

Építtető: **Empátia Gondozóház Nonprofit Közhasznú Kft.**
6035 Ballószög, Aranykor út 38.

Építész tervező: **STUDIO KVARC ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ Kft.**
iroda: 1066 Budapest Oktogon tér 1.

Településtervező: **APERTE Studio Kft.**
1031 Budapest Városház köz 6. III. em. 11.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



1026 BUDAPEST XII. KER. MÁRTONHEGYI ÚT 8B.
HRSZ: 9218/15

CSALÁDI HÁZ ÉPÍTÉSZETI – MŰSZAKI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉSHEZ

[Méptv. 92. § \(2\) bekezdés szerinti döntéshez](#)

2026. július 2.

ALÁÍRÓLAP

ÉPÍTETŐ

EMPÁTIA GONDOZÓHÁZ Nonprofit közhasznú kft.

Cím: 6035 Ballószög, Aranykor út 38.

Adószám: 14952546203

Képviseli: Dudás László

Tel.: +36-70-337-7001

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ

STUDIO KVARC Építész Tervező Kft.

Cím: 1066 Budapest, Oktogon tér 1.

Tel.: + 36 30 504 6042

E-mail: info@studiokvarc.hu

szakmai kapcsolattartó: Simon Mónika építész

kamarai cégbetét: C-11-4934

TELEPÜLÉSTERVEZŐ

APERTE STUDIO Terület- és településügyi Kft.

Cím: 1031 Budapest, Városház köz 6. III. em.11.

Tel.: +36-30-670-7530

E-mail: studioaperte@gmail.com

szakmai kapcsolattartó: Kovács Beáta ügyvezető

1

építész tervező



Simon Mónika

É 01-6048

okl. építészmérnök

Kalász Dóra

okl. építészmérnök

STUDIO KVARC Kft.

+ 36 30 504 6042

simon@studiokvarc.hu

kalasz@studiokvarc.hu



településtervező

Kovács Beáta

TT/1, TTSZ 10-0231

okl. településmérnök

APERTE Studio Kft.

+ 36 30 670 7530

studioaperte@gmail.com

FELHASZNÁLT ÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI TERVEK:

Studio KVARC Építész Tervező Kft.: 1026 Budapest XII. ker. Mártonhegyi út 8b. hrsz: 9218/15 CSALÁDI HÁZ TERVE, TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETŐ

II. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A telepítési tanulmányterv Péterffy Márton főépítész XIII-659/2/2025 iktatási számú feljegyzése szerint kerül kidolgozásra, az alábbi tartalomjegyzék szerint:

1. A terület és környezetének, hatásterületének rövid bemutatása

2. A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv, munkarészei:

- 2.1. Építészeti műszaki leírás keretében a tervezési program és az építészeti koncepció bemutatása az építészeti, tájépítészeti, környezetrendezési munkarészekkel
- 2.2. Az eredeti és a megnövelt paraméterek alapján számított maximális értékek ismertetése
- 2.3. A településképi előírások és az adott ingatlanra vonatkozó helyi építési szabályzat és az azoknak való megfelelés bemutatása
- 2.4. Részletes utcaképi és légi fotódokumentáció a tervezési területről és környezetről
- 2.5. A beépítést bemutató léptékhelyes tömegvázlat
- 2.6. A befoglaló tájat és a terepviszonyokat is ábrázoló látványterv helyszíni és légi fotókba illesztve (a légifotó az Önkormányzat honlapján elérhető Minerva térinformatikai rendszerről tölthető le)
- 2.7. Átnézeti helyszínrajz
- 2.8. Meglévő állapot helyszínrajza legalább M1:500-as léptékben, amelyen ábrázolandó a meglévő építmények tetőfelülnézete, a meglévő terepviszonyok és a faállomány
- 2.9. Tervezett állapot helyszínrajza legalább M1:500-as léptékben, amelyen ábrázolandó a tervezéssel érintett, valamint szomszédos ingatlanokon álló építmények tetőfelülnézete, továbbá a terepviszonyok változtatása és a faállomány
- 2.10. Tömegformálásra kiható eltérő szintek alaprajzai
- 2.11. Tervezéssel érintett homlokzat(ok)
- 2.12. Utcaképek
- 2.13. Metszetek, meglévő és tervezett terepvonal megjelenítésével, minimum két egymásra merőleges terepmetszet a teljes ingatlanon keresztül legalább M1:200-as léptékben

Rajzjegyzék:

T-01	Átnézeti helyszínrajz	T-14	Látvány
T-02	Helyszínrajz – meglévő	T-15	Látvány
T-03	Helyszínrajz – tervezett	T-16	Légifotóba illesztett látvány
T-04	Utcakép – Mártonhegyi út	T-17	Helyszíni fotóba illesztett látvány
T-05	Utcakép – Csonka utca	T-18	Városi kontextus
T-06	Alaprajz – földszint	T-19	Tágabb környezet
T-07	Alaprajz – emelet	T-20	Szomszédok
T-08	A-A metszet	T-21	Telek
T-09	B-B metszet	T-22	Idomterv
T-10	Homlokzat – északkelet	T-23	Jogszabályi környezet
T-11	Homlokzat – délkelet	T-24	Építészeti koncepció
T-12	Homlokzat – délnyugat		
T-13	Homlokzat – északnyugat		

3. A javasolt beépítés környezeti hatásainak és követelményeink bemutatása.

III. MELLÉKLETEK

4. Telepítési tanulmányterv tartalmi követelmény
5. Tulajdoni lap, földhivatali térkép kivonat

I. BEVEZETŐ

Az **Építető** – néhány hónappal ezelőtt vásárolta meg a mára - a tulajdonában lévő Budapest Főváros XII. kerület **Mártonhegyi út 8a szám alatti 9218/1 hrsz-ú ingatlanon egy lakásos családi ház építését** tervezi. Az építészeti műszaki terveket a **STUDIO KVARC Építész Tervező Kft.** építész tervező munkatársai készítik.

Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) 8. § (1) bekezdése alapján a 9218/1 hrsz-ú telek **Lke-3/D-4 jelű építési övezetben** van, a szabályozást **KÉSZ Szabályozási Tervi mellékletének og szelvénye** tartalmazza.

A KÉSZ 8. § (2) bekezdése alapján „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.**”

Az Építető az épület építészeti műszaki tervei kapcsán 2026.06.09. napján **tervtanácsi konzultációs kérelmet** nyújtott be Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Polgármesteréhez, településképi véleményezés érdekében. A szakmai konzultáció sikeresen lezajlott, a tervtanácsi vélemény alapján az építészeti – műszaki terv tervezet pontosításra került. Ebben a Tanulmánytervben kizárólag a vonatkozó tervlapok kerülnek bemutatásra a tervtanácsi vélemény alapján kidolgozva, az egyéb tervek az engedélyezési tervben szerepelnek majd.

3

A szakmai konzultációt követően Péterffy Márton főépítész XIII-659/2/2025. iktatási számon a „Mártonhegyi út 8a szám alatti 9218/15 hrsz-ú településrendezési szerződés” tárgyú levelében **tájékoztatta a tervezőt**

- a lakóház kapcsán szükséges **településrendezési szerződésről** és arról, hogy
- a településrendezési szerződés megkötésének feltételéről az Önkormányzat részéről, hogy a tulajdonosok vállalják, hogy a beruházás során megvalósuló lakás rendeltetési egység száma később nem változik, a lakást a későbbiek során sem osztják meg, továbbá
- **megadta a benyújtandó telepítési tanulmányterv tartalmát.**

Jelen telepítési tanulmányterv a **Mártonhegyi út 8a szám alatti 9218/1 hrsz-ú ingatlanon egy lakásos családi ház építéséhez, építészeti – műszaki tervezéséhez szükséges településrendezési szerződés megkötésének megalapozását szolgálja. A településrendezési szerződés felhatalmazását a KÉSZ 8. § (2) bekezdése tartalmazza.**

A Tanulmányterv eltérési kérelmet is tartalmaz a KÉSZ 52. § (2) bekezdésében szereplő felhatalmazás alapján az építési hely meghatározásával összefüggésben.

A településrendezési szerződésről a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 92. § bekezdése rendelkezik, a megkötésére vonatkozó eljárási szabályokat a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. r.) 56/A. § bekezdése tartalmazza.

Jelen telepítési tanulmányterv a jelenleg hatályban lévő magasabb szintű és helyi jogszabályok, a főépítész tartalomra vonatkozó feljegyzése, illetve a megbízói adatszolgáltatások figyelembevételével készült.

1. A terület és környezetének, hatásterületének rövid bemutatása

2.2 A Hegyvidék városrészei

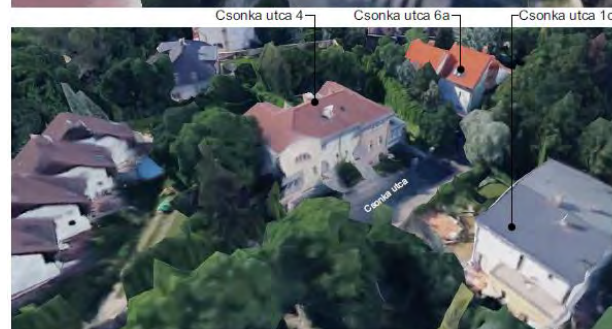
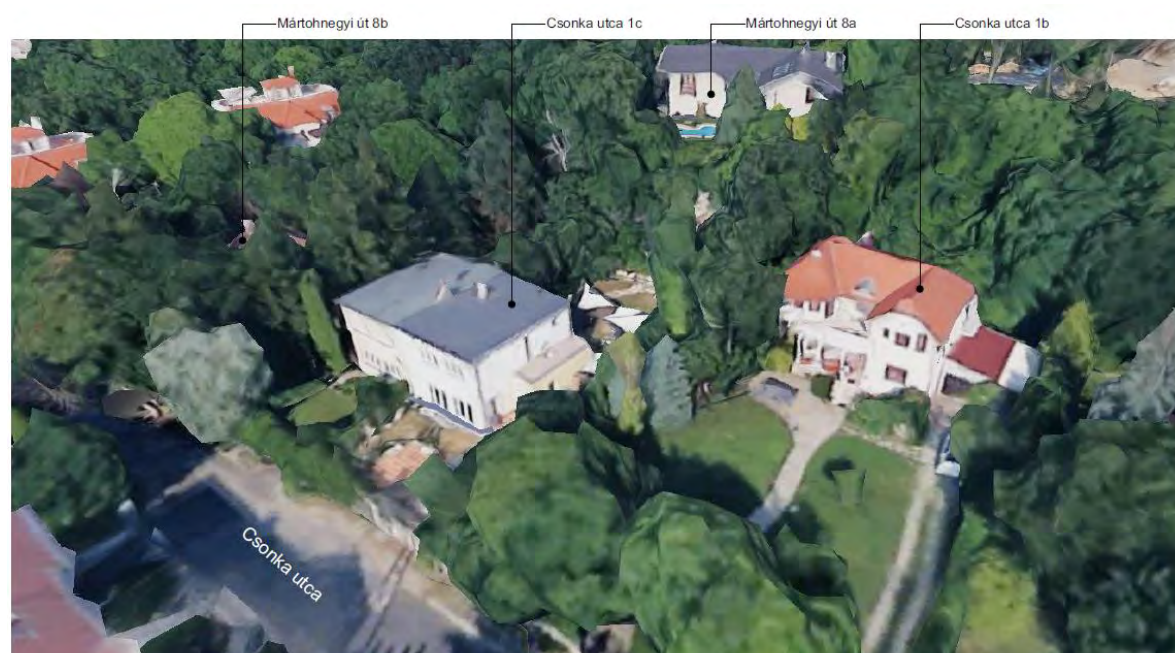
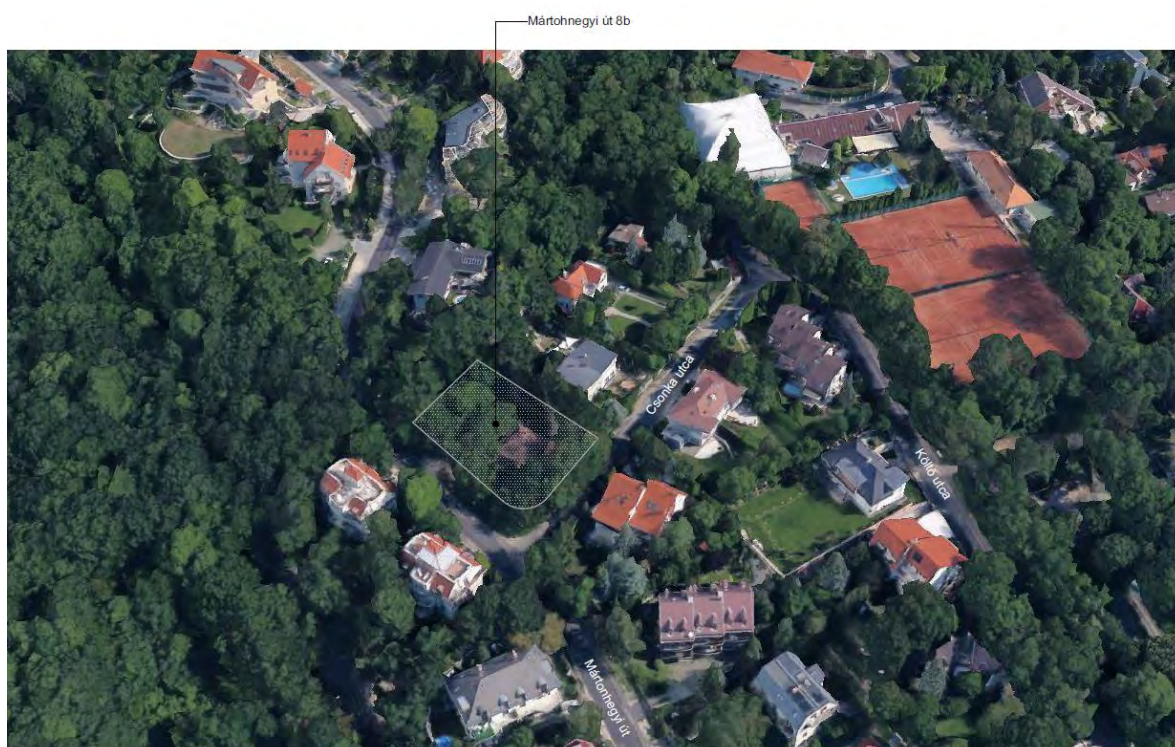
A terület kisközségek nem a városrészek mentén alakultak, egyes városrészeket alkotó több községes település és állomás volt.

Ezenkívül, hogy annak ellenére, hogy a terület természetesen elbátortlan a természetes határolásai miatt, és a történelmi Hegyvidéknek megfelelően volt az egykori, és ezek a városrészek egyedi sajátosságokat hordozó településeket, amelyek beépítését földrajzi és természeti feltételekkel, valamint azonos és különböző magyarság és a fővárosi kisközségek.

Szabóhegy déli részén Mártóhegyi út

Mártónnegyi út 8b

1066 Budapest Októgon tér 1.



A telek jelenleg beépített, egy használaton kívüli lakóépület áll. A tervezett lakóépület megépítése előtt a jelenleg meglévő épület bontásra kerül, az új lakóépület telepítése eltér a meglévőtől. A telekre a gépjárművel történő behajtás a Csonka utca felől történik.



meglévő épület az ajtóbehajtó felől



meglévő épület délről



meglévő épület az ajtóbehajtó felől



meglévő épület a Mártonhegyi útról

2. A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv

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

2.1.1. Előzmények

Építtető néhány hónappal ezelőtt vásárolta a Budapest, XII. kerület, Mártonhegyi út 8b szám alatti ingatlant. A telken jelenleg egy Kádár kocka áll, mely elbontásra kerül.



Az Építtető a Mártonhegyi úti saroktelekre egy alacsonyhajlásszögű, klasszikus stílusú családi házat szeretne építeni.

Jelen dokumentáció a beépítés és épületelhelyezés elvi lehetőségeit tárja fel, a hatályos magasabb szintű és helyi jogszabályoknak megfelelően.

2.1.2. Helyszín

A telek a Mártonhegyi út és a Csonka utca sarkán áll. A Mártonhegyi út reggel és délután nagyon forgalmas, a Csonka utca ugyanakkor egy rövid, csendes utca.

A környezet heterogén, a szomszéd épületek a 70-es, 80-as években épültek, sorházak, villaépületek, társasházak.

A terület az alsó Svábhegy és a Mártonhegy határán áll. A Mártonhegyi út szemben lévő oldalán 2 háromezteres társasház áll, mellette már a Kiserdő található.



2.1.3. Beruházói program

1. a beépíthetőségi paraméterek adta kereteken belül a legoptimálisabb alapterületi kihasználás
2. nívós, igényes külső-belső megjelenés
3. funkció: családi ház, egy lakás rendeltetési egységgel
4. terepszinten megközelíthető garázs 2 beállóval
5. nagyvonalú nappali étkező konyha tér, hozzá kapcsolódó terasszal (lásd. 10. pontnál)
6. 4 db önálló lakótér (lásd. 10. pontnál)
7. terepre illesztett épület, hátsó sziklás terület felé néző terasz
8. korszerű műszaki megoldások alkalmazása
9. falazott és vasbeton tartószerkezeti kialakítás
10. kb. 80 m² alapterületű konyha-nappali lélettér kiszolgálóhelyiségekkel
 kb. 30 m²-es önálló lakóterek hálósobával, fürdővel és gardróbbal
 kiszolgáló helyiségek, háztartási helyiség, gépészeti helyiség

2.1.4. Építészeti koncepció

Az alsó Svábhegyen, illetve a Mártonhegy találkozásánál lévő terület beépítése heterogén, nagyrészt a 80-as években épült sorházakat, társasházakat találunk a környezetben.

A megbízói igény egy klasszikus szerkesztésű, alacsonyhajlásszögű tetőszerkezettel bíró épület tervezése volt.

Ezen a területen az autentikus építési mód szerint a terep esésvonalával párhuzamos gerincű épületek álltak, a svájci villatípus is jellemző a területen.

Ezért az építészeti koncepció szerint a terep esésvonalával és a Mártonhegyi úttal is párhuzamos gerincvonalú épületet terveztünk.



Az épülettömeget kontyolt nyeregtető fedí, így a saroktelken egy T alakú tetőforma alakult ki. A Mártonhegyi úti bejárat rizalit kiemelését kapott.

A nappali kétszintes, nagy üvegfelületekkel megnyitott belső tere kiemeli a saroktelek sarki pozícióját.



Homlokzatkialakítás

Az Építetető az előképek alapján egy klasszikus szerkesztésű, klasszikus részletekkel rendelkező épületet szeretne építeni, ezért ezen klasszikus formák és részletek kortárs megfogalmazását kerestük.

A belső kétszintes nappalira egy nagyméretű saroküvegezést terveztünk, ami lehetővé teszi a tér körbenapozását.

A kőburkolatos homlokzaton megjelennek ablakkeretek, nűtok, a beugró épületrészeket fával burkoltuk, ami a teraszokat meghittebbé teszi. A tető – a Hegyvidéken jellemző - szürke palafedést kapott.

