

SASHEGYI ÚT 31.

Telepítési tanulmányterv

Döntéselőkészítő tanulmány

PRO ARCH
ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ BT

2026

TARTALOM

7. melléklet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján

Bevezetés

1. A tervezési terület és környezete, hatásterület bemutatása

1.1. A terület helye a városi szövetben és a térség beépítésének változása

1.2. A telek és környezete

1.3. Településrendezési követelmények

1.4. Infrastruktúra ellátottság

2. Fejlesztési cél, tervezett fejlesztés

2.1. Beépítési terv

3. Kerületi szabályozásban megengedett lehetőségek alkalmazása

3.1. Intenzitás csökkentés

3.2. Örökségvédelem

3.3. A fenntarthatóságot elősegítő projektelemek

3.4. Engedményes szabályozási elemek alkalmazása

vezető tervező: R.Takács Eszter É1, TT/1 01-2883, 06-20-960-50-41, proarch.epstudio@gmail.com

Tervezők

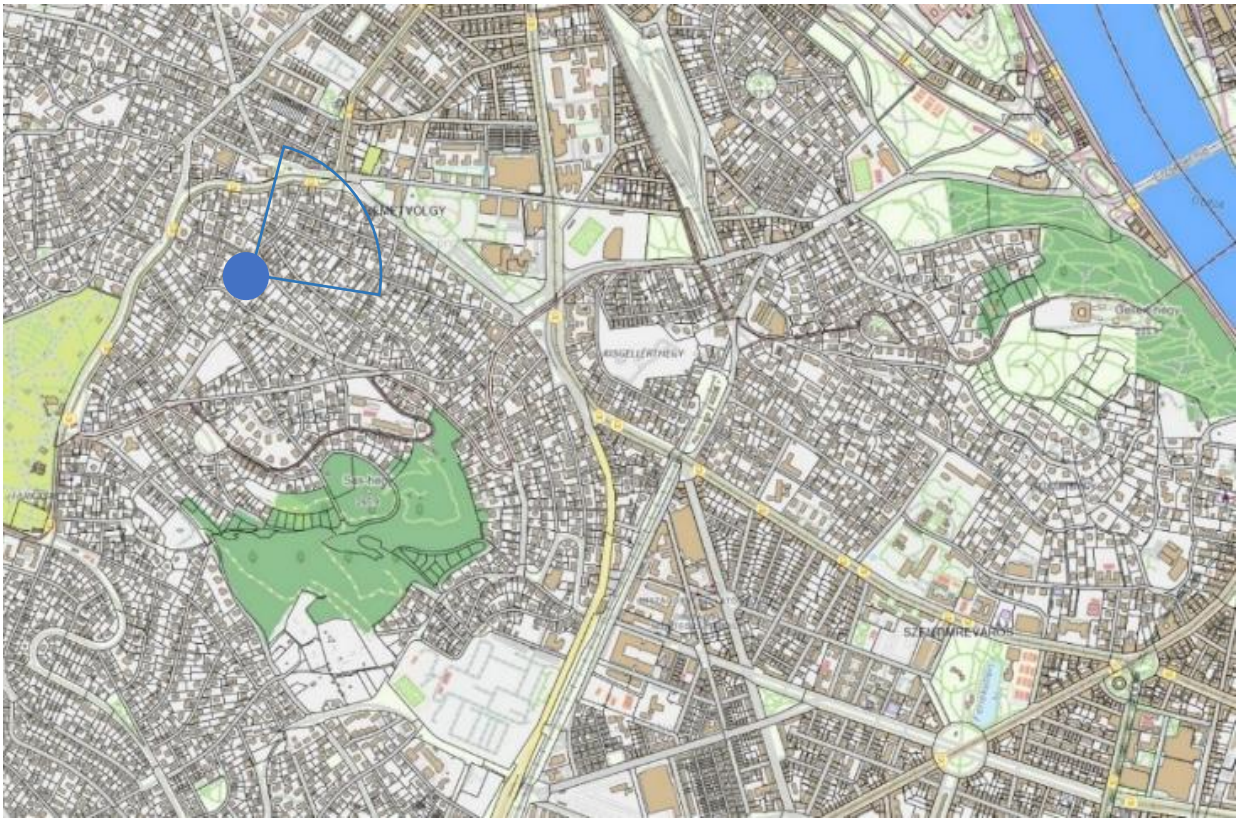
Településtervezés: Pro Arch. Építész Stúdió
1085 Budapest, József krt. 36.

R. Takács Eszter vezető tervező
okl. építészmérnök, városépítész, É1, TT/1 01-2883

Építészet: MM Művek Építésziroda Kft.

M. Miltényi Miklós építészmérnök E2-01-1557
Iványi Katalin építészmérnök É1-014171
Fekete Anna okl. tájépítész

Bevezetés



A vizsgált terület a Főváros XII. kerületében, Dél-Hegyvidék területén, a XI. kerület határán, a Sas-hegy északi oldalában található. A telekre 2 lakásos családiház építését tervezik.

A Telepítési tanulmányterv készítésének célja, hogy az Önkormányzat és a Telektulajdonos között megkötendő Településrendezési szerződést megalapozza. A Kerületi Építési Szabályzatban előírt engedményes paraméterek érvényesítési lehetőségét igazolja.

A Budai hegyoldalak az elmúlt évtizedekben nagyon beépültek, s megfigyelhető egyes területen a népesség és beépítettség intenzitásának növekedése.

Az Önkormányzat ezt a folyamatot felismerve a Kerületi Építési Szabályzat 5. fejezet 8.§-ában rögzítette a *Lakásszám csökkenését elősegítő előírásokat,* mely alapján a Telektulajdonos kevesebb lakásszám építését vállalja, s így az engedményes szabályozási paraméterek alapján építhet.

Továbbá az Önkormányzat fejlesztési terveiben kiemelte, hogy céljai közt szerepel *a természeti és épített örökség védelme*, a *környezet- tudatos építések* támogatása is. Ezen elvek érvénysülését is érintjük.

A jelen Telepítési Tanulmányterv megalapozza a Telektulajdonos és az Önkormányzat Településrendezési szerződését.

vezető tervező: R.Takács Eszter É1, TT/1 01-2883, 06-20-960-50-41, proarch.epstudio@gmail.com

1. A tervezési terület és környezete, a hatásterület bemutatása

1.1. A terület helye a városi szövetben és a térség beépítésének változása

A terület kertes villanegyedben található az Apor Vilmos tér és a Hegyalja út között. A telek jelenleg beépítetlen, a régi épületet már lebontották. A telek az utca felől észak-keleti irányba lejt, nagyon szép panoráma nyílik innen a Főváros felé. A villanyegyedtől délre a Sas-hegy védett természeti területe fekszik.

Kialakulás, térszerkezet, jelenlegi állapot



1783-ban készült második katonai felmérésen a térség beépítetlen, a kataszteri térképeken látható, hogy nagy parcellás szőlő- művelés folyt a térségben.



1930 után készült történelmi térképen látható, hogy a hegyoldalt már felparcellázták és egy-egy nyaralóház, villa felépült. Ekkor inkább nyaraló-pihenő helyként használták a Budai domboldalakat. A

terület mellett egy új út lekötést terveztek, mely máig sem épült meg, de magyarázatot nyújt a telekkel szemben lévő sajátos telekhatárokra.

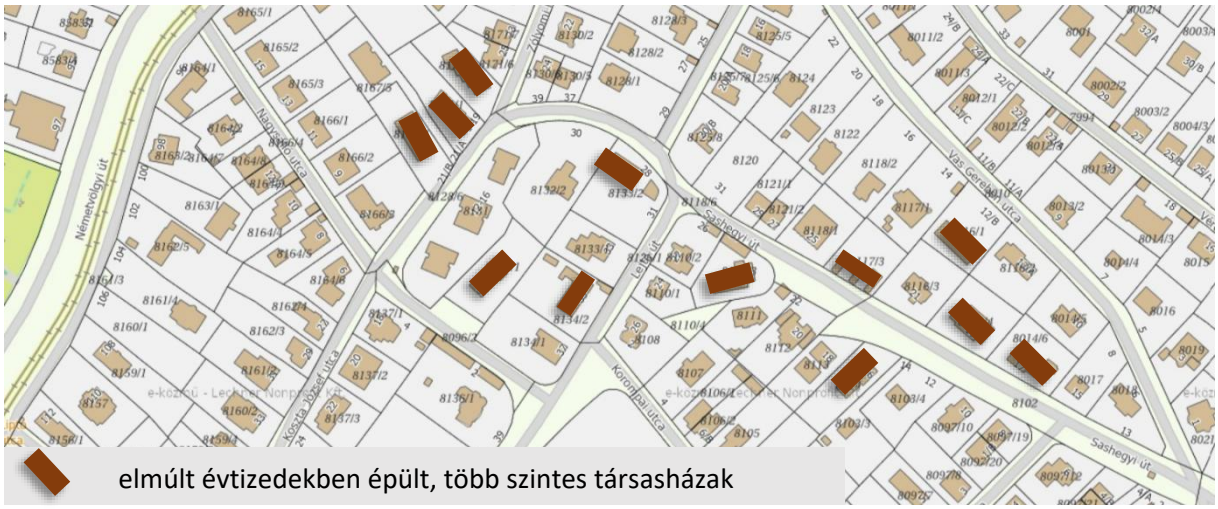


Rimanóczy Gyula tervezte a telekkel szemben lévő kétszintes, hajdan 2 lakásos villaházat, a ház műemléki környezete érinti az építési telket.

„Az 1936-ban épült budai Sashegyi úti Szél-villa négyzetes alapú kubusokból álló, kétemeletes, lapostetős épület, többszörösen bontott tömegéből kilépő félköríves alaprajzú lépcsőházzal, ma már műemléki védelem alatt áll.” Rimanóczy Gyula munkássága, Hírlap

ázak lakásait sok épületben felosztották, s a régi tulajdonosok mellé társbérlőket, új lakókat költöztettek be a régi nagylakások felosztásával kialakított önkormányzati bérlakásokba. Így több 1-2 lakásos villa átalakult 4-7 lakásos társasházzá.

A Budai hegyoldalakon a 20. század második felétől újabb betelepedési hullám indul el, nő a beköltözők száma és a beépítettség is. Az első nagyobb betelepülési hullám az 1980-as évektől kezdődik el. Sok értelmiségi fiatal társasházi lakásépítésbe fektette a pénzét, mivel abban az időben lakáskiutalási lehetőséget ez a társadalmi osztály nem kaphatott. Az utcában is több 3-4 szintes, 8-10 lakásos társasházak épültek, a fasorok helyét sokszor az utcai garázssor vette át.



elmúlt évtizedekben épült, több szintes társasházak

A rendszerváltás után ez folyamat újra indult, több ingatlanon újabb társasházakat kiviteleztek sokszor fejlesztési (haszonszerzési) céllal. Ezekkel a beépítésekkel folyamatosan nőtt a domboldalak beépítésnek intenzitása, a népességszám.

