

TELELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

8 LAKÁSOS LAKÓÉPÜLET

1125 Budapest, Mátyás király út 31.,
HRSZ.: 9527



Budapest, 2026. 09. 21.

MEGRENDELŐK ÉS TERVEZŐK JEGYZÉKE

Megrendelő

Garage Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság
székhely: 1088 Budapest, Bródy Sándor utca 14. 1.em. 3.
vezető tisztségviselő: **Szabó Zoltán**

Generáltervező

ARCH-STUDIO Kft.
1121 Budapest, Irhás árok 55-57.
képviseli: **Vesztergom Ádám**

Felelős vezető településtervező



.....
Makrai Sándor DLA, okl. építészmérnök, településtervező
TT/1 01-1486, vezető tervező
É/1 01-1486, vezető tervező

TARTALOMJEGYZÉK

Tartalom

MEGRENDELŐK ÉS TERVEZŐK JEGYZÉKE.....	2
TARTALOMJEGYZÉK.....	3
BEVEZETÉS	4
A VIZSGÁLT TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK RÖVID BEMUTATÁSA.....	5
A VIZSGÁLT TERÜLET A HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKBEN.....	6
A SZABÁLYOZÁSOKNAK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA	8
A VIZSGÁLT TERÜLET TERMÉSZETI ADOTTSÁGAI ÉS AZOK VÉDELME	9
A VIZSGÁLT TERÜLET TOPOGRÁFIAI ELEMZÉSE ÉS TÁJREKONSTRUKCIÓJA	10
A VIZSGÁLT TERÜLET LÁTVÁNYVÉDELME	12
A VIZSGÁLT TERÜLET ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉGE.....	13
A VIZSGÁLT TERÜLET KÖZMŰVEKKEL VALÓ ELLÁTOTTSÁGA.....	15
KÖZLKEDÉS VIZSGÁLAT	16
A TERVEZETT VÁLTOZÁSOK A BEÉPÍTÉSI TERV	18
ÖSSZEFOGLALÁS, KÖVETKEZTETÉSEK	24

BEVEZETÉS

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 19.§. (1) bekezdés a) pontja alapján telepítési tanulmánytervet kell készíteni a településrendezési szerződés megalapozásához. A Korm. rendelet 19. § (4) bekezdése szerint a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

A telepítési tanulmányterv egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát.

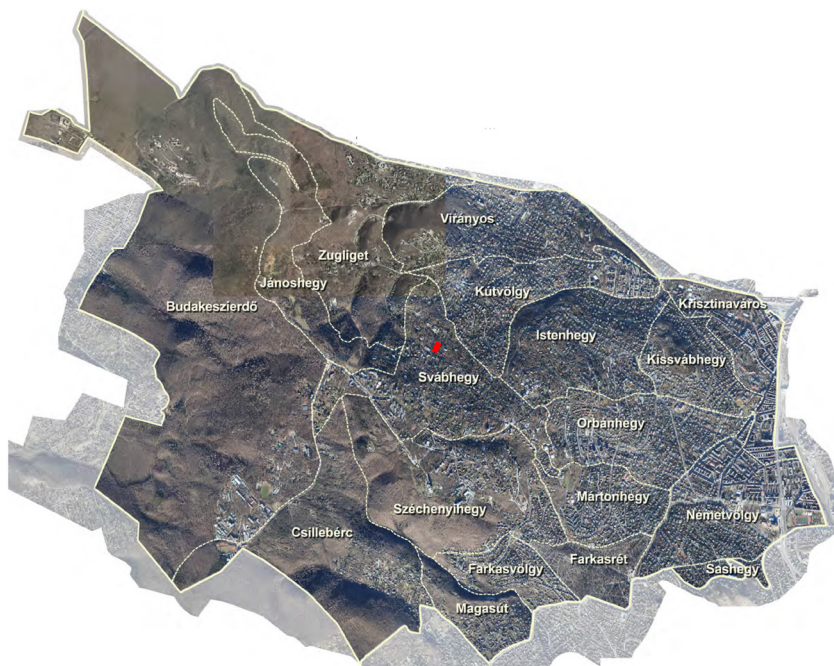
A településrendezési szerződés megkötése az épített környezet alakításáról és védelméről (a továbbiakban: Méptv.) szóló 2023. évi C. törvény a magyar építészetéről 92. §-ban foglaltak szerint:

"(1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója), az e törvényben és a törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak alapján. A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.

(2) A településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül."

A fentiek alapján tehát ennek a tanulmánynak az a célja, hogy megvizsgálja milyen hatással van a környezetére a 8 lakásos láncház telepítése. Rámutasson annak minden következményére és bemutassa a szabályozási terv övezeti előírásai között szereplő lehetőség (Vi-2/ÉK-1 övezet beépítettség megengedett legnagyobb mértéknek 10-ről 15 %-ra, illetve az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértékének 0,25-ről 0,3-ra való növelésének) kihasználása mit jelent a környező területre. Jelent-e előnyt ennek a beépítésnek a létrehozása az általánosan bevett telepítésekhez képest.