Az ereszeket a hegyvidéki klasszikus villák vékony ereszvége kialakításához hasonlóan, kortárs eszközzel alakítottuk ki.

Belső kialakítás

A megközelítés a Mártonhegyi jelenlegi autóbehajtó felől történik. A garázs a behajtóval szemben helyezkedik el, a zajosabb Mártonhegyi úthoz közelebb lévő homlokzati részen.

A belső és külső kialakítást is meghatározza a kétszint magas nappali, mely az egyszintes konyha, étkező térhez kapcsolódik. A nappali teréből egy nagyvonalú egykarú lépcső visz az emeleti szintekre, ahol a szobák helyezkednek el.

A nappali, étkező L alakú tömegében helyezkedik el a külső, védett terasz, ami ezáltal szinte a belső tér részeként jelenik meg. A terasz az emeleti terasszal fedett, előtte egy pergolát helyeztünk el a kevesebb árnyékolás érdekében.

Tereprendezés

A lejtős telekre az épületet a terepviszonyokhoz igazítva helyeztük el. A telek hátsó része erősen emelkedik, majd egy enyhébb lejtős terep következik. A Csonka utca felőli részen 20-50 cm feltöltés szükséges, a telek hátsó részénél pedig 40-60 cm-re kerül a földbe az épület.

Kert- és tájépítészet

Kert- és tájépítészeti terv az engedélyezési tervhez készül majd. A kert tervezett kialakításánál elsődleges cél a jelenlegi területi adottságok, természeti elemek és biológiai értékes növényzet megtartása, a zöldfelület biológiai aktív felületeinek növelése.

Kerítés

A légifotóba illesztett tervezett helyszínrajzon jól látható, hogy a jelenleg kiépített kerítés nem a (közterületi) telekhatáron fut. Az építés során a kerítés bontásra kerül és a telekhatáron kerül megépítésre a TKR-ben foglalt követelmények szerint.

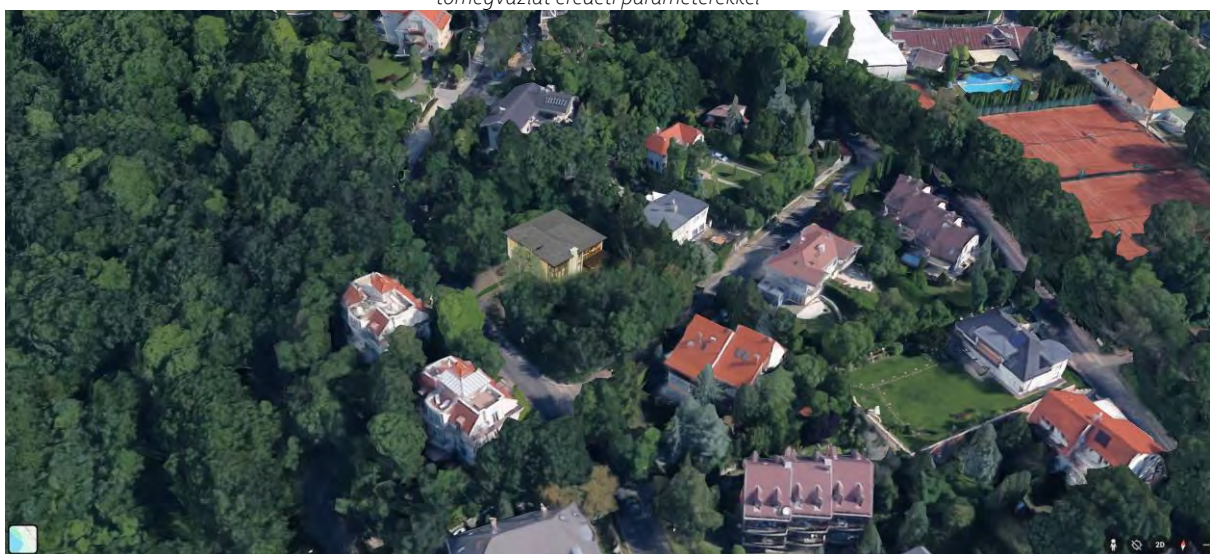
2.2. Az eredeti és a megnövelt paraméterek alapján számított maximális értékek ismertetése



meglévő épülettömeg



tömegvázlat eredeti paraméterekkel



tömegvázlat megnövelt paraméterekkel

A KÉSZ Szabályozási Tervi mellékletében 09 szelvény tartalmazza a telek szabályozását.

A telek területe Lke-3/D-4 jelű építési övezetbe sorolt. A telket szabályozási vonal nem érinti.

A telek legnagyobb része „vízminőség-védelmi terület övezet” szabályozóval érintett.

A KÉSZ 2. melléklet 5. táblázata tartalmazza az Lke-3/D-4 jelű építési övezetre vonatkozó beépítési paramétereket az alábbiak szerint. A következő táblázatban az 5. táblázat vonatkozó részlete látható, kiegészítve a KÉSZ 8. § (2) bekezdés szerinti – településrendezési szerződés alapján érvényesíthető „kedvezményes” paraméterekkel.



A táblázat tartalmazza továbbá a kedvezmény nélkül, a kedvezménnyel megvalósítható térmértékeket illetve a meglévő és a tervezett lakóépület beépítési adatait.

„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 szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
5.	Lke-3/D-4	1000	20	30	SZ	15	65	35	0,35	0,20	3,5	6,5
	kedvezményes érték a KÉSZ 8. § (2) bekezdése alapján											
						20			0,4			
	számított/tervezett értékek											
	kedvezmény nélkül megvalósítható térmérték (m²)											
		1079				161,8	701,35	377,65	377,65	215,8		6,5
	kedvezménnyel megvalósítható térmérték (m²)											
		1079				215,8	701,35	377,65	431,6	215,8		6,5
	a meglévő épület adatai											
		1079				91	850	0	91	0	4,2	4,2
	a tervezett épület adatai											
		1079	kialakult		SZ	214,4	714	0	396	35	5,76	5,76

A fenti táblázathoz kapcsolódó számítások:

Számítások

Előírás - kedvezményes

telek területe:	1079 m ²
maximális beépíthetőség:	$1079 \cdot 20\% = 215,8 \text{ m}^2$
minimális zöldfelület:	$1079 \cdot 65\% = 701,35 \text{ m}^2$
maximális általános szintterület:	$1079 \cdot 0,40 = 431,6 \text{ m}^2$
maximális parkolási szintterület:	$1079 \cdot 0,20 = 215,8 \text{ m}^2$
építménymagasság:	6,5 m

Előírás - kedvezmény nélkül

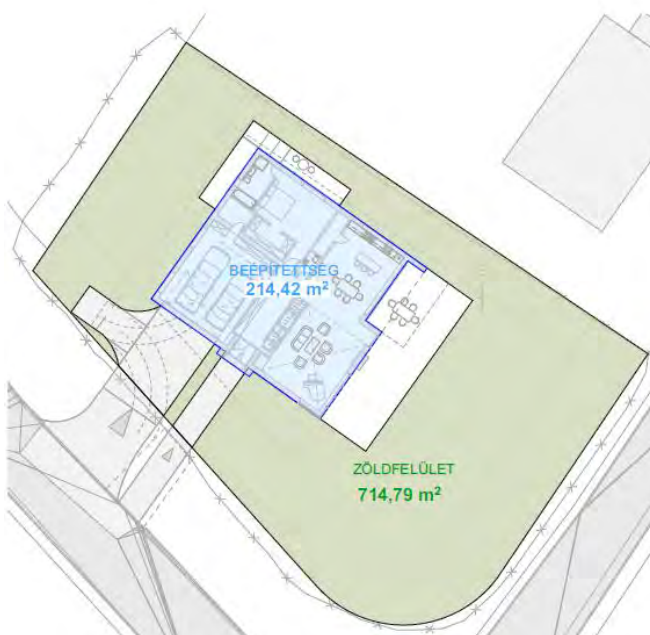
maximális beépíthetőség:	$1079 \cdot 15\% = 161,8 \text{ m}^2$
maximális általános szintterület:	$1079 \cdot 0,35 = 377,6 \text{ m}^2$

Meglévő állapot

telek területe:	1079 m ²
megező beépíthetőség:	91 m ² < 215,8 m ²
megező zöldfelület:	850 m ² > 701,35 m ²
megező általános szintterület:	91 m ² < 431,6 m ²
építménymagasság:	4,2 m < 6,5 m

Tervezett állapot

telek területe:	1079 m ²		
tervezett beépíthetőség:	214,4 m ²	19,8% < 20%	Megfelel
tervezett zöldfelület:	714 m ²	> 701,35 m ²	Megfelel
tervezett általános szintterület:	396 m ²	< 431,6 m ²	Megfelel
tervezett parkolási szintterület:	35 m ²	< 215,8 m ²	Megfelel
építménymagasság:	5,76 m	< 6,50 m	Megfelel



A KÉSZ 8. § (2) bekezdése:

„Az Lke-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.”

Az Lke-3/D-4 jelű építési övezetben elhelyezhető lakásszámot a KÉSZ 84. § -a határozza meg az alábbiak szerint:

„(3) Az Lke-3/D-1, Lke-3/D-3, *Lke-3/D-4* jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 115 m²-e után.”

$431,6 / 115 = 3,75$, vagyis a telken legfeljebb 3 lakás helyezhető el.

„(6) Az Lke-3 jelű építési övezetekben telkenként egy épület helyezhető el minden, az (1) – (5) bekezdés szerint létesíthető 4 önálló rendeltetési egység után.”

telken egy épület helyezhető el.

„(7) Az Lke-3 jelű építési övezetekben - kivéve az Lke-3/D-7 építési övezetet - épületenként legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető.”

A (3) bekezdés szerint a telken legfeljebb 3 lakás helyezhető el.

„(9) Az Lke-3 jelű építési övezetekben telkenként csak egy önálló gépjárműtároló épület helyezhető el a 33. § (3) bekezdés figyelembevételével.

(10) Az Lke jelű építési övezetekben a főépítményt kiszolgáló egyéb önálló épület a (9) bekezdésben foglaltak kivételével nem helyezhető el.

(11) A (10) bekezdésben meghatározott kiszolgáló épületet a (6) bekezdés alkalmazása során nem kell figyelembe venni.”

A 9218/15 hrsz-ú telken a KÉSZ előírásai alapján 3 lakás helyezhető el, a telken az Építtető 1 lakás megvalósítását tervezi, a KÉSZ 8. § (2) bekezdésében szereplő kedvezményes értékek alkalmazásával, ezzel összefüggésben az Építtető vállalja a településrendezési szerződésben meghatározott feltételek teljesítését.

15

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

2.3.1. A vonatkozó hatályos településrendezési eszköz és településképvédelmi dokumentumok

- Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelete (KÉSZ)
- Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének a településképvédelméről szóló 25/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelete (TKR)
- Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Településképi Arculati Kézikönyve

A KÉSZ az OTÉK és a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) előírásaival, a TÉKA és az OTÉK átmeneti rendelkezései szerint együtt alkalmazandó.

2.3.2. A KÉSZ előírásainak való megfelelés bemutatása

A KÉSZ a szóban forgó telket Lke-3/D-4 építési övezetbe sorolja. A beépítési paramétereknek való megfelelést az előző fejezet részletesen tartalmazza, az egyéb előírásoknak való megfelelés a következőkben kerül bemutatásra, a KÉSZ vonatkozó előírásainak az idézett szövegrészével és a megfelelés igazolásával. (A tervezett lakóépület tekintetében nem releváns előírásokat a fejezet nem tartalmazza.)

Jelmagyarázat

KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ ELEMOK:

- Tervezett szabályozási vonal
- Javasolt feltételhez kötött szabályozási vonal
- Szabályozási szélesség
- Építési övezet, övezet határa
- Építési övezet, övezet jele
- Megszüntető jel
- Kerületi jelentőségű közutak (Kt-Kk)
- Önálló gyalogos utak területe (Kt-Kgy)

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMOK:

- Országos védelem, korlátozás
- Műemléki jelentőségű terület határa
- Műemléki környezet határa
- Műemlék telke
- Nyilvántartott régészeti lelőhely
- Rendelettel, határozattal védett régészeti lelőhely
- Történelmi kert
- Országos jelentőségű védett természeti terület
- Ökológiai hálózat - magterület
- Ökológiai hálózat - folyosó
- Natura 2000 terület
- Nagyközpontiasú gázvezeték védőtávolsága
- Karsztos terület
- Vízminőség-védelmi terület övezete

Jelmagyarázat részlet



SZT og szelvény részlet

„7. § (2) A zajhatással járó gépészeti berendezést oldalkertben nem lehet elhelyezni.”

Az oldalkertben gépészeti berendezés elhelyezése nem tervezett.

„8. § (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.”

A kedvezmény felhasználásával kapcsolatos megállapításokat az előző fejezet részletesen tartalmazza.

„8. A terepalakításra vonatkozó előírások

12. § (1) Ha az 1. melléklet máshogy nem jelöli, a telek természetes terepszintje tartós, végleges jelleggel - a (2)–(4) bekezdések figyelembevételével – az alábbi esetekben és mértékben változtatható meg:

a) a telek oldalsó és hátsó telekhatárától mért 1,0 m-es teleksávjában – kivéve terepszint alatti gépjármű tároló kialakítása, valamint az 1. mellékleten jelölt építési hely esetén – terepalakítás nem lehetséges,

b) a közterületi telekhatár menti 5,0 méteres teleksávban – kivéve terepszint alatti gépjármű tároló kialakítása, valamint az 1. mellékleten jelölt építési hely esetén –, **valamint az oldal- és hátsókert legkisebb méretén belül felfelé nem, lefelé legfeljebb 1,0 méterrel,**

c) telek egyéb területén felfelé legfeljebb 1,0 méterrel és lefelé legfeljebb 2,0 méterrel.

(2)¹¹ Az (1) bekezdés rendelkezései figyelmen kívül hagyhatók

a) az igazolt természetes terepviszonyok visszaállítása esetén, vagy

b) az eredeti terepviszonyok visszaállítása esetén, vagy

c) elbontott épület utáni terepviszonyok visszaállítása esetén, vagy

d) ahol a kötelező szabályozás végrehajtását követően a csatlakozó közterület nem épült ki, tervtanácsi véleményben, vagy főépítési konzultációs emlékeztetőben jóváhagyott, közterületre vonatkozó terven rögzített eltérés mértékéig.

(3) Az (1) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a telek gépjármű behajtást szolgáló legfeljebb 4,5 – műszaki szükségszerűség esetén legfeljebb 6,0 - méteres sávjában, valamint a gyalogos bejárást szolgáló legfeljebb 1,0 méteres sávjában, ahol az építési telek természetes terepszintje tartós, végleges jelleggel

a) lefelé legfeljebb 4,0 méterrel,

b) felfelé, amennyiben a telek úttól való lejtése több mint 10%, legfeljebb 2,0 méterrel változtatható meg.

(4) A terepalakítás mértéke az (1) bekezdésben rögzítetteket meghaladhatja a KÖu, Kt jelű övezetekben és magánút esetében – kizárólag közlekedési létesítmények megvalósíthatósága érdekében.

(5) Angolakna legfeljebb egy építményszint bevilágítására, szellőztetésére szolgálhat és a homlokzati síkra merőleges mérete 1,0 méternél nagyobb nem lehet, ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek.”

A tervezett tereprendezés a 12. § - ban szereplő előírásoknak megfelel.

„9. A környezeti elemek védelme és a terhelő hatások csökkentése

13. § (1) A lakóterületek telkein az újonnan létesített burkolt felületek legalább 30%-át víz-és légáteresztő burkolatként kell kialakítani.

(2) A telkek 12%-ot meghaladó tereplejtésű, nem burkolt részein az erózió elleni védelem miatt gypszinten záródó, egész évben a talajt takaró növényállományt kell telepíteni.

(3) A 20 férőhelyesnél nagyobb kapacitású felszíni parkolók esetében kizárólag szilárd burkolat, az ennél kevesebb kapacitásúak esetében vízáteresztő burkolat is alkalmazható.

(4) A területen veszélyes hulladék hasznosítását és ártalmatlanítását szolgáló új rendeltetést létesíteni nem lehet.”

A tervezett környezetalakítás a 13. § - ban szereplő környezetvédelmi előírásoknak megfelel.

„12. A zöldfelületek kialakítása

18. § (1) A telkek zöldfelületén a beépítéssel egyidejűleg annyi lombos fát kell telepíteni és fenntartani, hogy minden megkezdett 100 m²-re legalább egy fa jusson. Fák kivágása és telepítése a külön kerületi rendeletben szabályozott módon és esetben történhet.

(2) Az újonnan kialakított parkolók összterületének 15%-án zöldfelületet kell létesíteni és fenntartani. Ezekben a növényzatsávokban a parkolók létesítésénél a kötelezően előírt telepítendő fák is elhelyezhetők, ahol a fa töve körül legalább 2,25 m² víz- és légáteresztő felületet kell biztosítani.

(3) Új lapos tetők létesítése és meglévő lapos tetők rekonstrukciója során – a védett épületek telkeinek kivételével – az épület legfelső építményszint zárófödémének 40 m²-t meghaladó és napkollektor vagy napelem által igénybe nem vett részét legalább extenzív zöldtetőként kell kialakítani, kivéve, ha a meglévő épület szerkezete azt igazolt módon nem teszi lehetővé.

(4) A gépjármű ingatlan kiszolgálást biztosító kapu és a telken belüli várakozóhely, gépjármű tároló közötti, gépjármű közlekedésre szolgáló területet legalább 2,5 méter szélességben burkolt felületnek kell tekinteni.

(5) A telekre előírt zöldfelületbe természetes vagy mesterséges vízfelület, szigetelés nélküli mederrel csak az előírt zöldfelület 10 %-áig számítható be. Mesterséges vízfelület szigetelt mederrel a zöldfelületbe nem számítható be.”

A zöldfelületi tervezés, a kertépítészeti terv a KÉSZ 18.§ - ban szereplő előírások, a TÉKA és a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet előírásaival összhangban történik, a következő tervezési fázisban.

„13. Közművekre vonatkozó általános előírások

19. § (1)¹⁵ Építési telken teljes közművesítettséget kell biztosítani a 20. §, valamint az OTÉK megújuló energiaforrásokra vonatkozó előírásainak figyelembevételével.

(2) Építési telkek közműellátása csak önálló közműbekötésekkel valósítható meg.

(3)¹⁶ Meglévő közmű kiváltása vagy megszüntetése esetén a feleslegessé vált közmű műtárgyait el kell bontani, amennyiben a bontási munkálatok nem veszélyeztetik a meglévő faállományt. A bontási munkálatok után a területet helyre kell állítani.

(4) A zöldterületek és erdőterületek övezeteiben épületen kívüli közmű építményt csak földalatti elhelyezéssel lehet elhelyezni.

20. §¹⁷ (1) Csatorna-közműpótló műtárgy létesítése és használata nem megengedett a szennyvizek befogadására alkalmas közcsatornával ellátott területen.

