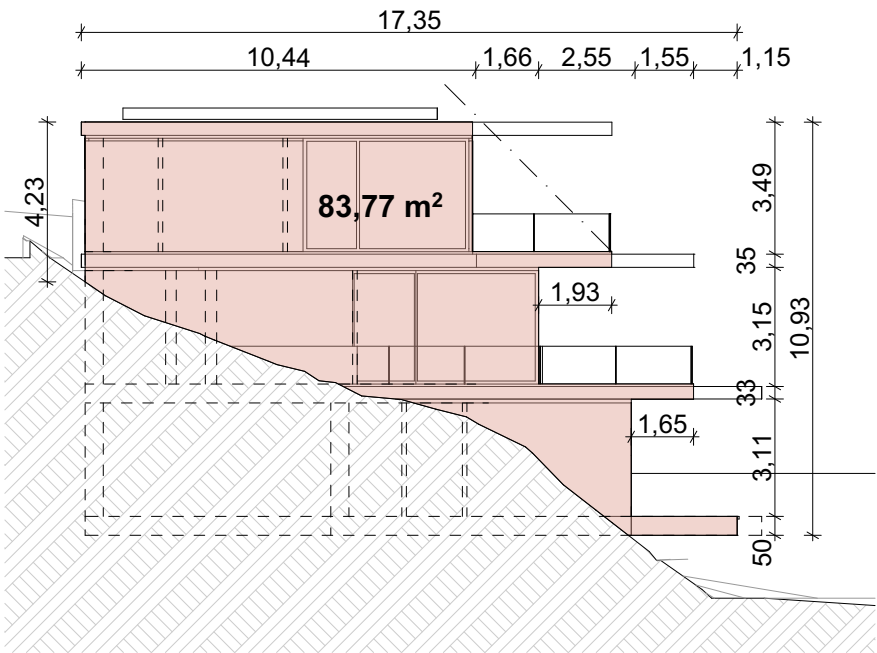
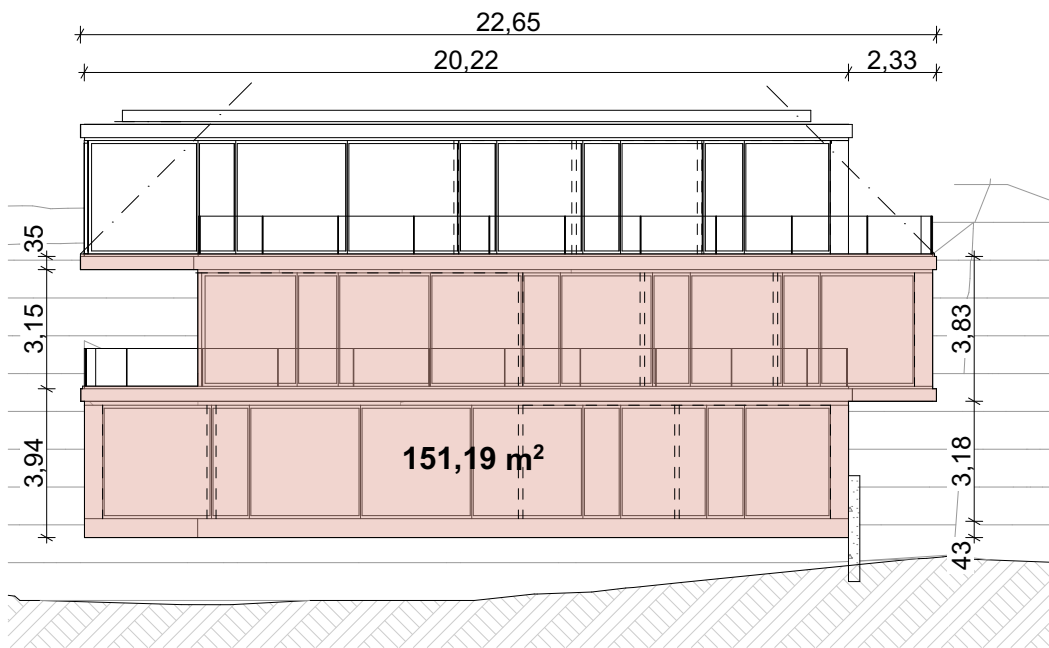
HOMLOKZATI FELÜLETEK:	
A=117,45+129,98+83,79+92,18=	423,40 m²
ÉPÜLETKONTÚR:	
L=14,85+17,77+14,85+17,64=	65,11 m
ÉPÜLETMAGASSÁG:	
F/L=401,84/64,48=	6,5 m
MAX. ÉPMAG = 6,50 m = 6,50 m → MEGFELEL!	