A VIZSGÁLT TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK RÖVID BEMUTATÁSA



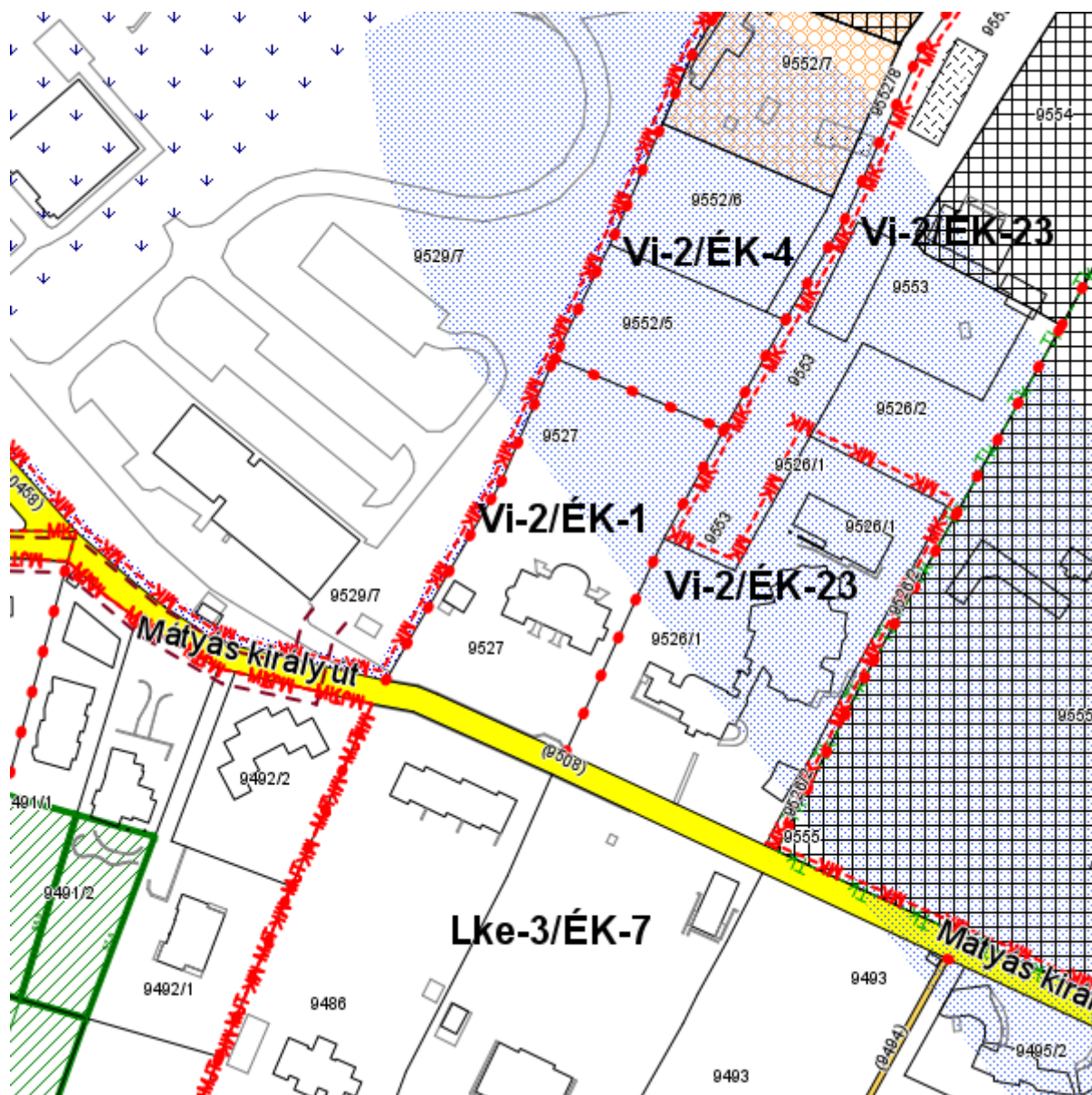
A tervezési terület elhelyezkedése a XII. Kerületen belül



Aktuális ortofotó

A Hegyvidék pontosabban a Sváb-hegy észak-keleti részén, a Mátyás király út 31. sz. alatt található. Az utcavonaltól átlagosan lefelé 18 % lejtőbe bemetszett és sík platóvá alakított jól látható hajdan volt építési hely található. A fákkal sűrűn benőtt terület az utcáról szinte láthatatlan.

A VIZSGÁLT TERÜLET A HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKBEN



A hatályos rendezési terv szabályozási lapja

5. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)

	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.	Vi-2/ÉK-1	2000	-	-	SZ	10 (15*)	70	25	0,25	0,15	4,5	6,5

A vizsgált terület szabályozási előírásai

A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 26/2020 (XI.30.) önkormányzati rendelete az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzata alapján:

5. Lakásszám csökkenését elősegítő előírások

8. §⁸

(1) Az Lke-3/ÉK-1, Lke-3/ÉK-2, Vi-2/ÉK-1 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%-kal, 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 (1) bekezdés szerinti kedvezmény igénybe vehető a szabályozási tervlapon „Településrendezési szerződés kötése kötelező” szöveges jelölést tartalmazó ingatlanok esetében is.

A SZABÁLYOZÁSOKNAK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

Telek alapadatai

telek területe = 5 483 m²

övezeti besorolás: Vi-2/ÉK-1

Beépítés – szabadon álló

Egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 125 m²-e után.

Tervezett lakásszám 8db ($5483 \cdot 0,25 / 125 = 10,9$) $8 < 10$ MEGFELEL!

Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke: 70 %

Min.: $5483 \cdot 0,7 = 3838,1$ m²

Tervezett zöldfelület: 3 839,67 m² > 3838,2 m² MEGFELEL!

Átlagos lakás bruttó terület: 204,00 m² -à beépítési százalék 5%-al (10-ről 15-re), a szintterület 0,05 értékkel növelhető (0,25-ről 0,3-ra)

Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 15* %

Max.: $5483 \cdot 0,15 = 822,45$ m²

Tervezett beépítettség: 786,20 m² < 822,45 m² MEGFELEL!

Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke: 25 %

Max.: $5483 \cdot 0,25 = 1\,370,75$ m²

Tervezett terepszint alatti beépítés: 1 260,61 m² < 1 370,75 m² MEGFELEL!

Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: 0,3*

Max.: $5483 \cdot 0,30 = 1\,644,9$ m²

Tervezett szintterület mutató: 1 548,77 m² < 1 644,9 m² MEGFELEL!