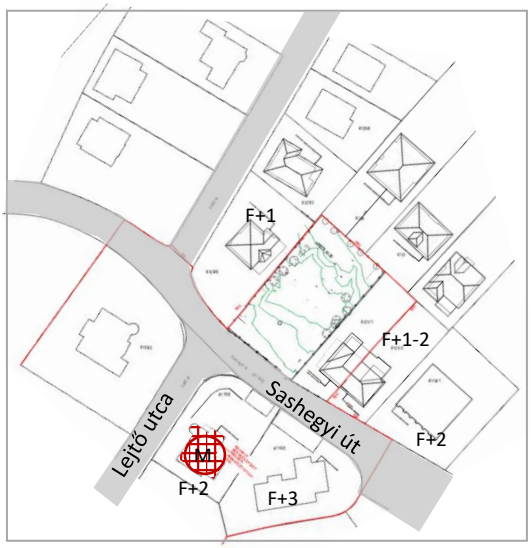


a terület és környezetének beépítése napjainkban

vezető tervező: R.Takács Eszter É1, TT/1 01-2883, 06-20-960-50-41, proarch.epstudio@gmail.com

Az Önkormányzat ezt a folyamatot felismerve támogatást dolgozott ki, melyek alkalmazásával beépítési engedmények fejében az Építtető vállalja, hogy kevesebb lakásszámot épít a telekre, s a terület terhelése csökkenhet.

1.2. Vizsgált terület és közvetlen környezete



A telek és környezete

Az észak-keleti domboldalon kertes-társasházas beépítés alakult ki. A tervezési terület környezetében kisebb villa épületek és többszintes társasházak egyaránt épültek. Az utcában a régi épületek általában magastetős, cserépfedésű házak, míg a XX.-XXI. században lapostetős épületeket építettek.

A Sashegyi út 22.-ben lévő társasház műemléki védettség alatt van. Az épület telke a műemléki terület, az építési telket is érinti a védett ház körüli műemléki környezet, de a ház és az építési telek nincs közvetlen kapcsolatban.


utcakép a telek mellett



szomszédos ikerház


mellette 3 szintes társasház


utcakép a villák előtt


társasházak előtt


Sashegyi út 24.

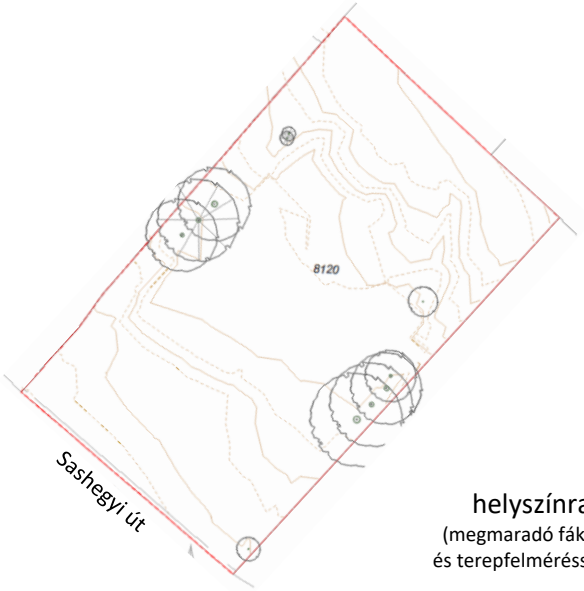

Sashegyi út 22.- műemlék


Sashegyi utca 31.-építési telek és környezete

Építési telek

A tervezési telek jelenleg beépítetlen, 1313 m^2 nagyságú, észak-keleti tájolású, lejtős terület, melyről jó panoráma nyílik a Főváros felé.





helyszínrajz
(megmaradó fákkal
és terepfelméréssel)

építési telek és keresztmetszete

1.3. Településrendezési Követelmények

Az építési telek beépítésének feltételeit a Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 36/2021. (XII. 14.) (KÉSZ) önkormányzati rendelete a **Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról** címen elfogadott dokumentum határozza meg. A terület **Lk-2/D-2 jelű kisvárosias lakóterületi besorolású**, a telek a műemléki környezetre vonatkozó előírások alapján építhető be.

36/2021. (XII. 14.) Önk rendelet vonatkozó előírásai

„39. Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületekre vonatkozó előírások (Lk-2)

72.§ (1)[34] Az Lk-2 jelű építési övezetekben – kivéve az Lk-2/D-AI1, Lk-2/D-AI3, Lk-2/D-AI4, Lk-2/D-AI5, Lk-2/D-AI6, Lk-2/D-AI7, Lk-2/D-AI8, Lk-2/D-AI9, Lk-2/D-AI10, Lk-2/D-AI11, Lk-2/D-AI12, Lk-2/D-AI13 és az Lk-2/D-AI14 jelű építési övezeteket -

a) lakó,
b) kereskedelmi, szolgáltató,
c) hitéleti,
d) nevelési, oktatási,
e) egészségügyi, szociális,
f) kulturális, közösségi szórakoztató,
g) szállás jellegű,
h) igazgatási,
i) iroda,
j) sport
rendeltetés helyezhető el a 32. § (1) bekezdés figyelembevételével.

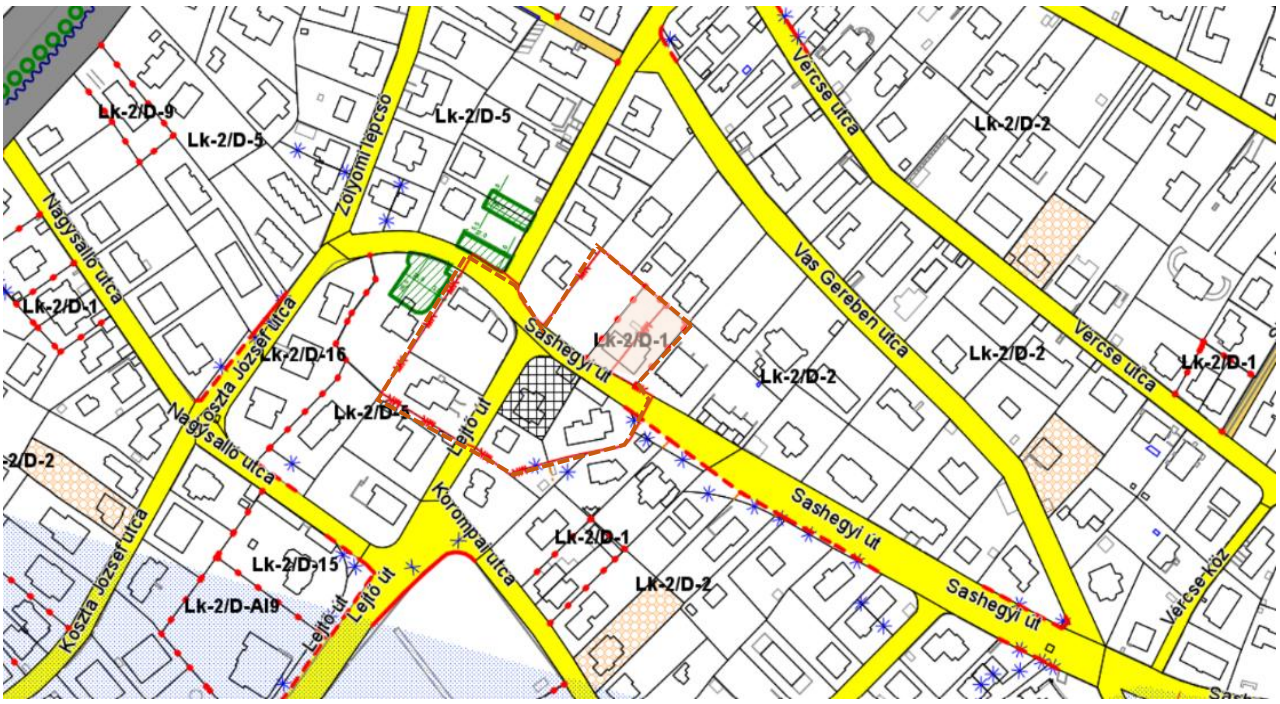
2. melléklet

Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei”

3. **Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2)**

1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m^2)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m^2/m^2)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m^2/m^2)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.[46]	Lk-2/D-1	500	15	30	IK	15	65	35	0,35	0,20	3,5	6,5
3.	Lk-2/D-2	1000	20	30	SZ	15	65	35	0,35	0,20	3,5	6,5

megengedett beépítettség:15%
megengedett szintterületi mutató:0,35



Kivonat

36/2021. (XII. 14.) Önk rendelet 1. sz mellékletéből

A KÉSZ lehetőséget ad a szabályozási paraméterek módosítására, amennyiben a terület intenzitása nem csökken, illetve a csapadékvíz visszatartás megvalósul. A KÉSZ vonatkozó rendelkezései:

36/2021. (XII. 14.) Önk rendelet **„5. Lakásszám csökkenését elősegítő előírások**

8. §[9]

(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**

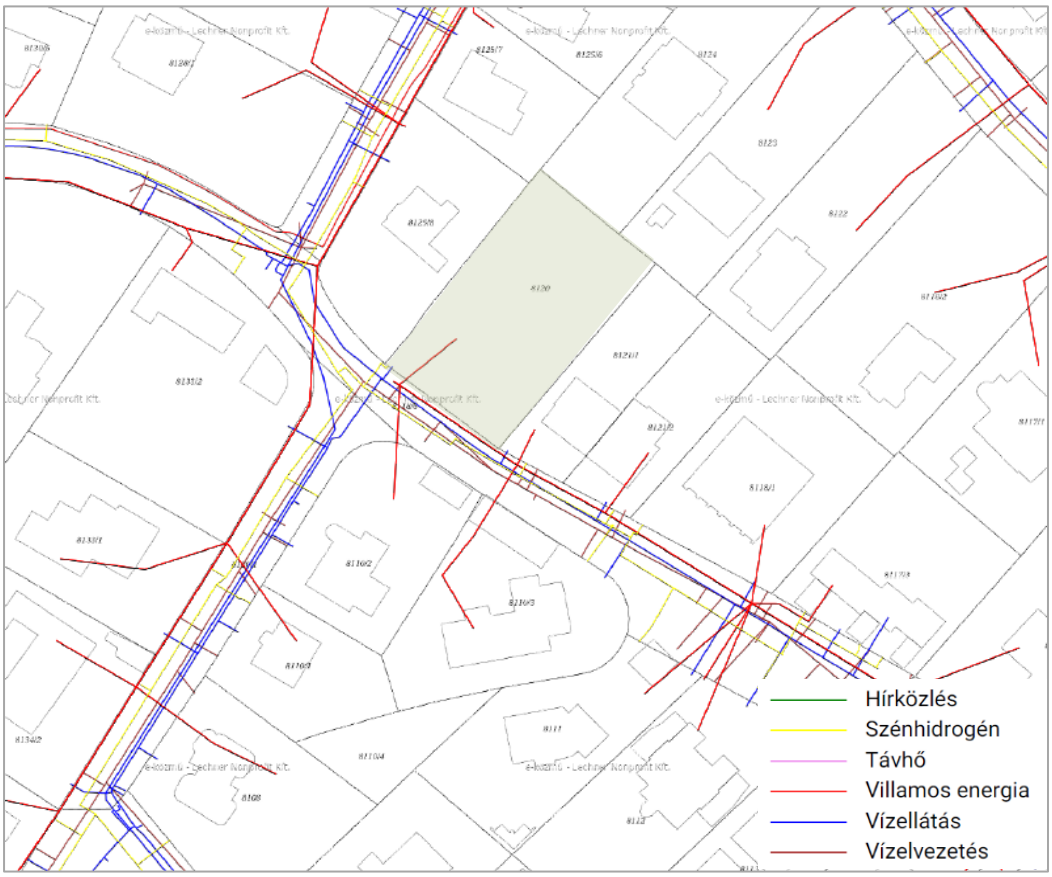
megkötése esetén, amennyiben az eredeti paraméterek alapján építhető rendeltetési egységek számánál kevesebb épül.”