'D' ÉPÜLET

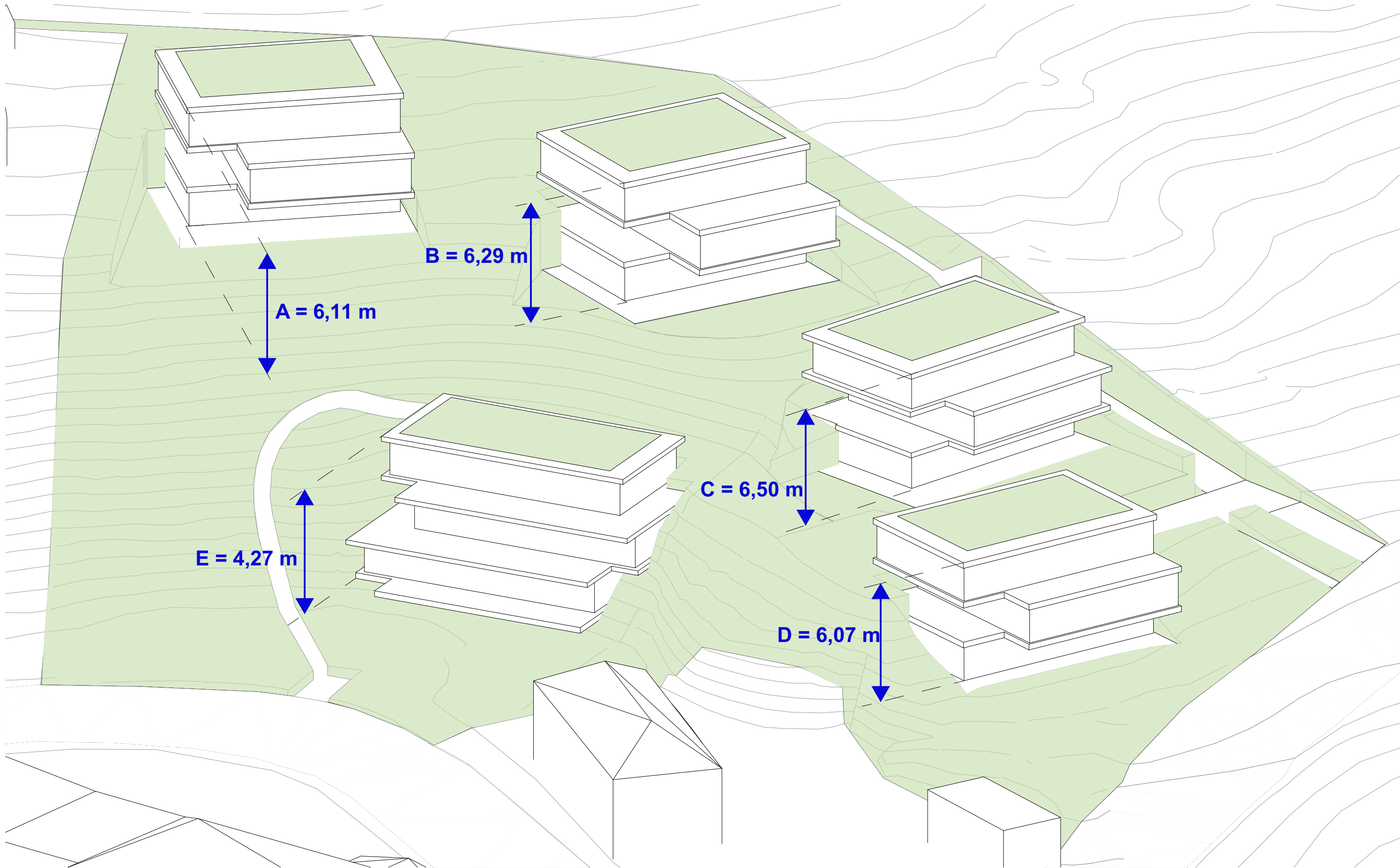


HOMLOKZATI FELÜLETEK:	
A=107,78+117,50+85,46+84,00=	394,74 m²
ÉPÜLETKONTÚR:	
L=14,79+17,71+14,79+17,71=	65 m
ÉPÜLETMAGASSÁG:	
F/L=407,03/65=	6,07 m
MAX. ÉPMAG = 6,50 m > 6,07 m → MEGFELEL!	

'E' ÉPÜLET



HOMLOKZATI FELÜLETEK:	
A=151,19+83,77+60,25+20,02+11,79=	327,02 m²
ÉPÜLETKONTÚR:	
L=22,65+17,35+20,42+16,2=	76,61 m
ÉPÜLETMAGASSÁG:	
F/L=332,28/76,61=	4,27 m
MAX. ÉPMAG = 6,50 m > 4,27 m → MEGFELEL!	











"A" épület

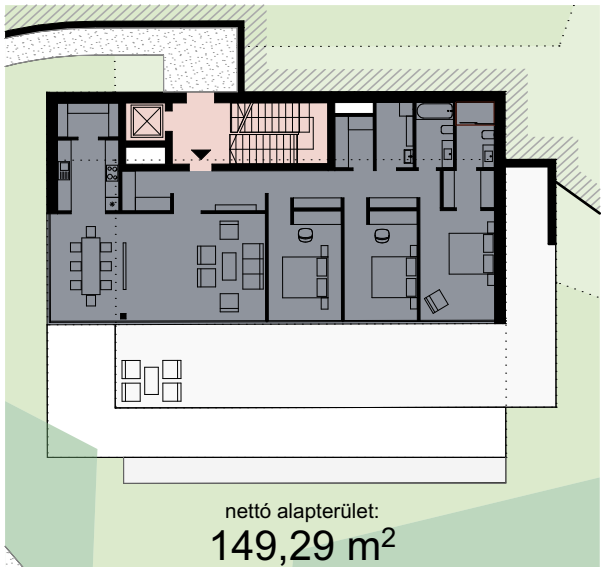
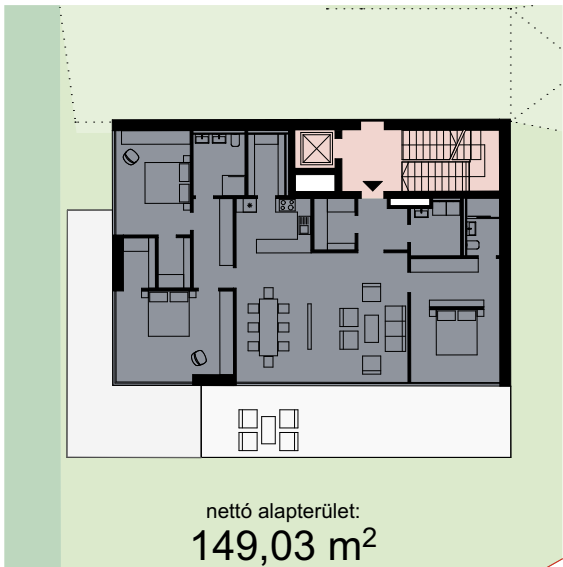
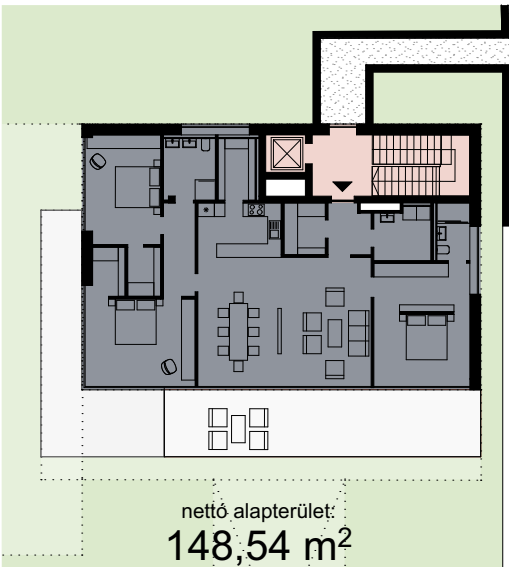
"B" épület