Parkolási szintterület mutató megengedett legnagyobb mértéke: 15%

Max.: $5483 \cdot 0,15 = 822,45$ m²

Tervezett parkolási szintterület mutató: 652,01 m² < 822,45 m² MEGFELEL!

Épületmagasság min. 4,5 m és max. 6,5 m

Tervezett épületmagasság 5,93 m MEGFELEL!

A VIZSGÁLT TERÜLET TERMÉSZETI ADOTTSÁGAI ÉS AZOK VÉDELME



Fafelmérési helyszínrajz

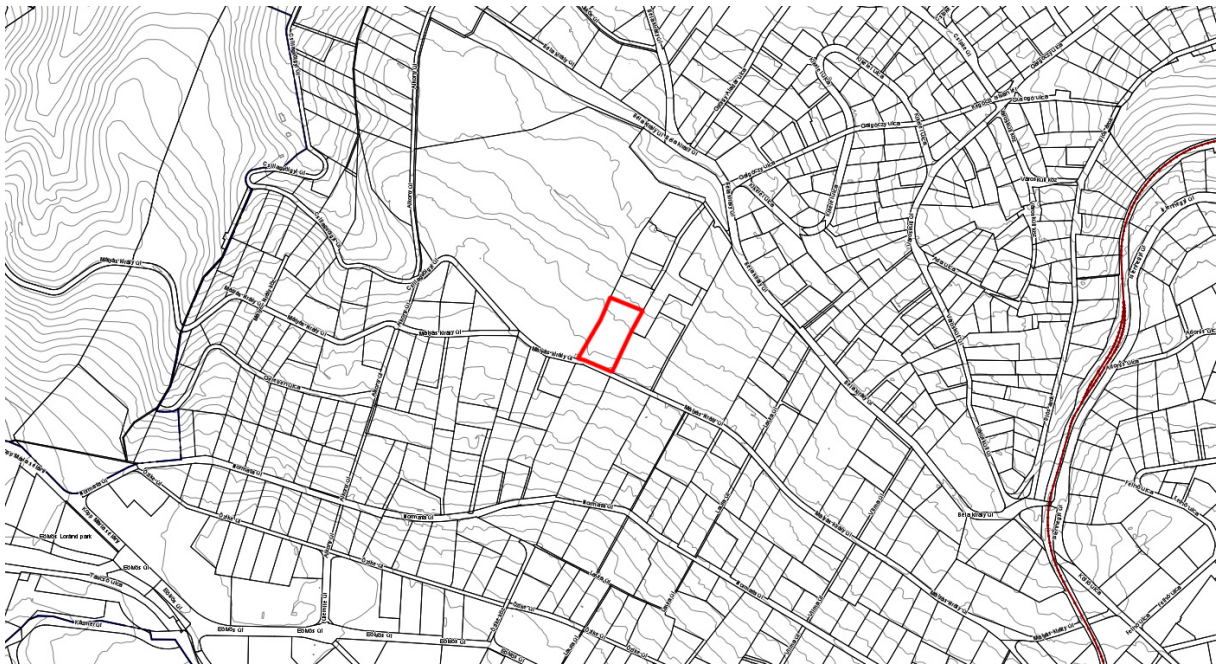


Favédelmi terv

Valójában a láncszerű beépítést a növényállomány kerülgetése indokolta.

Arra törekedtünk ugyanis, hogy mind az épületek mind a hozzájuk vezető (meglévő nyomvonalon haladó) gépkocsi lehajtó és gyalogos ösvény is ne okozza a flóra pusztítását. Ez két okból is fontos volt számunkra. Az egyik az általánosságban vett természetvédelem, a másik az ingatlanokra ható értéknövekedés és az építészeti beágyazódottság maximalizálása volt. Természetesen a terület által védetté nyilvánított fákat megtartottuk.