1.4. Infrastruktúra ellátottság

1.4.1. Közlekedés

A vizsgált terület közúti közlekedési kapcsolattal rendelkezik. A tervezett beépítés során a meglévő behajtók megmaradnak. Új közúti engedélyezési eljárás nem szükséges.

1.4.2. Közműellátás



eKözműtérkép

Az építési telek teljes közműellátása kiépített. A meglévő hálózatok kapacitása megfelelő. Azonban az elektromos ellátás légvezetékről történik, melynek átépítése a villanegyedben szükséges lenne.

A csatornahálózat egyesített rendszerű, a felszíni vizek elvezetése problémás. Az Önkormányzat fejlesztési elhatározásai között a **fenntartható fejlődés** támogatása az elhatározások között szerepel, így többek között a keletkező csapadékvíz telken belüli kezelésére kell törekedni.

A KÉSZ vonatkozó előírásai

„14. Csapadékvizek kezelésére vonatkozó előírások

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

22. § A közcsatorna hálózatba történő bevezetéshez szükséges hálózat üzemeltetői előírás hiányában új beépítés, vagy új rendeltetési egység kialakításával járó bővítés esetén minden *megkezdett 20 m^2 burkolt felület növekedés után 1 m^3 tárolókapacitású zárt csapadékvíz tározó tartályt (ciszternát) kell elhelyezni,*

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

2. Fejlesztési cél, tervezett fejlesztés

Az építési telken egy kétlakásos lakóépület felépítését tervezik. Az ikerház jellegű, modern, lapostetős épület jól illeszkedik a környező beépítésekhez, a szemközti Bauhaus épület tömeg alakításához, formavilágához.

Az építési telken több lakásos, kisvárosias lakóépület építésére van lehetőség, de a tervek szerint, visszafogottabb program valósul meg, a telken **két lakás épül**. A lakások alatt nagy alapterületű garázs lesz, melyben a gépészet mellett, a gépkocsik és a kerékpárok elhelyezésére is lesz lehetőség, valamint közvetlen kertkapcsolattal wellness rész is kialakításra kerül. Az épület alatti garázsszint nagyobb területű, mint lakószintek, a földszinten a *kinyúló garázs feletti területeken intenzív zöldtetőt alakítanak ki.*

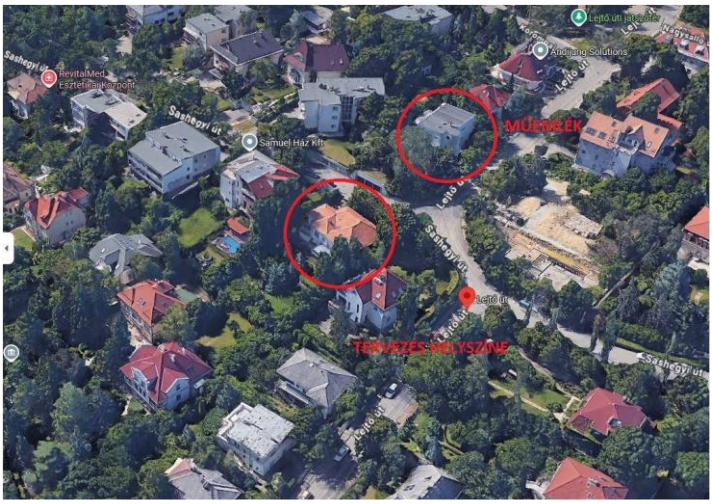
A két-kétszintes épületrészek egy lépcsőházról nyílnak. A lakásokban a földszinten a nappali-élet-tereket helyeztek el, felettük a hálók kaptak helyet. A központi tömeget minden szinten kinyúló teraszok veszik köbe, mint egy pillangó szárnyak az egész háznak könnyed, légies jelleget adva.

A tetőszint részben *zöldtetőként lesz kialakítva*, részben kilátó-pihenő kert létesül rajta.

Építési telek



A tervezői műleírás fontosabb megállapításai



„Tervezési feladatunk a fenti címen új kétlakásos lakóépület terveinek elkészítése volt.

A korábban a telken állt épület már bontásra került. A tervezési terület a környék ortofotóján.

Jelölve van az országosan védett műemlék is.



„Az épületet nem a telek felső 50%-ban szeretnénk elhelyezni, - hanem annál valamivel lejjebb, igazodva a környező, - és kiemelten a szomszéd épületek elhelyezkedéséhez. „

A mellékelt fotón a piros vonal a telekhatárokat, a sárga a telepítés, beépítés megközelítő rendjét ábrázolja.



„Az épület két majdnem azonos tömegből, épületszárnyból áll. Az épületszárnyak nem egymás mellett állnak, hanem a nyugati oldal északnyugatabbra el van mozdítva több okból:

- a telepítés így harmonikusabb jobban leköveti a szomszédok által leírt geometriát.
- az É-Ny-i szárny jobban rá tud fordulni a kilátásra.
- az egymás melletti lakózónák szeparáltabbak.

Beépítési terv kiemelt részletei

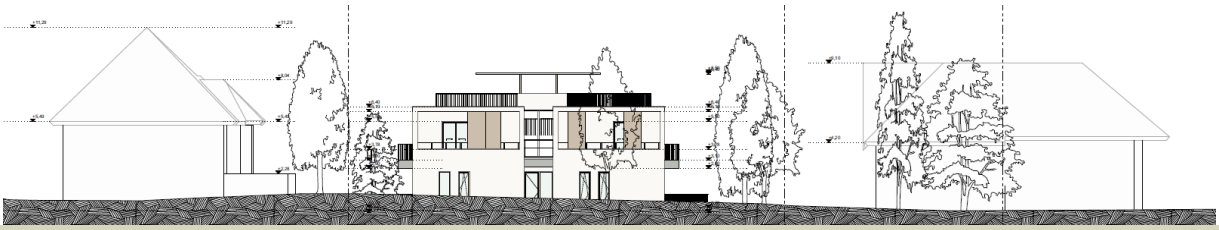


utcai homlokzat





látványtervek



utcakép



BEÉPÍTÉSI TERV

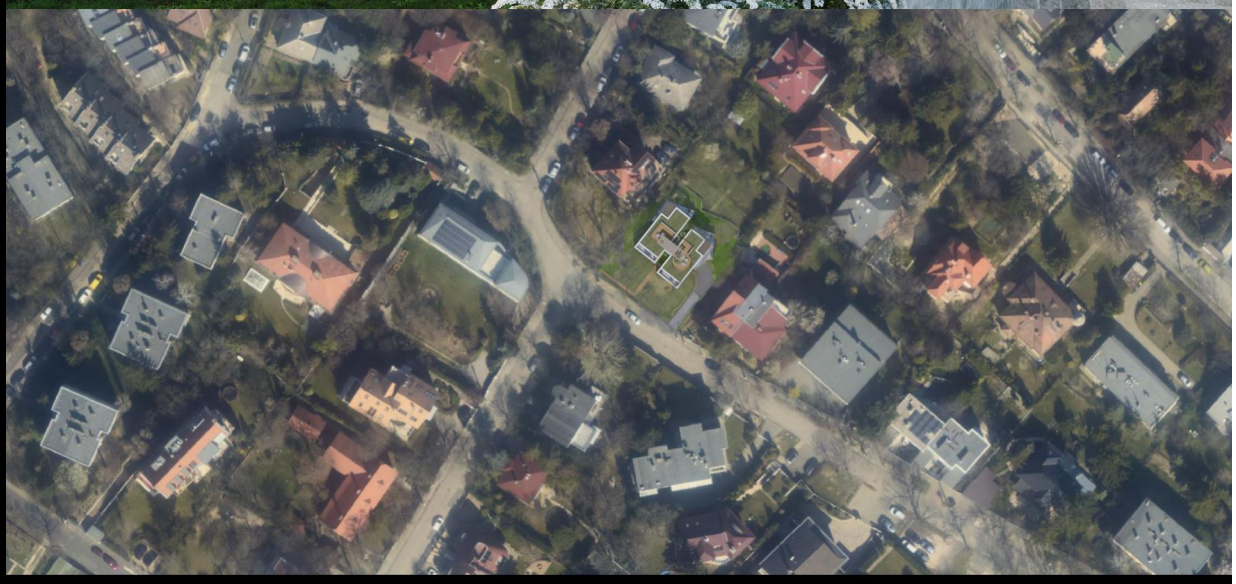
BUDAPEST XII. SASHEGYI ÚT 31. HRSZ:8120
2 LAKÁSOS LAKÓÉPÜLET

MEGRENDELŐ:
DR KÁLLAY-NÉMETH IMOLA ÉS DR KÁLLAY PÉTER

TERVEZŐ:
MM MŰVEK ÉPÍTÉSZIRODA KFT
IVÁNYI KATALIN
MILTENBERGER-MILTÉNYI MIKLÓS

mm művek építészíroda





2026.09



BEÉPÍTÉSI TERV

KÉTLAKÁSOS LAKÓÉPÜLET

helyszín:
BUDAPEST SASHEGYI ÚT 31. HRSZ: 8120

építtető:
DR KÁLLAY-NÉMETH IMOLA ÉS DR KÁLLAY PÉTER

B01

Átnézeti helyszínrajz

1:500

tervező:
MILTENBERGER-MILTÉNYI MIKLÓS
É2-01-1557
MM MŰVEK ÉPÍTÉSZIRODA KFT.