"C" épület

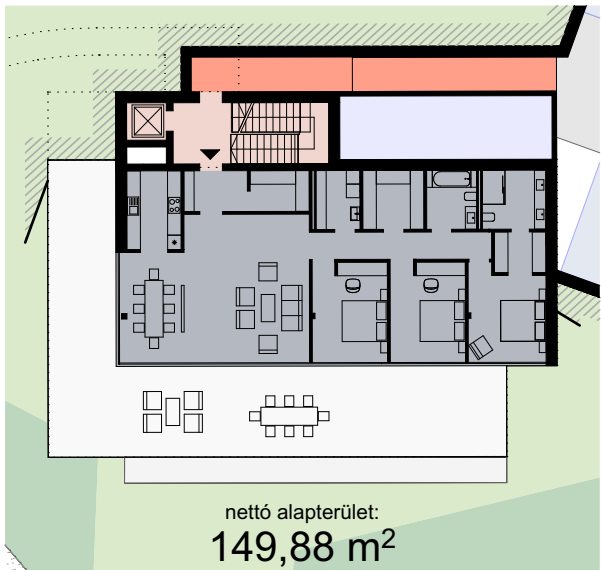
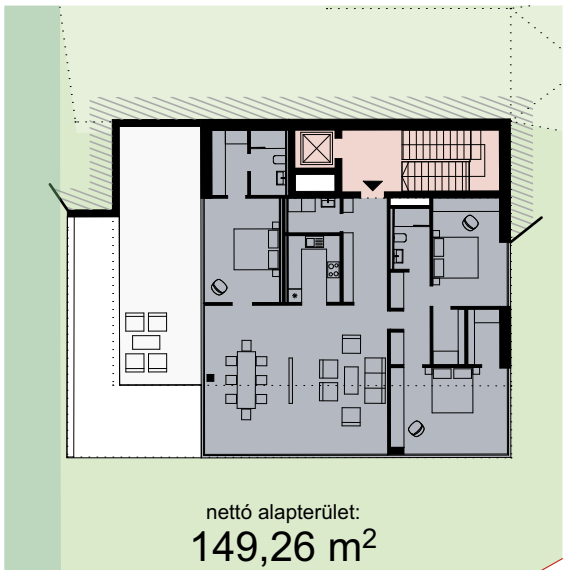
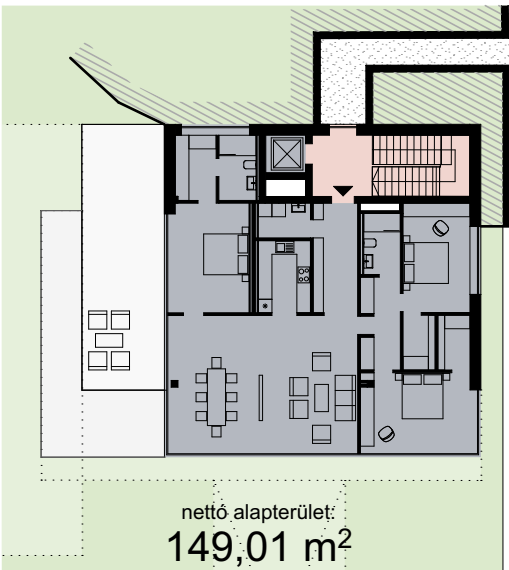
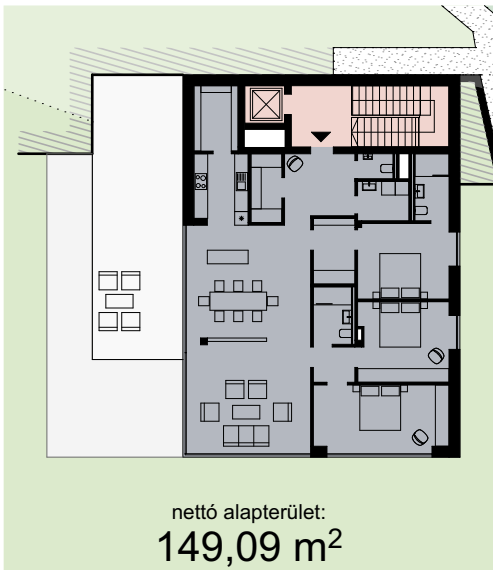
"D" épület

