Budapest XII. Ámor utca 4.

Hrsz.: 8848/9

Telepítési Tanulmányterv



Építtető: **Kiss Zoltán József és Kissné Bundschu Tímea.**
1082 Budapest, Corvin Sétány 7. 9.em 12

Vezető településtervező: Ongjerth Richárd okl. építészmérnök TT/1 01-3032

Felelős építész tervező: Krupp Márton okl. építészmérnök É 01-6243

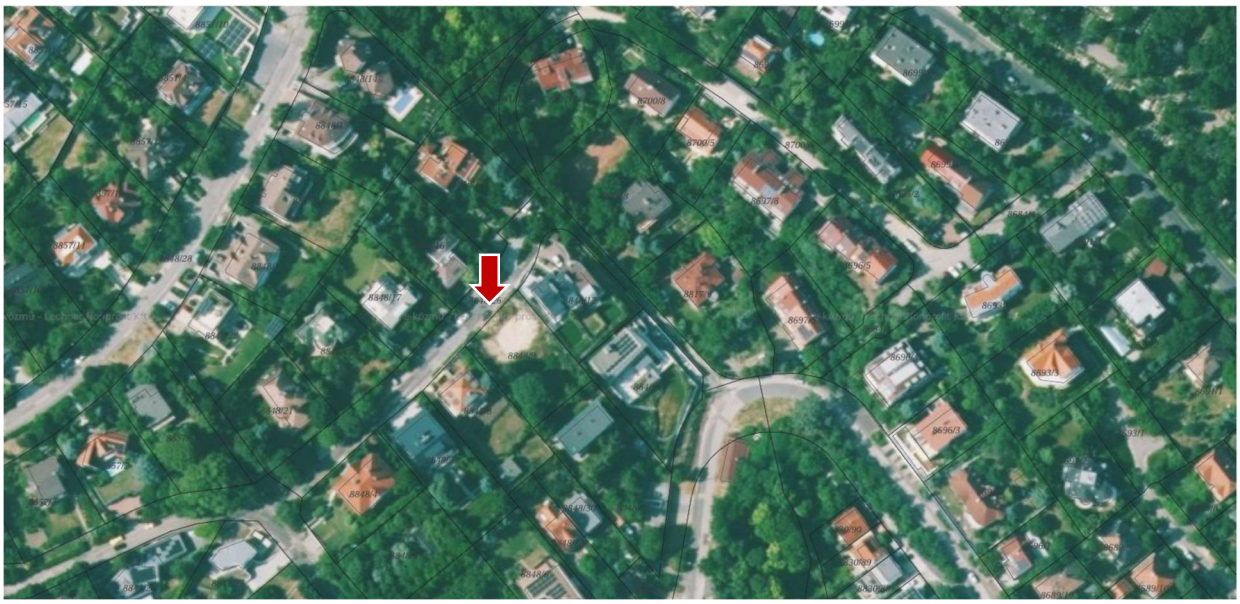
2026. 10. 12.

TARTALOM

1.A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK RÖVID BEMUTATÁSA, ... 3
A környék története, sajátosságai 3
Az utca sajátosságai 4
A telek jellemzői 4
A hatályos előírások, szabályok 6
2.A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV 9
Építészeti műszaki leírás – tervezési program 9
Környezethez való illeszkedés 9
Építészeti és funkcionális kialakítás 9
Tájépítészet - Környezetrendezés 10
Közlekedési kapcsolatok, parkolók 10
Szakhatósági érintettség 10
Beépítési paraméterek, ... 10
A településképi előírásoknak és a helyi építési szabályzatnak való megfelelés 11
Fotók az utcaképről 12
Légifotók 12
Látványtervek 14
Helyszínrajzok 15
Alaprajzok 18
Metszetek 22
Homlokzatok 24
Fenntarthatósági projektelemek 26
3.A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAINAK ÉS KÖVETELMÉNYEINK BEMUTATÁSA. 27

1. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK RÖVID BEMUTATÁSA,

A tervezett épület Budapest 12. kerületében, a Farkasvölgy városrészben fekvő, rövid zsákutcaként működő Ámor utca 4. szám alatt épül majd, a 8848/9 helyrajzi számú telken.



A térség digitális ortofotón, forrás: E-közmű, 2026

A környék története, sajátosságai

A terület a Farkasréti temető és a Kázmér utca között fekszik, a Széchenyi-hegy, ezen belül a Táboros-hegy délkeleti lejtőjén, amely a budai dombvidék jellegzetes képét mutatja. A térség parcellázása, úthálózatának kialakítása a két világháború között történt, az 1937. évi építési szabályzat szerint az alsó fokú – azaz alacsony beépítettségű – családi házas VIII. övezetbe sorolt területként, de a beépítés az 1960-as évekig csak szórványos volt.



A térség az 1928-1946-ig használt kataszteri térképen

Az 1946-ig használt kataszteri térképen, amely az utcát Hajnalka utcaként tünteti fel, a terület lényegében beépítetlen, a telek már akkor is a 8848/9 helyrajzi számot viselte. Település-történeti érdekesség, hogy az Ámor utca sok évtizeden át – korábban Hajnalka utca néven – a szabályozási terveken egy utcát alkotott a mai Öröm utcával, aminek nyomát ma is őrzi a zsákutca melletti telekosztás. A környék nagyobb ütemű beépítése a kádári konszolidáció időszakában, az 1950-es évek

végén, 1960-as évek elején indult meg, amikor a térséget a „földszintes és egyemeletes családi lakóházak céljára” létrehozott VII. övezetbe sorolták. Ennek megfelelően a terület családi házakkal épült be – a beleértve azt is, hogy a korábbi gyakorlat négy lakásig tekintette a lakóépületeket családi háznak –, és kevés kivételtől eltekintve ma is őrzi a családi házas jellegét. A budai hegyvidéket elöntő társasház-építési hullámok néhány utcával beljebb elcsendesedtek.

Az utca sajátosságai

Az Ámor utca jelenleg a Kázmér utcát és a Kuvik utcát összekötő lakóutca, és mivel a Kuvik utca gyalogosutca, ezért az Ámor utca járműközlekedés szempontjából zsákutca, a környék utcáihoz hasonló megviselt, foltozott aszfaltburkolattal. Szabályozási szélessége 12 m, amit az északnyugati, hegy felőli oldalon a lejtésviszonyok miatt kialakított rézsűk jelentősen leszűkítenek, az utcavonalra épített támfalgarázsok előtt azonban a teljes szélesség feltárul.

Az utcán tervezett növényzet, fasor nincs, az utca szélesebb részein, illetve a rézsűkön spontán megtelepedett cserjék mellett egyes lakók ültettek és gondoznak növényeket. Az utca beépítése a tartósan érvényesülő előírásoknak – és a terep lejtésének – megfelelően családi házas, a völgy felőli, délkeleti oldalon nagyrészt földszintes, míg az északnyugati oldalon a lejtés miatt magasabb terepszintről induló egyemeletes épületekkel.

Az általában jó állapotú, gondozott házak közül egyesek őrzik a múlt század második felének különféle építészeti stílusait, de a telkek nagyobb részén a 20. század első évtizedeinek stílusait tükröző épületek állnak, amelynek karakterbeli különbségeit a telkek gazdag növényzete lényegesen tompítja.

Összességében a kis forgalmú, zöld összképet mutató, emberléptékű beépítésű, enyhén elhanyagolt utca kevéssé karakteres, de vonzó arculatot jelenít meg.