(2) Közcsatornával ellátatlan területeken átmenetileg, a közcsatorna megépítéséig, közműpótló berendezésként csak ellenőrizhetően kivitelezett, zárt, szivárgásmentes szennyvíztároló létesíthető.

(3) Tisztított és tisztítatlan szennyvizek szikkasztása tilos.

14. Csapadékvizek kezelésére vonatkozó előírások

21. § (1) A csapadékvíz elvezetését jelenleg egyesített rendszerű csatornahálózat biztosítja, a területen a csapadékvíz szikkasztása tilos.

(2) Az egyesített rendszerű csatornahálózat rekonstrukciója esetén annak elválasztottá történő átépítését vizsgálni kell.

(3) A tehergépjárművek elhelyezését vagy a legalább 20 db személygépjármű elhelyezését biztosító burkolt gépjárműparkoló felületekről összegyűjtött szennyezett csapadékvizeket csak helyi tisztítás után lehet a közcsatornába kiengedni.

(4) Új építési és burkolási tevékenység során megnövekedett csapadékvízzel a szállítórendszert terhelni nem lehet, annak a helyi vízviisszatartását meg kell oldani. A helyi vízviisszatartására egyedi záportárolót kell létesíteni, amelyből fékezetten és késleltetve lehet a csapadékvíz tovább szállítását a közcsatorna hálózattal megoldani, a közcsatorna hálózat üzemeltetője által előírtak figyelembe vételével.

22. §¹⁸ A közcsatorna hálózatba történő bevezetéshez szükséges hálózat üzemeltetői előírás hiányában új beépítés, vagy új rendeltetési egység kialakításával járó bővítés esetén minden megkezdett 20 m² burkolt felület növekedés után 1 m³ tárolókapacitású zárt csapadékvíz tározó tartályt (ciszternát) kell elhelyezni,

a) a csapadékvizek tovább szállítását a közcsatorna hálózat felé késleltetve és fékezetten kell megoldani,

b) amennyiben közcsatorna hálózat nem áll rendelkezésre, a csapadékvizet a telken belül kell hasznosítani.”

A tervezett építési tevékenységhez kapcsolódó közműellátás megfelel a KÉSZ 19-22. § - aiban meghatározott előírásoknak.

„V. Fejezet

A közlekedésre és a járművek elhelyezésére vonatkozó előírások

19. Személygépjárművek elhelyezésére vonatkozó előírások

33. § (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépjármű elhelyezési kötelezettséget legalább a 4. melléklet szerinti mennyiségben, az alábbi előírások figyelembevételével kell biztosítani.

..

(3) Új épület építésekor, lakó rendeltetés esetén a rendeltetésszerű használatból származó személygépjármű elhelyezési kötelezettséget telken belül, a főépületben kell teljesíteni, kivéve az alábbi eseteket:

..."

A tervezett egy lakó rendeltetést tartalmazó lakóépülethez, a lakóépületen belül 2 gépjárműtároló kerül kialakításra. A kerékpártárolás is a lakóépületben történik.

„42. § ...

(2) Az előkertben kizárólag

- a) rendezett terepszint alatti támfalgarázs,
- b) rendezett terepszint alatti gépjármű tároló,
- c) lefedés nélküli 3,5 méternél nem szélesebb lift-, hidépítmény,
- d) kerítés,
- e) hulladéktartály-tároló,
- f) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- g) előlépcső,
- h) akadálymentes közlekedést biztosító rámpa,
- i) garázst kiszolgáló alagút,
- j) amennyiben a telek gépjárművel való megközelítése másképp nem biztosítható, a telek gépjárművel való megközelítését biztosító építmény helyezhető el.

..."

Az előkertben hulladéktartály-tároló kerül elhelyezésre kerül, a KÉSZ 42. § - ban szereplő előírásoknak megfelelően.

„44. § (1) A lakás rendeltetési egység elválaszthatatlan részét képezi a hozzá tartozó személygépjármű férőhely, mely nem számít bele a lakás célú rendeltetési egység átlagos bruttó területébe.

(2) A parkolási szintterületi mutató értékébe terepszint feletti gépjárműtároló kialakítás esetén csak a 4. melléklet alapján számított személygépjárművek számáig, személygépjárművenként legfeljebb 35 m² számítható be.

..."

A bruttó alapterület és a szintterületi mutató számítása során a parkolási szintterületbe 35 m² került beszámításra.

19

„29. A szabadonálló beépítési módra vonatkozó előírások

52. § (1) A szabadonálló beépítésű területeken az építési hely – a (2) bekezdés szerinti esetek kivételével – a telek mélységének utcafront felé eső 50%-a az elő- és oldalkertek nélkül.

(1a)²⁷ Az oldalkert legkisebb szélessége – a (2) bekezdés szerinti esetek kivételével – az építési telekre előírt legnagyobb épületmagasság fele.

(2)²⁸ Az (1) és (1a) bekezdés szerinti építési helytől tervtanácsí vélemény, vagy főépítési konzultáció alapján el lehet térni

- a) az 1. mellékleten jelölt Építési helyek esetében,
- b) az eredeti építéskori állapot rekonstrukciója esetén,
- c) átmenő, sarok, nyúlványos telek esetén,
- d) megtartandó fás növényállománnyal érintett telek esetén,
- e) több épület elhelyezése esetén,
- f) amennyiben a telek méreteiből, geometriájából adódóan az építési övezetben meghatározott paraméterek nem kihasználhatóak,
- g) amennyiben a telek legnagyobb mélysége nem éri el a 40 métert,
- h) amennyiben a telek lejtése meghaladja a 15%-ot,
- i) meglévő épület bővítése esetén,
- j) amennyiben a területen a kialakult állapot ettől eltérő,
- k) védett épület esetén,

l) természetvédelmi terület esetén,

m) telkeken átnyúló mélygarázs esetén.

(3) Lakóterületeken az épület egyik oromfalának hossza sem lehet nagyobb, mint az összes homlokzat vetített hosszának 20%-a.

(4)²⁹ ...”

Eltérési kérelem az építési helytől a KÉSZ 52. § (2) bekezdésében szereplő felhatalmazás alapján:

A KÉSZ alapján meghatározott építési hely:

- előkert: 5 méter, mindkét közterület irányából,
- oldalkert: 3,25 m (H/2)
- hátsókert: a telek mélységének 50 %-a, az elő- és az oldalkert nélkül.

A következő ábrán türkiz színnel látható az a terület, ami a KÉSZ 52. § előírásai szerint építési hely lenne.



Az ábrán látható, hogy a KÉSZ szerint meghatározott építési hely figyelembevételével az ingatlan jelentős része nem beépíthető, erre figyelemmel kérjük a KÉSZ 52. § (1) bekezdésében szereplő előírástól való eltérés lehetőségét a KÉSZ 52. § (2) bekezdésében szereplő felhatalmazás szerint. **Az 52. § (2) bekezdés szerinti jele esetben az építési helytől tervtanácsai vélemény, vagy főépítési konzultáció alapján el lehet térni – mivel:**

- a telek sarok telek,
- a telek méreteiből, geometriájából adódóan az építési övezetben meghatározott paraméterek nem kihasználhatóak, és
- a területen a kialakult állapot ettől eltérő.

A fentiek alapján kérjük az építési hely meghatározása során a fenti ábrán megjelenített javasolt építési hely engedélyezését:

- előkert: 5,0 méter,
- hátsókert 1: 3,25 méter,
- hátsókert 2: 6,0 méter.

Kapcsolódó TÉKA előírás

„53. § (1) bekezdés ^{*} Szomszédos telkek az épületek közötti legkisebb távolságra nem lehet kevesebb az országos tűzvédelmi szabályzat szerint meghatározott tűztávolságnál és – a (3) bekezdésben meghatározott kivételekkel – a (2)–(2b) bekezdés szerinti legkisebb telepítési távolságnál.

(2) A legkisebb telepítési távolság az egymással szemben átfedésben lévő olyan épületek között, amelyeknek homlokzata huzamos tartózkodási céljára szolgáló helyiség nyílását tartalmazza, a telekre vonatkozó legnagyobb párkánymagasság mértéke.

(2a) ^{*} A helyi építési szabályzat csökkentett telepítési távolságot határoz meg a zárt sorú beépítési mód szomszédos telkekre vonatkozóan, ha

a) azok között közhasználatú épületek kerül kialakításra, szélessége legalább az előírt párkánymagasság 2/3-a, de legalább 8,00 méter, és

b) az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt ad ki.

(2b) ^{*} Egy beruházás keretében megvalósuló, vagy 35 méternél nagyobb beépítési magasságú beépítés esetén a helyi építési szabályzat csökkentett telepítési távolságot állapított meg, ha az épületek között közhasználatú terület kerül kialakításra és az állami főépítész eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt ad ki.

(3) Nem kell telepítési távolságot tartani, ha az egymással szemben átfedésben lévő homlokzatok mindegyike

a) nyílás nélküli vagy

b) csak az 54. § (5) és (6) bekezdés szerinti nyílásokat tartalmazza.

(4) Az épület 47. § (2) bekezdés c) pontja szerint megvalósított utólagos hőszigetelés esetén a szomszéd ingatlanra átnyúlását nem kell figyelembe venni a telepítési távolság meghatározásánál.

(5) ^{*} Ha két épület közterület vagy magánút választja el, a két épület közötti távolság – a helyi építési szabályzat az utcai légtérarányról rendelkezik – nem lehet kevesebb a helyi építési szabályzatban meghatározott utcai légtéraránynál.”

„32. Kerítés létesítése

59. §³¹ A telek határvonalain kerítés legfeljebb 2,0 m magassággal létesíthető, kivéve a településképvédelméről szóló önkormányzati rendelet 3. mellékletében Tömör kerítés jelkulccsal lehatárolt ingatlanokat.

...

A tervezett kerítés kialakítása a KÉSZ, a TÉKA és a TKR előírásai szerint kerül megtervezésre.

21

„41. Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület (Lke-3)

...

(3) Az Lke-3/D-1, Lke-3/D-3, **Lke-3/D-4** jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 115 m²-e után.

...

(6) Az Lke-3 jelű építési övezetekben telkenként egy épület helyezhető el minden, az (1) – (5) bekezdés szerint létesíthető 4 önálló rendeltetési egység után.

...

„85. § (1) Az Lke-3 jelű építési övezetekben – kivéve az Lke-3/D-AI jelű építési övezeteket –

a) lakó,

b) kereskedelmi, szolgáltató,

c) hitéleti,

d) nevelési, oktatási,

...

j) sport

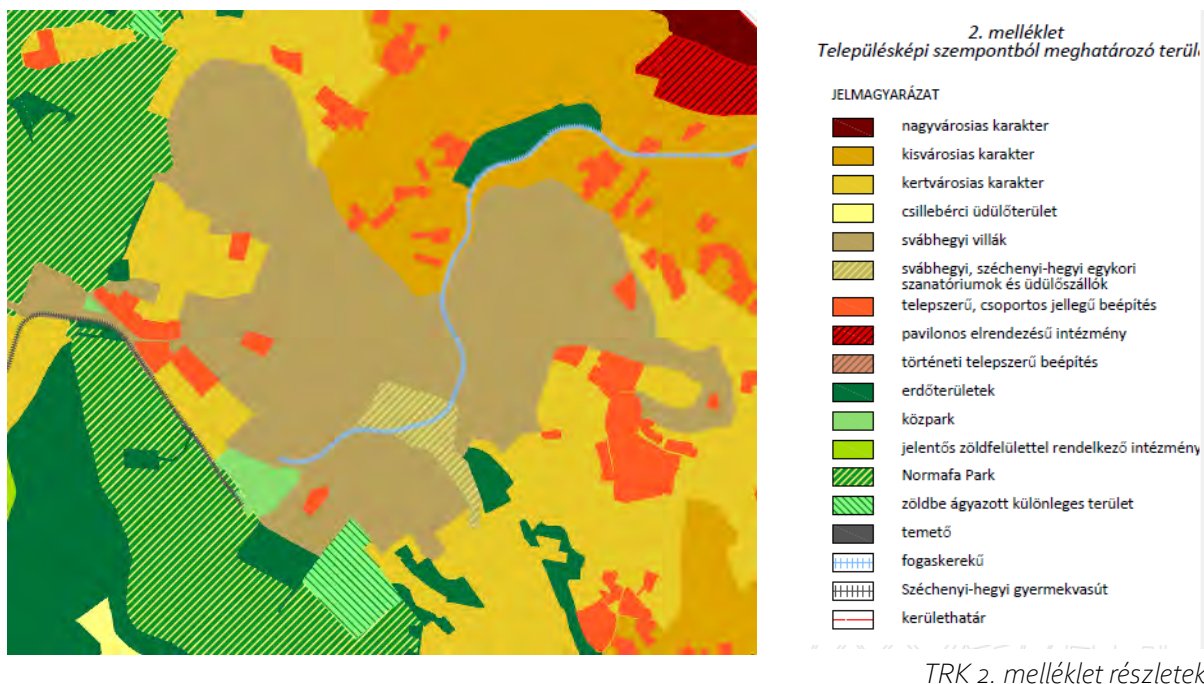
rendeltetés helyezhető el a 32. § (1) bekezdés figyelembevételével.

...

„87. § Az Lke-3 építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 5. pontja határozza meg.”

A telken egy lakóépület tervezett egy lakás kialakításával, erről részletesen az előző fejezetben.

2.3.3. A TKR előírásainak való megfelelés bemutatása



A terület a TKR alapján a „kertvárosias” TSZM területbe tartozik. A TSZM területre vonatkozó előírások, és a megfelelés igazolása:

20. § A Hegyvidék településképi szempontból meghatározó területei a 2. mellékleten lehatárolt területek:

- a) nagyvárosias karakter,
- b) kisvárosias karakter,
- c) kertvárosias karakter,**
- d) csillebérci üdülőterület,
- e) svábhegyi villák,
- f) svábhegyi, Széchenyi-hegyi egykori szanatóriumok, üdülésházak
- g) telepszerű, csoportos jellegű beépítés,
- h) pavilonos elrendezésű intézmény,
- i) történeti telepszerű beépítés,
- j) közpark,
- k) jelentős zöldfelülettel rendelkező intézmény,
- l) Normafa Park,
- m) zöldbe ágyazott különleges területek,
- n) erdőterületek,
- o) temető.

A településképi szempontból meghatározó területek mindegyikére együttesen vonatkozó általános területi építészeti követelmények

21. § A budai hegyvidék városi látványt meghatározó hegygerinc-vonulatainak védelme érdekében a 3. mellékleten jelölt kilátás és látványvédelemmel érintett területen új épület elhelyezése, valamint meglévő épület magasságát növelő építési tevékenység esetén a 3. mellékleten megjelölt látványpontokból nézve az épület a Hegyvidék gerincvonulatainak látványát nem befolyásolhatja károsan.

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) a kialakult beépítési adottságok, a környezetre jellemző építészeti-, táji- és természeti karakter, és a terület fejlesztési lehetőségeinek figyelembevételével,

b) kizárólag a környezet léptékéhez, formanyelvéhez, tömegalakításához illeszkedő módon,

c) az építmény karakteréhez, funkciójához illeszkedő, a környezetre jellemző kialakítással és anyaghasználattal lehetséges, valamint

d) során az építmény homlokzati látványa és struktúrája a környezethez és a választott funkcióhoz illeszkedően, valamint az épülettömeggel harmonizáló módon alakítható ki,

e) nem korlátozhatja indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását, illetve az építmények kilátását vagy a rálátását,

f) 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.

...

(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.

...

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

.....

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

....

...

(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 tetőtérre 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, támfalkerítés, a támfal és 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, jogszerűen 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 nagyeleemes 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.

....

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 felületet kialakítani nem lehet, kivéve a beközeledéshez és a gépjármű elhelyezéshez szükséges területek.**

Az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére és az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó követelmények

20. *Épületen elhelyezésre kerülő elektronikus hírközlési és egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó követelmények*

31. § (1) Új építésű épület tervezésénél az elektronikus hírközlési és egyéb műszaki berendezések elhelyezéséről a tervezéssel egyidőben kell gondoskodni.

(2) Elektronikus hírközlési és egyéb műszaki berendezés településképet nem zavaró módon helyezhető el.

(3) A 20. § a), b) és i) pontjaiban foglalt területeken elektronikus hírközlési és egyéb műszaki berendezést, ahol műszakilag megoldható épületen belül, vagy közforgalom által használt területről nem látható homlokzaton, illetve épületszerkezettel takartan - erkély, loggia, terasz megléte esetén azon belül - kell elhelyezni.

(4) Amennyiben a (3) bekezdés szerinti takart elhelyezés műszakilag nem megoldható, az épület homlokzatán utólagosan elektronikus hírközlési és egyéb műszaki berendezés csak

a) az épület architektúrájával és nyílásrendjével összhangban,

b) homlokzatonként egységes módon,
helyezhető el.

(5) Meglévő épület felújítása esetén, amennyiben elektronikus hírközlési és egyéb műszaki berendezések eltávolítása válik szükségessé, azok kizárólag a (2)-(4) bekezdések szerinti módon helyezhetők vissza a homlokzatra. Az eltávolított elektronikus hírközlési és egyéb műszaki berendezések korábbi helyét a homlokzaton ki kell javítani.

...

(9) Napelem, napkollektor magastetőn épületen tetősíkon vagy épületszerkezetbe integráltan helyezhető el.

(10) Elektronikus hírközlési és egyéb műszaki berendezés korláton, kerítésen, támfalkerítésen nem helyezhető el.

(11) Építményre telepített antenna – a tartószerkezettel együtt – nem lehet magasabb az adott építmény legmagasabb pontja felett 6 m-nél.

...

(13) Új parabolaantenna, 50 cm magasságot meghaladó antenna az épület architektúrájához és homlokzati arányrendszeréhez illeszkedően alakítható ki.

....

(15) Magastetőn elektronikus hírközlési és egyéb műszaki berendezés a tetőfelület határoló éleitől 50 cm-en belül nem helyezhető el.

A tervezett lakóépület és zöldfelület kialakítás a fenti településképi követelményeknek megfelel. A kerítés és az egyéb műszaki létesítmények a TKR követelményeinek megfelelően kerülnek kialakításra.

6.6 Anyaghatszárítás

546

Thypha latifolia

Testa la tua

Udon violet.

A községi önkormányzat feladatainak egy-egy területi feladatát az alábbiak tartalmazzák. Egyrészt az önkormányzat feladatainak megvalósításához szükséges pénzeszközök előteremtését, másrészt az önkormányzat feladatainak megvalósításához szükséges pénzeszközök előteremtését.

[illegible]

Environmental Monitoring

[illegible]

Four photographs of modern houses with different roof types. The first image shows a house with a grey tiled roof and a wooden deck, labeled '275 sqm'. The second image shows a house with a red tiled roof, labeled '270 sqm'. The third image shows a house with a dark grey tiled roof, labeled '260 sqm'. The fourth image shows a house with a dark grey tiled roof, labeled '260 sqm'.