"E" épület

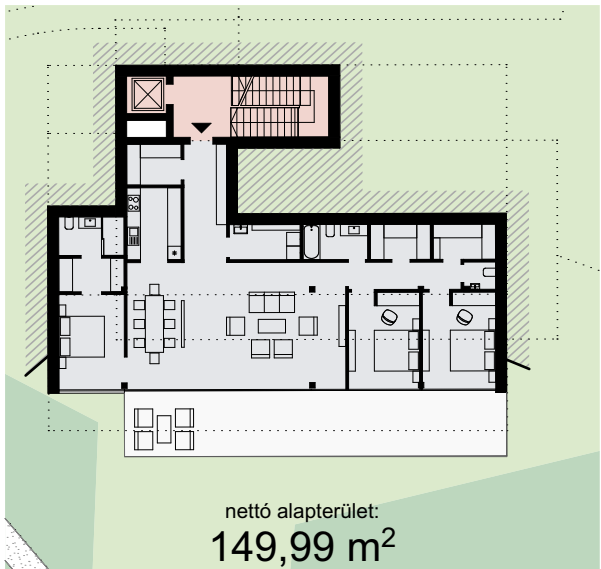
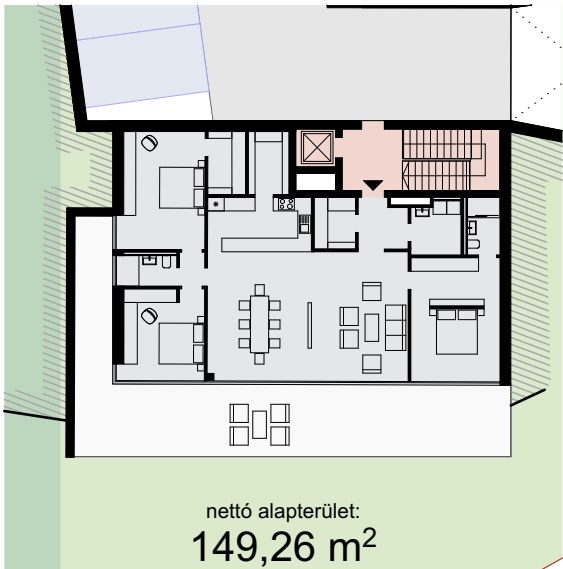
2. emelet



1. emelet



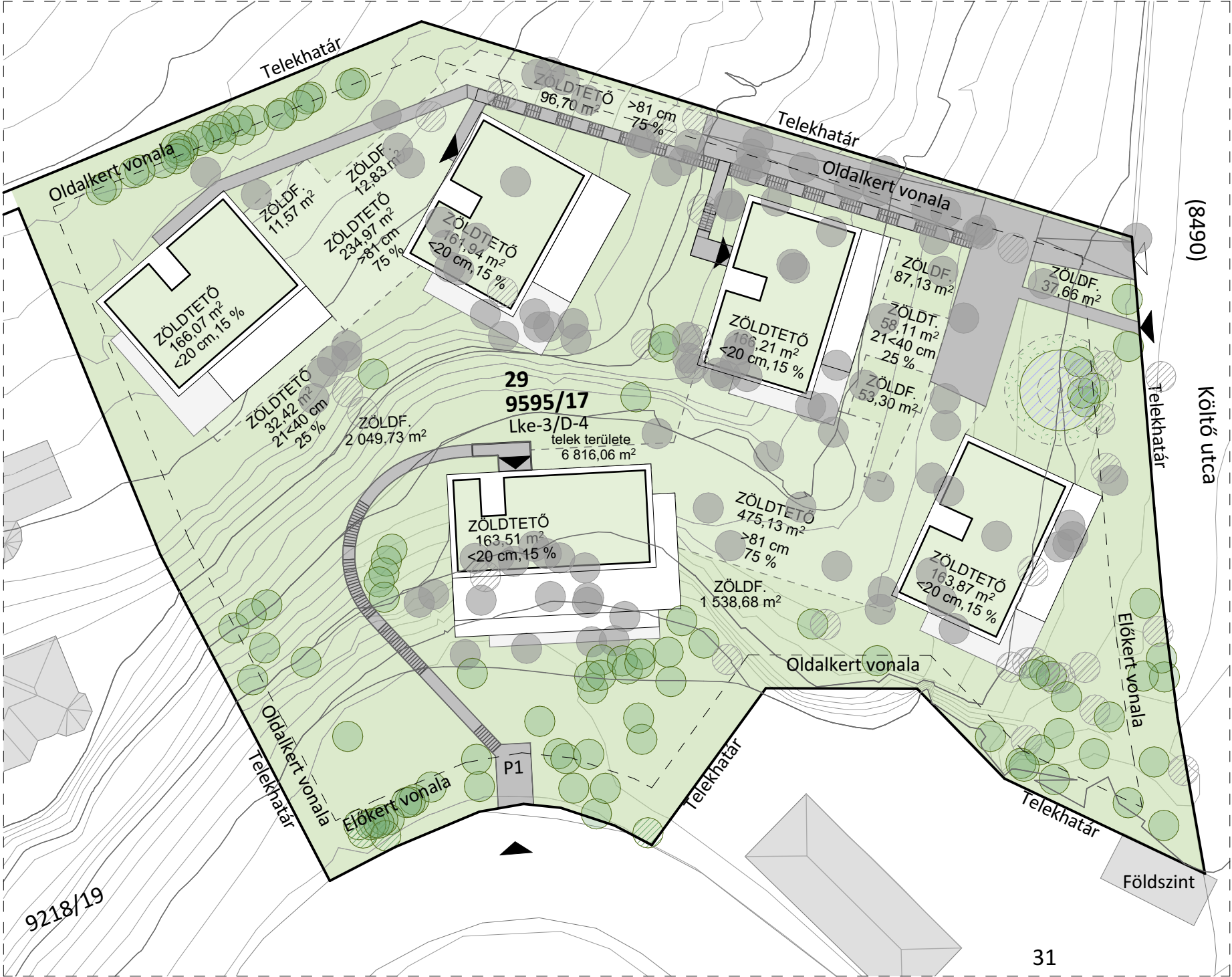
földszint



KISZÁRADT, KIVÁGANDÓ FÁK:	32 db
BETEG, KIVÁGANDÓ FÁK:	4 db
KIVÁGANDÓ FÁK:	110 db
MEGTARTANDÓ FÁK:	101 db
BETEG, MEGTARTANDÓ VÉDETT FA:	1 db

