

BUDAPEST XII. KERÜLET Telepítési Tanulmányterv

1125 Budapest , Béla király út 30/a.

Hrsz.: 9533/2



Megrendelő**B13 Építőművész Kft.****ZDM Design Építésziroda Kft.****Bényei István**felelős tervező
É1 13-1981**Szepesi Zoltán**projektvezető – építész tervező
É 01-4950**Tervezők****Településrendezés****TERMINUS**
Várostervező Iroda Kft.**Lőrinczy Ádám**okl. településmérnök
TT-01-6351**Könczöl Bálint**

tájrendező és kertépítő mérnök

Tartalomjegyzék

1.	ELŐZMÉNYE	3
2.	FEJLESZTÉSEL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA.....	4
2.1.	A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása.....	4
2.2.	A fejlesztési cél és a beépítési változások bemutatása	9
2.3.	A javasolt beépítés környezeti hatásainak és követelményei	10
3.	BEÉPÍTÉSI TERV	11
3.1.	Építészeti műszaki leírás keretében a tervezési program és az építészeti koncepció bemutatása az építészeti, tájépítészeti, környezetrendezési munkarészekkel.....	11
3.2.	Az eredeti és a megnövelt paraméterek alapján számított maximális értékek ismertetése.....	12
3.3.	A településképi előírások és az adott ingatlanra vonatkozó helyi építési szabályzat és az azoknak való megfeleltetése.....	12
3.4.	Részletes utcaképi és légi fotódokumentáció a tervezési területről és környezetről	14
3.5.	A beépítést bemutató léptékhelyes tömegvázlat	16
3.6.	A befoglaló tájat és a terepviszonyokat is ábrázoló látványterv helyszíni és légi fotóba illesztve 18	
3.7.	Tervezett állapot átnézeti helyszínrajz (1:500)	19
3.8.	Meglévő állapot helyszínrajza (M1:500)	19
3.9.	Eltérő szintek alaprajzai	20
3.10.	Tervezéssel érintett homlokzatok.....	22
3.11.	Utcakép.....	24
3.12.	Ingatlanon keresztülfutó metszetek eredeti terepvonallal	26
3.13.	A fenntarthatóságot elősegítő projektelemek bemutatása	27
4.	MELLÉKLETEK.....	28



1. ELŐZMÉNYEK

Az ingatlanra hatályos építési szabályzat, az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 8. § (1) bekezdése szerint a lakásszám csökkentését elősegítő előírások alapján paraméter kedvezmény vehető igénybe, melynek feltétele településrendezési szerződés megkötése. A településrendezési szerződés megkötésének előzetes feltétele telepítési tanulmányterv (továbbiakban TTT) elkészítése.

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 84. §-a és 92. §-a ad lehetőséget településrendezési szerződés megkötésére egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására a telek tulajdonosával.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. § (4) bekezdése alapján a telepítési tanulmányterv tartalmát – az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján, a rendelet 7. mellékletének figyelembevételével – az önkormányzati Főépítész határozta meg.

Jelen Telepítési Tanulmányterv a fenti jogszabályi előírások és a kerületi főépítész 2026. július 20-án kelt feljegyzése alapján készült, célja a tervezett fejlesztés érdekében a paraméter kedvezmény igénybevételének, valamint a településrendezési szerződés megkötésének szakmai és műszaki megalapozása. A Telepítési Tanulmányterv a B13 Építőművész Kft. és a ZDM Design Építésziroda Kft által készített építészeti koncepciótervének felhasználásával készült.

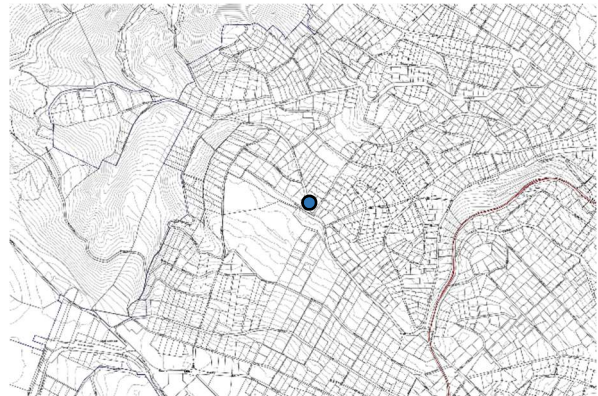


2. FEJLESZTÉSEL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

2.1 A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása

ELHELYEZKEDÉS ÉS A TERÜLET ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

A tervezéssel érintett 9533/2 hrsz.-ú ingatlan Budapest XII. kerületében, a Hegyvidék kiemelt lakó- és zöldövezeti részén, a Béla király út 30/A. szám alatt található. A telek területe 3648,55 m², övezeti besorolása szerint az Lke-3/ÉK-2 jelű kertvárosias, sziluettérzékeny, helyvidéki lakóövezetbe tartozik. A környéket dominánsan szabadon álló, nagy telkes, historizáló és modern villák, valamint jelentős zöldfelülettel rendelkező lakóingatlanok alkotják.