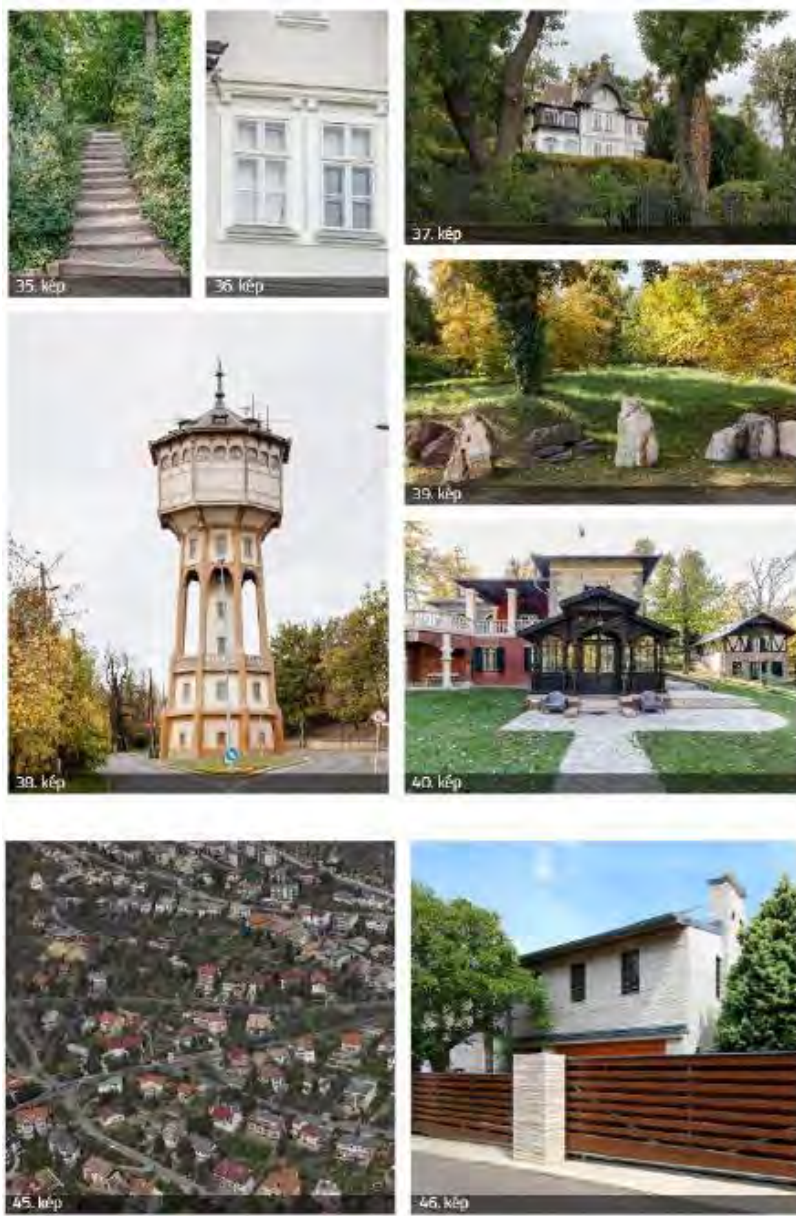


TAK részletek

tervezett homlokzatok



27



Svábhegy

A Svábhegy változatos domborzatú, értékes növényállománnyal fedett terület. A jó levegőnek köszönhetően kórházak, szanatóriumok települtek ide, de a csend és a kilátás a tehetősebb polgárokat is idevonzotta. Így alakultak ki a nyári lakok, üdülőházak, melyek jelenleg is meghatározzák Svábhegy településképét. A társasházakká alakult villák közé a 70-es évektől lakóházak, sorházak, többemeletes társasházak ekelődtek.

Legrégebben beépített része a Sváb falu, amely pincével, földszintes, oromzatos, hegyre felkúszó házaival hangulatos színtartó a hegyvidéknek.

Az ún. „Svájci villák” a Fogaskerekű Vasúttársaság által az akkori Svábhegyi végállomás környezetében felparcellázott telkeken épültek fel. Jellemzőjük a fűrészelt díszítésű faszerkezetes veranda és oromzat, és a fachwerkes szerkezeti megoldások alkalmazása.

Sajátos „építészeti mikroklimát” alakított ki az úgynevezett sváb falu megmaradt öt háza a Kőltő és Tücsök utcában. Ezek a szerény, kifejezetten falusias hangulatot árasztó, oldalhatáron álló vincellér házak az egész évben a szőlőhegyen lakó vincellérek számára épültek a XIX. század közepén.

Mártonhegy

A Mártonhegy a Svábhegy délkeleti nyúlványa, a mára befedett Orbánhegyi-árok választja el az Orbánhegytől. Viszonylag sűrűn beépített terület, a XIX. századi villákat és XX. század eleji lakóházakat lapostetős kockaházak, három-négyemeletes sorházak lakótelepek – és néhány tízemeletes pontház – egészítik ki.

A Denevér út – Fodor utca között húzódó zöldterület fővárosi védettség alatt áll.

TAK részletek

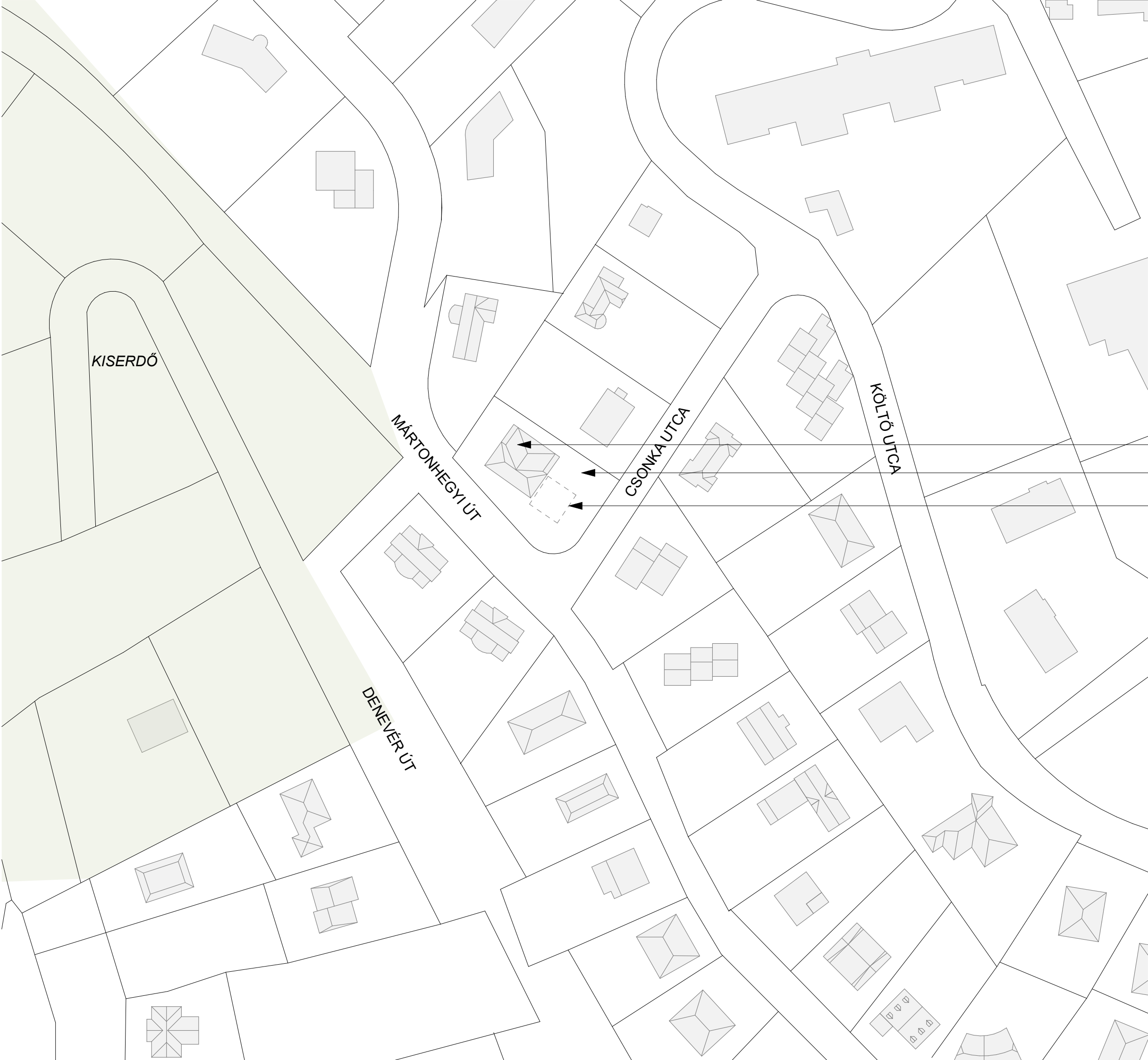


tervezett épület látványtervei

A tervezett épület a TAK iránymutatásainak a figyelembevételével került kialakításra.

A következőkben az alábbi sorrendben kerülnek bemutatásra az építészeti – műszaki tervlapok, kiegészítve az előző fejezetekhez kapcsolódó tartalmakkal a dokumentáció felépítése szerinti sorrendben.

- 2.4. Részletes utcaképi és légi fotódokumentáció a tervezési területről és környezetéről
- 2.5. A beépítést bemutató léptékhelyes tömegvázlat
- 2.6. A befoglaló tájat és a terepviszonyokat is ábrázoló látványterv helyszíni és légi fotókba illesztve
- 2.7. Átnézeti helyszínrajz
- 2.8. Meglévő állapot helyszínrajza legalább M1:500-as léptékben, amelyen ábrázolandó a meglévő építmények tetőfelülnézete, a meglévő terepviszonyok és a faállomány
- 2.9. Tervezett állapot helyszínrajza legalább M1:500-as léptékben, amelyen ábrázolandó a tervezéssel érintett, valamint szomszédos ingatlanokon álló építmények tetőfelülnézete, továbbá a terepviszonyok változtatása és a faállomány
- 2.10. Tömegformálásra kiható eltérő szintek alaprajzai
- 2.11. Tervezéssel érintett homlokzat(ok)
- 2.12. Utcaképek
- 2.13. Metszetek, meglévő és tervezett terepvonal megjelenítésével, minimum két egymásra merőleges terepmetszet a teljes ingatlanon keresztül legalább M1:200-as léptékben



CSALÁDI HÁZ

1026 BUDAPEST XII. KER.
MÁRTONHEGYI ÚT 8b,
HRSZ.:9218/15
2026. 07. 02.
+/-0,00=336,5mBf

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

ÉPÍTETŐ: Empátia Gondozóház
nonprofit Közhasznú Kft.
6035, Ballószög,
Aranykor út 38.
Adószám:14952546203
Képviselő: Dudás László

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK: STUDIO KVARC
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ KFT.
kamarai céga.: C-11-4934
iroda: 1066 - Budapest
Oktogon tér 1.
info@studiokvarc.hu

Simon Mónika
okl. építészmérnök
É 01-6048
tel.: +36 30 504 6042
simon@studiokvarc.hu

Kalász Dóra
okl. építészmérnök
kalasz@studiokvarc.hu

tervezett épület
tervezéssel érintett telek
meglévő, bontandó épület

T-01

Átnézeti helyszínrajz

1:1000

STUDIO KVARC



CSALÁDI HÁZ

1026 BUDAPEST XII. KER.
MÁRTONHEGYI ÚT 8b,
HRSZ.: 9218/15
2026. 07. 03.
+/-0,00=336,5mBf

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

ÉPÍTETŐ: Empátia Gondozóház
nonprofit Közhasznú Kft.
6035, Ballószög,
Aranykor út 38.
Adószám: 14952546203
Képviselő: Dudás László

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK: STUDIO KVARC
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ KFT.
kamarai céga.: C-11-4934
iroda: 1066 - Budapest
Oktogon tér 1.
info@studiokvarc.hu

Simon Mónika
okl. építésmérnök
É 01-6048
tel.: +36 30 504 6042
simon@studiokvarc.hu

Kalász Dóra
okl. építésmérnök
kalasz@studiokvarc.hu

telekhatár
kerítés
meglévő, bontandó épület
meglévő, áthelyezendő gépkocsi behajtó

T-02

Helyszínrajz - meglévő

1:500

STUDIO KVARC



É

CSALÁDI HÁZ

1026 BUDAPEST XII. KER.
MÁRTONHEGYI ÚT 8b,
HRSZ.:9218/15
2026. 07. 03.
+/-0,00=336,5mBf

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

ÉPÍTETŐ: Empátia Gondozóház
nonprofit Közhasznú Kft.
6035, Ballószög,
Aranykor út 38.
Adószám:14952546203
Képviselő: Dudás László

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK: STUDIO KVARC
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ KFT.
kamarai céga.: C-11-4934
iroda: 1066 - Budapest
Oktogon tér 1.
info@studiokvarc.hu

Simon Mónika
okl. építésmérnök
É 01-6048
tel.: +36 30 504 6042
simon@studiokvarc.hu

Kalász Dóra
okl. építésmérnök
kalasz@studiokvarc.hu

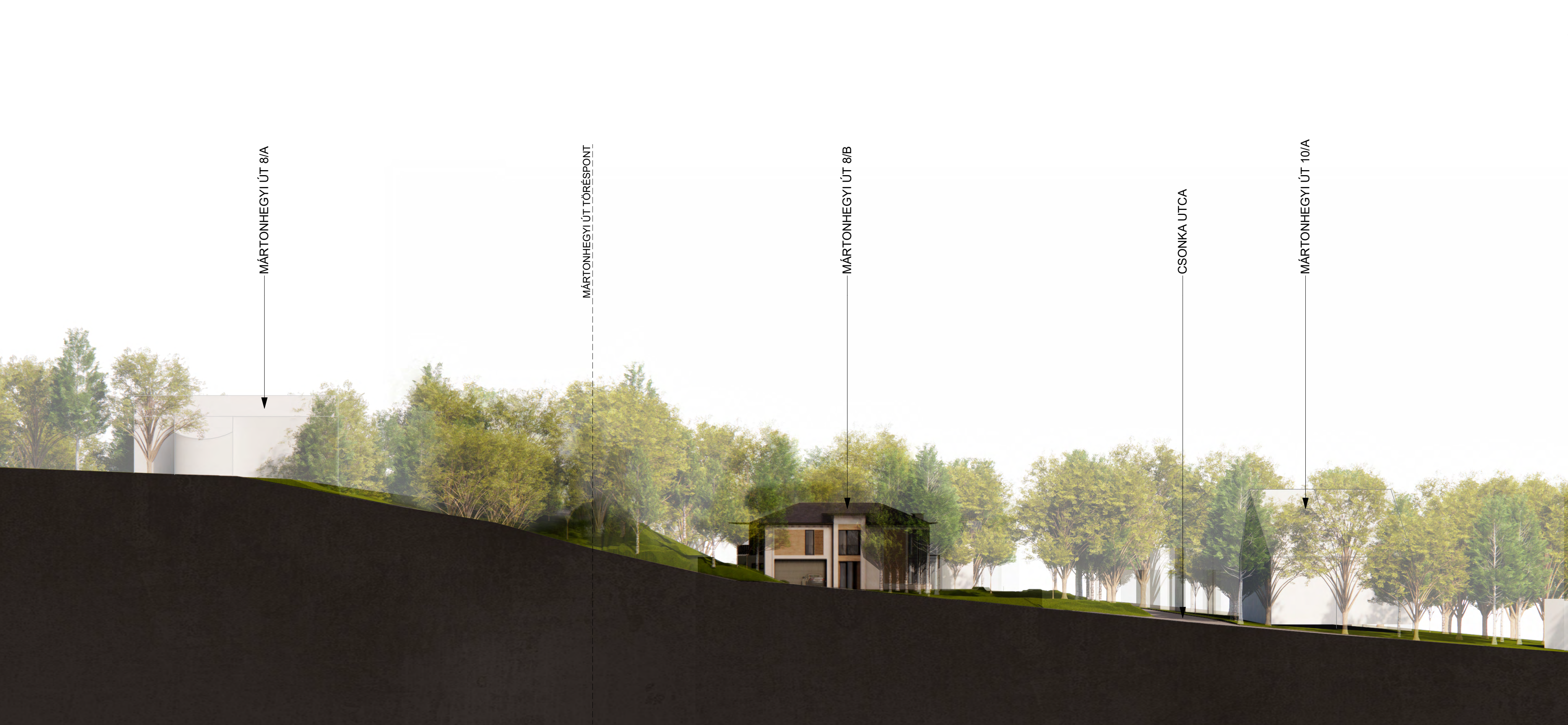
tervezett épület
terasz
telekhatár
kerítés
meglévő, áthelyezendő gépkocsi behajtó

T-03

Helyszínrajz - tervezett

1:500

STUDIO KVARC



CSALÁDI HÁZ

1026 BUDAPEST XII. KER.
MÁRTONHEGYI ÚT 8b,
HRSZ.:9218/15
2026. 07. 02.

+/-0,00=336,5mBf

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

ÉPÍTETŐ:

Empátia Gondozóház
nonprofit Közhasznú Kft.
6035, Ballószög,
Aranykor út 38.
Adószám:14952546203
Képviselő: Dudás László

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK:

STUDIO KVARC
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ KFT.
kamarai céga.: C-11-4934
iroda: 1066 - Budapest
Oktogon tér 1.
info@studiokvarc.hu

Simon Mónika
okl. építészmérnök
É 01-6048
tel.: +36 30 504 6042
simon@studiokvarc.hu

Kalász Dóra
okl. építészmérnök
kalasz@studiokvarc.hu

T-04

Útcakép - Mártonhegyi út



CSALÁDI HÁZ

1026 BUDAPEST XII. KER.
MÁRTONHEGYI ÚT 8b,
HRSZ.:9218/15
2026. 07. 02.
+/-0,00=336,5mBf

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

ÉPÍTETŐ: Empátia Gondozóház
nonprofit Közhasznú Kft.
6035, Ballószög,
Aranykor út 38.
Adószám:14952546203
Képviselő: Dudás László

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK: STUDIO KVARC
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ KFT.
kamarai céga.: C-11-4934
iroda: 1066 - Budapest
Oktogon tér 1.
info@studiokvarc.hu

Simon Mónika
okl. építésmérnök
É 01-6048
tel.: +36 30 504 6042
simon@studiokvarc.hu

Kalász Dóra
okl. építésmérnök
kalasz@studiokvarc.hu

T-05

Utcakép - Csonka utca

Helyiséglista		
Szint	Helyiség	Nettó ter.
Földszint	AP1_Fsz.	7,04
	AP1_Gardrób	6,04
	AP1_Háló	21,30
	Esz.	15,93
	Garázs	44,16
	Gép.	3,91
	K-É-N	73,02
	Kr.	3,54
Emelet	WC	1,88
		176,82 m²
	AP2_Fsz.	5,51
	AP2_Gard.	3,95
	AP2_Szoba	22,21
	AP3_Fsz.	5,51
	AP3_Gard.	3,95
	AP3_Szoba	22,22
	AP4_Fsz.	6,09
	AP4_Gard.	3,46
	AP4_Szoba	20,84
	Hh.	9,68
	Közl.	20,23
	Taroló	7,11
		130,76 m²
		307,58 m²