JELMAGYARÁZAT:

- SZOMSZÉD ÉPÜLETEK
- MEGLÉVŐ - MEGMARADÓ FÁK
- MEGLÉVŐ KISZÁRADT FÁK/KIVÁGANDÓ
- MEGLÉVŐ BETEG FÁK/ KIVÁGANDÓ FÁK
- KIVÁGANDÓ FÁK
- MEGLÉVŐ, VÉDETT, BETEG FA
- VÉDETT FA körüli 1,5 m-es védőtáv
- VÉDETT ZÖLDFELÜLET
- TELEKHATÁR
- ÉPÍTÉSI HELY HATÁRA





Évelők, cserjék

Heuchera -
Tűzgyöngyvirág

Hosta -
Árnyékliliom

Carex morrowii 'Ice Dance' -
Tarka sás

Geranium macrorrhizum -
Illatos gólyaorr

Lonicera nitida -
Örökzöld mirtuszlonc

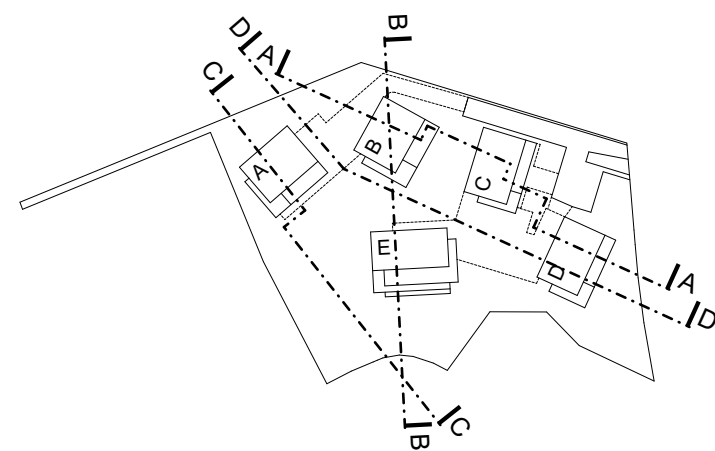
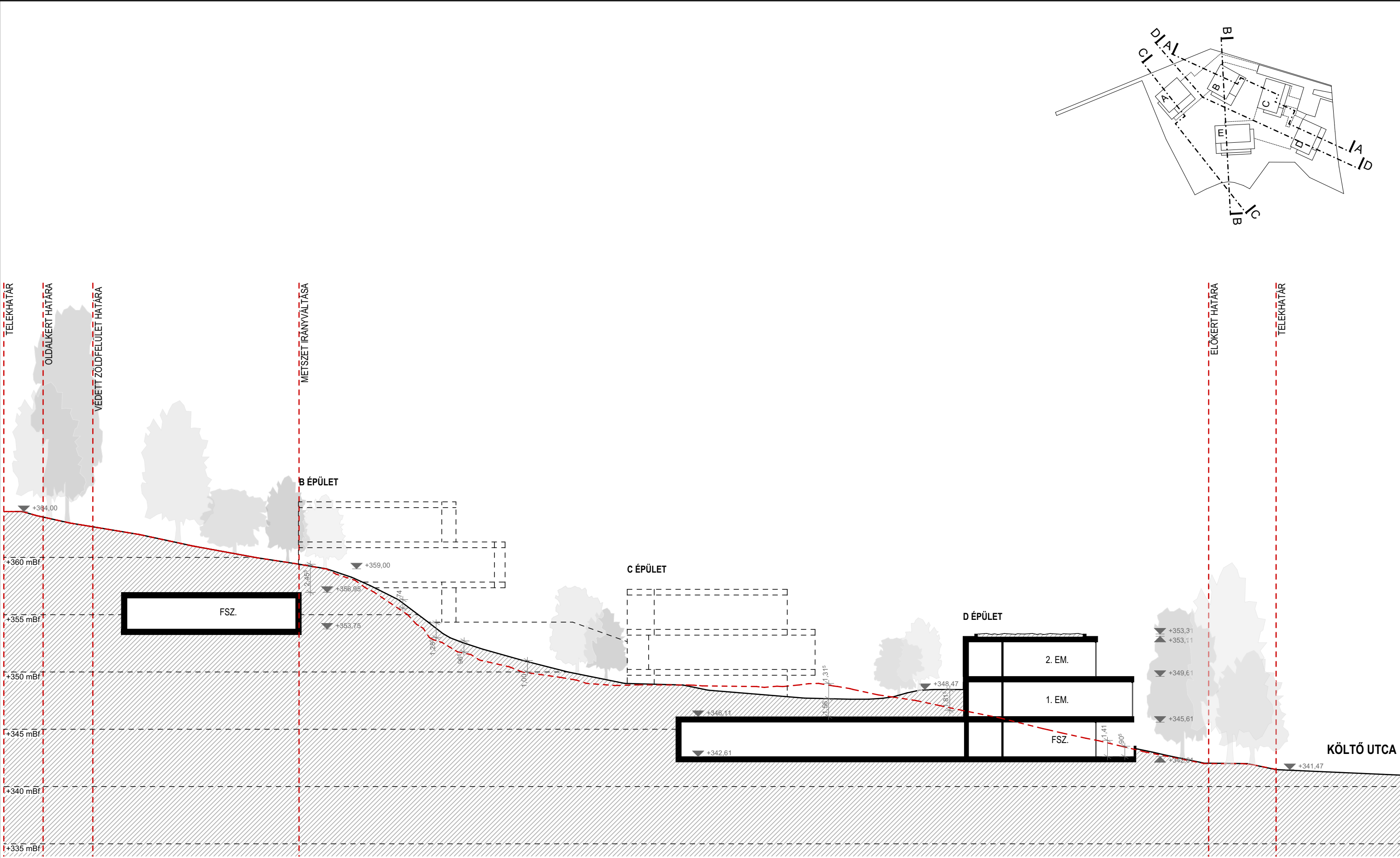
Hypericum calycinum -
Örökzöld orbáncfű