1. ábra Tervezéssel érintett terület elhelyezkedése



2. ábra 9533/2 hrsz.-ú telek és közvetlen környezete (forrás: Minerva XII. kerület)

Az ingatlan kiemelkedő táji és természeti értéket képvisel, gazdag növényállománnyal rendelkezik. A telken található egy koros kocsánytalan tölgy („ikertölgy”), az egykori tájképi kert részét képező vadgesztenye-allé maradványai, valamint idős tiszafák. *(Megjegyzés: A kiszáradt tölgyfa szakszerű kivágása és pótlása a tájépítészeti tervek szerint történik.)*



3. ábra A tervezéssel érintett terület déli része és a kiszáradt tölgy
(Forrás: Kerttörténeti Tudományos Dokumentáció - Hajdu-Nagy Gergely PhD)

MŰEMLÉKI KÖRNYEZET ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRTÉKEK

A környező épített elemek tekintetében a következő védett örökségi értékeket figyelhetjük meg:

Helyrajzi szám	Védett örökségi érték neve	Védettség jogi jellege	Azonostó
9533/2	Svábhegyi, Széchenyi-hegyi polgári villanegyed műemléki jelentőségű terület	műemléki jelentőségű terület	1123
9533/2	Forrásház műemléki környezete	műemléki környezet	13440
9534/8	Vuk-Gerbeaud-villa és kertje	műemlék	18983
9534/8	Vuk-Gerbeaud-villa	műemlék	18984
9534/8	Vuk-Gerbeaud-villa kertje	műemlék [történeti kert]	18985

A 19/2001. (XI. 14.) NKÖM-rendelet hatálybalépésével vált műemléki jelentőségű területté a Svábhegyi, Széchenyi-hegyi polgári villanegyed, amelynek északi határán – a Béla király útja mentén – fekszik az érintett, 9533/2 hrsz.-ú telek. Az ingatlan emellett a jelenleg a Béla király út 2/A. szám alatt található, úgynevezett Városkút (Nádorkút, Doktorkút) forrásház műemléki környezetébe is tartozik.

A korábban közös telken lévő, mára a szomszédos, 9534/8 hrsz.-ú ingatlanon álló Vuk–Gerbeaud-villa 2013-ban kapott műemléki védettséget. A Béla király úton álló villa a Svábhegy 19. század végi és századfordulós polgári villaépítészetének egyik legreprezentatívabb képviselője. Az épület és a hozzá

tartozó kert a történeti, építészeti és tájképi értékek összetett együttese miatt áll műemléki védettség alatt. A historizáló (eklektikus) stílusban épült, hegyvidéki nyaralók formavilágát idéző villa gazdag homlokzati tagozódással, igényes fafaragásos elemekkel (verandák, tetőszerkezeti díszek) és kovácsoltvas részletekkel rendelkezik. Az épület mintaszerűen őrzi a 19. század végi hegyvidéki polgári lakóházak térszerkezetét és tömegképzését. A villa nem különálló tömbként, hanem az azt övező, idős fákból és értékes növényállományból álló történeti kerttel szerves egységben érvényesül.

A Vuk–Gerbeaud-villa kertjét a Béla király út és a Bükkös út felől övező Haidekker-hálós kerítés kiemelkedő épített értéket képvisel és a történeti villakert egyik meghatározó határolóeleme. A műemléki ingatlan korábbi telekosztásai, valamint a kerítésszerkezet korábbi szakszerűtlen elbontása és elhanyagoltsága miatt a déli telekrészen megmaradt 6 darab, erősen deformálódott kerítéstábla eredeti helyén történő restaurálása és megtartása műszakilag nehezen indokolható. Bár a kerítésrendszer teljes, egységes kezelése lenne az ideális megoldás, a fennmaradt 6 tábla szakszerű felújítása, megmentése és a telken belüli áthelyezése (például a déli vagy a nyugati telekhatáron) örökségvédelmi szempontból értékes és támogatandó feladat. (Kerttörténeti tudományos dokumentáció során, Értékleltár készült)

A helyszínen található egyéb épített elemek kezelése a következők szerint alakul:

- Alacsony terméskő támfal: Megtartása a tervezett épület elhelyezése miatt nem lehetséges. Mivel az in situ megőrzés csak az egykori villakert teljes és egységes rekonstrukciója esetén lett volna szakmailag indokolt, a támfal elbontásra kerül.
- Tömbmésző lépcsősor: Az egykor két teraszt elválasztó támfalon átvezető, megmaradt tömbmésző lépcsők értékes elemei a kert történetének. Anyaguk megőrzésre kerül, és másodlagos felhasználásukról a tájépítészeti rendezési terv gondoskodik.

VÉDETT ÉS VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT NÖVÉNYZET

A helyszíni felmérés és az értékvizsgálat alapján, a telken az alábbi történeti értékű fák (törzskörméret [cm] adatokkal) és kerti műtárgyak azonosíthatók:

Történeti faállomány:

- Nagy Tölgy (kocsánytalan tölgy – *Quercus petraea*): A kert kiemelkedő, kapitális egyede a támfal közelében. Statikai állapota miatt megerősítést igényel, a beépítés a gyökérszónájának védelmével valósul meg.
- Kiszáradt tölgy (X QPE): 284 cm törzskörméretű, kiszáradt kocsánytalan tölgyfa.
- Vadgesztenyék (*Aesculus hippocastanum* – AEH): A történeti fasor megmaradt egyedei különböző törzskörmérettel (AEH 140 cm, AEH 147 cm, AEH 198 cm), valamint egy kiszáradt egyed (X AEH 236 cm törzskörmérettel).
- Kislevelű hársak (*Tilia cordata* – TCO): Történeti egyedek 100 cm és 103 cm törzskörmérettel.
- Tiszafák (*Taxus baccata* – TAX): Történeti tiszafa csoport (250 cm körméret) és egyedálló tiszafa (130 cm körméret) a Nagy Tölgy és a támfal indítása közelében.
- Bükk és egyéb gyümölcsfák: Bükkfa (*Fagus sylvatica*), valamint cseresznyefák a kert belső területein.