2026. 11. 02.
MM_sashegyi 31_engterv_K_hpótlás_AC27.pln



BEÉPÍTÉSI TERV

KÉTLAKÁSOS LAKÓÉPÜLET

helyszín:
BUDAPEST SASHEGYI ÚT 31. HRSZ: 8120

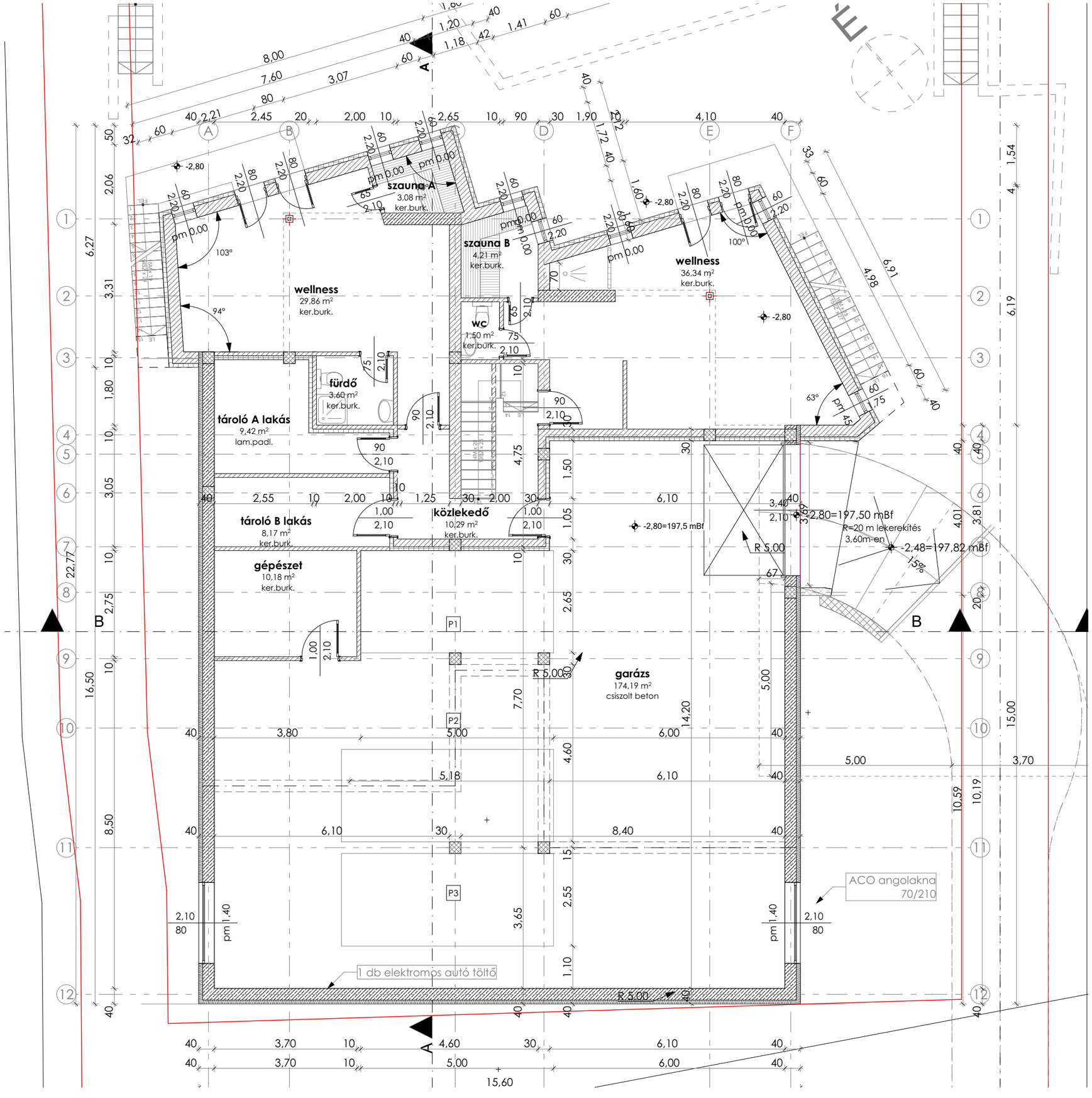
építtető:
DR KÁLLAY-NÉMETH IMOLA ÉS DR KÁLLAY PÉTER

B02

Meglévő átnézeti helyszínrajz
1:500

tervező:
MILTENBERGER-MILTÉNYI MIKLÓS
É2-01-1557
MM MŰVEK ÉPÍTÉSZIRODA KFT.

2026. 11. 02.
MM_sashegyi 31_engterv_k_hpótlás_AC27.pln



BEÉPÍTÉSI TERV

KÉTLAKÁSOS LAKÓÉPÜLET

helyszín:
BUDAPEST SASHEGYI ÚT 31. HRSZ: 8120

építtető:
DR KÁLLAY-NÉMETH IMOLA ÉS DR KÁLLAY PÉTER

B03

Pince alaprajza

1:100

tervező:
MILTENBERGER-MILTÉNYI MIKLÓS
É2-01-1557
MM MŰVEK ÉPÍTÉSZIRODA KFT.

2026. 11. 02.
MM_sashegyi 31_engterv_k_hpöttás_AC27.pln

"A" lakás fszt: 81,08 m²
"A" lakás fszt+em.: 144,91 m²

"B" lakás fszt: 78,25 m²
"B" lakás fszt+em.: 139,77 m²

terasz
19,91 m²
ker.burk.

nappali
21,16 m²
ker.burk.

előtető

étkező
17,37 m²
ker.burk.

kandalló kémény lehetőség

lépcső
3,80 m²
ker.burk.

lépcsőház
9,42 m²
lam.padl.

előszoba
4,28 m²
ker.burk.

konyha
14,45 m²
ker.burk.

kamra
1,47 m²
lam.padl.

közlekedő
6,58 m²
lam.padl.

gardrób1
3,57 m²
ker.burk.

dolgozó
9,25 m²
lam.padl.

fürdő
5,78 m²
ker.burk.

előszoba
4,42 m²
ker.burk.

gardrób1
3,16 m²
ker.burk.

fürdő
3,01 m²
ker.burk.

konyha
16,65 m²
ker.burk.

kamra
3,48 m²
ker.burk.

nappali
20,30 m²
ker.burk.

terasz és erkély
28,75 m²
ker.burk.

étkező
23,43 m²
ker.burk.

lépcső
3,80 m²
ker.burk.

±0,00=200,3 m Bf

-2,48=197,82 mBf

-1,40=198,80 m

-0,33=199,97 m

semmi terepváltoztatás

lefele 1m
felfele semmi
terepváltoztatás

R=20 m lekerekítés
3,60m-en

lefele 2m
felfele 1 m
terepváltozta

ACO angolakna
70/210

ÉPÍTÉSI HELY HATÁRA
KERÍTÉS SZERINT

ÉPÍTÉSI HELY HATÁRA
JOGI TELEKHATÁR SZERINT

BEÉPÍTÉSI TERV

KÉTLAKÁSOS LAKÓÉPÜLET

helyszín:
BUDAPEST SASHEGYI ÚT 31. HRSZ: 8120

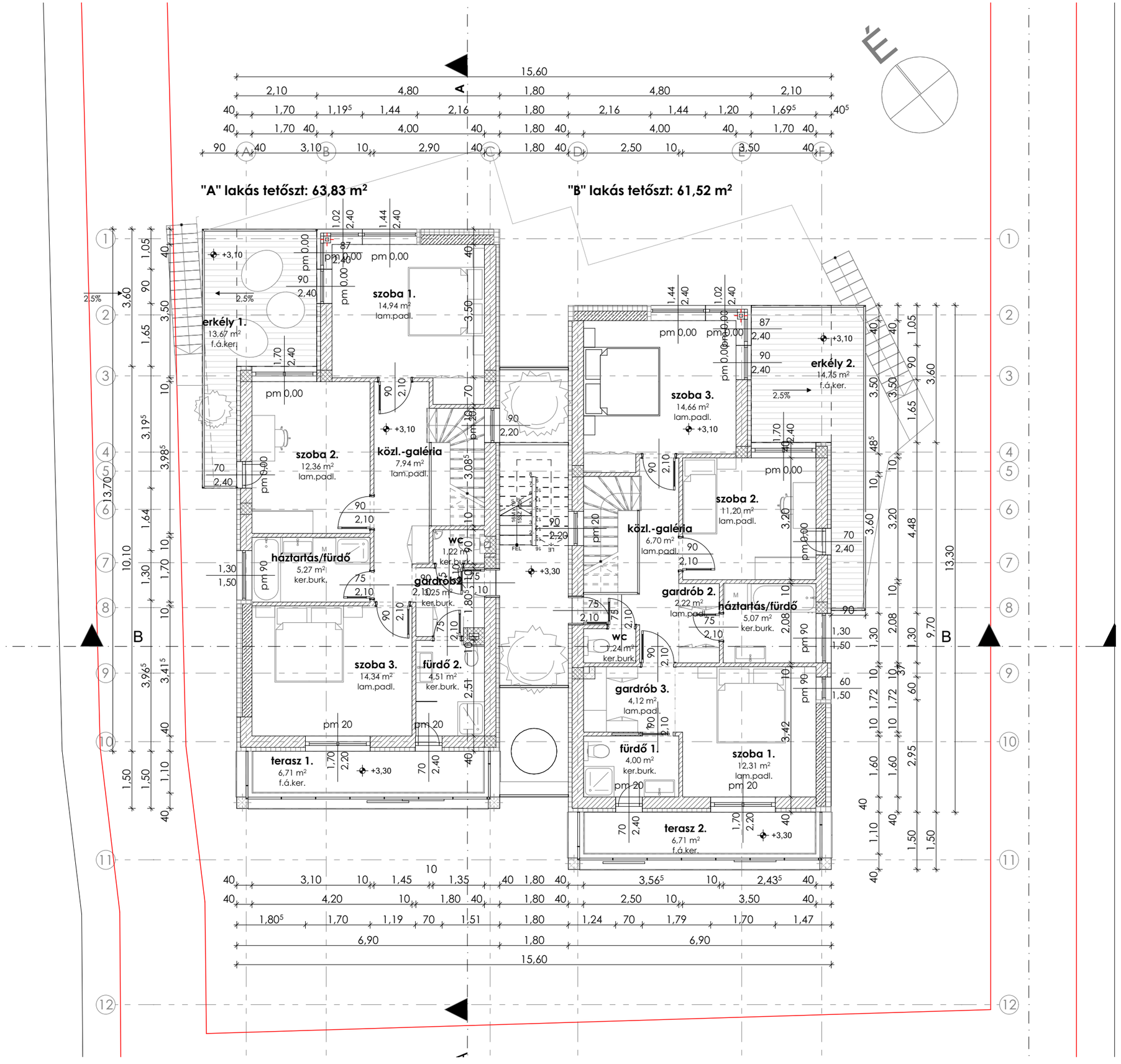
építtető:
DR KÁLLAY-NÉMETH IMOLA ÉS DR KÁLLAY PÉTER

B04

Földszint alaprajza 1:100

tervező:
MILTENBERGER-MILTÉNYI MIKLÓS
É2-01-1557
MM MŰVEK ÉPÍTÉSZIRODA KFT.