Nandina domestica -
Japán szentfa

Matteuccia struthiopteris -
Európai struccpáfrány

Vinca minor -
Kis meténg





A4 studio	Generáltervező : A/4 Studio Építész Iroda Kft. 1138 Budapest, Révész utca 25. Fsz.1.	Épület megnevezése : VILLA 29 1121 Budapest XII. kerület Költő utca 29. hrsz.: 9595/17	Tervfajta : OÉT Konzultáció	Dátum: 2026. 09. 24.	Rajzszám: P-59
	Építető : A-REALTY HUNGARY INVEST Kft. 1131 Budapest, Keszkenő utca 16-18.		Rajztartalom : TEREPMETSZET D	Lépték: 1:300	

"A" épület

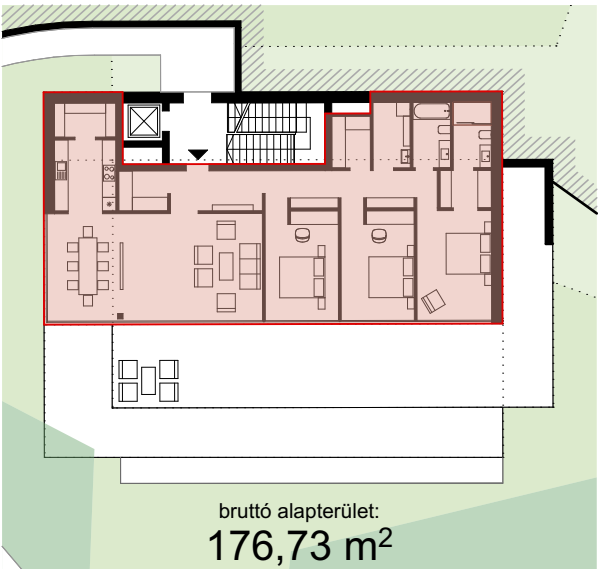
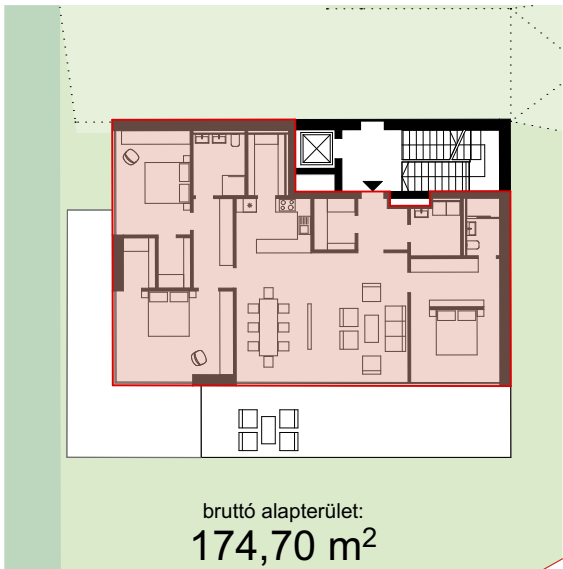
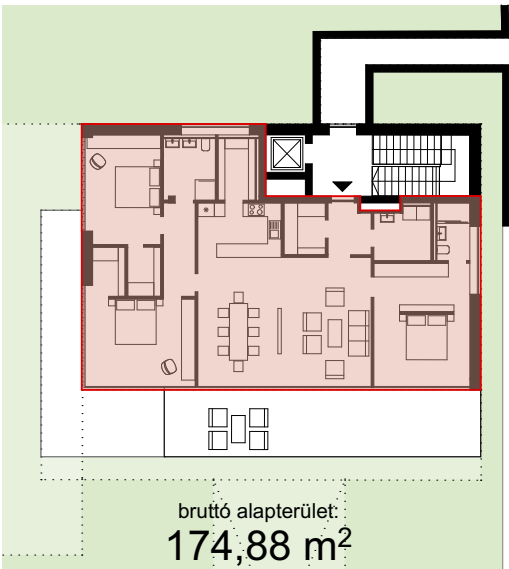
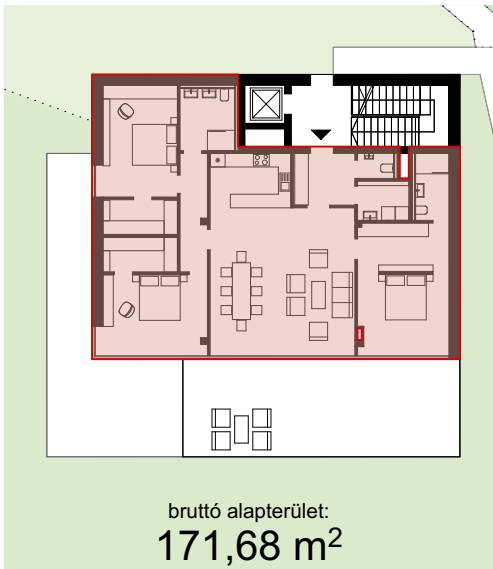
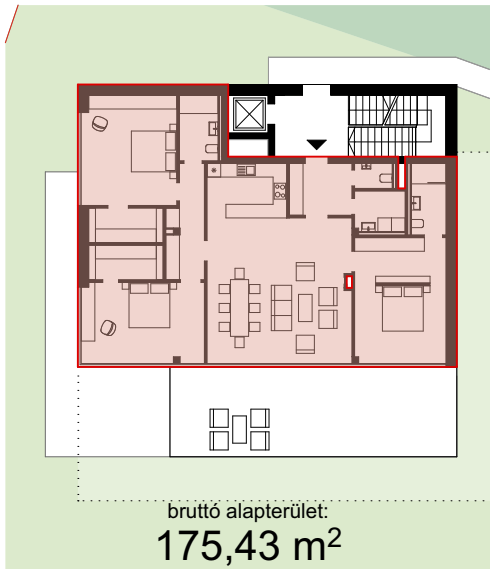
"B" épület