A VIZSGÁLT TERÜLET TOPOGRÁFIAI ELEMZÉSE ÉS TÁJREKONSTRUKCIÓJA



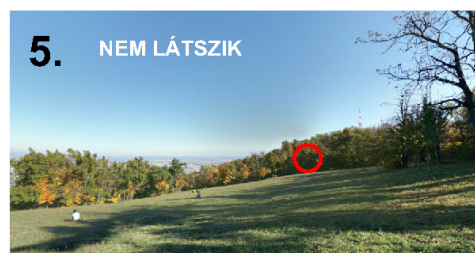
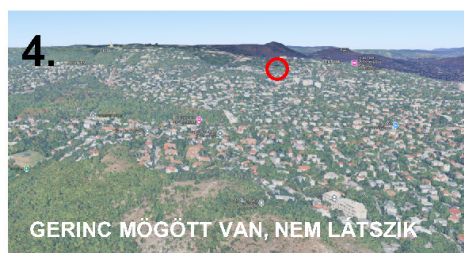
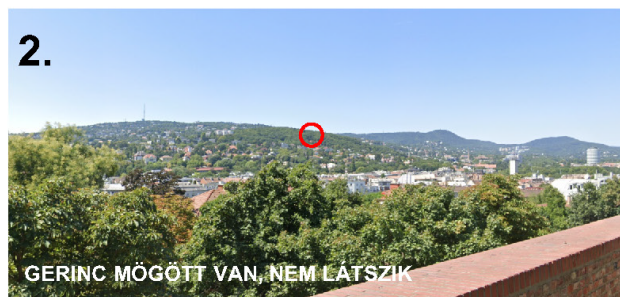
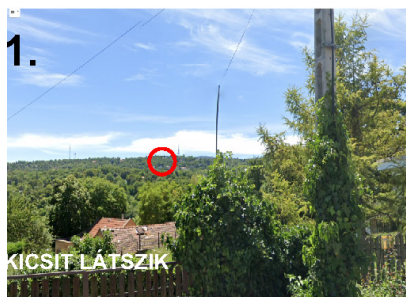
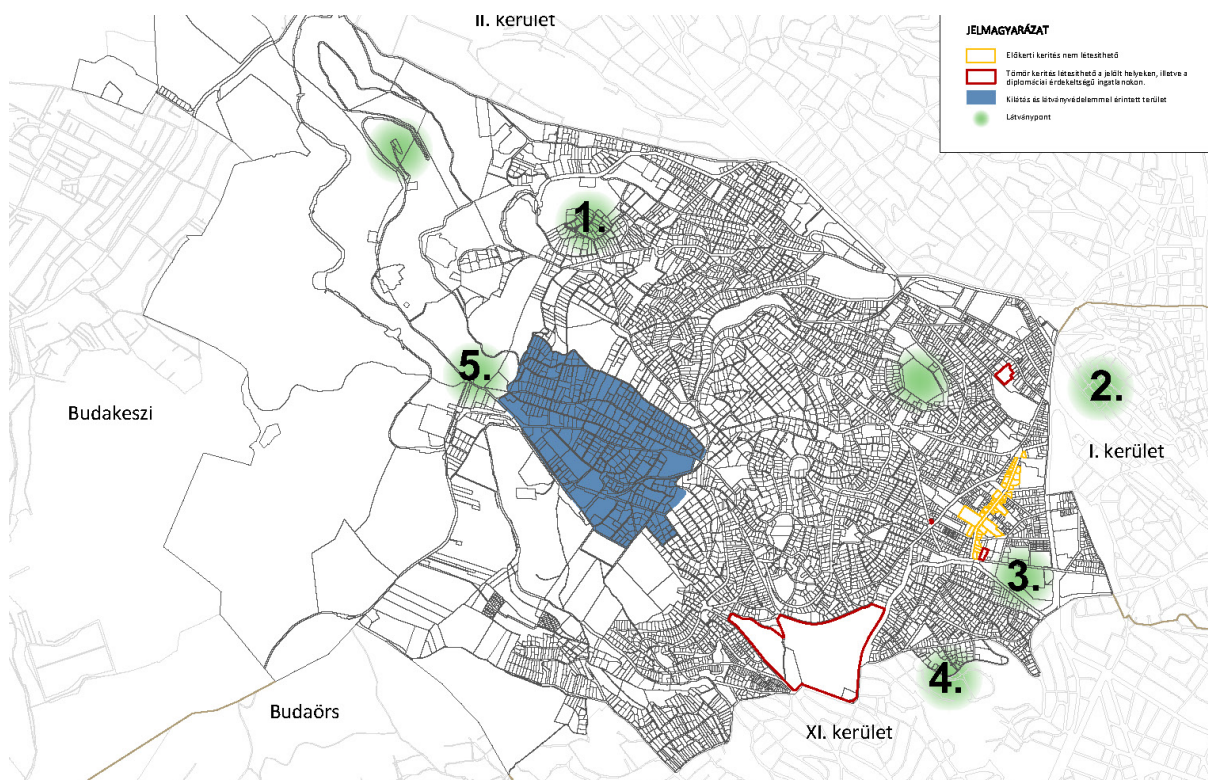
Környező terület domborzata

A legnehezebb feladat a tervezet épületegyüttes terepre illesztése volt. A pontos és lelkiismeretes igazítás és a szabályozási előírások szigorú betartása mellett a legfőbb cél a természetes terepviszonyok visszaállítása volt a fő cél. Az elbontott épület ugyanis abszurd módon sík terepre terveződött. Ahhoz, hogy ez alapvető ellentmondást fel tudják oldani a domboldalba (elégge el nem ítéhető módon) egy hatalmas bevágást ejtettek. Egy tájsebet. A bevágás nem csak azt célozta, hogy kellően nagy természetellenes plató szülessen, hanem azt is, hogy a (három nagy belmagasságú szint és a magastető) összeségében 16-17 méter magas épület ne lógjon ki túlságosan a környezetből. A jelenlegi szabályozás 6,5m építménymagasságot enged. Mindebből az következik, hogy szerencsére lehetetlen volna az eredetileg itt álló nagy tömegű épülethez hasonló társasházat létrehozni.

Kíváncsabb és értelmesebbnek tűnik lánc-szerűen, terepre ültetni az épületelemeket, gondosan ügyelve az eredeti terep geometriájára. A terv lényege az ugyanis az, hogy a hegyoldal megerősökölése előtti természetes lejtőre szerkesztjük a házak sorozatát, mintegy természetes módon léptetve őket a lejtőn lefelé. Kaporra jött a mély bevágás a gépkocsik elrejtésére. Az utca felőli felső szakasz teljes „visszatöltése” az eredet terepmagassági értelmetlen és lehetetlen is. Az itt lévő értékes faállomány megtartása sokkal fontosabb szempont. Van tehát egy az eredeti tereplejtést jelentő elméleti sík, amihez igazodni kívántunk. A terv ilyen értelemben topográfiai rekonstrukció is.



A VIZSGÁLT TERÜLET LÁTVÁNYVÉDELME



A VIZSGÁLT TERÜLET ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉGE



A sárgával jelölt területek az építészeti örökség részei, védett épületek telkei

A tervezési terület (telek) utca felőli harmadában egy 1930-as években épült három szintes plusz magas tetőtérrel kialakított eklektikus, neobarokk (belső tereiben szinte a felismerhetetlenségig átalakított) nagy tömegű épület állt. Az eredetileg Fellner György gyáros magán villájának épült házat később nővérszállóvá alakították át és sajnos nem fordítottak kellő gondot annak karbantartására. Az egyébként sem műemléki, sem helyi védelem alatt nem álló létesítményt már elbontották. Ez a tény lényegesen megváltoztatta a telek szituációját. A környező területet két zónában érdemes vizsgálni.