2026. 11. 02.
MM_sashegyi 31_engterv_k_hpöltás_AC27.pln



BEÉPÍTÉSI TERV

KÉTLAKÁSOS LAKÓÉPÜLET

helyszín:
BUDAPEST SASHEGYI ÚT 31. HRSZ: 8120

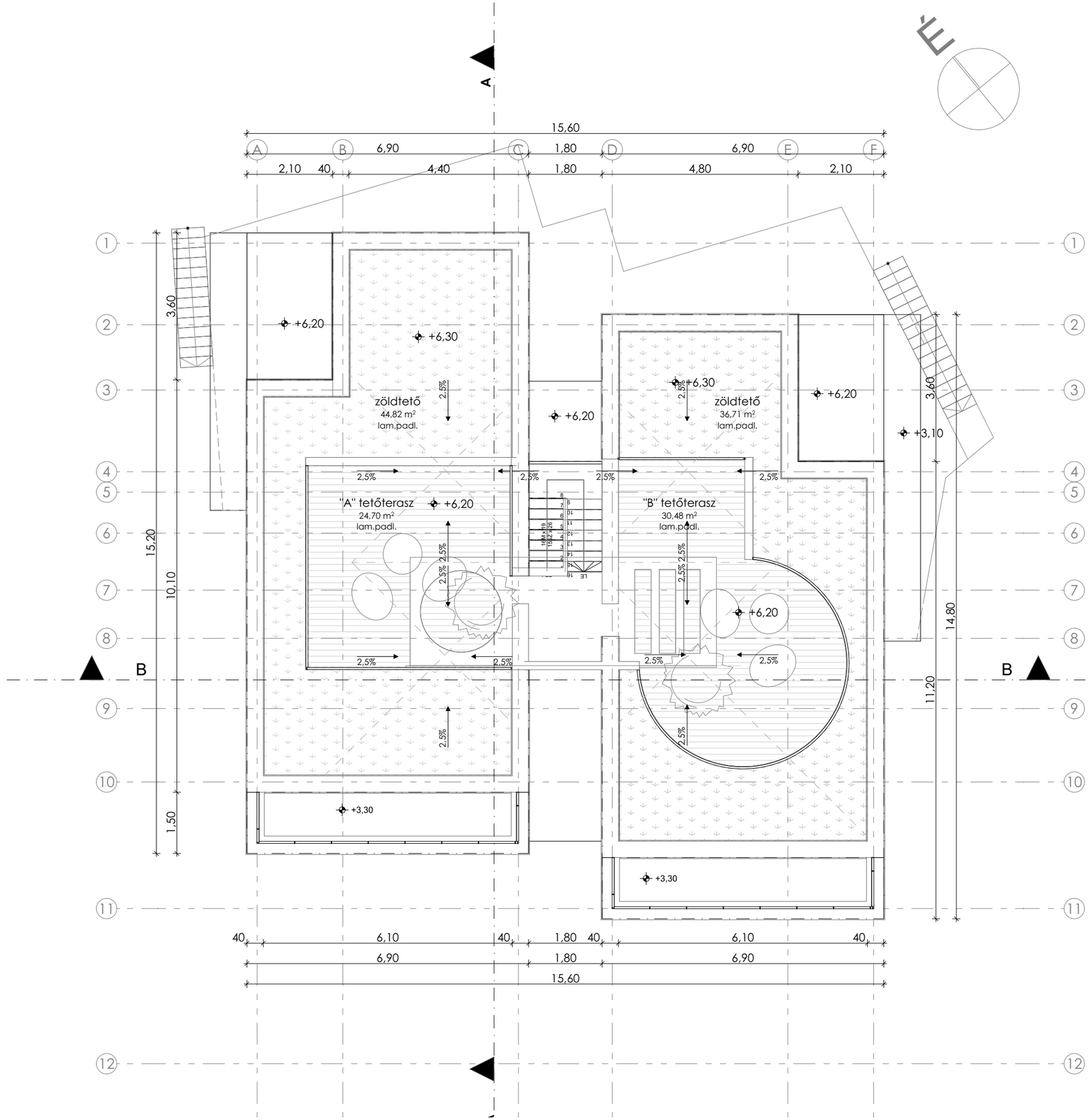
építtető:
DR KÁLLAY-NÉMETH IMOLA ÉS DR KÁLLAY PÉTER

B05

Emelet alaprajza 1:100

tervező:
MILTENBERGER-MILTÉNYI MIKLÓS
É2-01-1557
MM MŰVEK ÉPÍTÉSZIRODA KFT.

2026. 11. 02.
MM_sashegyi 31_engterv_k_hpótlás_AC27.pln



BEÉPÍTÉSI TERV

KÉTLAKÁSOS LAKÓÉPÜLET

helyszín:
BUDAPEST SASHEGYI ÚT 31. HRSZ: 8120

építtető:
DR KÁLLAY-NÉMETH IMOLA ÉS DR KÁLLAY PÉTER

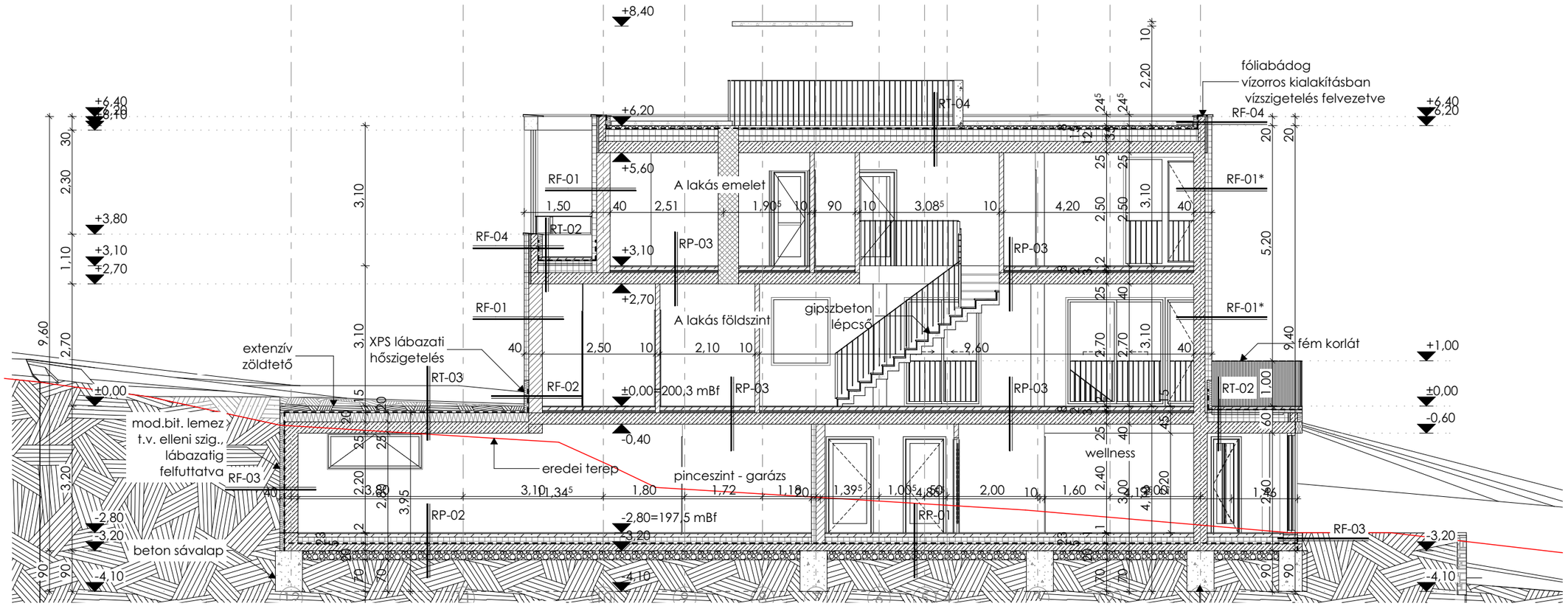
B06

Tetőfelülnézet

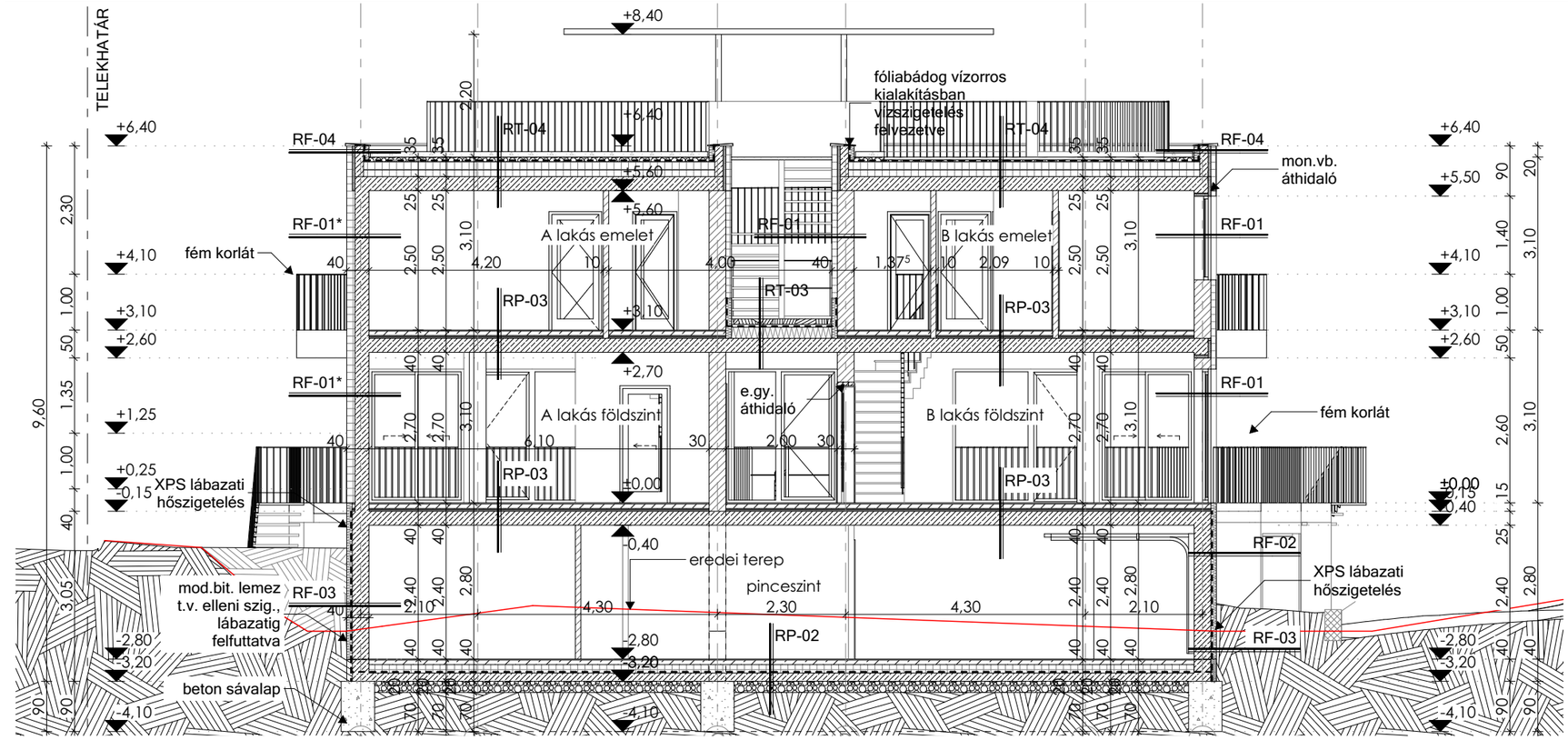
1:100

tervező:
MILTENBERGER-MILTÉNYI MIKLÓS
É2-01-1557
MM MŰVEK ÉPÍTÉSZIRODA KFT.