"C" épület

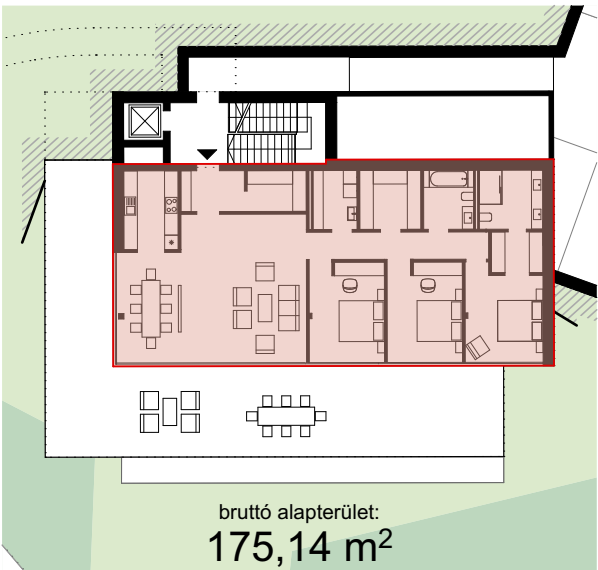
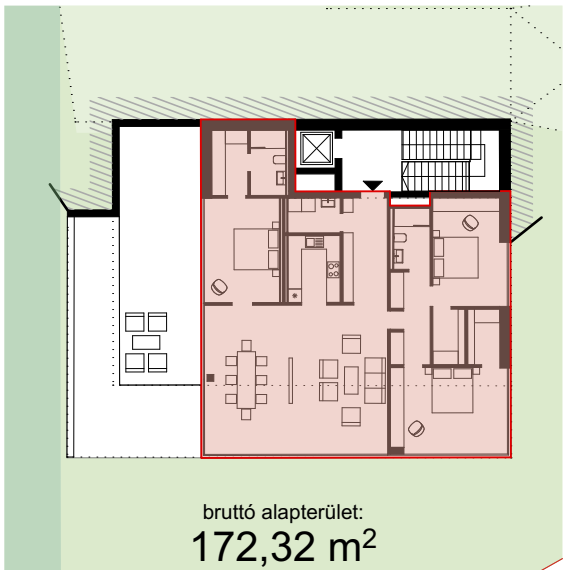
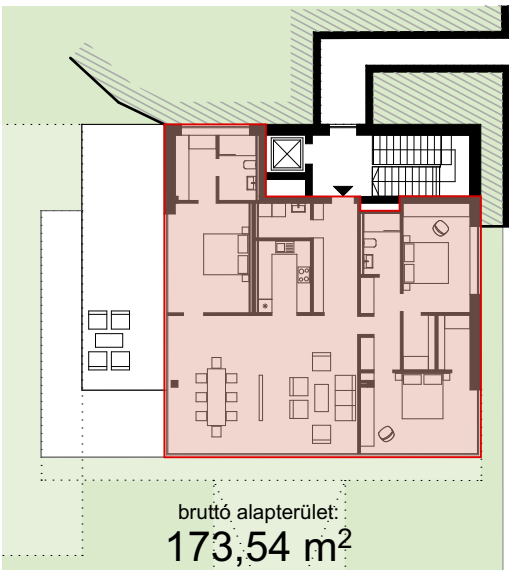
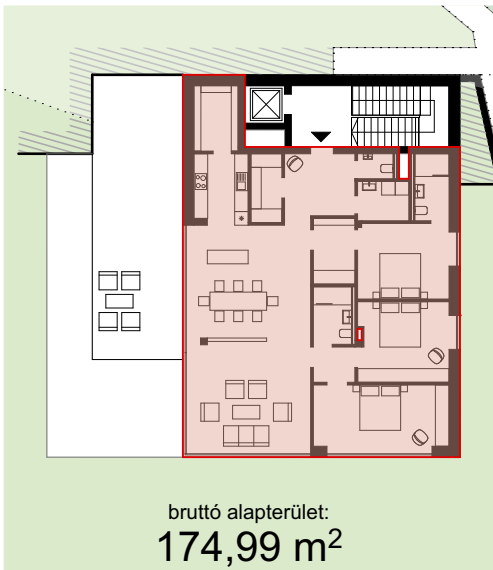
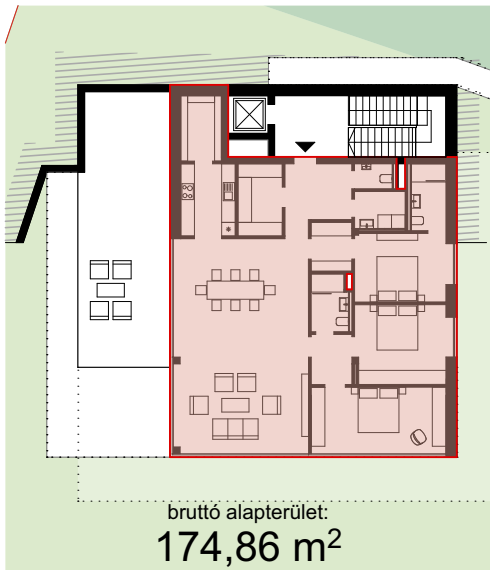
"D" épület