Az egyik a nagyobb összefüggéseket mutató távolabbról rátekintés, Itt az tapasztaljuk, hogy a Mátyás király utca teljes hosszában többféle szabadonálló beépítés mutatkozik. Az észak-keleti szakaszán többlakásos (zömében sorházas) beépítés, vagy túlzottan nagy tömegű javarészt államigazgatási épülettömegek dominálnak. Ezek hol magas, hol lapostetős kialakításúak. Tervezett épületünk ebben a zónában található. A dél-nyugati utcaszakaszon előfordulnak régebbi építésű építészeti értékes villák és réginek kinéző posztmodern utánzatok is.



A Mátyás király út páratlan oldala a már elbontott régi épülettel



A Mátyás király út páratlan oldala a tervezett épülettel



A Mátyás király út páros oldala

Ami a közvetlen közeli építészeti karaktereket illeti (a tervezett épülettől mindkét irányban 3-4 telek az utca mindkét oldalán) itt egyrészt: egyértelmű a többlakásos házak dominanciája, leginkább tördelt sorházak, vagy telepszerű kubista halmazok formájában, másrészt: a már fent említett lapostetős tömb szerű modern államigazgatási kiszolgáló épületeken kívül, tördelt, lánc-szerűen szerkesztett magastetős közintézmény is megtalálható. Ez utóbbi kettő között helyezkedik el a tervezett épületünk.

Az illeszkedés szabályit követve a két szomszédos épületből származó karaktert ötvöztük. Épületünk lapostetős lett mert ezen az utcaszakaszon ez vált jellemzővé, és úgy gondoltuk, hogy az utcaszintről a telekre letekintve a füves tető természetközelibb látványt nyújthat. Ugyanakkor tekintettel déli-nyugati szomszédunkra a láncszerű beépítést és az utcáról nézve a homlokzat szimmetrikus kialakítását gondoltuk helyesnek.

A VIZSGÁLT TERÜLET KÖZMŰVEKKEL VALÓ ELLÁTOTTSÁGA



A terület közmű ellátottsága

Az ingatlan a Mátyás király úti fő víz gerincvezetésekről rendelkezik bekötéssel, mely felbővítés után tudja biztosítani az építendő 8db lakás vízellátását.

Az ingatlannak jelenleg csatorna bekötése nincs, de a Mátyás király úti egyesített szennyvíz gyűjtő vezetéken kialakítandó új bekötésen keresztül a 8db építendő lakás szennyvíz elvezetése a közcsatornába biztosítható.

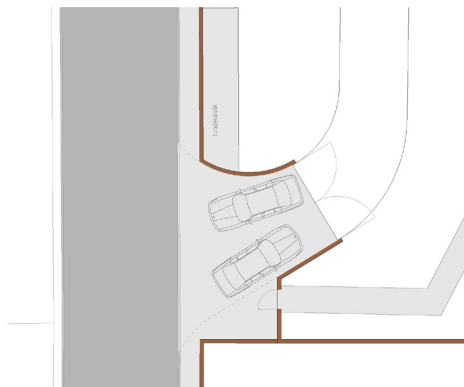
Az ingatlan a Mátyás király út felől jelenleg rendelkezik földgáz közmű bekötéssel, de azt meg kívánjuk szüntetni, mert nincs szándékunkban új szennyezőpontforrással terhelni az ingatlan környezetét, kizárólag megújuló energiaforrásokat tervezünk alkalmazni.

A villamos energia és hírközlési kapcsolat a Mátyás király útról biztosítható.

KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLAT



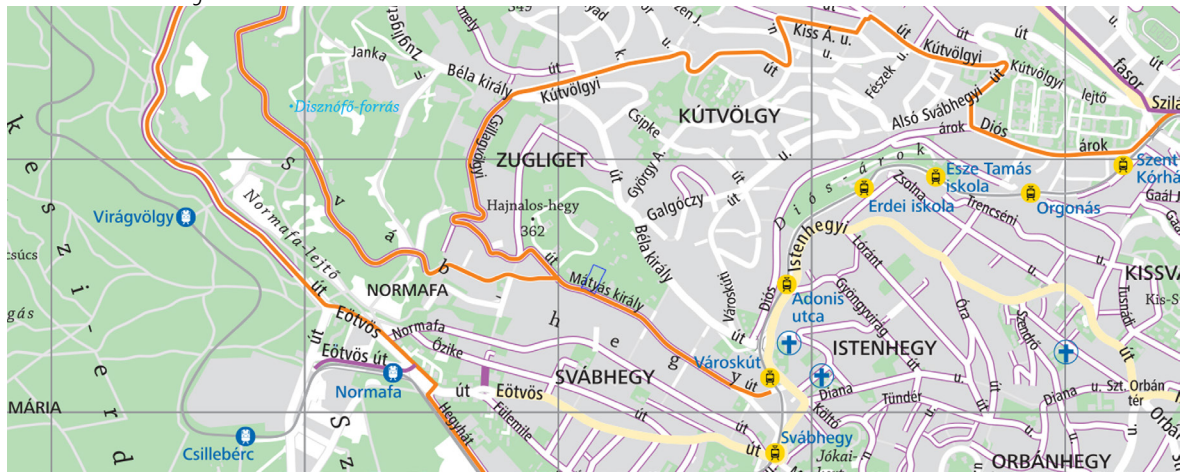
Közút hálózat



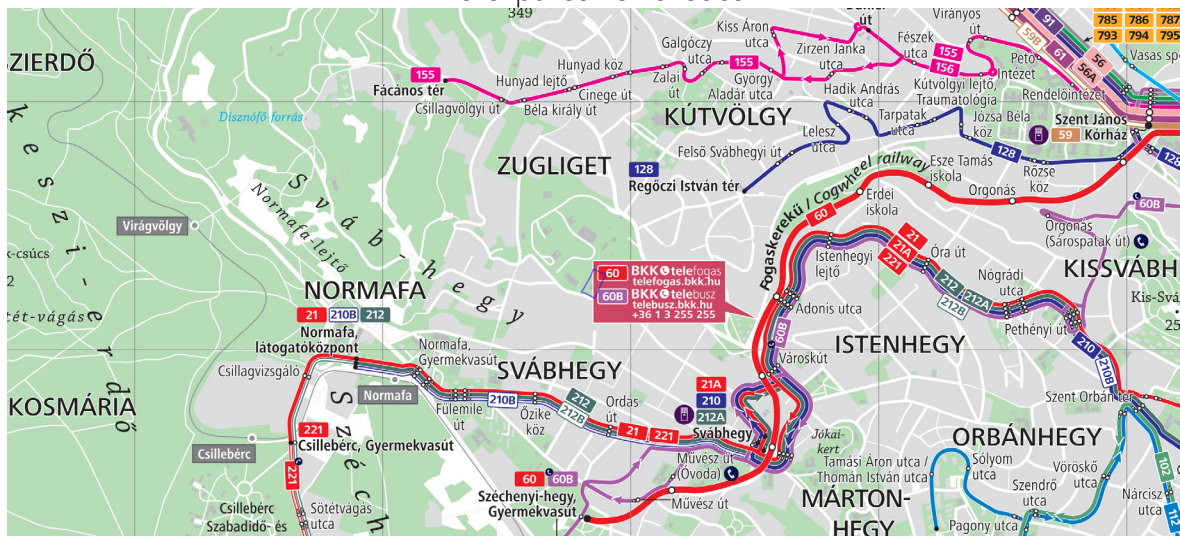
A jelenlegi Mátyás király úti meglévő közútkapcsolat hasznosítható, innen történik a telekre a be és kihajtás és a mélygarázsba történő lehajtás és kihajtás. A telken kialakított meglévő nyomvonal, mely egyszerre csak egyirányú közlekedést tesz csak lehetővé, a kerítéskapunál és a garázkapunál elhelyezett jelrendszer segítségével biztonságosan szabályozza a gépkocsik gyér forgalmát. Burkolat cserére szükség van, de a nyomvonal megtartása miatt fakivágást nem tesz szükségessé. A belső út teljeskörűen megfelel, mind a szélességi, mind a lejtéssel kapcsolatos előírásoknak. A telekhatáron két gépkocsi számára kialakított várakozó hely biztosítja, hogy a lakóutcában a ki és behajtás ne okozzon forgalmi torlódást. Az ingatlanon belül a nyolc lakáshoz tizenhat terepszint alatti teljesértékű személygépkocsik tárolót létesítettünk. Ez minden lakáshoz kettő parkolóhelyet jelent.

A terepszint alatti tárolók biztosítják a lakásonként akár négy kerékpár elhelyezését és a kertészeti eszközök és bútorok tárolását is.

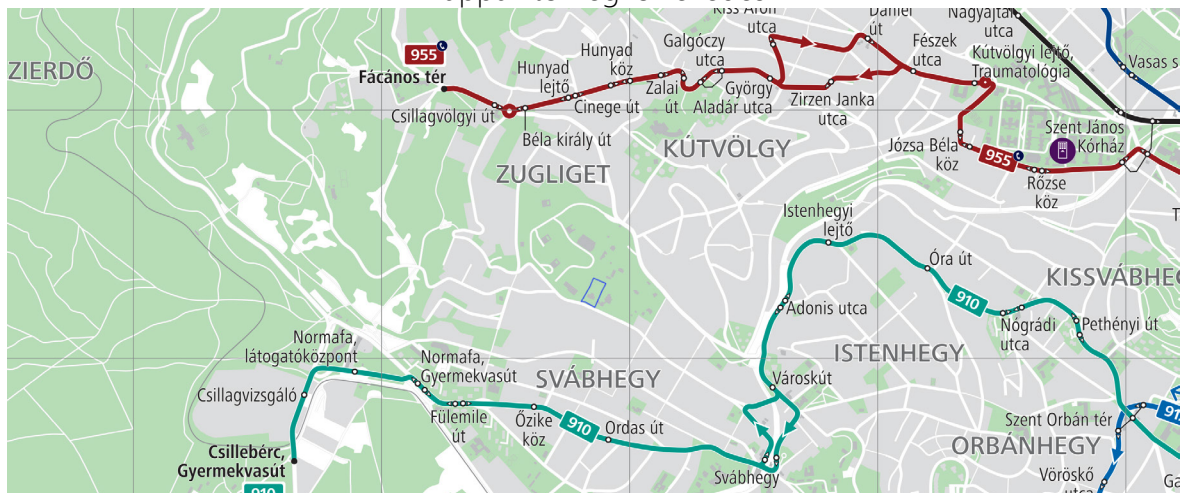
A közösségi közlekedés szempontjából az Eötvös út és az Istenhegyi úton közlekedő 221,212, 210-es busz és éjszaka a 910-es busz valamint bizonyos esetekben a fogaskerekű használata a legrelevánsabb. A Mátyás király út gyér forgalma miatt hegyikerékpáros útvonalként is ajánlott.