4. ábra A Vuk-Gerbeaud-villa kertjének déli maradványa – Értéktérkép

Jelmagyarázat: törzskörméret [cm] AEH: *Aesculus hippocastanum* (közönséges vadgesztenye), TCO: *Tilia cordata* (kislevelű hárs), X QPE (kocsánytalan tölgy - kiszáradt), TAX: *Taxus baccata* (szafa);

SÁRGA KÖR: TÖRTÉNETI ÉRTÉKŰ FA, MŰTÁRGY

(Forrás: Kerttörténeti Tudományos Dokumentáció - Hajdu-Nagy Gergely PhD)

A benyújtott tájépítészeti terv (Tubakert, 2026) a fenti értéktérkép adataira támaszkodva fogalmazza meg a kertrendezést:

Faállomány-védelem és pótlási kötelezettség:

- A megtartandó értékek (Nagy Tölgy, hársak, bükk, tiszafák, egészséges vadgesztenyék) körül védőzónát biztosít a tervezett beépítés.
- A kiszáradt faegyedek (X QPE 284 cm, X AEH 236 cm) szakszerű kivágása mellett új pótlást tervez a tájépítész (új vadgesztenyék és tölgyfa ültetésével).

Épített elemek kezelése:

- A 6 tábla Haidekker-kerítés felújítása/áthelyezése a kert megfelelő pontjára.
- A tömbmészkló lépcső elemeinek másodlagos felhasználása az új kertépítészeti struktúrában.

Új kertépítészeti elemek és növénytelepítés:

- Geometrikus és lágy formájú nyírt tiszafasövények („lencse” formák), borostyánfalak.
- Évelőágyások, páfrányok, felületi szivárgó-rendszerek a csapadékvíz helyben tartására és a meglévő szintvonalak védelmére



5. ábra Kertterv - A megmaradó és értékes faállománnyal (Terv: tubakert, 2026)

2.2 A fejlesztési cél és a beépítési változások bemutatása

A fejlesztés elsődleges célja a Budapest XII. kerület, Béla király út 30/A. szám alatti saroktelken egy a táji és épített környezetbe illeszkedő, korszerű családi ház létesítése. A beépítési koncepció alapvetése, hogy a fejlesztés a korábbi fejezetben részletezett épített örökségi értékek megújítása, valamint a meglévő természeti értékek – kiemelten a telken található védett növényállomány és a védett faegyed – teljes körű megőrzése és védelme mellett valósuljon meg.

A beépítés során bekövetkező alapterületi és térbeli változásokat a koncepció úgy formálja meg, hogy az új épülettömeg elhelyezkedése és formálása maradéktalanul tiszteletben tartja a védett fa gyökérzónáját és védőtávolságát, szavatolva annak hosszú távú fennmaradását.

A fejlesztési célhoz igazodó beépítési változásokat, a helyszíni adottságok átalakulását, valamint a védett fa védőövezetét a tervdokumentáció részét képező építészeti és kertépítészeti tervlapok, valamint az előző *2.1 A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása* fejezet, második és harmadik bekezdése szemlélteti.



2.3 A javasolt beépítés környezeti hatásainak és követelményei

A tervezett beépítés koncepciójának megalkotásakor alapvető szempont volt a természeti és épített környezettel való harmonikus együttélés, valamint a környezeti terhelés minimálisra csökkentése a kivitelezési és az üzemeltetési szakaszban egyaránt.

Terepadottságok és felszíni vizek kezelése

A beépítés az ingatlan természetes domborzati viszonyaihoz igazodik, elkerülve a nagymértékű, indokolatlan földmunkákat. A csapadékvíz-kezelés során kiemelt prioritást élvez a vizek helyben tartása és szikkasztása: a zöldfelületek maximális megőrzésével, a burkolt felületek ésszerű korlátozásával, valamint a tetővizek gyűjtésével és szikkasztásával a terület mikroklímátikus viszonyai és a talajvízháztartás egyensúlya stabilan tartható.

Zöldfelületi és tájvédelmi követelmények

A telek meglévő, értékes faállományának védelme a tervezés teljes folyamatát meghatározta. A beépítés kontúrjának kijelölése a védendő faegyedek gyökérzónáját tiszteletben tartva történt. Az elkerülhetetlen fakivágások szakszerű pótlása, valamint a zöldfelületek minőségi fejlesztése a településrendezési és tájépítészeti szempontok maradéktalan figyelembevételével valósul meg (részletesen lásd a 2.1. és 3.1. fejezetekben).

Energetika, anyaghasználat és környezeti kibocsátás

Az épület anyaghasználatában a tartós, alacsony karbonlábnyomú és korszerű építőanyagok dominálnak. Az energetikai koncepció a magas hatásfokú gépészeti rendszerekre és a megújuló energiaforrások – hőszivattyús rendszerek és napelemek – alkalmazására épül, minimalizálva a fosszilis energiahordozók használatát. Az üzemeltetés során keletkező zaj-, por- és egyéb környezeti emissziók a szigorú vonatkozó határértékeken belül maradnak, garantálva a szomszédos ingatlanok zavartalan használatát (az energetikai és műszaki részleteket lásd a 3.13. fejezetben).



3. BEÉPÍTÉSI TERV

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

A 1125 Budapest, XII. kerület, Béla király út 30/A. szám alatti, 9533/2 hrsz.-ú, 3648,55 m² alapterületű ingatlan tulajdonosa egy új, korszerű családi ház építését tervezi. Elképzelése szerint a jelenlegi kor magas műszaki és építészeti színvonalának megfelelő, energiahatékony és komfortos lakóépületet szeretne kialakítani, amely szervesen illeszkedik a Hegyvidék kiemelt zöldövezeti környezetébe és a telek meglévő adottságaihoz.

A tervezett állapot új épületének utcafronti és kertoldali megjelenése visszafogottan harmonizál a környéken fellelhető historizáló és modern villákkal, a Béla király úti utcaképbe nem kirívóan illeszkedve szolgálja ki a lakó funkciót.

Az ingatlan szabadon álló beépítésű, Lke-3/ÉK-2 övezeti besorolású. A tömegformálás során a domborzat természetes lejtésvonalához igazodó, a környező településszövetben is megjelenő léptéket modern köntösbe rejtve fogalmazza meg a tervező.