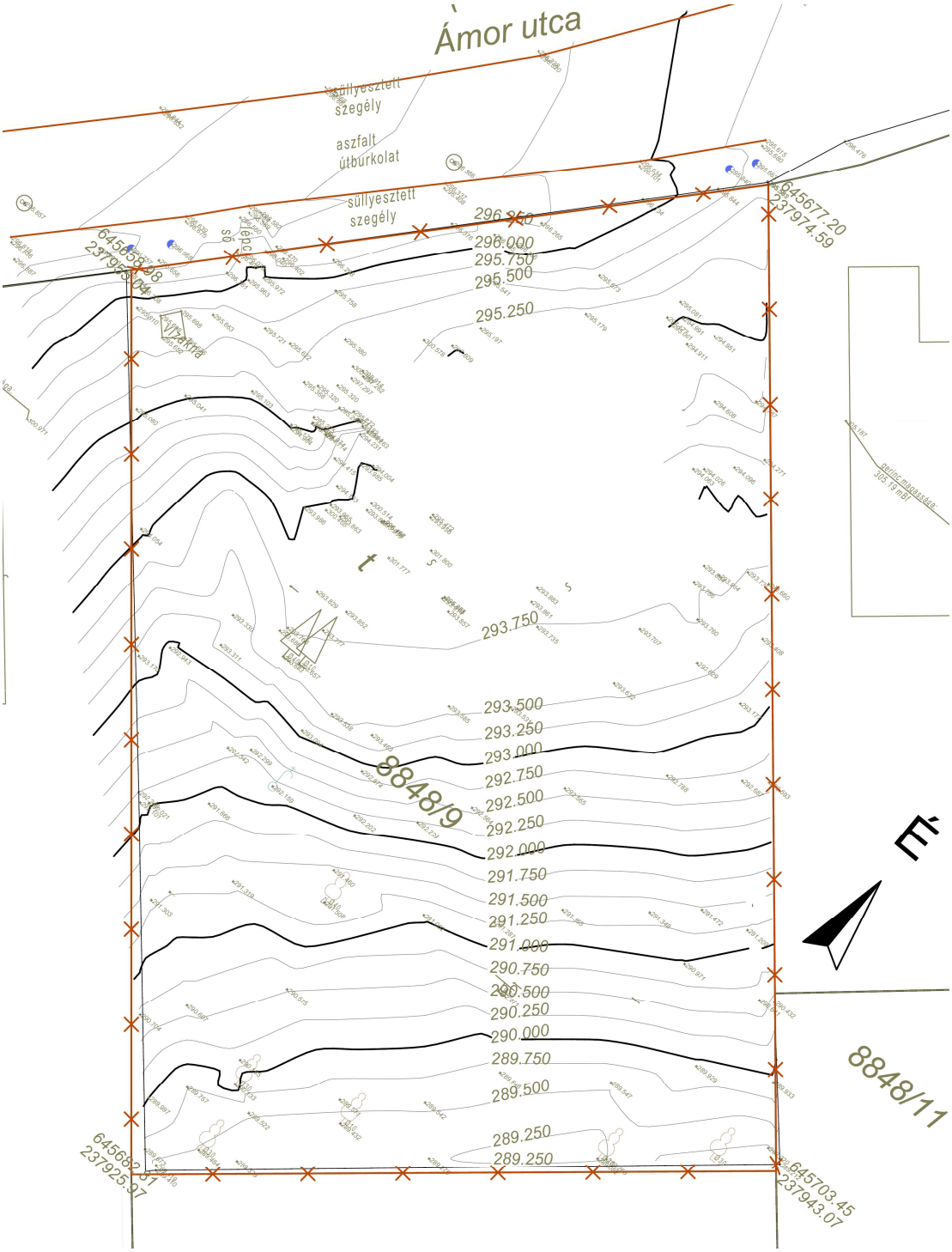


Utcakép a lebontott régi épülettel, 2022-ben, forrás: Google Earth, 2026

A telek jellemzői

A tárgyi ingatlanon korábban szintén egylakásos családi ház állt, az utca völgy felőli oldalán, a telek utcavonalra merőlegesen mintegy 7 m szintkülönbségű lejtős telek előkert felőli oldalán földszintes, a

hátsókert, azaz a völgy felőli oldalon pedig egyemeletes, teljesen alápincézett megoldással. Az épület hosszú ideig lakatlanul állt, majd 2024-ben lebontották, így jelenleg a telek beépítetlen.



A telek lejtésviszonyai, forrás: geodéziai felmérés, 2026

Az ingatlan délnyugati oldal- és hátsókerti területein dús, gondozatlan növényzet található, a 2024-ben elvégzett kertészeti felmérés szerint összesen tíz fával, amelyek közül hat gyümölcsfa, továbbá 11 tiszafa magonccal. A felmérés összesen hét fát részleges kiszáradás és más rendellenességek miatt kivágandónak tartott, azonban az elmúlt években a kertben érdemi beavatkozás nem történt.

Az ingatlan összközműves, a telek víz, csatorna, elektromos és földgázgáz hálózati csatlakozással rendelkezik, az utcai vezetékek közül mindössze a hírközlési hálózatra nincs felcsatlakoztatva.



A térség közműhálózata, forrás: E-közmű, 2026

A hatályos előírások, szabályok

Az építési telek a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet (DHKÉSZ) szerint a Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterülethez, az Lke-3/D-3 építési övezetbe tartozik.

A rendelet szerint az Lke-3/D-3 építési övezetben a következő beépítési paraméterek érvényesek:

Beépítési mód:	szabadonálló
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%):	15%
Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%):	65%
Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%):	35%
Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m^2/m^2):	0,35 m^2/m^2
Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m^2/m^2):	0,20 m^2/m^2
Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m):	3,5 m
Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m):	6,5 m
Építhető legnagyobb lakásszám :	3

A telek a karsztos területekhez, és a vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozik, ami a magas szinten közművesített lakóterületen, egylakásos épület esetén nem támaszt a korszerű, fenntartható megoldásoktól eltérő követelményeket

Az ingatlanon egy a fás szárú növények védelméről szóló 7/2026. (V 8.) Önkormányzati rendelet 1. mellékletében a megtartandó fák közé sorolt korai juhar (acer platanoides) áll.



A korai juhar a Google űrfelvételén



A megtartandó korai juhar a 7/2026. (V. 8.) önkormányzati rendelet 1. mellékletén

A DHKÉSZ 8. § (1) szerint „ Az Lke-3 jelű építési övezetek – kivéve az Lke-3/D-4 és Lke-3/D-11 jelű építési övezetek – telkein kizárólag lakó funkciójú épület esetében, ha a lakás célú rendeltetési egységek átlagos bruttó területe legalább 200 m^2, 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 szabályozási terv részlete, az érintett telekkel

Jelen telepítési tanulmányterv ennek a lehetőségnek az igénybevétele érdekében készült, annak bemutatására, hogy a tervezett épület megfelel az előírt feltételeknek.

A településkép védelméről szóló 25/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelet az érintett ingatlant a kertvárosias karakterű területekhez sorolja, a kilátás- és látványvédelemmel nem érintett kategóriába.

2. A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV

Építészeti műszaki leírás – tervezési program

Kiss Zoltán József, Kissné Bundschu Tímea a 1121 Budapest, Ámor utca 4., ingatlanon egy építési engedéllyel épülő családi házat kíván felépíteni.