2026. 11. 02.
MM_sashegyi 31_engterv_k_hpótlás_AC27.pln



A A-A metszet 1:100



B B-B metszet 1:100

BEÉPÍTÉSI TERV

KÉTLAKÁSOS LAKÓÉPÜLET

helyszín:
BUDAPEST SASHEGYI ÚT 31. HRSZ: 8120

építtető:
DR KÁLLAY-NÉMETH IMOLA ÉS DR KÁLLAY PÉTER

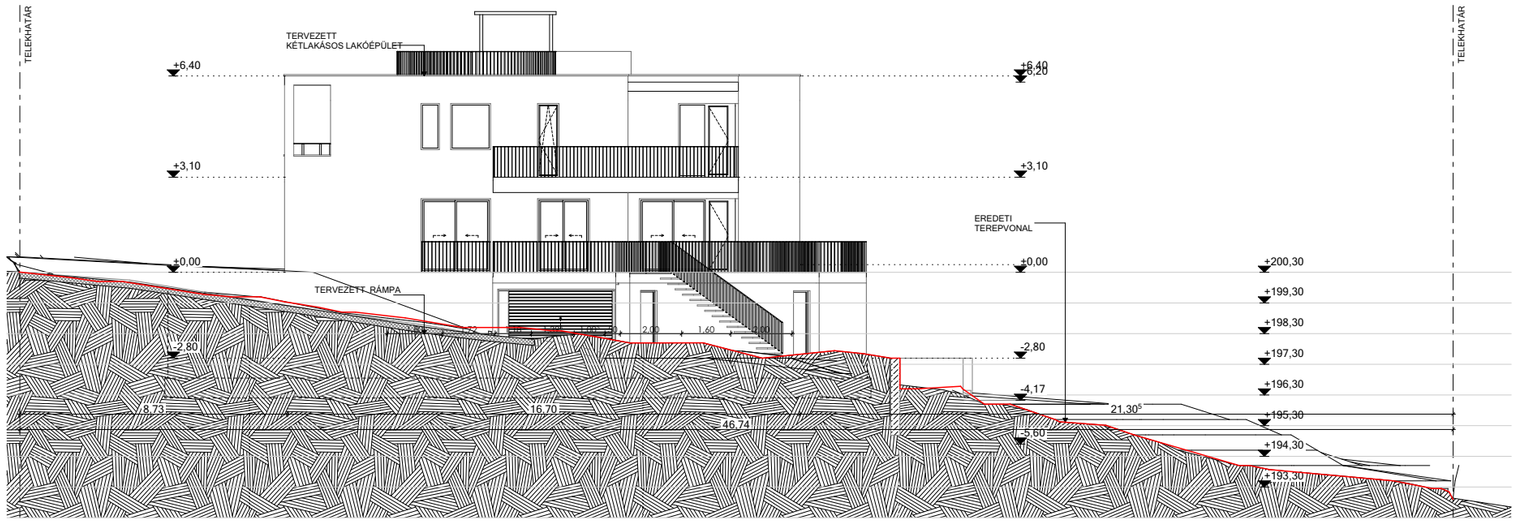
B07

Metszetek

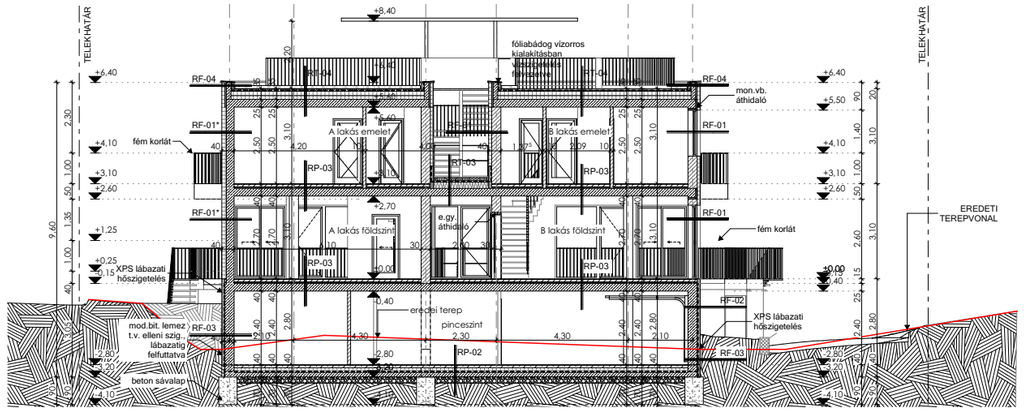
1:100

tervező:
MILTENBERGER-MILTÉNYI MIKLÓS
É2-01-1557
MM MŰVEK ÉPÍTÉSZIRODA KFT.

2026. 11. 02.
MM_sashegyi 31_engterv_k_hpótlás_AC27.pln



T 1. terepmetszet a teljes ingatlanon keresztül 1:200



B 2. terepmetszet a teljes ingatlanon keresztül 1:200

BEÉPÍTÉSI TERV

KÉTLAKÁSOS LAKÓÉPÜLET

helyszín:
BUDAPEST SASHEGYI ÚT 31. HRSZ: 8120

építtető:
DR KÁLLAY-NÉMETH IMOLA ÉS DR KÁLLAY PÉTER

B08

Terepmetszetek

1:200

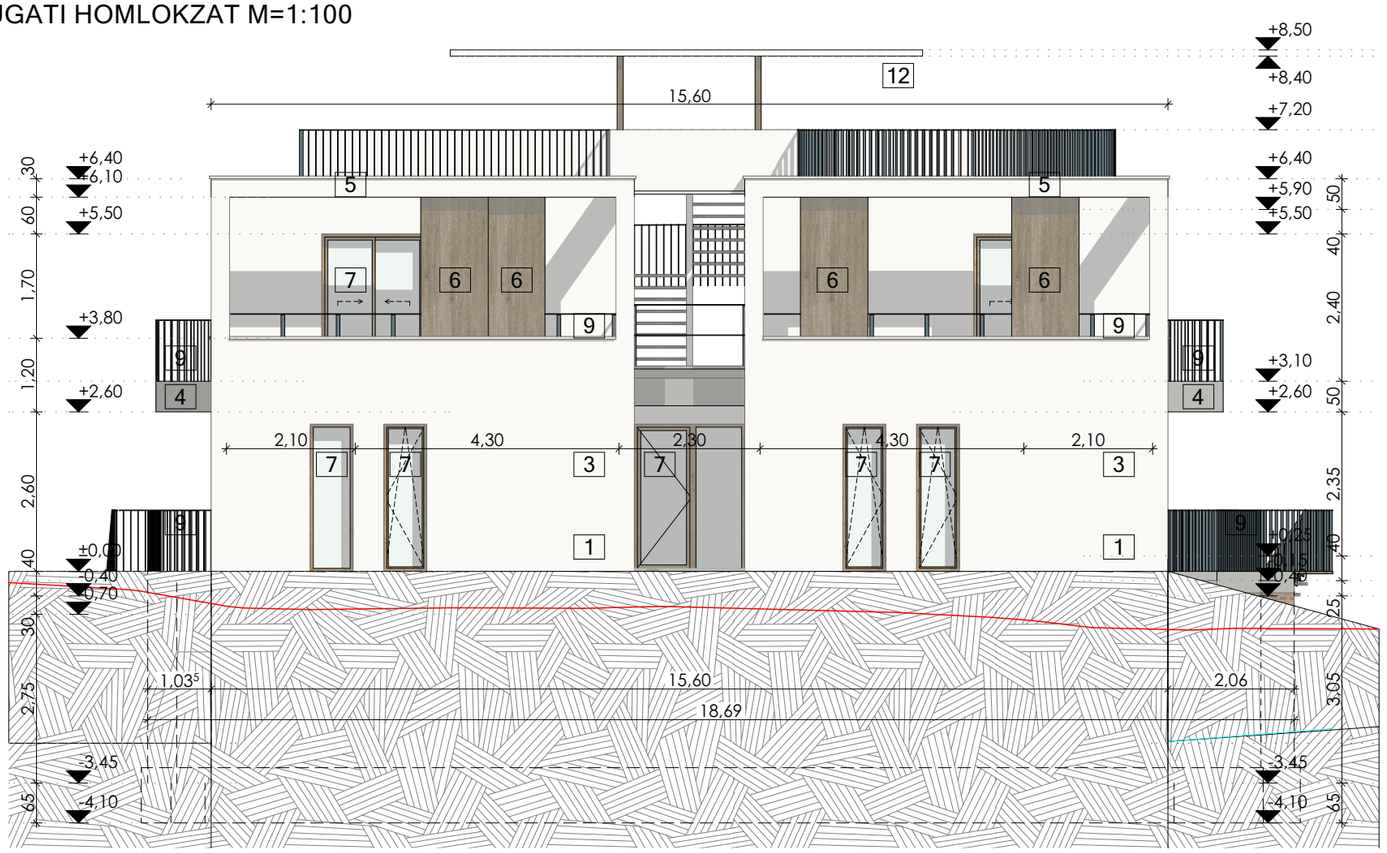
tervező:
MILTENBERGER-MILTÉNYI MIKLÓS
É2-01-1557
MM MŰVEK ÉPÍTÉSZIRODA KFT.