Kerékpáros közlekedés



Nappali tömegközlekedés



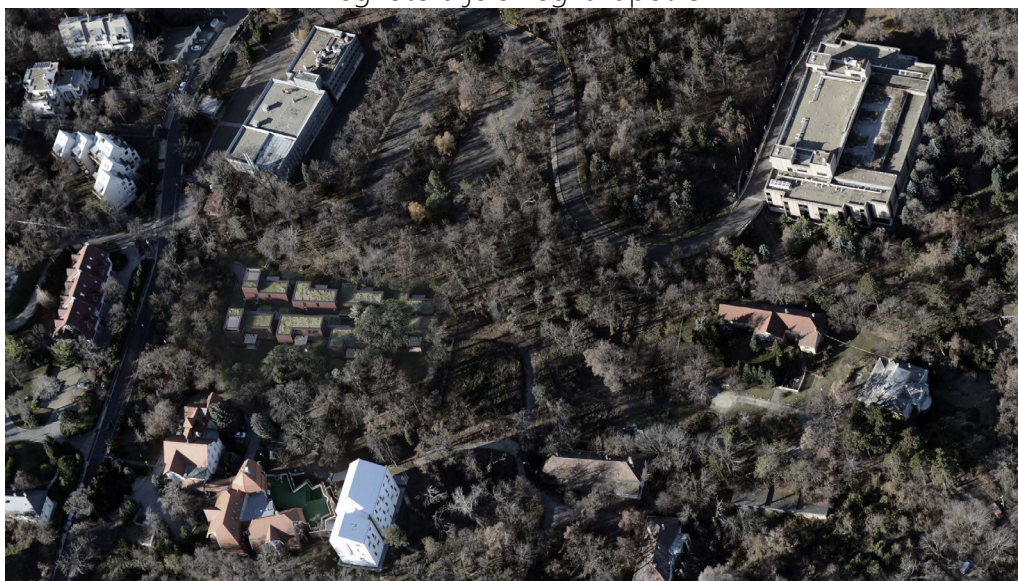
Éjszakai tömegközlekedés

A TERVEZETT VÁLTOZÁSOK A BEÉPÍTÉSI TERV

Feladatunk a szabályozási előírásoknak megfelelően tervezett 8 lakásos, átlagosan legalább 200 m² bruttó alapterületű lakás tervezése volt. Minden lakáshoz két térszint alatti gépkocsiparkoló kialakítása is szükségessé vált. Valamennyi lakásnak közvetlen kapcsolatban kellett állnia a közös földszinti közös átriumos udvarral és a gépkocsiparkolóval is. A füvesített lapostetős épületeket téglaburkolat vonja be. Ez tűnt a természetbeillesztés egy lehetséges módjának. A föld színű épületek és a környező fák természetes színei nem konkurálnak egymással. Az alaprajzok a kortárs sztenderdeket követik. Az L alakú elrendezés kellően védett teraszokat ölel körül. A belső közös kertből minden lakás elérhető ugyanúgy, ahogy a közös gépkocsitárolóból is. Szándékaink szerint a belső átriumos kert bizonyos kollektívizmust generálhat. Az intim átlátásmentes magánkertek pedig a magánélet terei lehetnek