Az Építtető elképzelései szerint a ház háromszintes a jelenlegi kornak megfelelő építészeti kialakítású, energiatakarékos és komfortosan használható épület. Az építtető nappali-étkező-konyha + 3 háló elrendezésű épületet szeretne megvalósítani. A gépkocsi és gyalogos bejárat az utcafronti homlokzaton található.

Az épület hagyományos építőanyagokkal, tartószerkezetét vázkerámia falakkal és monolit vasbeton födémekkel kívánja megvalósítani.

Környezethez való illeszkedés

A TAK szerint a telek Farkasvölgy – kertvárosias karakterű területen fekszik.

Az utcában minden telek beépített. A közvetlen környezetben alapvetően a 1990-2000-es években épült épületek helyezkednek el (némelyik homlokzatilag felújított), de vannak modern példák is az utcában, amelyek mostanában épültek. A tetőhajlászszög és a tetőgerinc vonala nem egységes a magastetős épületek esetén. Megtalálhatóak lapostetős példák is, az ingatlan alsó telekszomszédai között, amelyek közül van kifejezetten mai-modern megjelenésű lapostetős villaépület.

Az épületek tájolása rendre a déli irányultság illetve a panoráma. A telek erősen lejtős a panoráma felé.

Az utcában homogén építészet nem jelenik meg, így nem beszélhetünk meghatározó építészeti karakterről a területen. Mind a magas, mind az enyhe hajlásszögű nyeregtetős illetve lapostetős házak is megtalálhatóak a környéken.

Építészeti és funkcionális kialakítás

Az ingatlan szabadonálló beépítésű.

A telekre tervezett épület, pince + földszint + emelet kialakítású.

A tervezéskor a modern formavilágot tartottuk szem előtt, és egy könnyed, sok üvegfelülettel rendelkező, látványos tömegbe helyeztük el a funkciókat. A megérkezés előkert felől történik. Gépkocsival és gyalogosan is a földszinti bejáratokhoz érkezünk, melyek az utcához képest lejjebb pozícionáltuk.

A pince szinten találhatóak az épületet kiszolgáló funkciók: a gépészet/háztartási helyiség / többfunkciós edző és wellness rész.

A garázs és bejárati zóna (vendégmosdóval) a szülői masterrel/dolgozóval kapott helyett az utcához közelebbi zónában, míg attól pár lépcsőfokkal lejjebb található az étkező-konyha-nappali elegáns tere (nagyobb belmagassággal), és a konyhához csatlakozóan egy tágas kamra.

Az emeleten található két gyerekszoba saját fürdővel és egy a gyerekeknek dedikált privát nappali.

A nappalihoz tartozóan alakítottunk ki egy panoráma teraszt illetve attól szintben eltolva egy medencés pihenőterülete, amely a pinceszinti wellnesstérből is megközelíthető.

Az épület anyaghasználata során természetes hatású anyagokat használtunk. A homlokzatokon ragasztott mészkő és vakolt színezés használatával az egész épület egységes és modern. A fa színű betétekkel együtt a kellemes színharmónia elérése volt a cél. A belső terek megvilágítását a nagyméretű nyílászárók biztosítják.

Tájépítészet - Környezetrendezés

Az épület telepítésekor a legnagyobb kihívást a terepreültetés és a védett fa megőrzése jelentette. A ház több eltolt szintet is alkalmaz, hogy a legtökéletesebben vegye figyelembe az erős lejtést.

A védett fa védőzónáit szigorúan figyelembevéve került kialakítva a koncepció.

A szabad lapostetős szakaszokon, ahol lehetett zöldtetőt alakítottunk ki.

„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.”

Telekterület: 1048 m2, így 11 db lombos fáról kell gondoskodni.

A telken jelenleg 7 db fa van, melyből 1 db kerül kivágásra, így 5 db új lombos fát kötelező ültetni, melyet a helyszínrajzon jelzett helyen oldottunk meg.

Az épület tömegét, padlóvonalát úgy választottuk meg, hogy a legkisebb környezeti és talajterheléssel legyünk és környezettudatosan a zöldfelületet maximalizáltuk. Az előkertben terepet nem rendezünk, ott a HÉSZ előírásokhoz igazodva az eredeti terep marad. 1,00 méternél többet nem töltünk és 2,00 méternél többet nem vágunk be a terepbe.

Így alakult ki a jelenleg választott épület kontúr és padlószint.

ESŐVÍZKEZELÉS:

Az esővizet a telken belül ciszternában gyűjtjük és helyben öntözzük el.

Közlekedési kapcsolatok, parkolók

Az ingatlan a meglévő Ámor utcáról közvetlenül megközelíthető gyalogosan, kerékpárral és gépkocsival egyaránt. Közösségi közlekedéssel az 53 jelű autóbusz Mindszenty József bíboros téri megállójától 250 m-es gyaloglással, az 59 jelű villamos Márton Áron téri megállójától pedig 900 m-es gyalogúttal közelíthető meg. A parkolás a telken belül gépjárműtárolóval biztosított.

Szakhatósági érintettség

Az ingatlan szakhatósági érintettséggel nem rendelkezik.

A 281/2024. R. 1. melléklet 3.1.1.5. alpontja alapján és a 2018. évi CXXXIX. törvény alapján és a „Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelete Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról” alapján, az épület tervei megfelelnek a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény előírásainak.

Beépítési paraméterek,

Beépítési mód:	szabadonálló
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%):	15%
Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%):	65%
Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%):	35%
Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m2/m2):	0,35 m2/m2
Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m2/m2):	0,20 m2/m2
Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m):	3,5 m
Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m):	6,5 m
Építhető legnagyobb lakásszám (db):	3

A településképi előírásoknak és a helyi építési szabályzatnak való megfelelés

Telek területe: 1048 m2

Balti tenger feletti magasság: ±0,00 m = Bf. + 295,65m

Építési övezet előírásai:

Építési övezet jele: Lke-3/D-3

Beépítési mód: szabadonálló beépítésű

Terepszint alatti beépítés mértéke: 108,47 m2 < 0,35=max 366,80 m2 - MF

Terepszint feletti beépítés mértéke: 0,15=max 157,20 m2 < 209,45 m2 < 0,15+0,05=max 209,60 m2 - MF

Zöldfelület mértéke: 683,61 m2 > 0,65=min 681,20 m2 - MF

Ált. szintterületi mutató: < 0,35=max 366,80 m2

Ált. szintterületi mutató: 398,09 m2 < 0,35+0,05=max 419,20 m2 - MF

Parkolási szintterületi mutató: 53,12 m2 < 0,2=max 209,60 m2 - MF

Épületmagasság: 6,17 m < max 6,5 m – MF

Az épület a telek beépítési paramétereit tekintve megfelel az előírásoknak!

A terület a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény alapján a tájvédelmi terület övezetéhez tartozik, ez azonban nem közvetlenül, hanem a kerületi építési szabályokon keresztül jelent követelményeket a tájképvédelem tekintetében.

A településkép védelméről szóló 25/2021. településképi rendelet szerint a telek a kertvárosias karakterű területekhez tartozik, kilátás- és látványvédelemmel nem érintett. A rendeletnek az építmények tömegformálásával, homlokzati kialakításával, valamint a táji illeszkedési követelményekkel kapcsolatos 22. §-ában foglalt előírásoknak a terv maradéktalanul eleget tesz.

Az építési telek a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet (DHKÉSZ) szerint a Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterülethez, az Lke-3/D-3 építési övezetbe tartozik.