2026. 11. 02.
MM_sashegyi 31_engterv_k_hpótlás_AC27.pln

DÉLKELETI HOMLOKZAT M=1:100



DÉLNYUGATI HOMLOKZAT M=1:100



HOMLOKZATI JELMAGYARÁZAT

1. Lábazati nemesvakolat RAL9001(törtfehér)
2. Homlokzati ragasztott téglaburkolat (téglavörös)
3. Homlokzati nemesvakolat (törtfehér)
4. Homlokzati nemesvakolat (betonszürke)
5. Attikafedés alumíniumlemez RAL7016 (antracit szürke)
6. Homlokzati eltolható fapanel (lazúrozott fafelület)
7. Fa nyílászáró (dió színben)
8. Szekcionált garázskapu (világosbarna)
9. Fém korlát RAL7016 (antracit szürke)
11. Acél lépcső (világosszürke)
12. Acél szerkezetű tetőtéri terasz fedés fémlemez héjalással

BEÉPÍTÉSI TERV

KÉTLAKÁSOS LAKÓÉPÜLET

helyszín:
BUDAPEST SASHEGYI ÚT 31. HRSZ: 8120

építtető:
DR KÁLLAY-NÉMETH IMOLA ÉS DR KÁLLAY PÉTER

B09

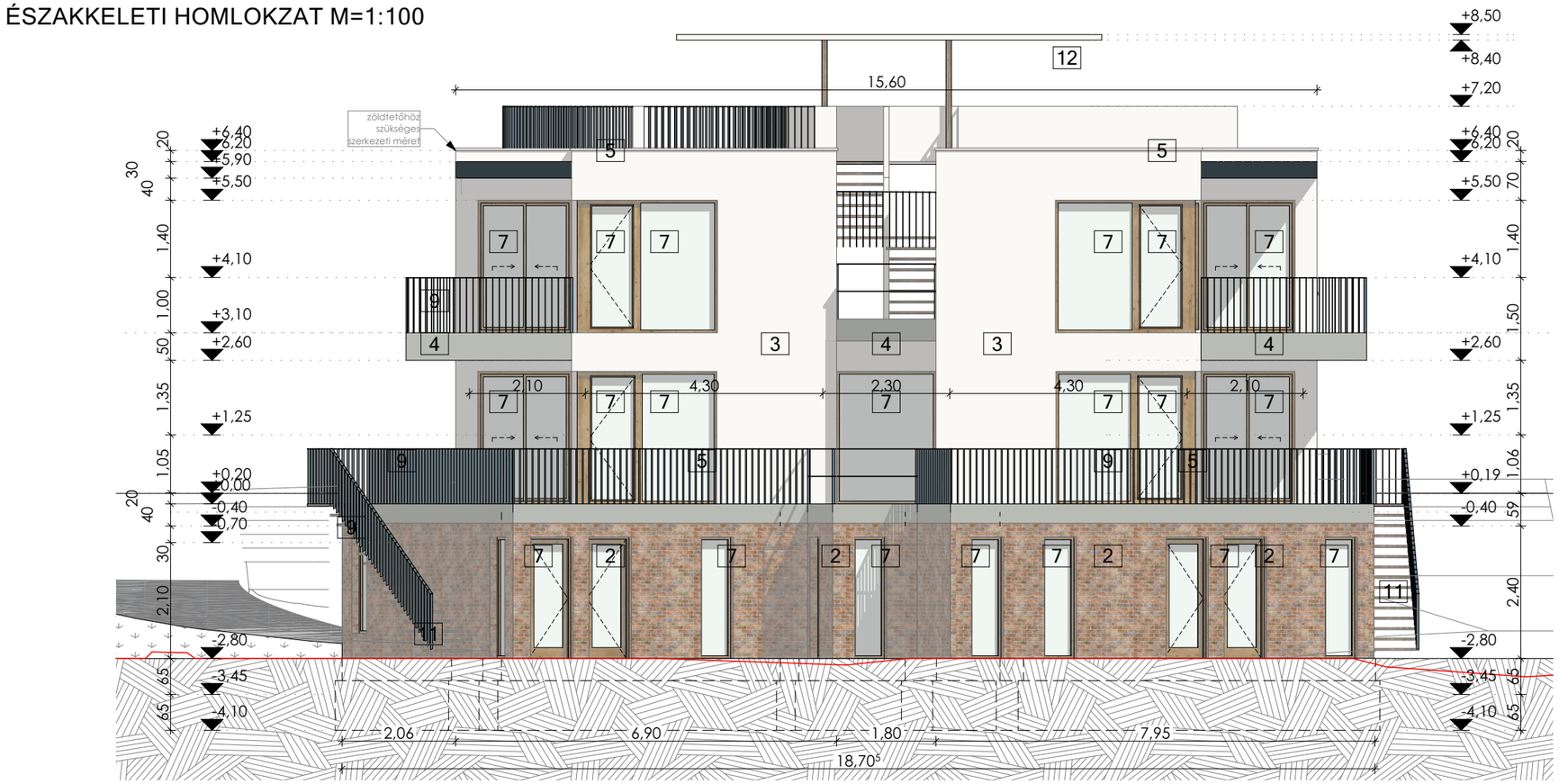
Homlokzatok I.

1:100

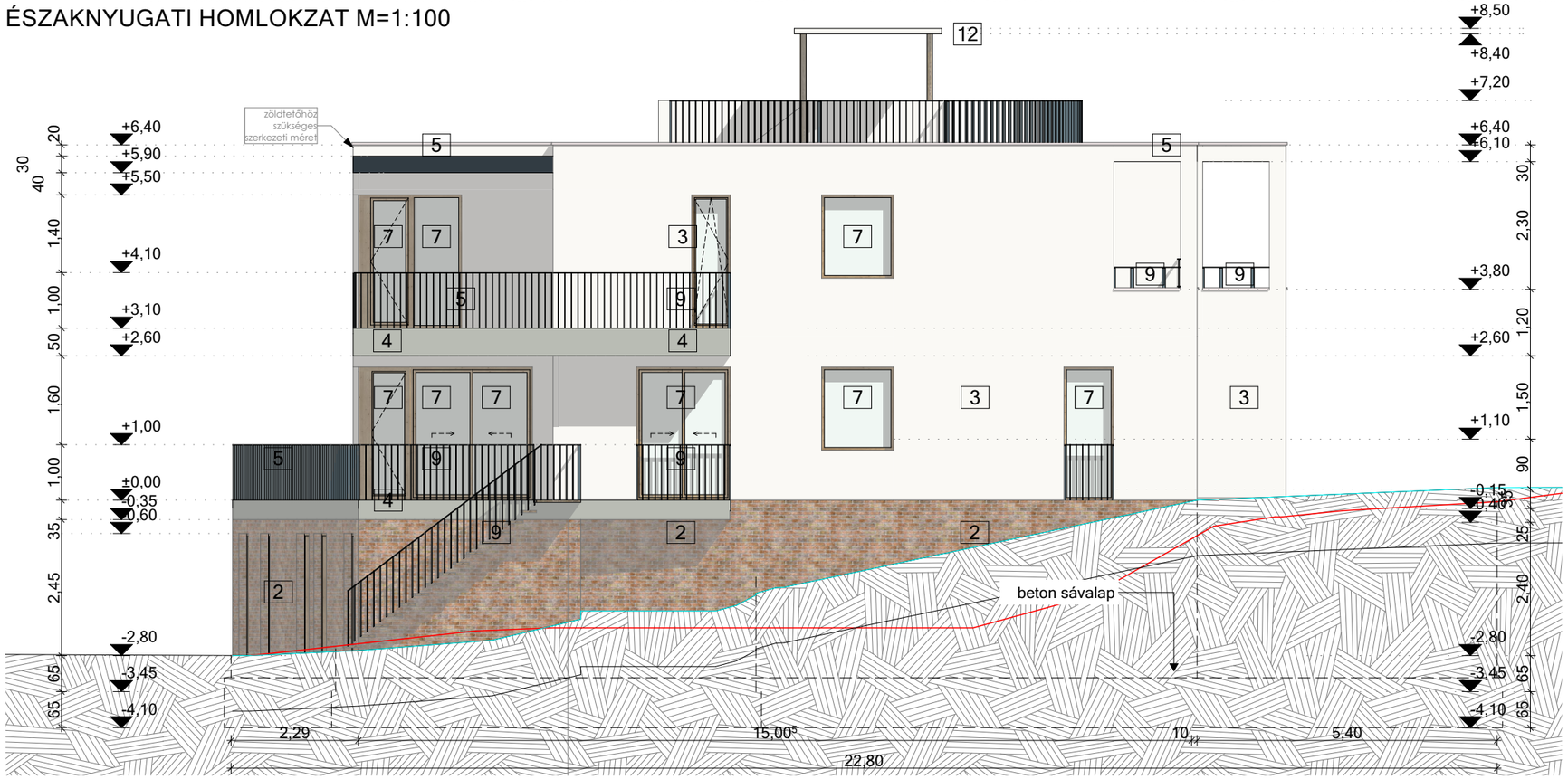
tervező:
MILTENBERGER-MILTÉNYI MIKLÓS
É2-01-1557
MM MŰVEK ÉPÍTÉSZIRODA KFT.

2026. 11. 02.
MM_sashegyi 31_engterv_k_hpótlás_AC27.pln

ÉSZAKKELETI HOMLOKZAT M=1:100



ÉSZAKNYUGATI HOMLOKZAT M=1:100



HOMLOKZATI JELMAGYARÁZAT

1	Lábazati nemesvakolat RAL9001(törtfehér)
2	Homlokzati ragasztott téglaburkolat (téglavörös)
3	Homlokzati nemesvakolat (törtfehér)
4	Homlokzati nemesvakolat (betonszürke)
5	Attikafedés alumíniumlemez RAL7016 (antracit szürke)
6	Homlokzati eltolható fapanel (lazúrozott fafelület)
7	Fa nyílászáró (dió színben)
8	Szekcionált garázskapu (világosbarna)
9	Fém korlát RAL7016 (antracit szürke)
11	Acél lépcső (világosszürke)
12	Acél szerkezetű tetőtéri terasz fedés fémlemez héjalással

BEÉPÍTÉSI TERV

KÉTLAKÁSOS LAKÓÉPÜLET

helyszín:
BUDAPEST SASHEGYI ÚT 31. HRSZ: 8120

építtető:
DR KÁLLAY-NÉMETH IMOLA ÉS DR KÁLLAY PÉTER

B10

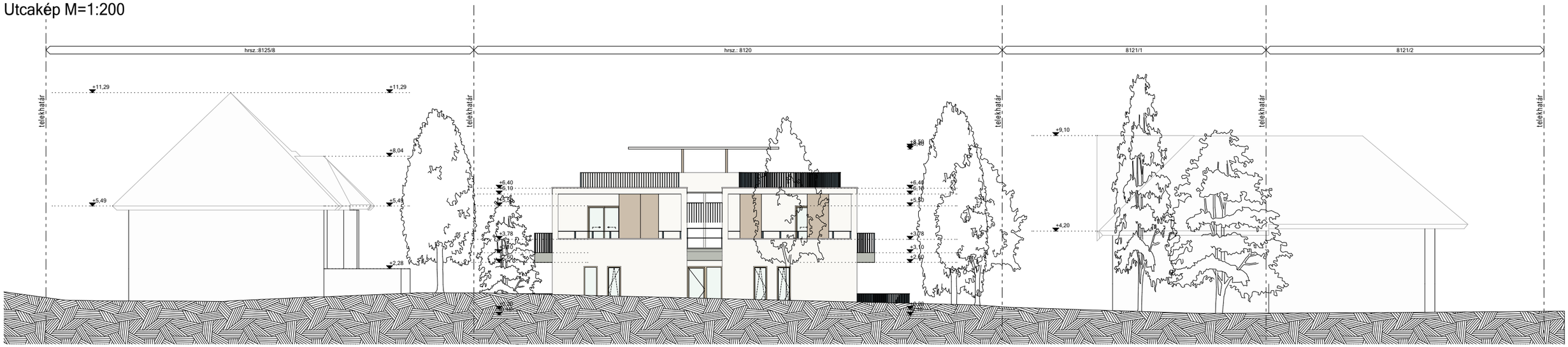
Homlokzatok II.

1:100

tervező:
MILTENBERGER-MILTÉNYI MIKLÓS
É2-01-1557
MM MŰVEK ÉPÍTÉSZIRODA KFT.