Légifotó a jelenlegi állapotról



Légifotó a tervezett épületről



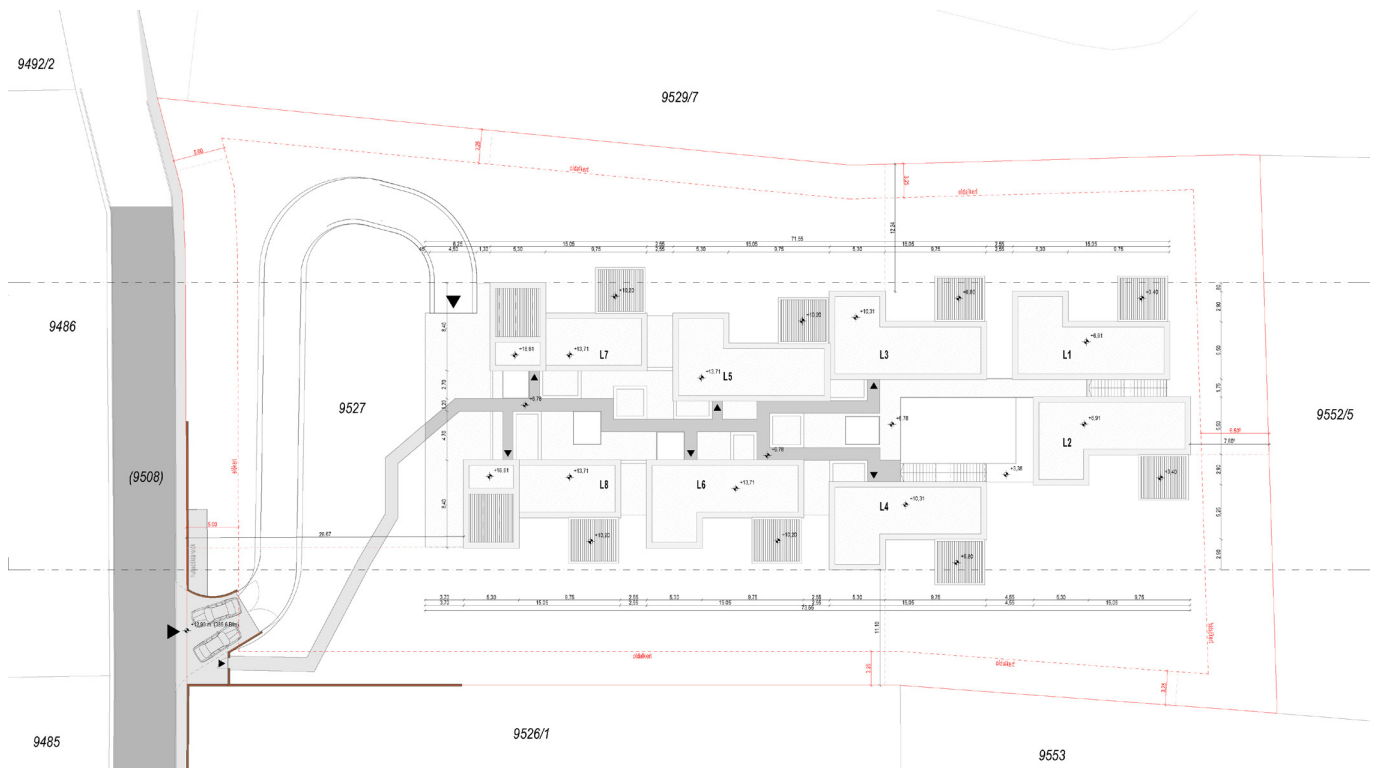
Utcakép: az elbontott épület



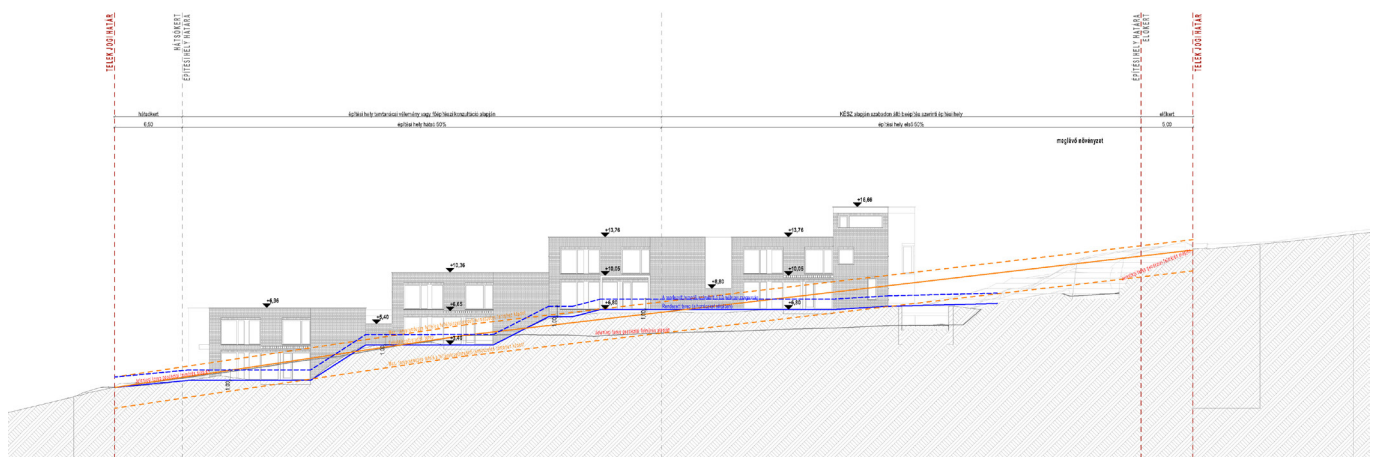
Utcakép: a jelenlegi állapot (üres telek)



Utcakép: a tervezett épülettel



Helyszínrajz



Terepmetszet



Tervezett épület felülnézete



Tervezett épület



Tervezett belső kert



Tervezett belső kert a garázs felett



Tervezett belső kert a garázs szinten



Tervezett épület hátsó kert felől

ÖSSZEFOGLALÁS, KÖVETKEZTETÉSEK

Összefoglalásként megállapítható, hogy a 8 lakásos láncház a környezetére kisebb terhelést jelent, mint az előtte itt működött nővérszálló. Körültekintő telepítése megóvja nem csak a terület által kijelölt védendő fákat, hanem a faállomány szinte teljes egészét. Az épület terepre ültetésével a lejtős domboldal is visszakapja ősi, eredeti természetes lejtését. A látványvédelem szempontjából elmondható, hogy az elbontott nővérszálló jelentősen, 4 méterrel magasabb tömbjéhez képest a 6,5 méteres előírt épületmagasságot tartó láncház sehonnan nem látható a terület által kiadott látványvédelmi ellenőrző pontokról. A sűrű növényzettel borított extra mélységű előkert miatt az utcáról sem látszik az épület. Az új épült minden lakásának két terepszint alatti teljes értékű parkolója lesz. A terepszint alatti tárolók biztosítják a kerékpártárolás és kertészeti eszközök és bútorok tárolását is. A megfelelő mennyiségű tároló kizárja az elszlömösödés veszélyét és a spontán építések szükségességét. A Mátyás király lakóútra való ki és behajtás zökkenőmentessége érdekében két gépkocsi számára várakozó helyet alakítunk ki a meglévő behajtók kis mértékű szélesítésével a telek területén belül. A környezeti zaj és levegőszennyezés lakóépületek esetén elhanyagolható, legfeljebb az építkezés során merülhet fel kis mértékben. Ezeket szigorú előírások szabályozzák. A keletkező kommunális hulladékot a település szervezett hulladékszállítási rendszerén keresztül rendezetten gyűjtik. A szükséges közműkapacitások biztosítottak. A beépítési százalék 15%-os kihasználása csak az építető és az önkormányzat között létrejövő településrendezési szerződéssel valósítható meg. Jelen esetben nem szükséges a rendezési tervek megváltoztatása vagy módosítása sem. A 10% beépítés esetén "10,9" lakás lenne építhető a telekre. A tervezett beépítés 8 db 200m²-nél nagyobb lakást javasol elhelyezni. Ez bizonyos értelemben kedvezőbb helyzetet teremthet az ellátórendszerekre nézve.

A telepítési tanulmányterv végső soron azt is igazolja, hogy a szövetes beépítés - ami a jellegéből adódóan a tömbszerű beépítéshez képest nagyobb beépítési százalék esetén lehetséges - kevesebb lakással, kisebb környezeti terhelést, jobb lakásminőséget jelent (kertkapcsolat, nagyobb élettér és intimitás, kevésbé zsúfolt), mint a tömbszerű, fogatolt, hagyományos társasházi beépítés. Ezért kérjük a kedvezmény megadását, hogy a tervezett telepítés megvalósulhasson.