A rendelet szerint az Lke-3/D-3 építési övezetben a következő beépítési paraméterek érvényesek:

A telek a karsztos területekhez, és a vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozik, ami a magas szinten közművesített lakóterületen, egylakásos épület esetén nem támaszt a korszerű, fenntartható megoldásoktól eltérő követelményeket

Az ingatlanon egy a fás szárú növények védelméről szóló 7/2026. (V 8.) Önkormányzati rendelet 1. mellékletében a megtartandó fák közé sorolt korai juhar (acer platanoides) áll, amelyet az épület elhelyezése messzemenően figyelembe vesz.

A DHKÉSZ 8. § (1) szerint „ Az Lke-3 jelű építési övezetek – kivéve az Lke-3/D-4 és Lke-3/D-11 jelű építési övezetek – telkein kizárólag lakó funkciójú épület esetében, ha a lakás célú rendeltetési egységek átlagos bruttó területe legalább 200 m^2, 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.”

Mindezek szerint a terv az előírt mutatószámait, és más feltételeit tekintve maradéktalanul megfelel a hatályos Kerületi Építési Szabályzat és más vonatkozó helyi és országos jogszabályok – a DHKÉSZ, a TKR és más rendeletek – előírásainak.

Fotók az utcaképről



Ámor utca 2.



Ámor utca 6.



Ámor utca 3.

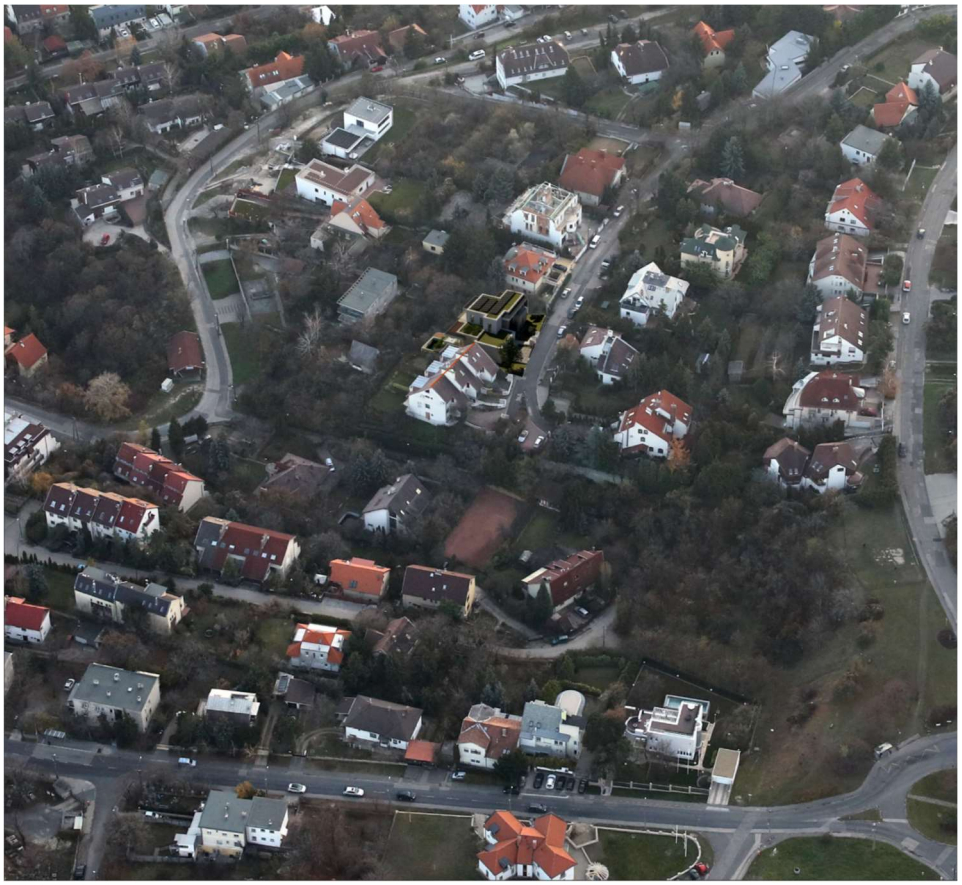


Ámor utca 6.