Az épület kompakt tömegformálású, alapvetően visszafogott, de minőségi anyaghasználatú, amely egyszerű gesztusokkal hoz prémium összhatást. A tömeg elhelyezése és formálása a telek kiemelkedő természeti és történeti értékeinek védelmét tartja szem előtt, minimálisra csökkentve a szükséges terepbeavatkozásokat.

Az ingatlan a Béla király út felől közelíthető meg gépkocsival és gyalogosan egyaránt. A gépjármű-behajtás és a gyalogos bejutás a kerítésvonalnál szakszerűen kialakított bejáraton és a csatlakozó burkolt felületeken keresztül biztosított.

A tájépítészeti és környezetrendezési koncepció (Tubakert, 2026) alapja a meglévő értékek megőrzése és a kertstruktúra megújítása. A telken található értékes faállomány – különösen a kapitális kocsánytalan tölgy (Nagy Tölgy), a hársak, a bükk és az idős tiszafák – védőzónával biztosítva megmarad. A kiszáradt faegyedek szakszerű pótlással (új vadgesztenyék, tölgy) kerülnek kiváltásra. A kertépítészet részét képezi a meglévő 6 tábla Haidekker-kerítés felújítása és áthelyezése, a történeti tömbmészkő lépcsők másodlagos felhasználása, valamint nyírt tiszafasövények, borostyánfalak és évelőágyások telepítése. A felületi csapadékvíz-elvezetés és szivárogtatás a telken belül kerül megoldásra.



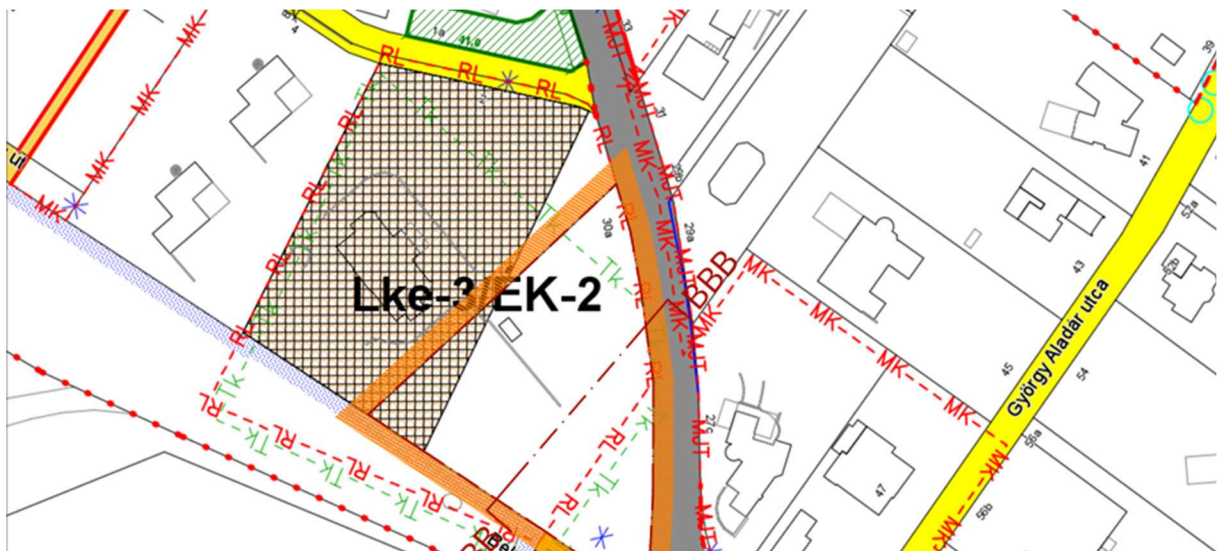
3.2 Az eredeti és a megnövelt paraméterek alapján számított maximális értékek ismertetése

Építési paraméter	KÉSZ előírás (eredeti)	Megnövelt paraméterek (KÉSZ 8. § (1))
Terepszint feletti beépítettség	10,0% (364,86 m ²)	15,0% (547,28 m²)
Általános szintterületi mutató (sztmá)	0,25 (912,14 m ²)	0,30 (1094,57 m²)

3.3 A településképi előírások és az adott ingatlanra vonatkozó helyi építési szabályzat és az azoknak való megfeleltetése

Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat testületének az *Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról* szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelete (KÉSZ) a Budapest XII. kerület, Béla király út 30/A. szám alatti, 9533/2 hrsz.-ú, 3648,55 m² alapterületű ingatlant az **Lke-3/ÉK-2** jelű (kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület) építési övezetbe sorolja.

A KÉSZ 8. § (1) bekezdése szerint az övezetben a lakásszám csökkentését elősegítő előírások alapján kedvezményes beépítési paraméterek (beépítettség és általános szintterületi mutató) vehetők igénybe, amennyiben a beruházó településrendezési szerződést köt az Önkormányzattal:



	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
3.	Lke-3/ÉK-2	2000	21	50	SZ	10 (15*)	70	25	0,25	0,15	3,5	6,5(5,0*)



- A településrendezési szerződésről a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 92. §-a rendelkezik, eljárási szabályait a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. §-a és a 7. melléklete-tartalmazza.
- A szerződés megkötésének előzetes feltétele Telepítési Tanulmányterv (TTT) készítése, melyről az Önkormányzat Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága dönt a hiánytalan beérkezéstől számított 30 napon belül.
- A kedvezmény igénybevételének feltétele, hogy a lakás célú rendeltetési egységek átlagos bruttó területe elérje a 200 m²-t, és az eredetileg építhető lakásszámnál (maximum 6 lakás) kevesebb rendeltetési egység létesüljön. A beruházás során 1 db önálló lakóegységet tartalmazó családi ház épül.

BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK – Lke-3/ÉK-2

Építési paraméter	KÉSZ előírás (alap)	Kedvezményes mérték (KÉSZ 8. § (1))	Tervezett érték	Megfelelőség
Beépítési mód	Szabadonálló	—	Szabadonálló	Megfelel
Legkisebb telekterület	2000 m ²	—	3648,55 m ²	Megfelel
Terepszint feletti beépítettség	10,0% (364,86 m ²)	15,0% (547,28 m²)	14,30% (521,66 m²)	Megfelel
Terepszint alatti beépítettség	25,0% (912,14 m ²)	—	19,58% (714,43 m ²)	Megfelel
Általános szintterületi mutató (sztmá)	0,25 (912,14 m ²)	0,30 (1094,57 m²)	0,297 (1081,95 m²)	Megfelel
Parkolási szintterületi mutató	0,15 (547,28 m ²)	—	0,121 (441,88 m ²)	Megfelel
Zöldfelületi mutató	70,0% (2553,99 m ²)	—	72,45% (2643,27 m ²)	Megfelel
Épületmagasság	3,50 m – 6,50 m	—	6,44 m	Megfelel
Legkisebb előkert (OTÉK 35. § (2))	5,00 m	—	>5,00 m	Megfelel
Legkisebb oldalkert (KÉSZ 50. § (2))	3,25 m	—	>3,25 m	Megfelel
Legkisebb hátsókert (OTÉK 35. § (4))	6,00 m	—	>6,00 m	Megfelel
Önálló rendeltetési egységek száma	7 egység	—	1 lakás	Megfelel
Épületek száma	1 épület	—	1 épület	Megfelel



3.4 Részletes utcaképi és légi fotódokumentáció a tervezési területről és környezetről

LÉGI FOTÓ A JELENLEGI ÁLLAPOTRÓL



7. ábra Kertterv - A megmaradó és értékes faállománnyal (Terv: tubakert, 2026)