CSALÁDI HÁZ

1026 BUDAPEST XII. KER.
MÁRTONHEGYI ÚT 8b,
HRSZ.:9218/15
2026. 07. 03.
+/-0,00=336,5mBf

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

ÉPÍTETŐ: Empátia Gondozóház
nonprofit Közhasznú Kft.
6035, Ballószög,
Aranykor út 38.
Adószám:14952546203
Képviselő: Dudás László

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK: STUDIO KVARC
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ KFT.
kamarai céga.: C-11-4934
iroda: 1066 - Budapest
Oktogon tér 1.
info@studiokvarc.hu

Simon Mónika
okl. építésmérnök
É 01-6048
tel.: +36 30 504 6042
simon@studiokvarc.hu

Kalász Dóra
okl. építésmérnök
kalasz@studiokvarc.hu

T-06

Alaprajz - földszint

1:100

STUDIO KVARC

Helyiséglista		
Szint	Helyiség	Netto ter.
Földszint	AP1_Fsz.	7,04
	AP1_Gardrób	6,04
	AP1_Háló	21,30
	Esz.	15,93
	Garázs	44,16
	Gép.	3,91
	K-E-N	73,02
	Kr.	3,54
	WC	1,88
		176,82 m²
Emelet	AP2_Fsz.	5,51
	AP2_Gard.	3,95
	AP2_Szoba	22,21
	AP3_Fsz.	5,51
	AP3_Gard.	3,95
	AP3_Szoba	22,22
	AP4_Fsz.	6,09
	AP4_Gard.	3,46
	AP4_Szoba	20,84
	Hh.	9,68
	Közl.	20,23
	Taroló	7,11
		130,76 m²
		307,58 m²



CSALÁDI HÁZ

1026 BUDAPEST XII. KER.
MÁRTONHEGYI ÚT 8b,
HRSZ.:9218/15
2026. 07. 03.
+/-0,00=336,5mBf

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

ÉPÍTETŐ: Empátia Gondozóház
nonprofit Közhasznú Kft.
6035, Ballószög,
Aranykor út 38.
Adószám:14952546203
Képviselő: Dudás László

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK: STUDIO KVARC
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ KFT.
kamarai céga.: C-11-4934
iroda: 1066 - Budapest
Oktogon tér 1.
info@studiokvarc.hu

Simon Mónika
okl. építészmérnök
É 01-6048
tel.: +36 30 504 6042
simon@studiokvarc.hu

Kalász Dóra
okl. építészmérnök
kalasz@studiokvarc.hu

T-07

Alaprajz - emelet

1:100

STUDIO KVARC



CSALÁDI HÁZ

1026 BUDAPEST XII. KER.
MÁRTONHEGYI ÚT 8b,
HRSZ.:9218/15
2026. 07. 03.

+/-0,00=336,5mBf

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

ÉPÍTETŐ: Empátia Gondozóház
nonprofit Közhasznú Kft.
6035, Ballószög,
Aranykor út 38.
Adószám:14952546203
Képviselő: Dudás László

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK: STUDIO KVARC
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ KFT.
kamarai céga.: C-11-4934
iroda: 1066 - Budapest
Oktogon tér 1.
info@studiokvarc.hu

Simon Mónika
okl. építésmérnök
É 01-6048
tel.: +36 30 504 6042
simon@studiokvarc.hu

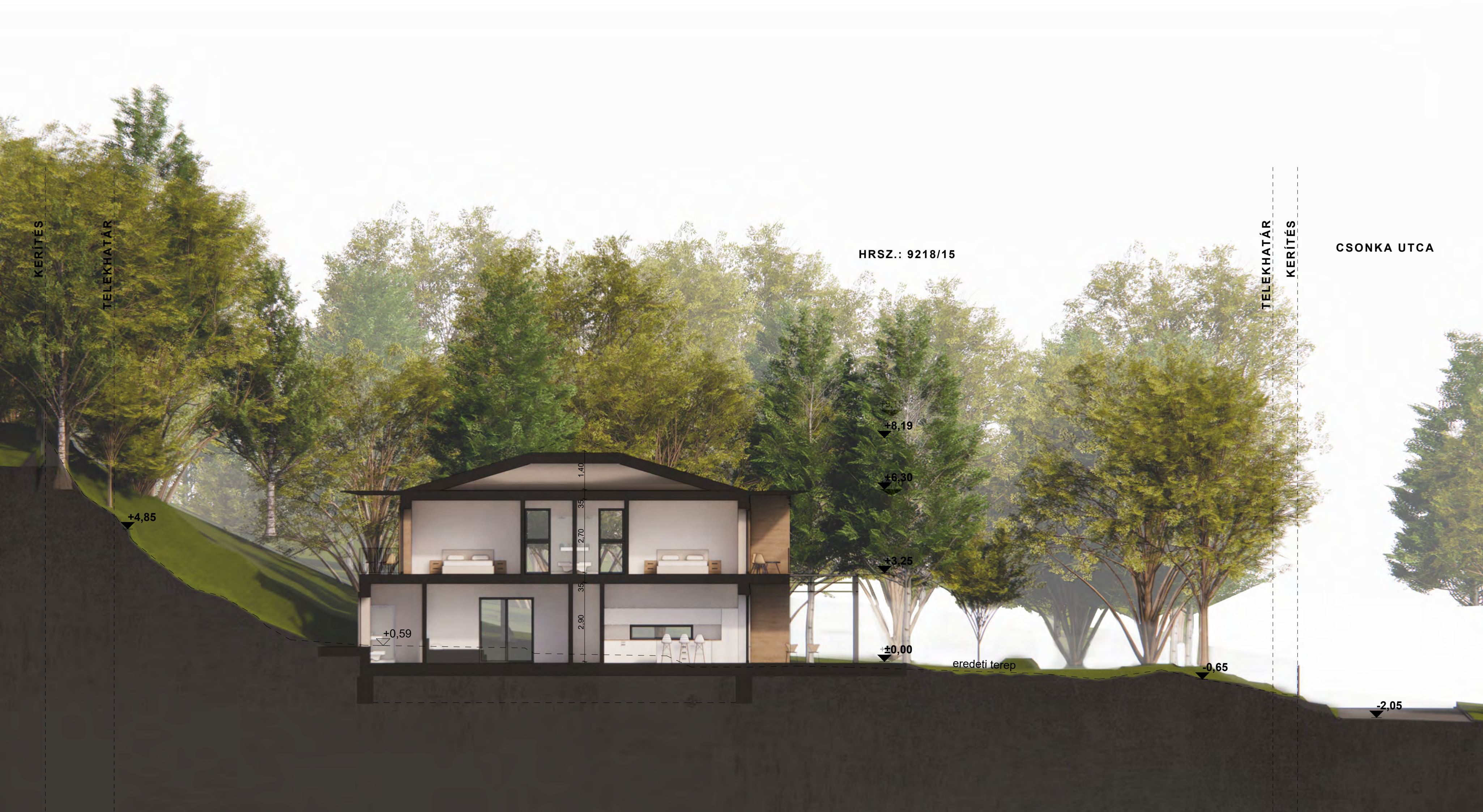
Kalász Dóra
okl. építésmérnök
kalasz@studiokvarc.hu

T-08

A-A metszet

1:100

STUDIO KVARC



KERÍTÉS

TELEKHTÁR

TELEKHTÁR

KERÍTÉS

HRSZ.: 9218/15

CSONKA UTCA

+4,85

+0,59

+8,19

+6,30

+3,25

±0,00

eredeti terep

-0,65

-2,05

CSALÁDI HÁZ

1026 BUDAPEST XII. KER.
MÁRTONHEGYI ÚT 8b,
HRSZ.:9218/15
2026. 07. 03.

+/-0,00=336,5mBf

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

ÉPÍTETŐ:

Empátia Gondozóház
nonprofit Közhasznú Kft.
6035, Ballószög,
Aranykor út 38.
Adószám:14952546203
Képviselő: Dudás László

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK:

STUDIO KVARC
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ KFT.
kamarai céga.: C-11-4934
iroda: 1066 - Budapest
Oktogon tér 1.
info@studiokvarc.hu

Simon Mónika
okl. építészmérnök
É 01-6048
tel.: +36 30 504 6042
simon@studiokvarc.hu

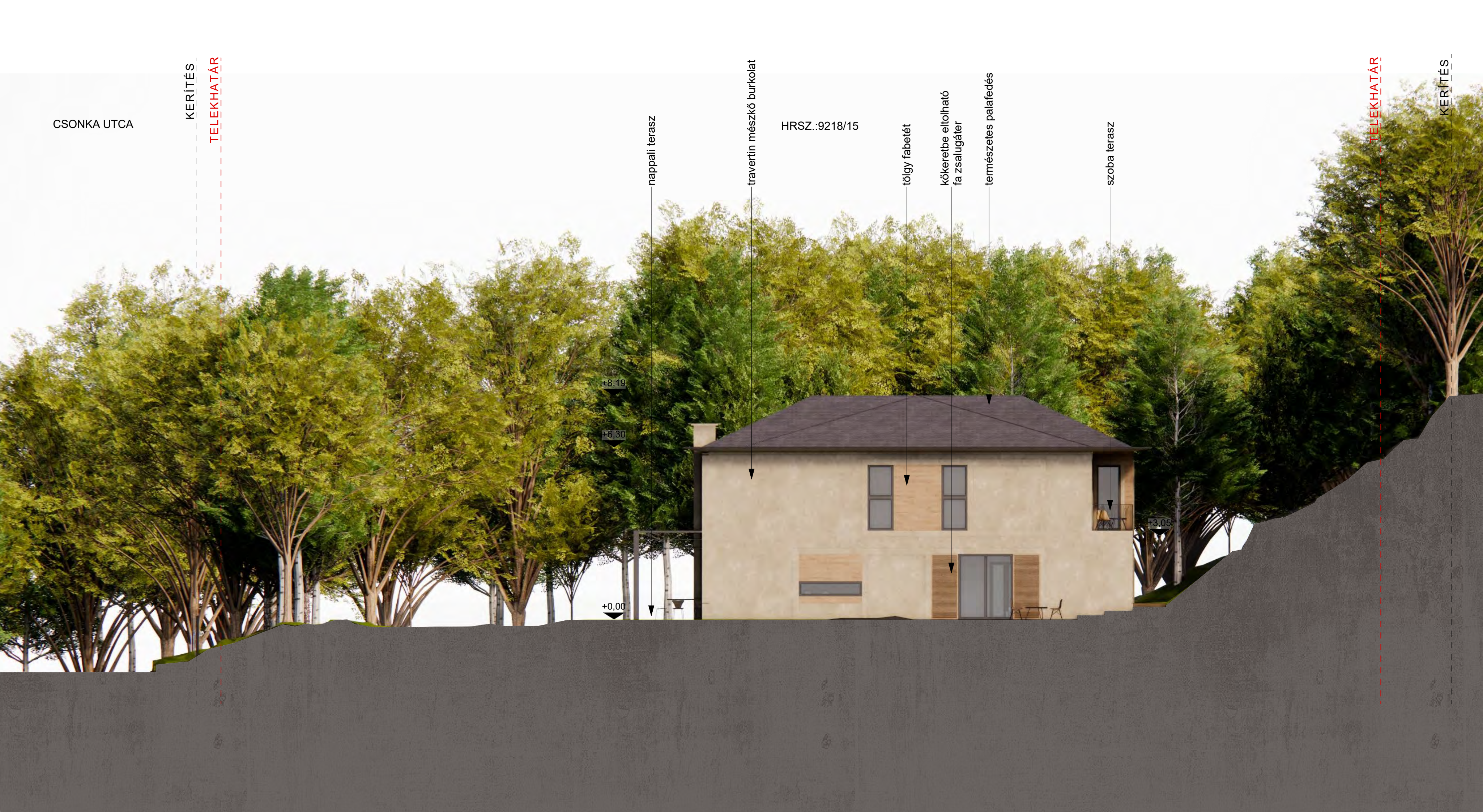
Kalász Dóra
okl. építészmérnök
kalasz@studiokvarc.hu

T-09

B-B metszet

1:100

STUDIO KVARC



CSALÁDI HÁZ

1026 BUDAPEST XII. KER.
MÁRTONHEGYI ÚT 8b,
HRSZ.:9218/15
2026. 07. 03.

+/-0,00=336,5mBf

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

ÉPÍTETŐ:

Empátia Gondozóház
nonprofit Közhasznú Kft.
6035, Ballószög,
Aranykor út 38.
Adószám:14952546203
Képviselő: Dudás László

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK:

STUDIO KVARC
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ KFT.
kamarai céga.: C-11-4934
iroda: 1066 - Budapest
Oktogon tér 1.
info@studiokvarc.hu

Simon Mónika
okl. építészmérnök
É 01-6048
tel.: +36 30 504 6042
simon@studiokvarc.hu

Kalász Dóra
okl. építészmérnök
kalasz@studiokvarc.hu

T-10

Homlokzat - északkeleti

1:100

STUDIO KVARC



CSALÁDI HÁZ

1026 BUDAPEST XII. KER.
MÁRTONHEGYI ÚT 8b,
HRSZ.:9218/15
2026. 07. 03.

+/-0,00=336,5mBf

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

ÉPÍTETŐ: Empátia Gondozóház
nonprofit Közhasznú Kft.
6035, Ballószög,
Aranykor út 38.
Adószám:14952546203
Képviselő: Dudás László

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK: STUDIO KVARC
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ KFT.
kamarai céga.: C-11-4934
iroda: 1066 - Budapest
Oktogon tér 1.
info@studiokvarc.hu

Simon Mónika
okl. építésmérnök
É 01-6048
tel.: +36 30 504 6042
simon@studiokvarc.hu

Kalász Dóra
okl. építésmérnök
kalasz@studiokvarc.hu

T-11

Homlokzat - délkelet

1:100

STUDIO KVARC



KERÍTÉS

TELEKHAJÁR

kőkeret

kőkeretbe eltolható
fa zsalugáter

bejárati kiemelés

természetes palafedés

travertin mészkő burkolat

tölgy fabetét

kétszintes nappali üvegfallal

nappali terasz

pergola

HRSZ.:9218/15

CSONKA UTCA

+9,15

+6,10

+3,05

+0,00

TELEKHAJÁR

KERÍTÉS

CSALÁDI HÁZ

1026 BUDAPEST XII. KER.
MÁRTONHEGYI ÚT 8b,
HRSZ.:9218/15
2026. 07. 03.

+/-0,00=336,5mBf

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

ÉPÍTETŐ:

Empátia Gondozóház
nonprofit Közhasznú Kft.
6035, Ballószög,
Aranykor út 38.
Adószám:14952546203
Képviselő: Dudás László

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK:

STUDIO KVARC
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ KFT.
kamarai cég.a.: C-11-4934
iroda: 1066 - Budapest
Oktogon tér 1.
info@studiokvarc.hu

Simon Mónika
okl. építészmérnök
É 01-6048
tel.: +36 30 504 6042
simon@studiokvarc.hu

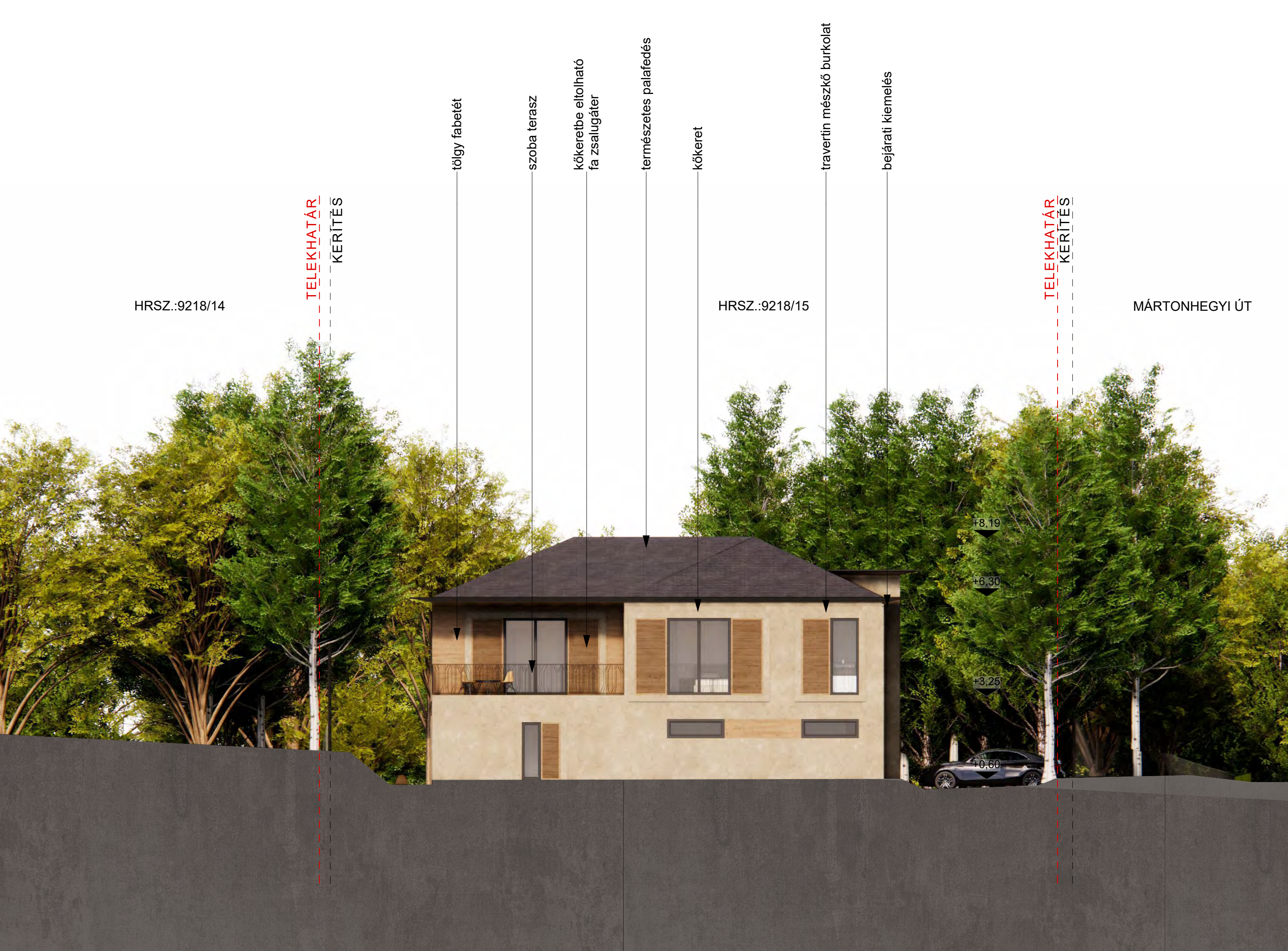
Kalász Dóra
okl. építészmérnök
kalasz@studiokvarc.hu