Légifotók







Látványtervek







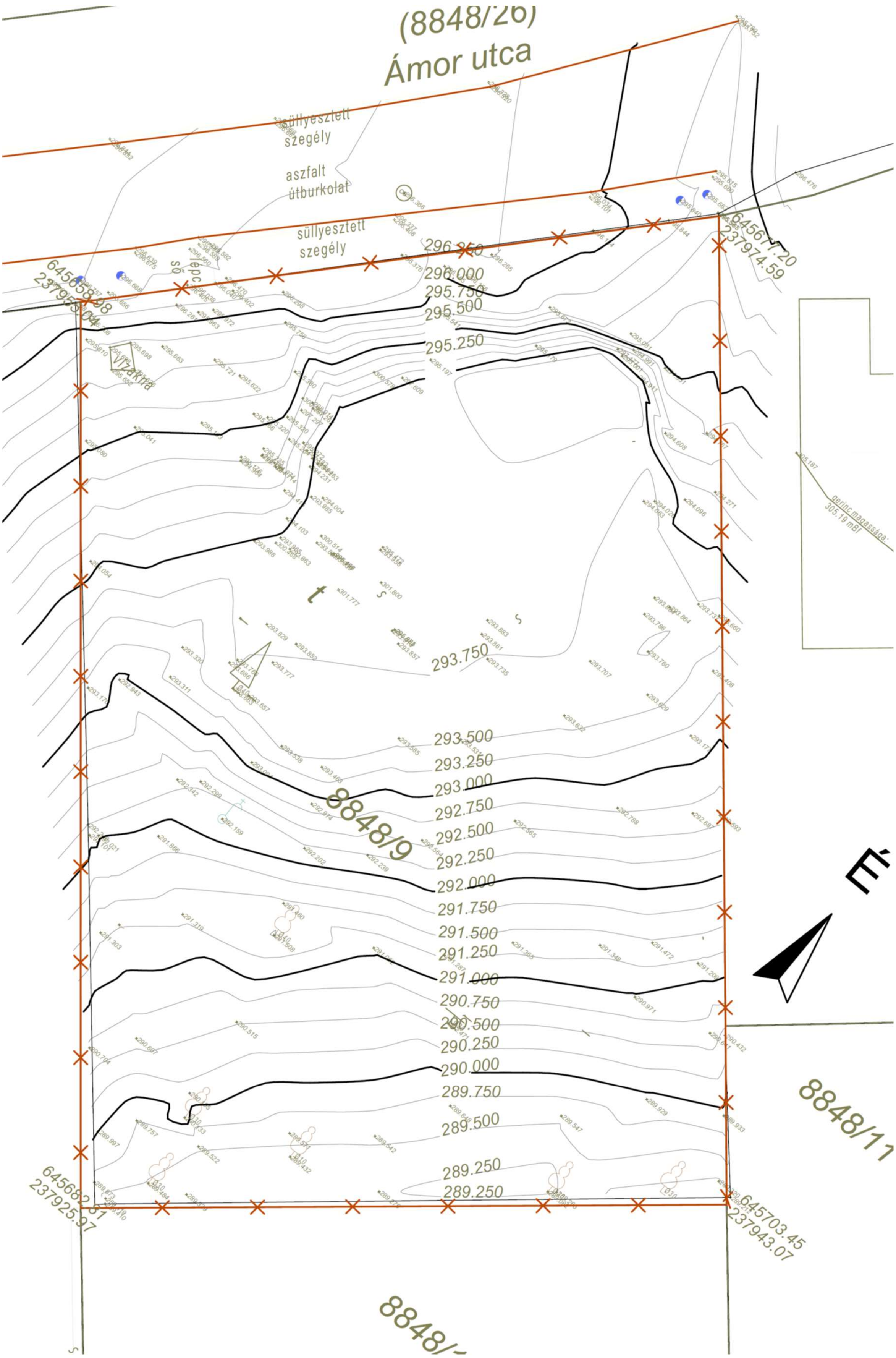




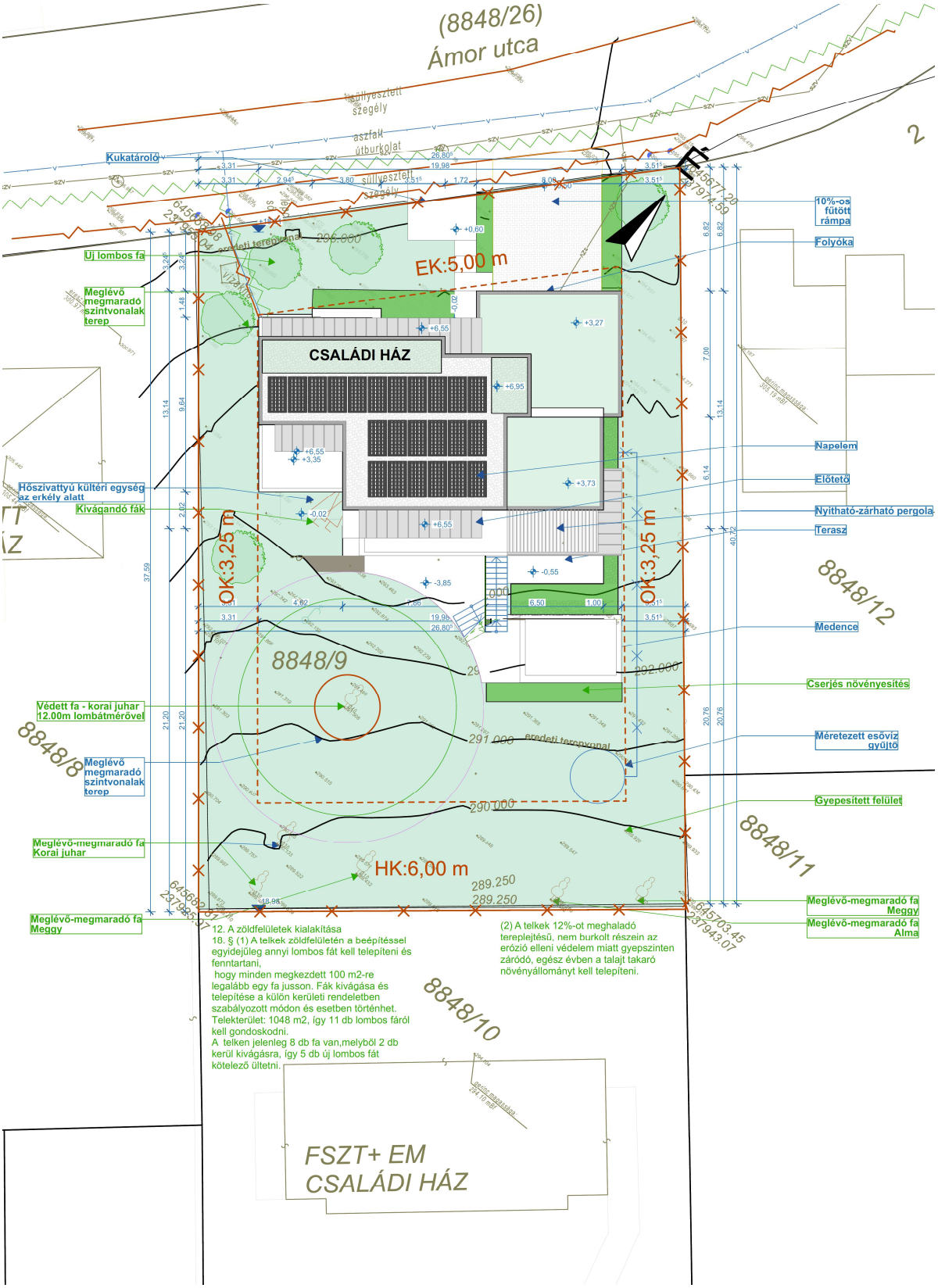
Helyszínrajzok



Helyszínrajz – légifotó – benapozás