HELYSZÍNI FOTÓK A TERÜLETRŐL ÉS KÖRNYEZETÉRŐL



3.5 A beépítést bemutató léptékhelyes tömegvázlat

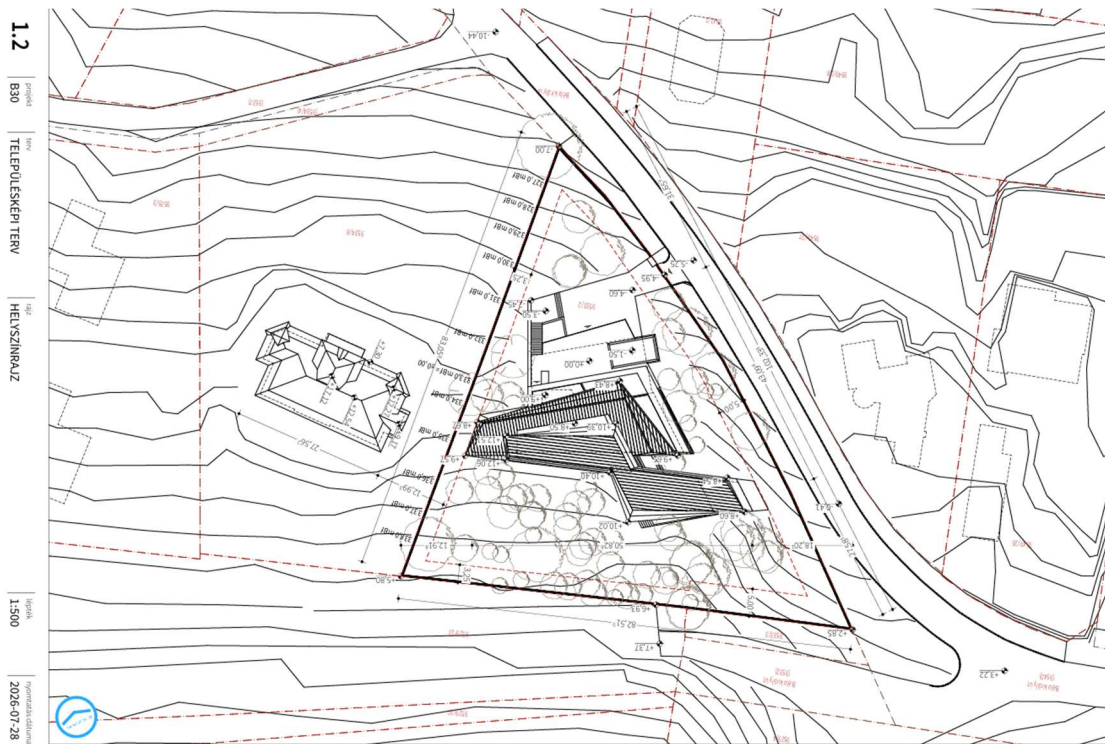




3.6. A befoglaló tájat és a terepviszonyokat is ábrázoló látványterv helyszíni és legi fotóba illesztve



3.7. Tervezett állapot átnézeti helyszínrajz (1:500)

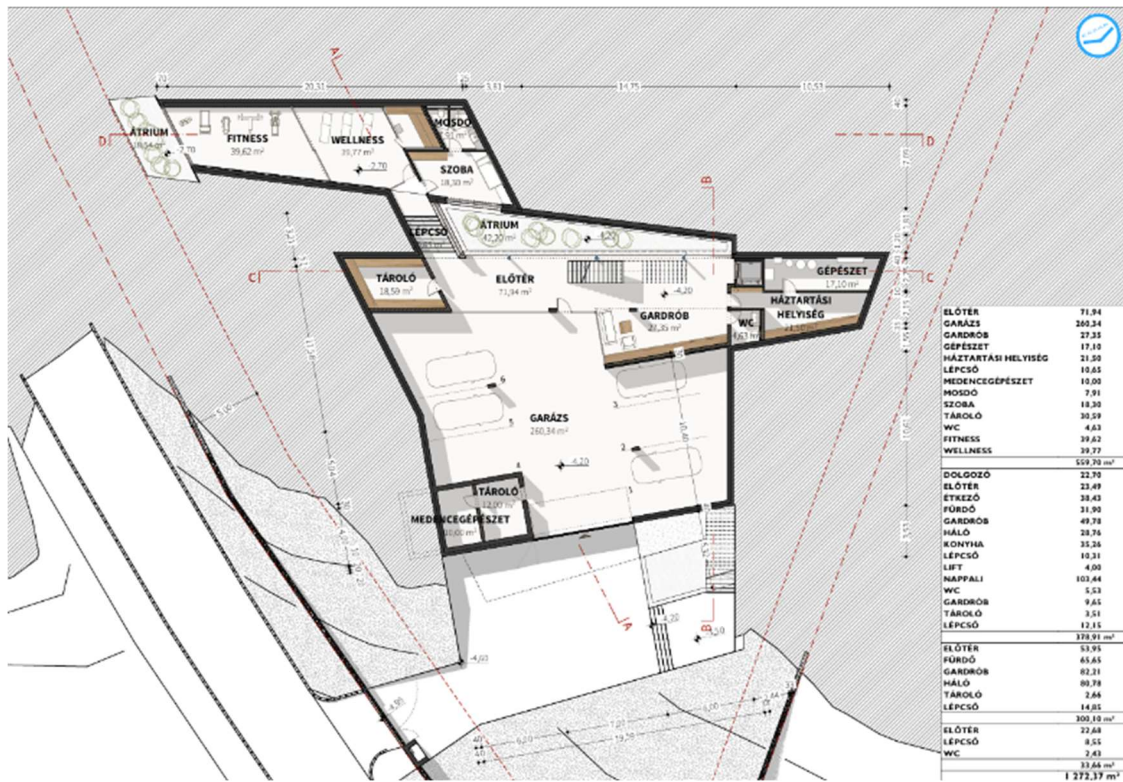


3.8. Meglévő állapot helyszínrajza (M1:500)

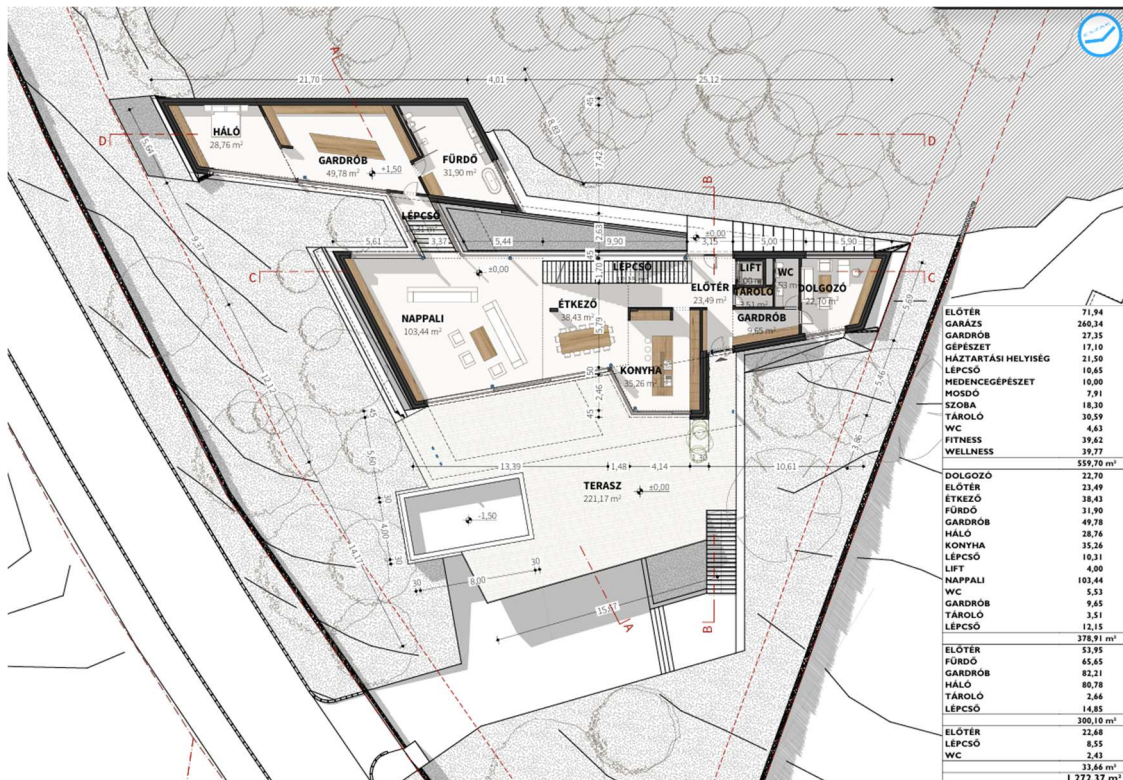


3.9. Eltérő szintek alaprajzai