T-12

Homlokzat - délnyugat

1:100

STUDIO KVARC



HRSZ.:9218/14

HRSZ.:9218/15

MÁRTONHEGYI ÚT

CSALÁDI HÁZ

1026 BUDAPEST XII. KER.
MÁRTONHEGYI ÚT 8b,
HRSZ.:9218/15
2026. 07. 03.

+/-0,00=336,5mBf

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

ÉPÍTETŐ: Empátia Gondozóház
nonprofit Közhasznú Kft.
6035, Ballószög,
Aranykor út 38.
Adószám:14952546203
Képviselő: Dudás László

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK: STUDIO KVARC
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ KFT.
kamarai céga.: C-11-4934
iroda: 1066 - Budapest
Oktogon tér 1.
info@studiokvarc.hu

Simon Mónika
okl. építésszámőrök
É 01-6048
tel.: +36 30 504 6042
simon@studiokvarc.hu

Kalász Dóra
okl. építésszámőrök
kalasz@studiokvarc.hu

T-13

Homlokzat - északnyugat

1:100

STUDIO KVARC



Látvány dél felől madártávlatból

CSALÁDI HÁZ

1026 BUDAPEST XII. KER.
MÁRTONHEGYI ÚT 8b,
HRSZ.:9218/15
2026. 07. 02.
+/-0,00=336,5mBf

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

ÉPÍTETŐ: Empátia Gondozóház
nonprofit Közhasznú Kft.
6035, Ballószög,
Aranykor út 38.
Adószám:14952546203
Képviselő: Dudás László

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK: STUDIO KVARC
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ KFT.
kamarai céga.: C-11-4934
iroda: 1066 - Budapest
Oktogon tér 1.
info@studiokvarc.hu

Simon Mónika
okl. építésszámőrök
É 01-6048
tel.: +36 30 504 6042
simon@studiokvarc.hu

Kalász Dóra
okl. építésszámőrök
kalasz@studiokvarc.hu

T-14

Látvány



CSALÁDI HÁZ

1026 BUDAPEST XII. KER.
MÁRTONHEGYI ÚT 8b,
HRSZ.:9218/15
2026. 07. 02.
+/-0,00=336,5mBf

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

ÉPÍTETŐ: Empátia Gondozóház
nonprofit Közhasznú Kft.
6035, Ballószög,
Aranykor út 38.
Adószám:14952546203
Képviselő: Dudás László

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK: STUDIO KVARC
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ KFT.
kamarai céga.: C-11-4934
iroda: 1066 - Budapest
Oktogon tér 1.
info@studiokvarc.hu

Simon Mónika
okl. építésmérnök
É 01-6048
tel.: +36 30 504 6042
simon@studiokvarc.hu

Kalász Dóra
okl. építésmérnök
kalasz@studiokvarc.hu

T-15

Látvány

Látvány nyugat felől madártávlatból

Tervezett épület megnövelt paraméterekkel



Tömegvázlat eredeti paraméterekkel



CSALÁDI HÁZ

1026 BUDAPEST XII. KER.
MÁRTONHEGYI ÚT 8b,
HRSZ.:9218/15
2026. 07. 02.
+/-0,00=336,5mBf

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

ÉPÍTETŐ: Empátia Gondozóház
nonprofit Közhasznú Kft.
6035, Ballószög,
Aranykor út 38.
Adószám:14952546203
Képviselő: Dudás László

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK: STUDIO KVARC
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ KFT.
kamarai céga.: C-11-4934
iroda: 1066 - Budapest
Oktogon tér 1.
info@studiokvarc.hu

Simon Mónika
okl. építésmérnök
É 01-6048
tel.: +36 30 504 6042
simon@studiokvarc.hu

Kalász Dóra
okl. építésmérnök
kalasz@studiokvarc.hu

T-16

Légifotóba illesztett
látvány



CSALÁDI HÁZ

1026 BUDAPEST XII. KER.
MÁRTONHEGYI ÚT 8b,
HRSZ.:9218/15
2026. 07. 02.

+/-0,00=336,5mBf

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

ÉPÍTETŐ: Empátia Gondozóház
nonprofit Közhasznú Kft.
6035, Ballószög,
Aranykor út 38.
Adószám:14952546203
Képviselő: Dudás László

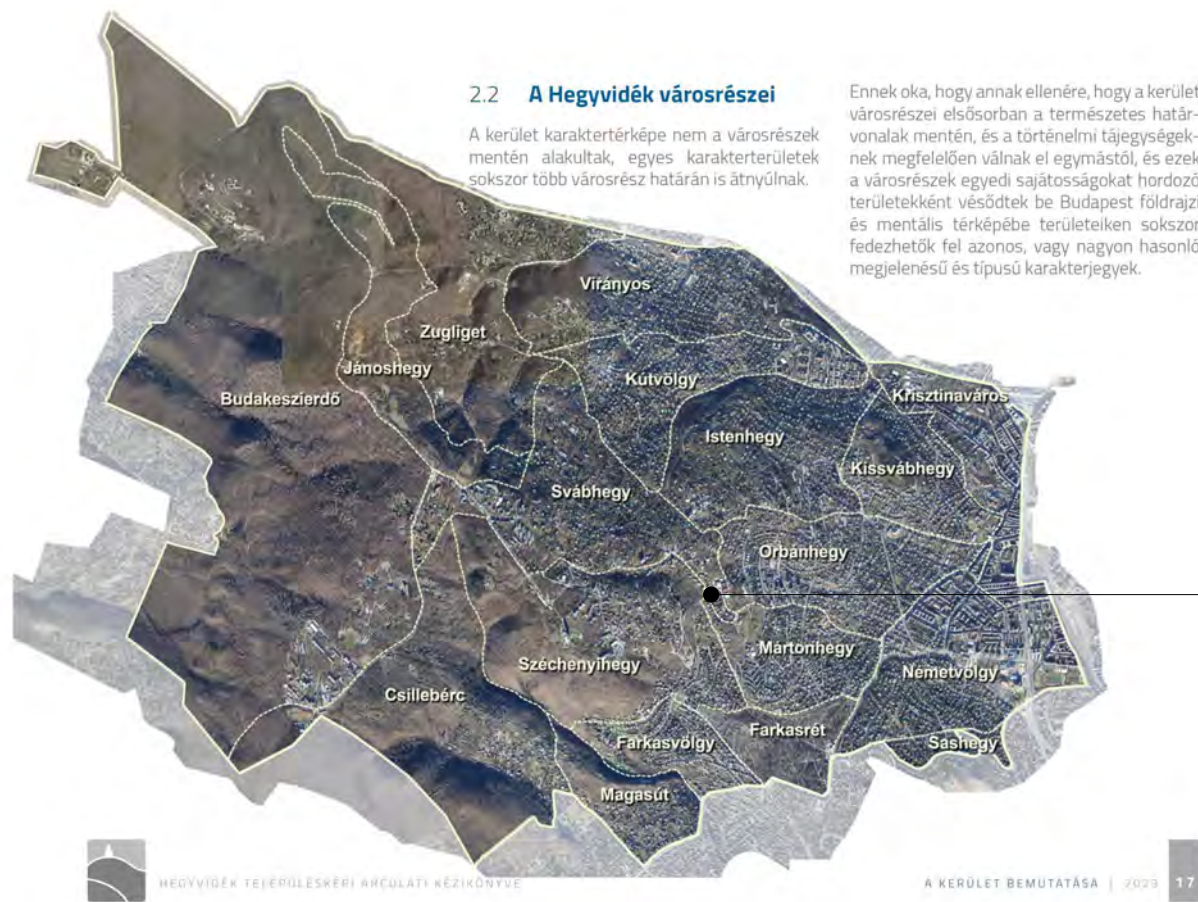
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK: STUDIO KVARC
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ KFT.
kamarai céga.: C-11-4934
iroda: 1066 - Budapest
Oktogon tér 1.
info@studiokvarc.hu

Simon Mónika
okl. építészmérnök
É 01-6048
tel.: +36 30 504 6042
simon@studiokvarc.hu

Kalász Dóra
okl. építészmérnök
kalasz@studiokvarc.hu

T-17

Helyszíni fotóba illesztett
látvány

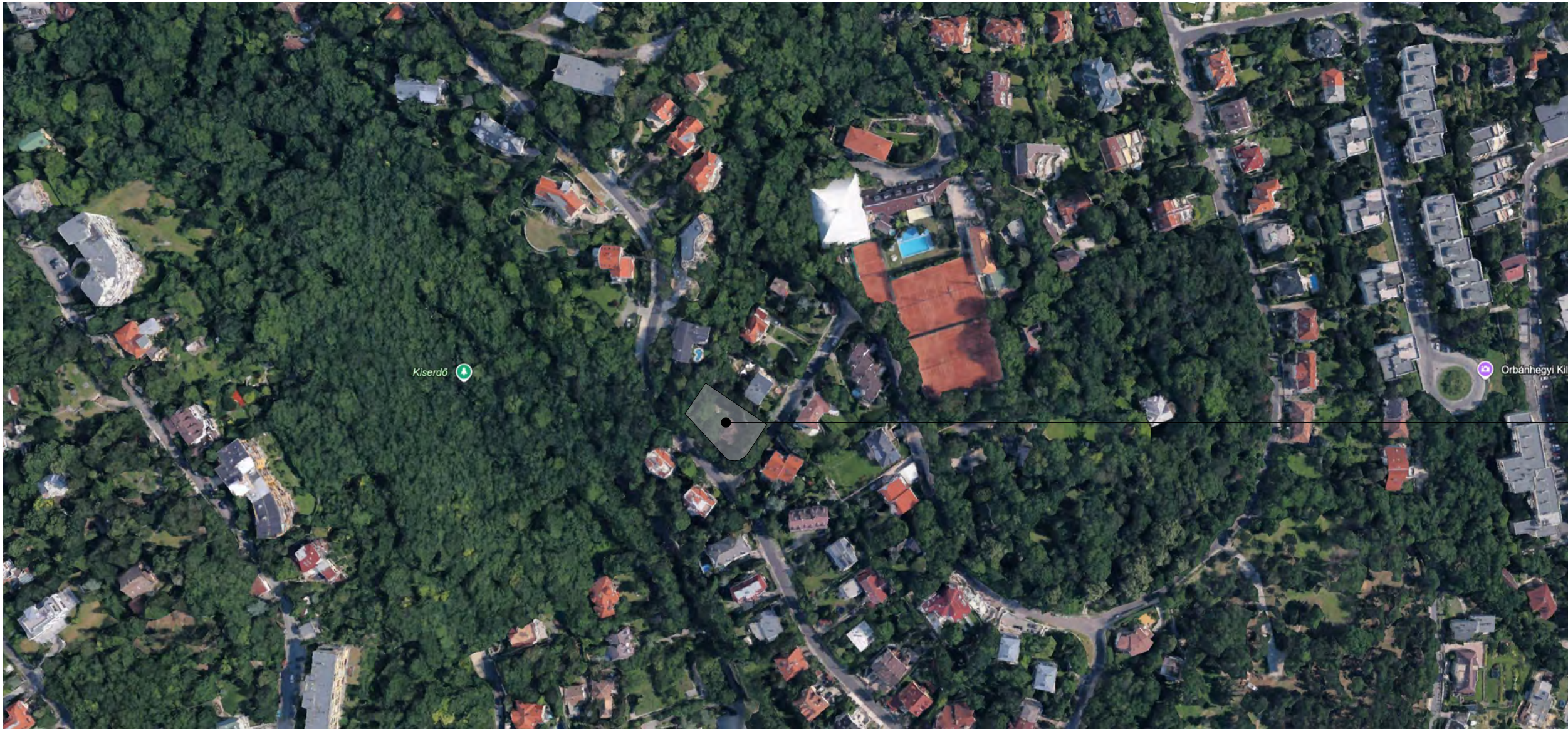


2.2 A Hegyvidék városrészei

A kerület karakterterképe nem a városrészek mentén alakultak, egyes karakterterületek sokszor több városrész határán is átnyúlnak.

Ennek oka, hogy annak ellenére, hogy a kerület városrészei elsősorban a természetes határvonalak mentén, és a történelmi tájegységeknek megfelelően válnak egymástól, és ezek a városrészek egyedi sajátosságokat hordozó területekként vésődtek be Budapest földrajzi és mentális térképébe területeiken sokszor fedezhetők fel azonos, vagy nagyon hasonló megjelenésű és típusú karakterjegyek.

Svábhegy déli része
Mártohnegyi út



Mártohnegyi út 8b

CSALÁDI HÁZ

1026 BUDAPEST XII. KER.
MÁRTONHEGYI ÚT 8b,
HRSZ.:9218/15
2026. 07. 03.
+/-0,00=336,5mBf

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

ÉPÍTETŐ: Empátia Gondozóház
nonprofit Közhasznú Kft.
6035, Ballószög,
Aranykor út 38.
Adószám:14952546203
Képviselő: Dudás László

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK: STUDIO KVARC
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ KFT.
kamarai céga.: C-11-4934
iroda: 1066 - Budapest
Oktogon tér 1.
info@studiokvarc.hu

Simon Mónika
okl. építészmérnök
É 01-6048
tel.: +36 30 504 6042
simon@studiokvarc.hu

Kalász Dóra
okl. építészmérnök
kalasz@studiokvarc.hu

T-18

Városi kontextus

Mártonhegyi út 8b



CSALÁDI HÁZ

1026 BUDAPEST XII. KER.
MÁRTONHEGYI ÚT 8b,
HRSZ.:9218/15
2026. 07. 03.
+/-0,00=336,5mBf

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

ÉPÍTETŐ: Empátia Gondozóház
nonprofit Közhasznú Kft.
6035, Ballószög,
Aranykor út 38.
Adószám:14952546203
Képviselő: Dudás László

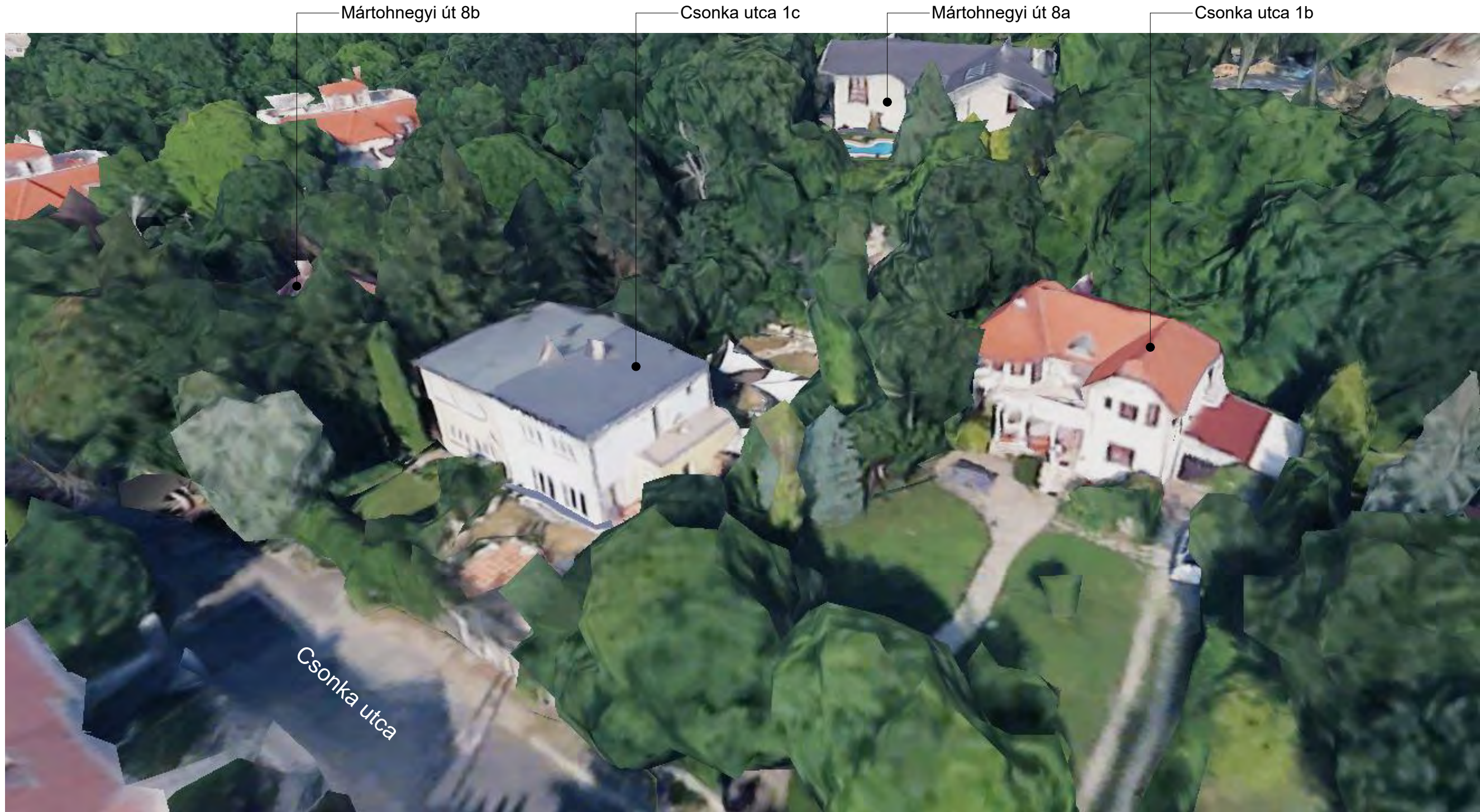
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK: STUDIO KVARC
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ KFT.
kamarai céga.: C-11-4934
iroda: 1066 - Budapest
Oktogon tér 1.
info@studiokvarc.hu

Simon Mónika
okl. építésszámőrök
É 01-6048
tel.: +36 30 504 6042
simon@studiokvarc.hu

Kalász Dóra
okl. építésszámőrök
kalasz@studiokvarc.hu

T-19

Tágabb környezet



CSALÁDI HÁZ

1026 BUDAPEST XII. KER.
MÁRTÓHEGYI ÚT 8b,
HRSZ.:9218/15
2026. 07. 03.
+/-0,00=336,5mBf

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

ÉPÍTETŐ: Empátia Gondozóház
nonprofit Közhasznú Kft.
6035, Ballószög,
Aranykor út 38.
Adószám:14952546203
Képviselő: Dudás László

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK: STUDIO KVARC
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ KFT.
kamarai céga.: C-11-4934
iroda: 1066 - Budapest
Oktogon tér 1.
info@studiokvarc.hu

Simon Mónika
okl. építésszámőrök
É 01-6048
tel.: +36 30 504 6042
simon@studiokvarc.hu