2026. 11. 02.
MM_sashegyi 31_engterv_k_hpótlás_AC27.pln

Utcakép M=1:200









BEÉPÍTÉSI TERV

KÉTLAKÁSOS LAKÓÉPÜLET

helyszín:
BUDAPEST SASHEGYI ÚT 31. HRSZ: 8120

építtető:
DR KÁLLAY-NÉMETH IMOLA ÉS DR KÁLLAY PÉTER

B11

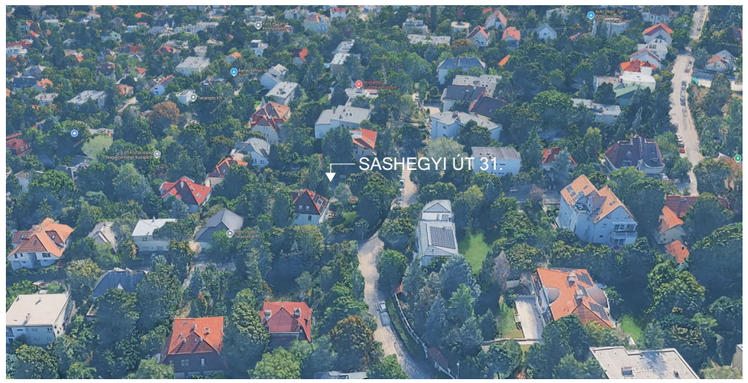
Utcakép **1:200**

tervező:
MILTENBERGER-MILTÉNYI MIKLÓS
É2-01-1557
MM MŰVEK ÉPÍTÉSZIRODA KFT.

2026. 11. 02.
MM_sashegyi 31_engterv_k_hpótlás_AC27.pln



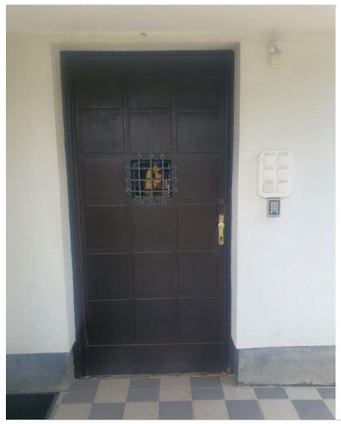














Lejtő út 22. - műemléki védettség



Lejtő út a Sashegyi felé



Lejtő út a Sashegyi felől



Lejtő-Sashegyi út sarok a Sashegyi felől



Lejtő-Sashegyi út sarok a Lejtő út felől



Sashegyi út 31. és szomszédai

BEÉPÍTÉSI TERV

KÉTLAKÁSOS LAKÓÉPÜLET

helyszín:
BUDAPEST SASHEGYI ÚT 31. HRSZ: 8120

építtető:
DR KÁLLAY-NÉMETH IMOLA ÉS DR KÁLLAY PÉTER

B12

Részletes utcaképi és légi fotódokumentáció

tervező:
MILTENBERGER-MILTÉNYI MIKLÓS
É2-01-1557
MM MŰVEK ÉPÍTÉSZIRODA KFT.

2026. 11. 02.
MM_sashegyi 31_engterv_k_hpótlás_AC27.pln



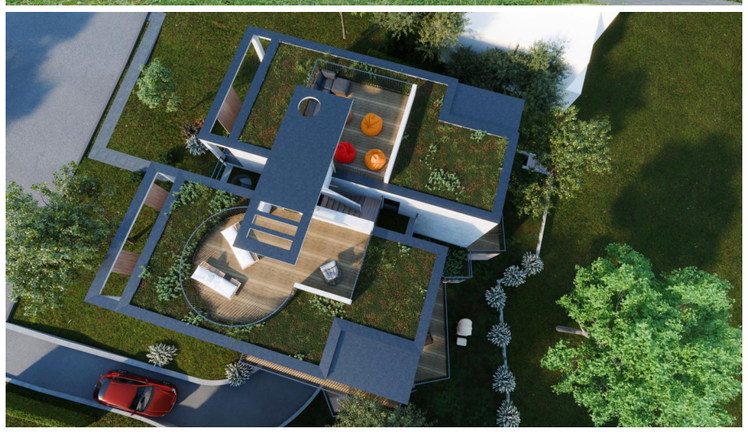








beépítés bemutatása



BEÉPÍTÉSI TERV

KÉTLAKÁSOS LAKÓÉPÜLET

helyszín:
BUDAPEST SASHEGYI ÚT 31. HRSZ: 8120

építtető:
DR KÁLLAY-NÉMETH IMOLA ÉS DR KÁLLAY PÉTER

B13

látványtervek - tömeg léptékhelyes bemutatása

tervező:
MILTENBERGER-MILTÉNYI MIKLÓS
É2-01-1557
MM MŰVEK ÉPÍTÉSZIRODA KFT.

2026. 11. 02.
MM_sashegyi 31_engterv_k_hpóttás_AC27.pln



fotóba illesztett látványterv



ortofotóba illesztett tervezett felülnézeti látvány

BEÉPÍTÉSI TERV

KÉTLAKÁSOS LAKÓÉPÜLET

helyszín:
BUDAPEST SASHEGYI ÚT 31. HRSZ: 8120

építtető:
DR KÁLLAY-NÉMETH IMOLA ÉS DR KÁLLAY PÉTER

B14

befoglaló táj, légi fotókba illesztett látványterv

tervező:
MILTENBERGER-MILTÉNYI MIKLÓS
É2-01-1557
MM MŰVEK ÉPÍTÉSZIRODA KFT.

2026. 11. 02.
MM_sashegyi 31_engterv_k_hpótlás_AC27.pln

3. Kerületi szabályozásban megengedett lehetőségek alkalmazása

3.1. Intenzitás csökkentés

A kerületi építési szabályzat a kisvárosias lakóterületeken támogatja a területek intenzitásának csökkenését /36/2021. (XII. 14.) Önk rendelet 8. §[9] /. Ha kevesebb lakás épül egyes telkekre, akkor a zöldövezeti környezetben kisebb a gépkocsi használatból származó légszennyezési érték, a forgalmi terhelés.

- **A megengedettnél kevesebb lakásszám építése a területen- teljesül.**

3.2. Az örökségvédelem

Az építési telekkel szemben egy Bauhaus stílusú, Rimanóczy Gyula tervezte villa épület áll, mely országos műemléki védettséget kapott. A kétszintes, lapostetős ház kiugró lépőházi tömege, fehér falai jól elrejtőznek a természeti környezetben. A tervezett épület a ház műemléki környezetében épül. A lapostetős, visszahúzott tömeg reagál a villaház formai megjelenésére, de nem konkurál vele.

A ház az utcavonalától beljebb épül, így itt is a beépítés növényzettel, a természeti környezettel kapcsolódik az utca felé. A letisztult homlokfalak és a szellemes terasz kinyúlások, az emeleti tetőterasz jól kihasználja a telek adottságit, szellemében tovább viszi az épített örökség hagyományait.

- **Az épület illeszkedik a műemléki környezethez.**

3.3. A fenntarthatóságot elősegítő projektelemek

A kerület hosszútávú fejlesztési céljai között szerepel, hogy egyes beépítéseknél alkalmazzanak a fenntarthatóságot elősegítő projektelemeket.

A telek beépítésénél az alábbi projektelemek segítik a fenntarthatóságot

- az egyesített csatornarendszert a tervezett beépítés kevésbé fogja terhelni, mint a telken belül lebontott lakóépület, mivel tetőfelület jelentősen csökkent. A garázs felszíni felületén kétszintes, közepes intenzitású zöldtető létesült, a lapostető egyrészén is zöldtető kerül kialakításra, ezeken a felületeken a keletkezet vizeket a zöldtetők fenntartására visszaforgatják.
- csapadékvíz helyben tartása érdekében a tetőfelületek lefolyó vizeket helyben tartják, ehhez megfelelő tárolók épülnek a ház két oldalán a kertészeti tervek megvalósításával egy időben,
- a kertépítészeti tervek alapján kirajzolódik, hogy a rézsük síkjában kétszintes beültetést terveznek, továbbá a meglévő -megmaradó fák alatt, a kerítések mentén is 2 szintes növényzet lesz.
- a telken fentartható fejlődést szolgáló közműlétesítményeket építenek be. A hőszivattyú biztosítjuk a szükséges melegvizet és fűtési energiát. A beépített anyagok, szerkezetetek alapján a ház hőkibocsátási értéke közel 0 lesz.

- **Az épület a fenntarthatóságot segítő projektelemeket tartalmaz.**

3.4. Engedményes szabályozási elemek alkalmazása

A terület beépítésénél, az engedményekre vonatkozó jogszabályi feltételek betartásra kerültek, az engedményes szabályozási paraméterek alkalmazhatók:

megengedett beépítettség:~~15~~%-**20%**
megengedett szintterületi mutató:0,~~35~~-**0,4**

SASHEGYI ÚT 31.hrsz: 8120

Telepítési tanulmányterv

K I E G É S Z Í T É S

Kedvezmények jogosultságának és kihasználásának vizsgálata

Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatról 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 8. § igazolása

Telekterület:1313 m^2

	EREDETI PARAMÉTEREK SZERINTI ÉPÍTHETŐ ÉRTÉKEK	KEDVEZMÉNNYEL MEGNÖVELT PARAMÉTER SZERINTI ÉRTÉKEK	**A TERVEZETT ÉPÜLET SZERINT SZÁMÍTOTT PARAMÉTEREK**	**A TERVEZETT ÉPÜLET ÁLTAL IGÉNYBE VETT TÉNYLEGES NÖVEKEDÉSI ÉRTÉKEK**
MEGENGEDETT LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	15	20	**19,9**	**+5**
MEGENGEDETT LEGNAGYOBB BEÉPÍTETT ALAPTERÜLET(M^2)	196,95	262,6 +65,65	**259,4 <262,2 megfelel**	**+62,45**
MEGENGEDETT LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG SZINT ALATT (%)	35	-	**26<35 megfelel**	**-**
MEGENGEDETT LEGNAGYOBB BEÉPÍTETT ALAPTERÜLET SZINT ALATT (M^2)	459,55	-	**338,1<459,55 megfelel**	**-**
SZINTTERÜLETI MUTATÓ ÁLT. SZMÁ, (M^2/ M^2)	0,35	0,4	**0,4 megfelel**	**+0,05**
Σ HASZNOS TERÜLET ÁLT. (M^2)	459,55	525,2 +65,65	**524,4<525,2 megfelel**	**+64,85**
SZINTTERÜLETI MUTATÓ PARKOLÓRA, SZMP (M^2/ M^2)	0,2	-	**0,14<0,2 megfelel**	**-**
Σ HASZNOS PARKOLÓ TERÜLET (M^2)	262,6 m2	-	**192,9<262,2 megfelel**	**-**
LAKÁS SZÁM	3	2	**2**	

LAKÁS ALAPTERÜLET>:150 M^2

A LAKÁS:184,29 M^2
B LAKÁS:178,77 M^2

2026. 11. 09.

R.TAKÁCS ESZTER
OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK, VEZETŐ TERVEZŐ
É1-TT1 2883/01