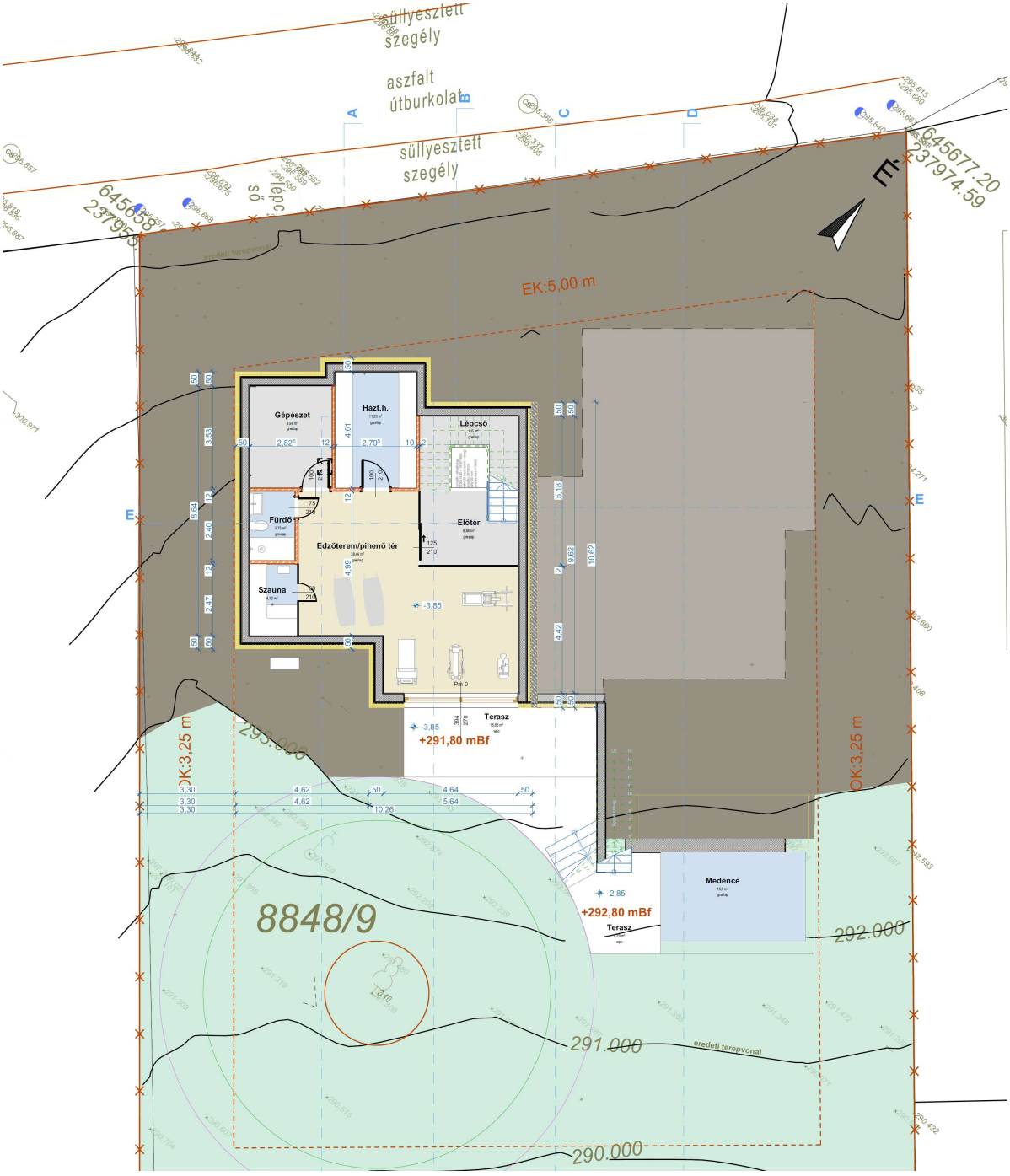


Helyszínrajz - geodézia

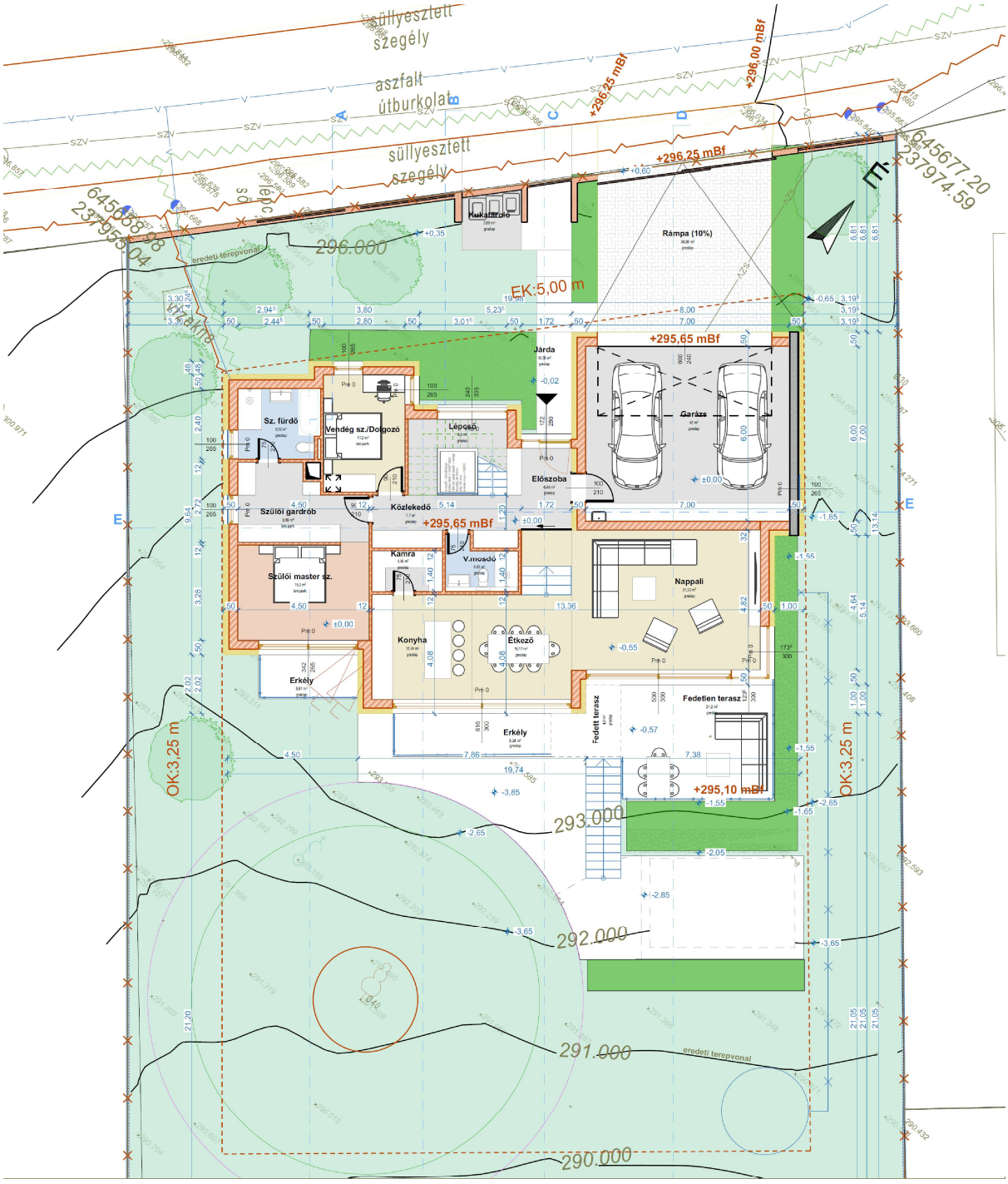


Helyszínrajz kerttervvel

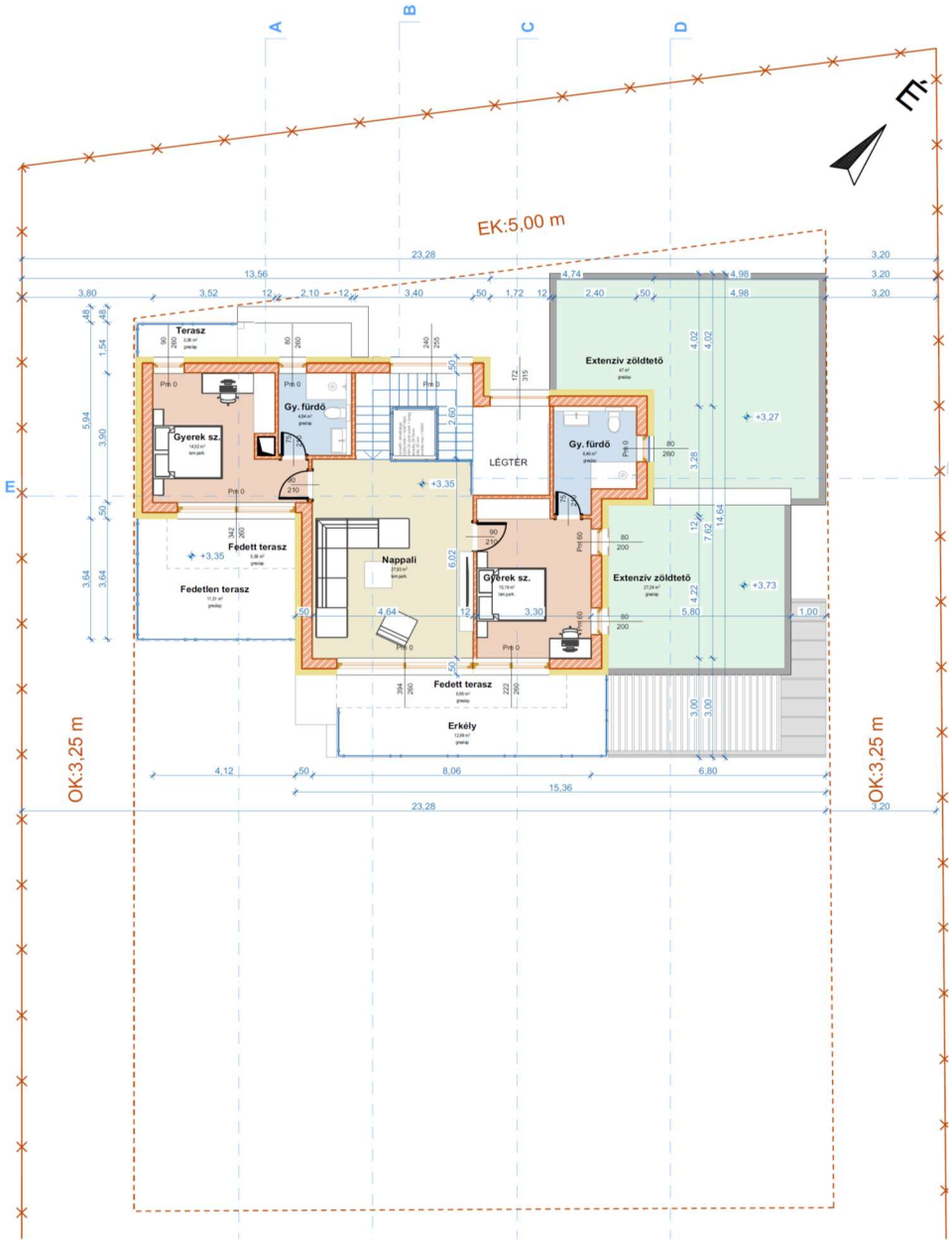