Kalász Dóra
okl. építésszámőrök
kalasz@studiokvarc.hu



T-20

Szomszédok



meglévő épület az ajtóbehajtó felől



meglévő épület az ajtóbehajtó felől



meglévő épület délről



meglévő épület a Mártonhegyi útról

CSALÁDI HÁZ

1026 BUDAPEST XII. KER.
MÁRTONHEGYI ÚT 8b,
HRSZ.:9218/15
2026. 07. 03.
+/-0,00=336,5mBf

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

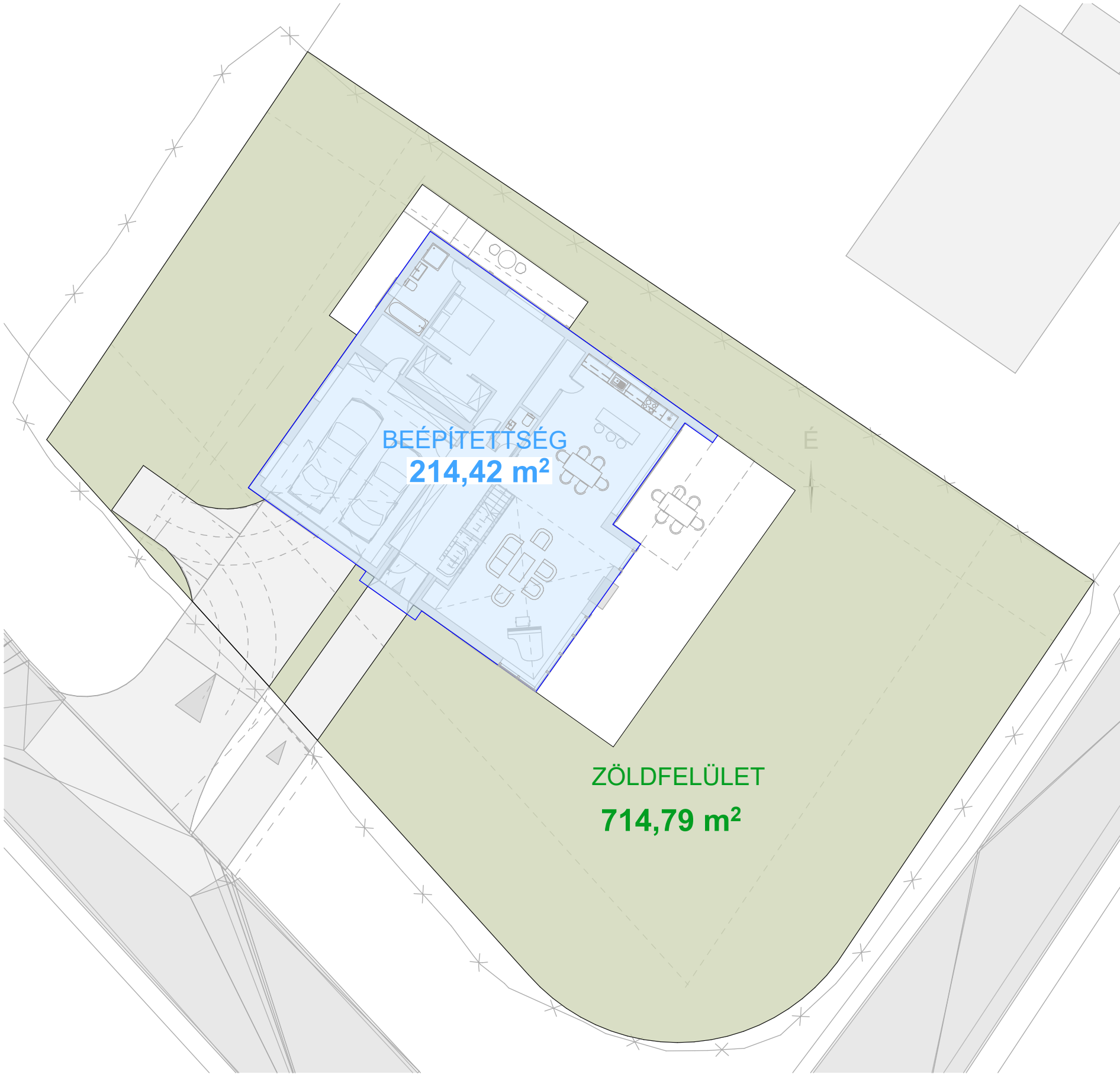
ÉPÍTETŐ: Empátia Gondozóház
nonprofit Közhasznú Kft.
6035, Ballószög,
Aranykor út 38.
Adószám:14952546203
Képviselő: Dudás László

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK: STUDIO KVARC
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ KFT.
kamarai céga.: C-11-4934
iroda: 1066 - Budapest
Oktogon tér 1.
info@studiokvarc.hu

Simon Mónika
okl. építésmérnök
É 01-6048
tel.: +36 30 504 6042
simon@studiokvarc.hu

Kalász Dóra
okl. építésmérnök
kalasz@studiokvarc.hu

T-21
Telek



Számítások

Előírás - kedvezményes

telek területe:	1079 m ²
maximális beépíthetőség:	1079*20% = 215,8 m ²
minimális zöldfelület:	1079*65%= 701,35 m ²
maximális általános szintterület:	1079*0,40= 431,6 m ²
maximális parkolási szintterület:	1079*0,20= 215,8 m ²
építménymagasság:	6,5 m

Meglévő állapot

telek területe:	1079 m ²
meglévő beépíthetőség:	91 m ² < 215,8 m ²
meglévő zöldfelület:	850 m ² > 701,35 m ²
meglévő általános szintterület:	91 m ² < 431,6 m ²
építménymagasság:	4,2 m < 6,5m

Tervezett állapot

telek területe:	1079 m ²
tervezett beépíthetőség:	214,4 m ² 19,8% < 20%
tervezett zöldfelület:	714 m ² > 701,35 m ²
tervezett általános szintterület:	396 m ² < 431,6 m ²
tervezett parkolási szintterület:	35 m ² < 215,8 m ²
építménymagasság:	5,76 m < 6,50 m

Előírás - kedvezmény nélkül

maximális beépíthetőség:	1079*15% = 161,8 m ²
maximális általános szintterület:	1079*0,35= 377,6 m ²

CSALÁDI HÁZ

1026 BUDAPEST XII. KER.
MÁRTONHEGYI ÚT 8b,
HRSZ.:9218/15
2026. 07. 03.
+/-0,00=336,5mBf

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

ÉPÍTETŐ: Empátia Gondozóház
nonprofit Közhasznú Kft.
6035, Ballószög,
Aranykor út 38.
Adószám:14952546203
Képviselő: Dudás László

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK: STUDIO KVARC
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ KFT.
kamarai céga.: C-11-4934
iroda: 1066 - Budapest
Oktogon tér 1.
info@studiokvarc.hu

Simon Mónika
okl. építészmérnök
É 01-6048
tel.: +36 30 504 6042
simon@studiokvarc.hu

Kalász Dóra
okl. építészmérnök
kalasz@studiokvarc.hu

T-22

Idomterv

1:200

Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelete Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról

5. Lakásszám csökkenését elősegítő előírások

8. §

(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.**

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

84. §

(3) Az Lke-3/D-1, Lke-3/D-3, **Lke-3/D-4** jelű építési övezetekben **egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 115 m²-e után.**

(6) Az Lke-3 jelű építési övezetekben telkenként **egy épület** helyezhető el minden, az (1) - (5) bekezdés szerint létesíthető 4 önálló rendeltetési egység után.

(7) Az Lke-3 jelű építési övezetekben - kivéve az Lke-3/D-7 építési övezetet - **épületenként legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető.**

(9) Az Lke-3 jelű építési övezetekben telkenként **csak egy önálló gépjárműtároló épület** helyezhető el a 33. § (3) bekezdés figyelembevételével.

(10) Az Lke jelű építési övezetekben a főépítményt kiszolgáló egyéb önálló épület a (9) bekezdésben foglaltak kivételével nem helyezhető el.

(11) A (10) bekezdésben meghatározott kiszolgáló épületet a (6) bekezdés alkalmazása során nem kell figyelembe venni.

19. Személygépjárművek elhelyezésére vonatkozó előírások

33. §

(3) Új épület építésekor, lakó rendeltetés esetén a rendeltetésszerű használatból származó személygépjármű elhelyezési kötelezettséget telken belül, a **főépületben kell teljesíteni**, kivéve az alábbi eseteket:

a) 20amennyiben az ingatlan gépjármű kiszolgálását biztosító közterület határára merőlegesen mért terepesés az útpálya szélétől az épületig meghaladja a 20%-ot, a parkolás telken belül önálló gépjárműtároló épületben, parkoló lemezen vagy felszíni parkolóban is megoldható,

b) 21amennyiben az ingatlan gépjármű kiszolgálását biztosító közterület határára merőlegesen mért terepemelkedés az útpálya szélétől az épületig meghaladja a 20%-ot, a parkolás telken belül önálló gépjárműtároló épületben vagy önálló terepszint alatti építményben is megoldható a támfalgarázásokra vonatkozó előírások figyelembevételével,

c) ha az övezeti előírások másként rendelkeznek.

29. A szabadonálló beépítési módra vonatkozó előírások

52. §

(1) A szabadonálló beépítésű területeken az építési hely - a (2) bekezdés szerinti esetek kivételével - a telek mélységének utcafront felé eső 50%-a az elő- és oldalkertek nélkül.

(1a) 24 Az oldalkert legkisebb szélessége - a (2) bekezdés szerinti esetek kivételével - az építési telekre előírt legnagyobb épületmagasság fele.

(2) 25 Az (1) és (1a) bekezdés szerinti építési helytől tervtanácsí vélemény, vagy főépítészí konzultáció alapján el lehet térni

a) az 1. mellékleten jelölt Építési helyek esetében,

b) az eredeti építéskori állapot rekonstrukciója esetén,

c) átmenő, **sarok**, nyúlványos telek esetén,

TÉKA

45. Az elő-, oldal- és hátsókert előírásai

46. §

(5) A saroktelek elő- és oldalkertnek nem minősülő részén a hátsókertre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

Oldalkert: 3,25m.

Építési helyre eltérési kérelem szükséges: saroktelek + ucában másik két ház is hátra van húzva + gk. behajtó is azon a magasságon van

(2)^s Az (1) bekezdés rendelkezései figyelmen kívül hagyhatók

Kerületi felosztás: Dél-Hegyvidék

településképi ügyintéző:

Dr. Kövecs Gabriella

+36 1 224-5900/5979

telepuleskep@hegyvidek.hu

tervtanácsi konzultáció:

Bárány-Horváth Laura

városrendezési ügyintéző:

Gehér Horváth Anikó

+36 1 224-5960

kszt@hegyvidek.hu

kertész ügyintéző:

Király Éva

+36 1 224-5981

övezet:

Lke-3/D-4

Hegyvidéki lakóterület, szabadonálló beépítés, egyedi védelem nincs

HÉSZ

8. A terepalakításra vonatkozó előírások

12. §

(1) Ha az 1. melléklet máshogy nem jelöli, a telek természetes terepszintje tartós, végleges jelleggel - a (2)-(4) bekezdések figyelembevételével - az alábbi esetekben és mértékben változtatható meg:

a) a telek **oldalsó és hátsó telekhatárától mért 1,0 m-es teleksávjában** - kivéve terepszint alatti gépjármű tároló kialakítása, valamint az 1. mellékleten jelölt építési hely esetén - **terepalakítás nem lehetséges,**

b) a **közterületi telekhatár menti 5,0 méteres teleksávban** - kivéve terepszint alatti gépjármű tároló kialakítása, valamint az 1. mellékleten jelölt építési hely esetén -, valamint az **oldal- és hátsókert legkisebb méretén belül felfelé nem, lefelé legfeljebb 1,0 méterrel,**

c) telek egyéb területén felfelé legfeljebb 1,0 méterrel és lefelé legfeljebb 2,0 méterrel.

(2)^s Az (1) bekezdés rendelkezései figyelmen kívül hagyhatók

c) elbontott épület utáni terepviszonyok visszaállítása esetén, vagy

(3) Az (1) bekezdésben foglaltakat **nem kell alkalmazni a telek gépjármű behajtást szolgáló legfeljebb 4,5 - műszaki szükségszerűség esetén legfeljebb 6,0 - méteres sávjában**, valamint a **gyalogos bejárást szolgáló legfeljebb 1,0 méteres sávjában**, ahol az építési telek természetes terepszintje tartós, végleges jelleggel

a) lefelé legfeljebb 4,0 méterrel,

b) felfelé, amennyiben a telek úttól való lejtése több mint 10%, legfeljebb 2,0 méterrel változtatható meg.

TÉKA

49. Épületek közötti legkisebb távolság

53. § (1) * Szomszédos telkek között az **épületek közötti legkisebb távolság nem lehet kevesebb az országos tűzvédelmi szabályzat szerint meghatározott tűztávolságnál** és – a (3) bekezdésben meghatározott kivételekkel – a (2)–(2b) bekezdés szerinti legkisebb telepítési távolságnál.

(2) A **legkisebb telepítési távolság** az egymással szemben átfedésben lévő olyan épületek között, amelyeknek **homlokzata huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílását tartalmazza, a telekre megengedett legnagyobb párkánymagasság mértéke.**

(2) Épületnek a szomszédos telekkel – ide nem értve a közterületet – közös határvonalán vagy attól **3,00 méteren belül álló** és a telekhatárral 60 foknál kisebb szöget bezáró **homlokzati falában** és a vízszintessel 30 foknál nagyobb szöget bezáró, a telekhatár felé lejtő tetőfelületén **nyílászárót, nyílást, szellőzőt** – a szellőzőkürtő, a tetőkibúvó és az (5)–(7) bekezdésben foglaltak kivételével – **létesíteni nem szabad.**

(5) * Az épületnek a telek oldalhatárán vagy attól **3,00 méteren belül álló** és a telekhatárral 60 foknál kisebb szöget bezáró homlokzati falában és a vízszintessel 30 foknál nagyobb szöget bezáró, a telekhatár felé lejtő tetőfelületén **csak nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség legalább 1,80 m-es parapetmagasságú és helyiségenként legfeljebb 1 db 0,80 m² nyíló felületű ablaka lehet.**

CSALÁDI HÁZ

1026 BUDAPEST XII. KER.
MÁRTONHEGYI ÚT 8b,
HRSZ.:9218/15
2026. 07. 03.

+/-0,00=336,5mBf

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

ÉPÍTETŐ: Empátia Gondozóház
nonprofit Közhasznú Kft.
6035, Ballószög,
Aranykor út 38.
Adószám:14952546203
Képviselő: Dudás László

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK: STUDIO KVARC
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ KFT.
kamarai céga.: C-11-4934
iroda: 1066 - Budapest
Oktogon tér 1.
info@studiokvarc.hu

Simon Mónika
okl. építészmérnök
É 01-6048
tel.: +36 30 504 6042
simon@studiokvarc.hu

Kalász Dóra
okl. építészmérnök
kalasz@studiokvarc.hu

T-24

Jogszabályi környezet

STUDIO KVARC

Építészeti koncepció

Az alsó Svábhegyen, illetve a Mártonhegy találkozásánál lévő terület beépítése heterogén, nagyrészt a 80-as években épült sorházakat, társasházakat találunk a környezetben. A megbízói igény egy klasszikus szerkesztésű, alacsonyhajlásszögű tetős ház tervezése volt.

Ezen a területen az autentikus építési mód szerint a terep esésvonalával párhuzamos gerincű épületek álltak, a svájci villatípus is jellemző a területen. Ezért koncepciónk szerint a terep esésvonalával és a Mártonhegyi úttal is párhuzamos gerincvonalú épületet terveztünk. Az épülettömeget kontyolt nyeregtető fedí, így a saroktelken egy T alakú tetőforma alakult ki. A Mártonhegyi úti bejárat rizalitkiemelést kapott.

A nappali kétszintes, nagy üvegfelületekkel megnyitott belső tere kiemeli a saroktelek sarki pozícióját.

Homlokzatkialakítás

A megbízó az előképek alapján egy klasszikus szerkesztésű, klasszikus részletekkel rendelkező épületet szeretne építeni, ezért ezen formálás, részletek kortárs megfogalmazását kerestük.

A belső kétszinten nappalira egy nagyméretű saroküvegezést terveztünk, ami lehetővé teszi a tér körbenapozását. A kőburkolatos homlokzaton megjelennek ablakkeretek, nütök, a beugró épületrészeket fával burkoltuk, ami a teraszokat meghittebbé teszi. A tetőt szürke palafedést kapott, mely sok helyen látható a Hegyvidéken.

Az ereszeket a hegyvidéki klasszikus villák vékony ereszvég kialakításához hasonlóan, kortárs eszközzel alakítottuk ki.

Belső kialakítás

A megközelítés a Mártonhegyi jelenlegi autóbehajtó felől történik. A garázs a behajtóval szemben helyezkedik el, a zajosabb Mártonhegyi úthoz közelebb lévő homlokzati részen.

A belső és külső kialakítást is meghatározza a kétszint magas nappali, mely az egyszintes konyha, étkező térhez kapcsolódik. A nappali teréből egy nagyvonalú egykarú lépcső visz az emeleti szintekre, ahol a szobák helyezkednek el.

A nappali, étkező L alakú tömegében helyezkedik el a külső, védett terasz, ami ezáltal szinte a belső tér részeként jelenik meg. A terasz az emeleti terasszal fedett, előtte egy pergolát helyeztünk el a kevesebb árnyékolás érdekében.

A lejtős telekre az épületet a terepviszonkhoz igazítva helyeztük el. A telek hátsó része erősen emelkedik, majd egy egyhébb lejtő következik. A Csonka utca felőli részen 20-50 cm feltöltés szükséges, a telek hátsó részénél pedig 40-60 cm-re kerül a földbe az épület.



CSALÁDI HÁZ

1026 BUDAPEST XII. KER.
MÁRTONHEGYI ÚT 8b,
HRSZ.:9218/15
2026. 07. 03.

+/-0,00=336,5mBf

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

ÉPÍTETŐ: Empátia Gondozóház
nonprofit Közhasznú Kft.
6035, Ballószög,
Aranykor út 38.
Adószám:14952546203
Képviselő: Dudás László

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK: STUDIO KVARC
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ KFT.
kamarai céga.: C-11-4934
iroda: 1066 - Budapest
Oktogon tér 1.
info@studiokvarc.hu

Simon Mónika
okl. építésmérnök
É 01-6048
tel.: +36 30 504 6042
simon@studiokvarc.hu

Kalász Dóra
okl. építésmérnök
kalasz@studiokvarc.hu

T-25

Építészeti koncepció

3. A javasolt beépítés környezeti hatásainak és követelményeink bemutatása

Az építési telken jelenleg egy lakóépület található, bontást követően nagyobb bruttó alapterülettel és szintterülettel egy egylakásos lakóépület épül, két gépjármű elhelyezésével. A településrendezési szerződés biztosítja, hogy a jövőben további rendeltetési egységek nem kerülhetnek kialakításra.

Az építés tevékenység környezeti hatásai leginkább a kivitelezés során jelentkeznek majd, ezek a hatások a jogszabályok és a hatósági döntések maradéktalan betartása mellett biztosítják a környezeti állapot fenntarthatóságát.

A tervezett beépítés intenzitás megfelel a KÉSZ – ben foglalt követelményeknek, a kialakításra kerülő zöldfelület kis mértékben csökken a jelenlegi zöldfelületi mértékhez képest ($714 \text{ m}^2 < 850 \text{ m}^2$) de az elősoknak megfelelő mértékű és a tervezett kialakítás biológiai aktívabb, értékesebb zöldfelületeket hoz létre. Az új tervezetten kialakított zöldfelületek kondicionáló hatásuk mellett jelentős ökoszisztéma-szolgáltatásokat is nyújtanak majd.