"E" épület

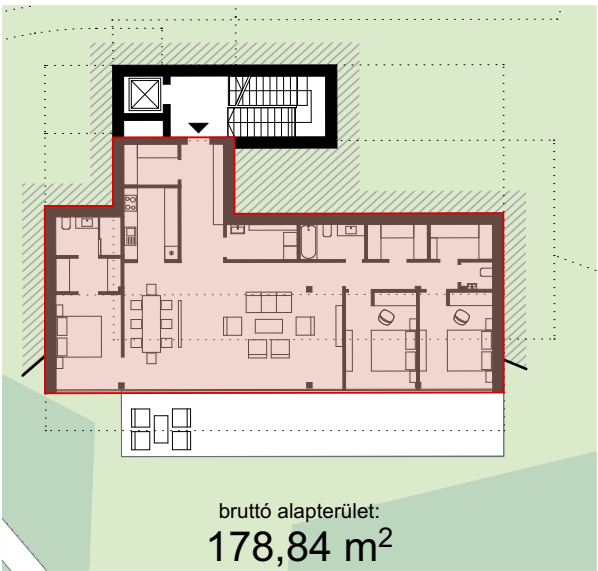
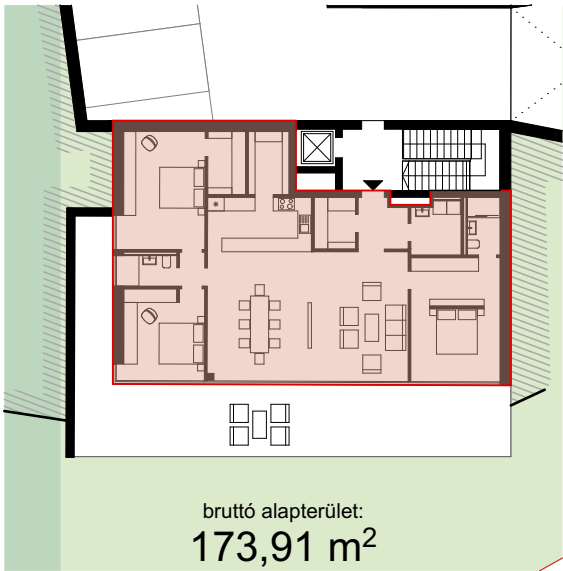
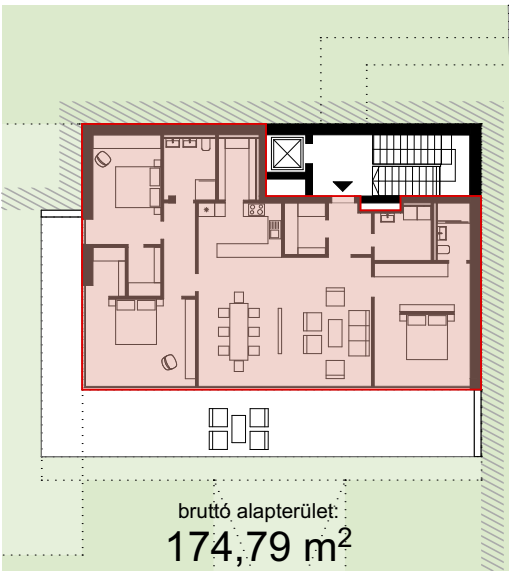
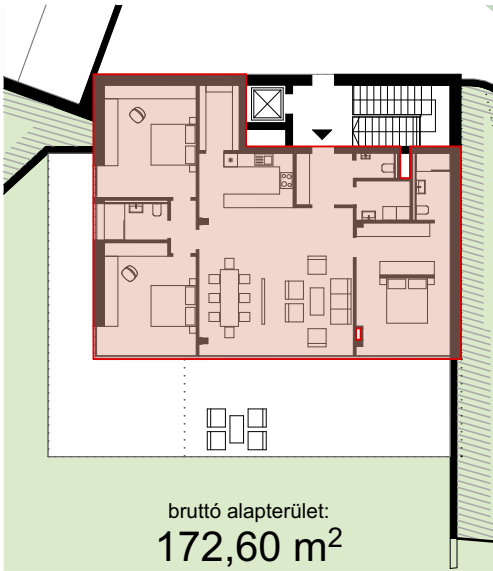
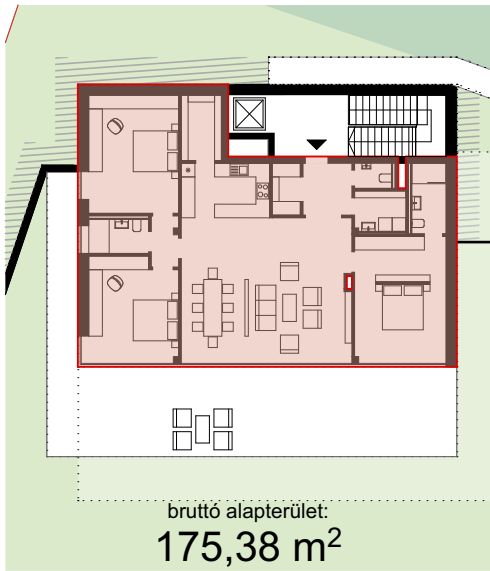
2. emelet



1. emelet



földszint



LAKÁSOK ÁTLAG BRUTTÓ TERÜLETE: 2619,79 / 15 = 174,653 m²