Alaprajzok



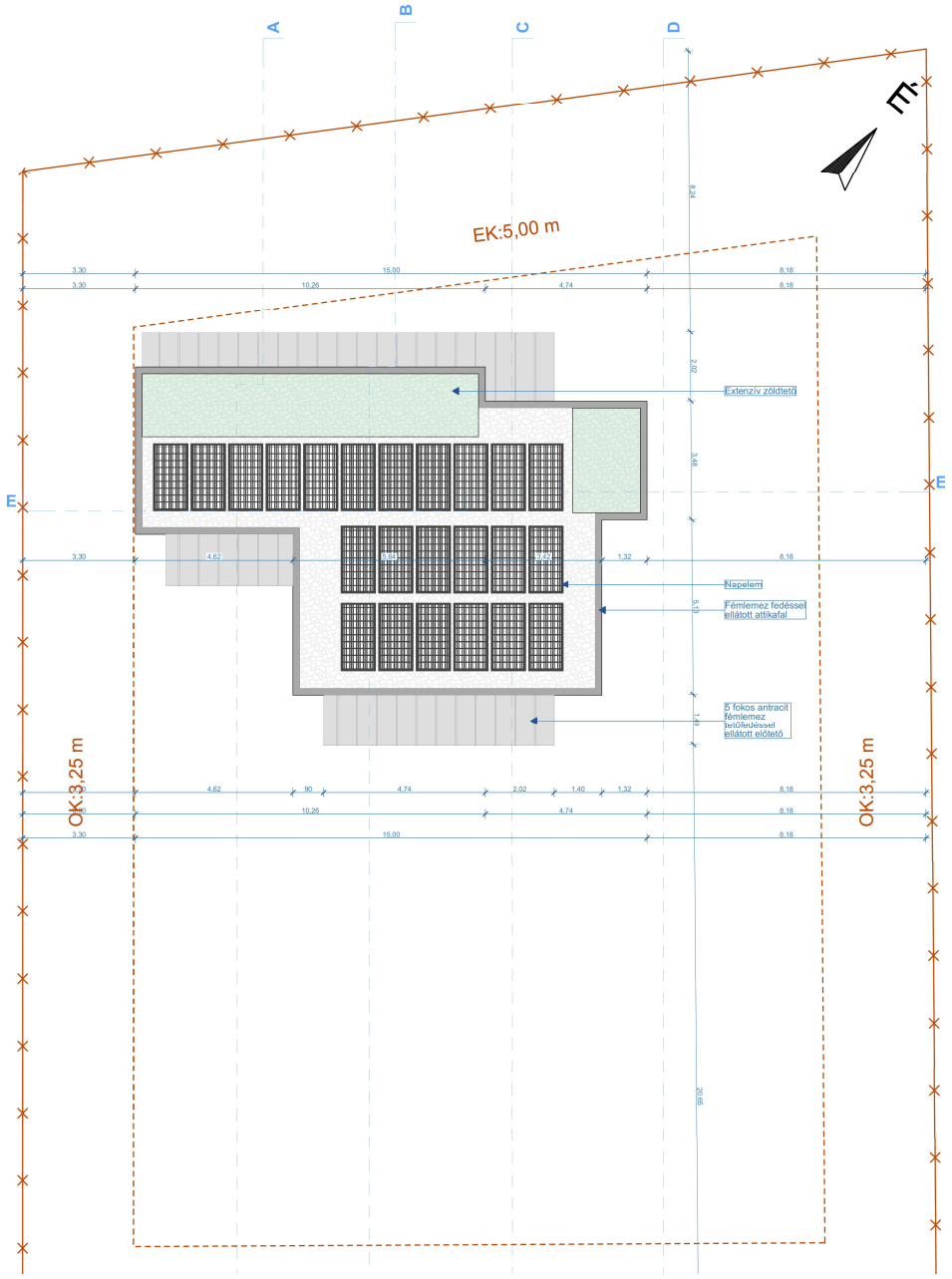
Kertszint – alagsori alaprajz



Utcaszint – földszinti alaprajz

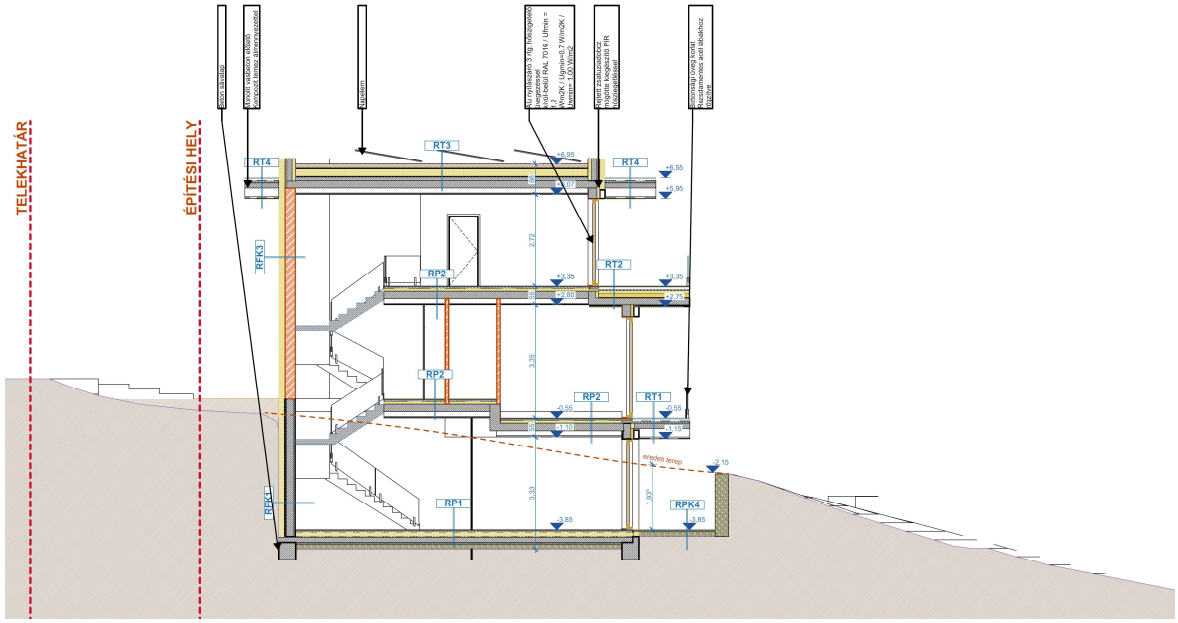


Emeleti alaprajz