A KÉSZ alapján a telket vízminőség-védelmi terület övezete érinti, ez figyelembevételre kerül az építészeti és gépészeti tervezés mellett a közműellátás műszaki megoldásai és a kertépítészeti terv kialakítása során egyaránt.

2024. október 1-én hatályba lépett a 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a települési zöldinfrastruktúráról, ami nemcsak az önkormányzatok számára, hanem a lakosság és gazdálkodók számára is megfogalmaz előírásokat, amelyeket építés, fejlesztés és zöldfelület alakítás (kertalakítás) során is figyelembe kell venni. A zöldinfrastruktúra fejlesztési lehetőségek sokszínűsége lehetőséget ad az építető számára is, hogy az építéssel érintett területeken a legmegfelelőbb megoldást válassza a zöldfelületek kialakítására. A nem megszokott módszerek alkalmazásával jelentősen javulhatnak a környezet mikroklimatikus viszonyai a vízháztartás javítása akár kis területen belül is, illetve hozzájárulhatnak a helyi ökoszisztéma szolgáltatások javításához.

A TÉKA átmeneti rendelkezései szerint a tervezett fejlesztés engedélyezésekor kötelező lesz alkalmazni a TÉKA következő előírásait is (136. §):

„136.§ (2) Azon építmények, telekalakítások vagy területhasználatok esetében, amelyek vonatkozásában 2025. június 30-át követően

- a) indul az építési engedélyezési vagy az egyszerű bejelentési eljárás,*
- b) történik meg az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött, kivitelezési dokumentáció alapján végezhető építési tevékenységre vonatkozó kivitelezési dokumentáció átadása,*
- c) kezdik meg a kivitelezési dokumentációhoz nem kötött építési tevékenységet,*
- d) indul a telekalakítási engedélyezési eljárás, vagy*
- e) kezdik meg a területhasználatot,*

a 4. §-t, a 7. § (6) bekezdését, a 8. § (9) bekezdését, a 10. § (4) bekezdését, a 21. § (4)–(6) bekezdését, a 22. § (4)–(6) bekezdését, a 34. § (8)–(12) bekezdését, a 35. §-t, a 36. §-t, a 40. §-t, a 41. § (1) és (2) bekezdését, a 42. §-t, a 43. §-t, a 48–52. §-t, az 59. §-t, a 60. §-t, a 67. §-t, a 3–6. mellékletet, valamint ezekkel összefüggésben az 5. §-t a helyi építési szabályzat hatálybalépésének időpontjától függetlenül alkalmazni kell, és a helyi építési szabályzat ezekkel ellentétes vagy ezekkel össze nem egyeztethető előírásait nem lehet alkalmazni.

Ez azt jelenti, hogy amennyiben a TÉKA zöldfelületekre és a parkolóhelyek kialakítására (49-50.§ és 60. §), vonatkozó előírásai szigorúbbak a HÉSZ előírásainál, akkor azokat az építési tevékenység és annak engedélyezése során már alkalmazni kell.

Az alábbiakban a TÉKA előírásai olvashatók:

„47. A telek zöldfelülete

49. § (1) A telken legalább az 1. melléklet szerinti legkisebb zöldfelületet biztosítani kell. A telekre előírt legkisebb zöldfelületbe – a teljes értékű zöldfelület mellett – a telek zöldfelületébe beszámítható egyéb felületek is figyelembe vehetők, a 3. melléklet szerint.

(2) A kialakult állapot esetének kivételével, teljes értékű zöldfelületnek kell lennie

a) a kertvárosias lakóterületre, falusias lakóterületre, üdülőházas üdülőterületre és hétvégi házas üdülőterületre az 1. mellékletben megállapított legkisebb zöldfelület legalább 60 százalékának,

b) a kisvárosias lakóterületre, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre, az általános gazdasági területre, az ipari gazdasági területre és az egyéb ipari gazdasági területre az 1. mellékletben megállapított legkisebb zöldfelület legalább 40 százalékának,

c) a nagyvárosias lakóterületre, a településközponti vegyes területre és intézményi vegyes területre az 1. mellékletben megállapított legkisebb zöldfelület legalább 30 százalékának, azzal, hogyha a terepszint alatti beépítés ezt nem teszi lehetővé, akkor teljes értékű zöldfelületnek tekinthető a legalább 120 centiméter vastag ültetőközeggel kialakított zöldfelület is.

(3) A telek zöldfelületébe beszámítható egyéb felületek közé tartozó zöldtetőt úgy kell kialakítani, hogy

a) biztosított legyen a tetőfelületre hulló és a zöldtetőn nem hasznosuló csapadékvíz egyéb módon történő helyben hasznosítása, és

b) meg kell akadályozni az ültetőközeg elmozdulását és tartós felületi erózióját.

(4) Ha a (3) bekezdés a) pontjában foglaltak nem teljesíthetők, a 67. § (2) bekezdése szerint kell gondoskodni a csapadékvíz elvezetéséről.

(5) A zöldtetőbe az egybefüggő, legalább 10 m² területű zöldfelületek számíthatók be.

(6) A legalább 100 m² területű zöldfal a legkisebb zöldfelületbe 15 százalék mértékig beszámítható.

50. § (1) A telkek fásítottságát a telek legkisebb zöldfelületének arányában biztosítani kell. Ha a helyi építési szabályzat szigorúbb előírást nem állapít meg, és a meglévő faállománnyal a követelmények nem teljesülnek, a telek legkisebb teljes értékű zöldfelületére vetített 400 m²-enként legalább 1 nagy lombkoronájú, vagy 300 m²-enként legalább 1 közepes lombkoronájú, vagy 200 m²-enként legalább egy kis lombkoronájú, a terület adottságainak megfelelő, nem inváziós, elsősorban Magyarországon őshonos fa telepítése szükséges.

(2) A telken a fákat úgy kell telepíteni, hogy azok biztosítsák az épület nyári árnyékolását.

(3) A telken a fákat úgy kell telepíteni, hogy gyökérzetükkel és ágrendszerükkel ne károsítsák a telek és a szomszédos telkek építményeit. Ennek érdekében a telepített fa épülettől és lakóingatlan kerítésétől való távolsága – ide nem értve a közterületi határvonalon álló kerítést –

a) nagy lombkoronájú fa és nagy méretű örökzöld esetén legalább 3,00 méter,

b) közepes lombkoronájú fa és közepes méretű örökzöld esetén legalább 2,00 méter,

c) kis lombkoronájú fa és kis méretű örökzöld esetén legalább 1,00 méter.

(4) A 60. § (1) és (2) bekezdésében előírt fásítási követelmények teljesítése beleszámít a telek zöldfelületi ellátottságára vonatkozó 49. §-ban és az e §-ban szereplő követelmények teljesítésébe.

(...)

48. Zöldfelületek kialakítása közterületen

52. § (1) A telek megközelítését úgy kell kialakítani, hogy az ne eredményezze közterületi fák kivágását. Ha a telek megközelítése csak fakivágással oldható meg, akkor a fát a települési zöldinfrastruktúráról szóló kormányrendelet szerint pótolni kell.

(2) Meglévő közterületek fásítása érdekében gépjármű várakozóhelyek megszüntethetők, különösen, ha az 59. § (6) bekezdés c) pontjában foglalt feltétel fennáll.

(3) A közterületi fásítást úgy kell megvalósítani, hogy az a szomszédos telken álló építmény használatát ne korlátozza.

(4) Növényzet a gyalogossáv és a telekhatár közötti területen is telepíthető.

(...)

53. Járművek elhelyezése

(...)

60. § (1) A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozóhelyet lehetőség szerint legalább 1,50 méter széles, a lehető legnagyobb mértékben összefüggő zöldfelületbe telepített fasor kialakításával fásítani kell. A fasor kialakításától csak közterület esetén és abban az esetben lehet eltekinteni, ha annak megvalósítását a helyi adottságok kizárják.

(2) A parkolófelületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 6 db várakozóhely után 1 db nagy lombkoronájú, vagy minden megkezdett 4 db várakozóhely után 1 db közepes lombkoronájú környezettűrő, többször iskolázott lombos fa telepítésével kell megoldani.

(3) A 6. § (3) bekezdés 6–10. pontja szerinti besorolású területek kivételével a megújuló energiaforrás műtárgyának alapterülete a parkolófelületek területének 30 százalékát nem haladhatja meg.

(4) Ha a 6. § (3) bekezdés 6–10. pontja szerinti besorolású területeken a parkolófelületek árnyékolását biztosító fásítás helyett megújuló energiaforrás műtárgyát helyezik el, akkor ezzel egyidejűleg az ingatlan tulajdonosa a (2) bekezdés szerinti mértékben

a) a várakozóhely fekvése szerinti telken belül máshol köteles fákat telepíteni, vagy

b) ha a telek adottsága alapján vagy biztonsági szempontból erre az a) pont szerint nincs lehetőség, a várakozóhely 500 méteres környezetében, a várakozóhely fekvése szerinti települési önkormányzat által kijelölt területen köteles fát telepíteni végezni.”

III. MELLÉKLETEK

4. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYE



Simon Móni

email: simon@studiokvarc.hu

Tárgy: Mártonhegyi út 8a szám alatti 9218/15 hrsz. –
Településrendezési szerződésBudapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki
Polgármesteri Hivatal
Várostervezési és Főépítési Iroda

Iktatási szám: XIII-659 / 2 / 2025

Ügyintéző: Gehér-Horváth Anikó

1126 Budapest, Bösztörményi út 23-25.

Telefon: 224-5900/5337

e-mail: kszl@hegyvidek.hu

www.hegyvidek.hu

Tisztelt Simon Móni!

Köszönettel megkaptam a Mártonhegyi út 8/b. szám alatti, 9218/15 hrsz. ingatlanra tervezett lakóház kapcsán kötendő településrendezési szerződésre vonatkozó megkeresését!

A településrendezési szerződésről a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 92. § bekezdése rendelkezik, a megkötésére vonatkozó eljárási szabályokat a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. r.) 56/A. § bekezdése tartalmazza, mely alapján tájékoztatom, hogy a szerződés megkötéséhez **Telepítési tanulmányterv szükséges.**

Fenti jogszabályok alapján a településrendezési szerződés megkötéséhez az alábbi lépések szükségesek:

1. A tulajdonos (építtető) a településrendezési szerződés megkötésének szándékát jelzi **kérelem megküldésével.**
2. **Telepítési tanulmányterv tartalmának meghatározása** az önkormányzati főépítész által. A telepítési tanulmánytervről Korm.r. 19. § bekezdése és a 7. melléklet rendelkezik, mely szerint annak tartalmi követelményeit a főépítész határozza meg. A tartalom meghatározásánál figyelembe vesszük, a beruházás léptékét, valamint más szempontokat, például, hogy a beruházás érint-e védett értéket, közlekedési forgalomtechnikai problémát, zöldfelületet, esetleg védett növényzetet.
3. A telepítési tanulmányterv kidolgozása (településtervezői jogosultsághoz kötött)
4. Elkészült tanulmánytervre **tervtanácsi konzultációs eljárás lefolytatása** (<https://hegyvidek.hu/ugyintezes/varosrendezes/tervtanacsi-konzultacio>)
5. Képviselő-testület (átruházott hatáskörben a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsági) döntése a telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, a terv hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül, főépítési véleményezés.
6. Pozitív döntés esetén a településrendezési szerződés előkészítése.
7. Telepítési tanulmány **partnerségi egyeztetése** (minimum 15 nap)
8. **Beérkezett vélemények feldolgozása**, megküldés a tervezőknek, a válaszok, szakmai indoklások összeállítása.
9. **Képviselő-testületi döntés a partneri vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról, döntés a szerződés megkötéséről.**
10. A szerződés véglegesítése, a döntések, a tervdokumentáció és a partneri vélemények szerződéshez csatolása, aláírás.

A szerződéskötés megindításához **kérem, küldjék meg részünkre a tulajdonosok kérelmét a szerződéskötésre vonatkozóan.** Tekintettel arra, hogy a tervezett beruházás egy egy lakásos lakóépület megvalósítására irányul, a telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit a 419/2021. Korm.r. 19 § (4) pontjára 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:



- építészeti műszaki leírás keretében a tervezési program és az építészeti koncepció bemutatása az építészeti, tájépítészeti, környezetrendezési munkarészekkel,
- az eredeti és a megnövelt paraméterek alapján számított maximális értékek ismertetése,
- 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 rendszerről tölthető le),
- 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, továbbá a terepviszonyok változtatása és a faállomány,
- 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.

A településrendezési szerződés megkötésének feltétele továbbá az Önkormányzat részéről, hogy a tulajdonosok vállalják, hogy a beruházás során megvalósuló lakás rendeltetési egységek száma később nem változik, a lakást a későbbiek során sem osztják meg.

34

Dátum az elektronikus bélyegző szerint

Együttműködését megköszönve, tisztelettel:

Péterffy Márton
főépítész

5. TULAJDONI LAP, FÖLDHIVATALI TÉRKÉP KIVONAT



Budapest Főváros
Kormányhivatala Földhivatali
Főosztály
Magyarország 1149 Budapest,
Bosnyák tér 5.



Tulajdoni lap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260613/1229
2026.06.13

Oldal 1/2

Budapest XII ker.
Belterület, 9218/15 helyrajzi szám

1121 BUDAPEST XII KER., MÁRTONHEGYI ÚT 8/B
Budapest XII ker., Belterület, 9218/15

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
9012/2007

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
-	Kivett / lakóház, udvar	0	1079	0

II. RÉSZ

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
31887/2/1988/05.18/

Törő határozat
166072/1/1998/98.08.11

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: adásvétel
Név: Dr. Kiss Ferenc, Születési év: 1949, Anyja neve: Tóth Katalin
Jogosult címe: 1220 BUDAPEST XXII.KER., ADY E. utca 129/A.

4. Bejegyző határozat, érkezési idő:
166072/1/1998/98.08.11

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: adásvétel, 31887/2/1988/05.18/
kilgázítás
Név: Dr. Kiss Ferenc, Születési év: 1949, Anyja neve: Vörös Mária
Jogosult címe: 1221 BUDAPEST XXII.KER., ADY E. út 129/A

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
160073/2/1997/09.22/

Törő határozat
123794/3/2011/00.04.19

Eljárás felfüggesztése Tompits Attila tulajdonjog bejegyzési ügyében
Név: Dr. Kiss Ferenc, Születési év: 1949, Anyja neve: Tóth Katalin
Jogosult címe: 1220 BUDAPEST XXII.KER., ADY E. utca 129/A.

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
123794/3/2011/97.09.22

Törő határozat
123794/4/2011/97.09.22

Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása

Név: Tompits Attila, Születési év: 1970, Anyja neve: Kemecsei Irén
Jogosult címe: 2040 BUDAÖRS, KLEMENTICS L. utca 12.

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
INyer/2026/485410/3 2026.04.14. 00:00:00

Tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog

A jog gyakorlásának végső időpontja: 2026.08.14.
Név: Empátia Gondozóház Nonprofit Közhasznú Korlátolt Felelősségű Társaság
Jogosult címe: Magyarország 6035 Ballószög, Aranykor út 38

Az E-hiteles tulajdoni lap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

Folytatás a következő oldalon



Budapest Főváros
Kormányhivatala Földhivatali
Főosztály
Magyarország 1149 Budapest,
Bosnyák tér 5.



Tulajdoni lap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260613/1229
2026.06.13

Oldal 2/2

Budapest XII ker.
Belterület, 9218/15 helyrajzi szám

Folytatás az előző oldalról

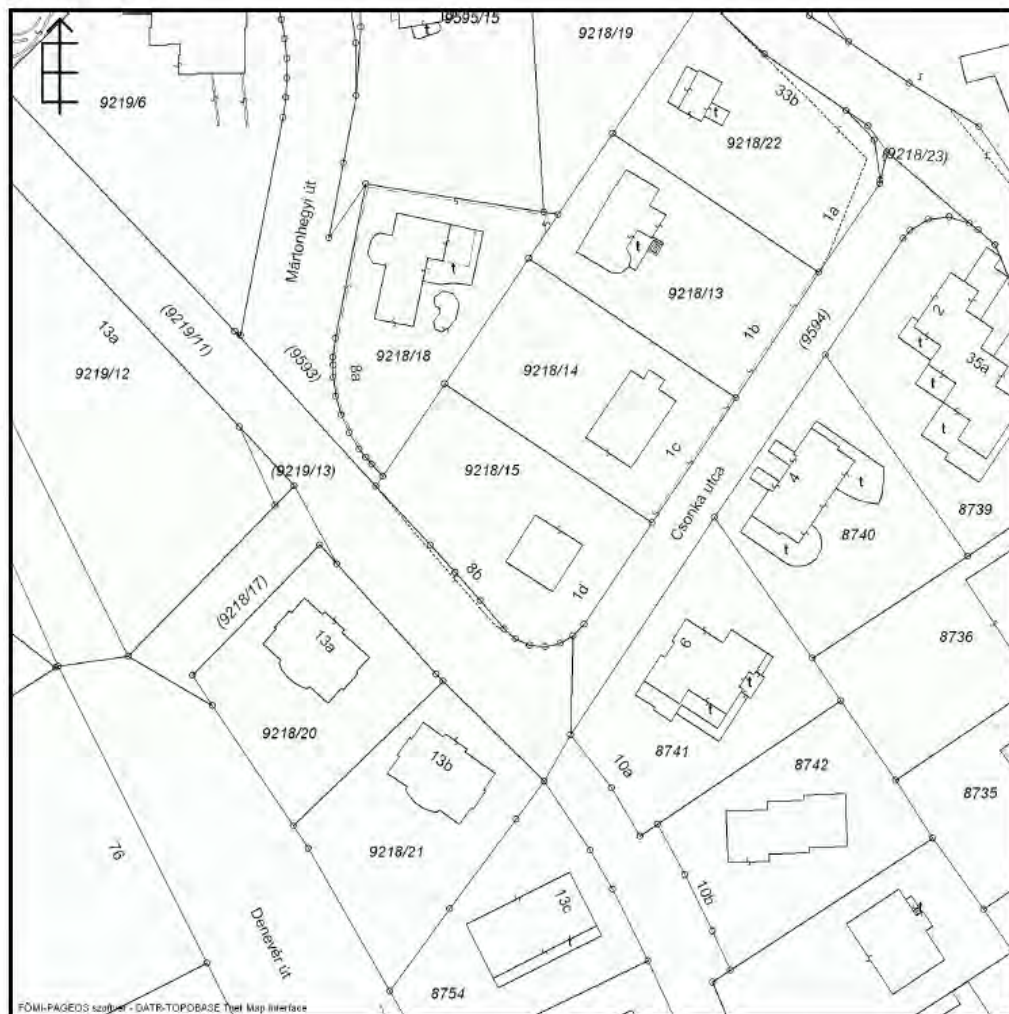
TULAJDONI LAP VÉGE

STUDIO KVARC ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ Kft.
1066 Budapest Oktogon tér 1.

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!