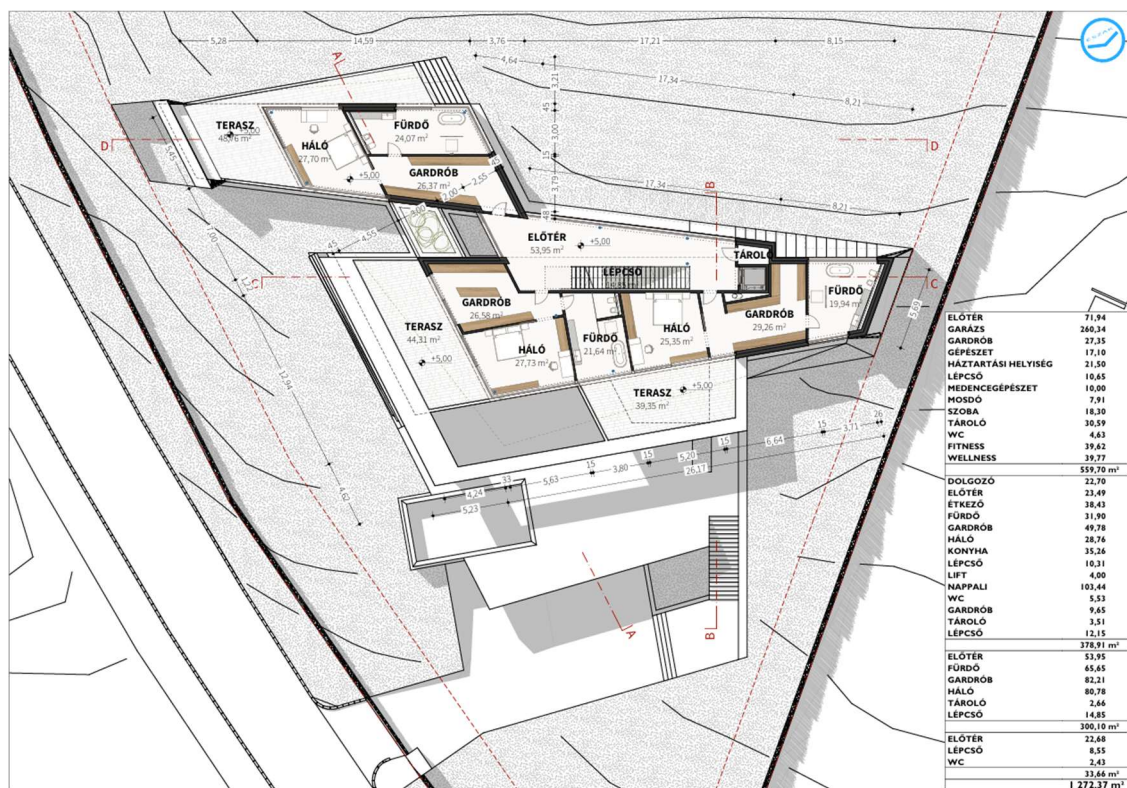
PINCESZINT ALAPRAJZA – B30 Településkép Terv 2026728 – 2.1



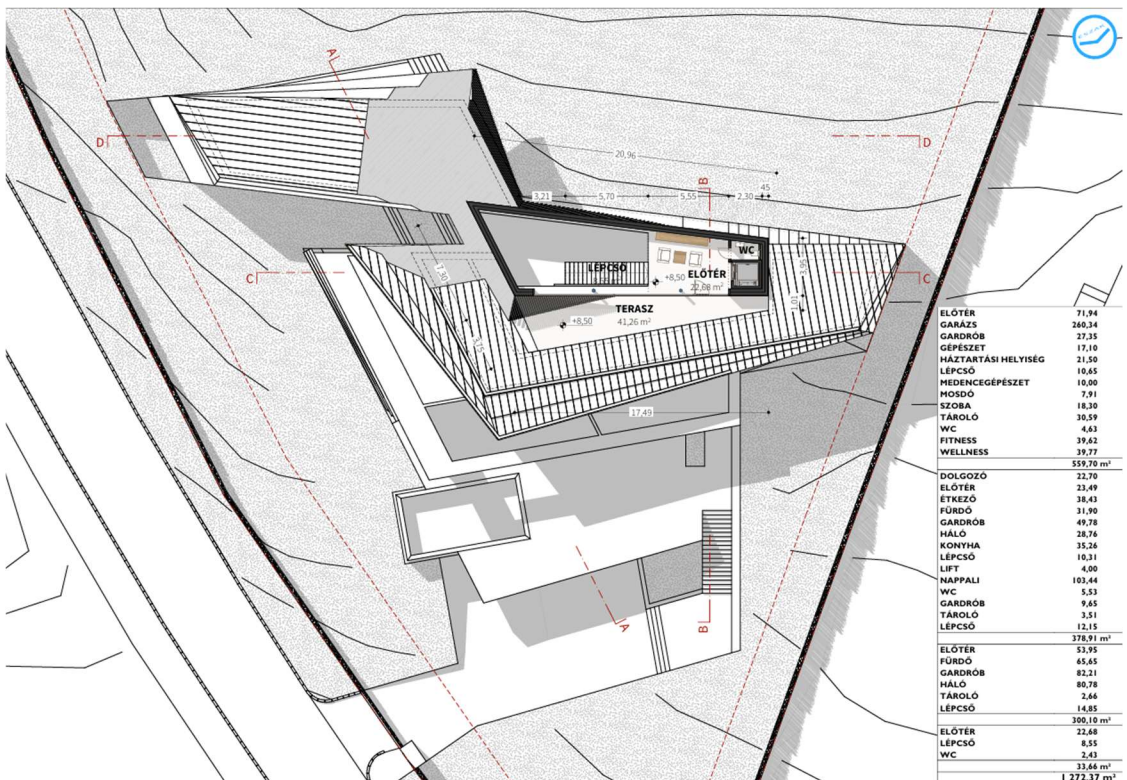
FÖLDSZINT ALAPRAJZA – B30 Településkép Terv 2026728 – 2.2



EMELET ALAPRAJZA – B30 Településkép Terv 2026728 – 2.3



TETŐTÉR ALAPRAJZA – B30 Településkép Terv 2026728 – 2.4



3.10. Tervezéssel érintett homlokzatok

Homlokzatburkolat: nagytáblás kőporcelán, illetve kompozit fémlemez burkolatok, átszellőztetett légréssel képzett fém tartóvázon ragasztva

Északi homlokzatfelület: $(9,52+97,06+26,47+83,46+16,15)=$	232,66 m ²
Észak-Nyugati homlokzatfelület: $(20,31+45,18+9,31)=$	77,80 m ²
Nyugati homlokzatfelület:	58,62 m ²
Dél-Nyugati homlokzatfelület: $(17,97+47,64+148+110,71+23,19)=$	347,51 m ²
Keleti homlokzatfelület: $(38,9+14,95+54,78+16,33)=$	124,96 m ²
Észak-Keleti homlokzatfelület:	100,32 m ²
összes homlokzatfelület:	545,86 m ²
összes homlokzathossz:	145,73 m

ÉSZAKI HOMLOKZATOK – B30 Településképi Terv 2026728 – 4.1



DÉLI HOMLOKZATOK – B30 Településkép Terv 2026728 – 4.2



3.11. Utcakép

JELENLEGI UTCAKÉP



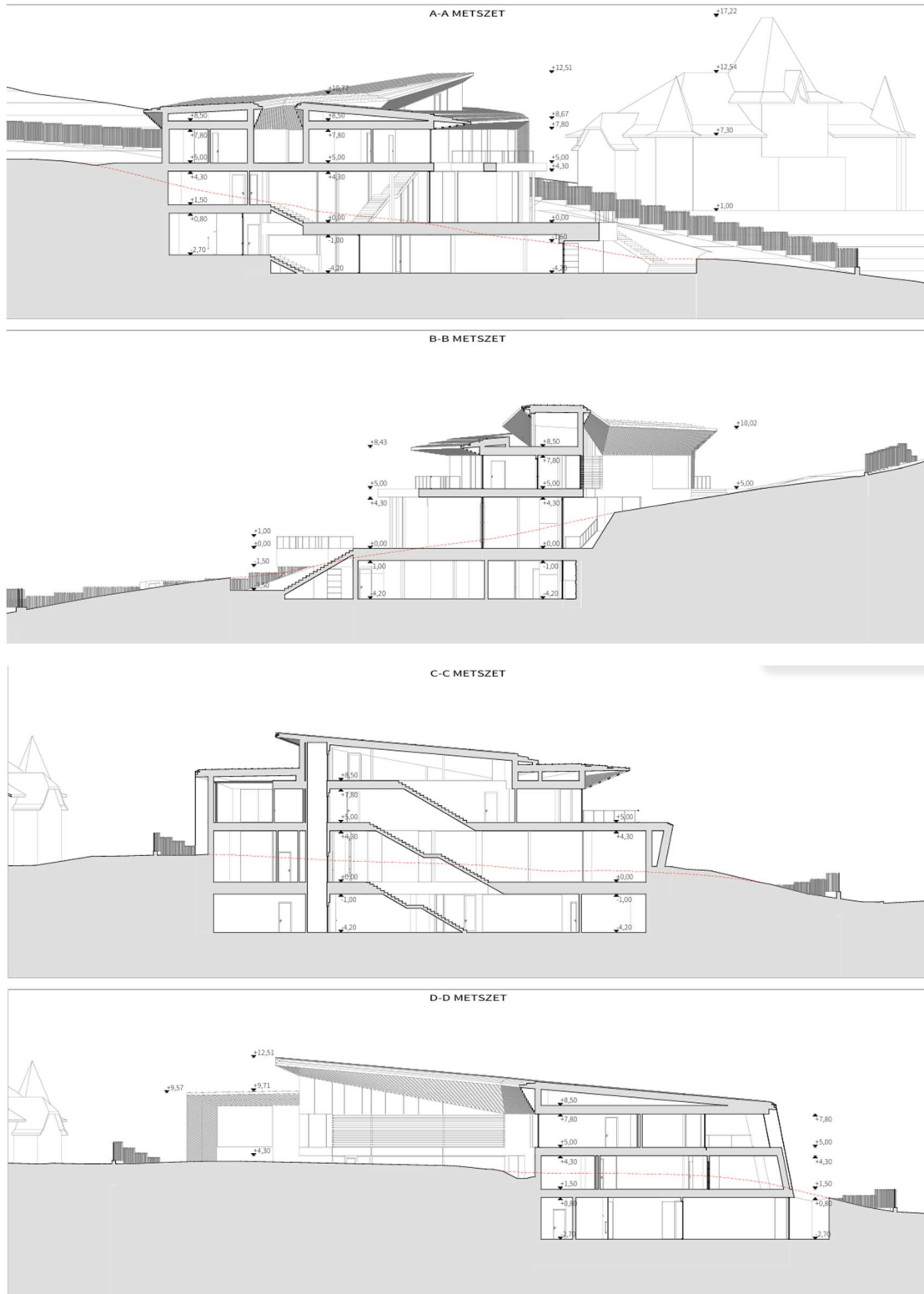
TERVEZETT UTCAKÉP





3.13 Ingatlanon keresztülfutó metszetek eredeti terepvonallal

METSZETEK- B30 Településkép Terv 2026728 – 3.1-3.2



3.14. A fenntarthatóságot elősegítő projektelemek bemutatása

A terület nem burkolt felületei füvesítésre kerülnek, és kertészeti kiviteli terv alapján parkosítják őket. A tervező arra törekedett, hogy a jelentős lejtéssel rendelkező telek biztonságos kialakításához, valamint a felszíni és rétegvizek elvezetéséhez csak az épület közvetlen közelében, az eredeti terep lejtéséhez igazodva történjen tereprendezés. A támfalak és az épület lejtővel ellentétes oldalán szivárgó-rendszer kiépítése lett betervezve.

A tervezés során alapvető koncepció volt a meglévő, egészséges faállományhoz való igazodás és a kialakuló helyiség-udvar kapcsolatok hangsúlyozása. A fakivágásra és -pótlásra kizárólag kertészeti szakvélemény alapján, kertépítész mérnök bevonásával kerül sor.



4. MELLÉKLETEK