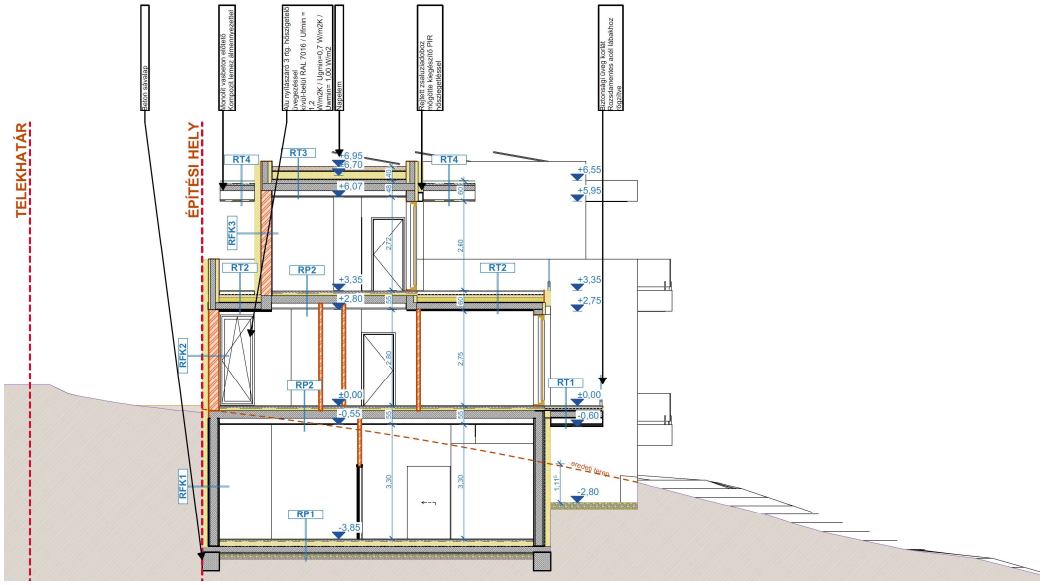
Tetőalaprajz

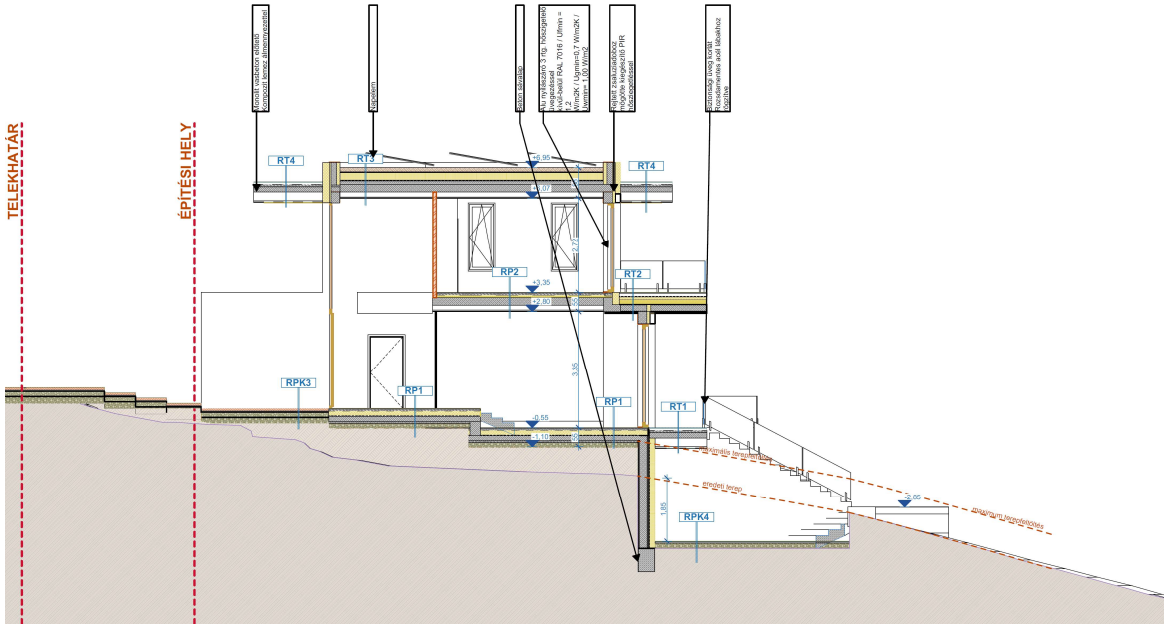
Metszetek



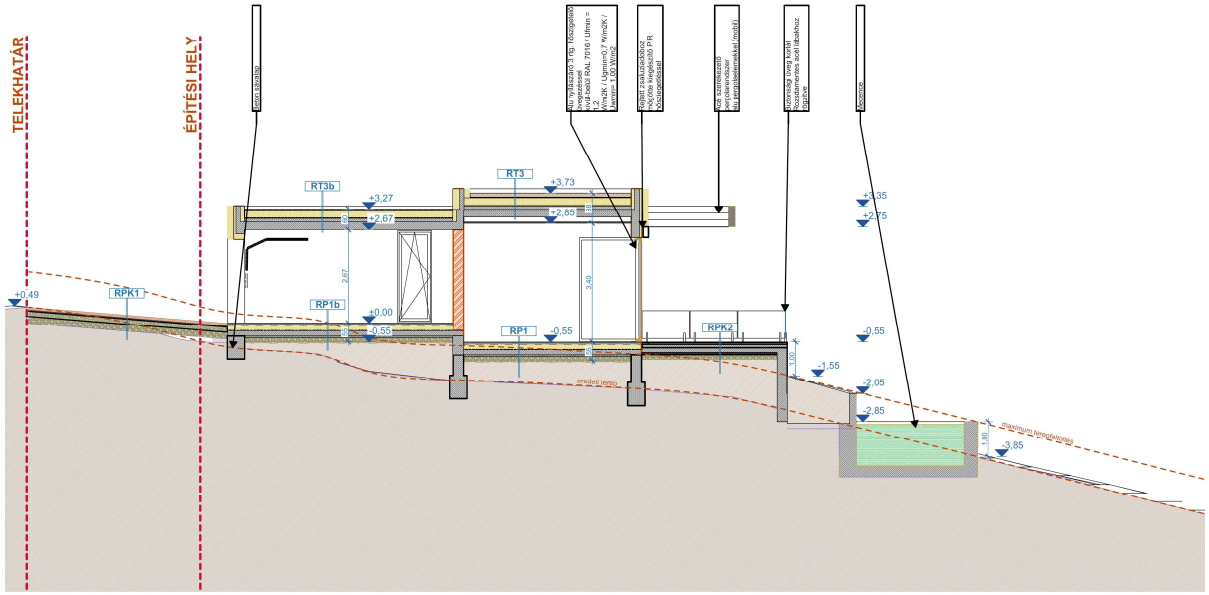
A – A metszet

B – B metszet

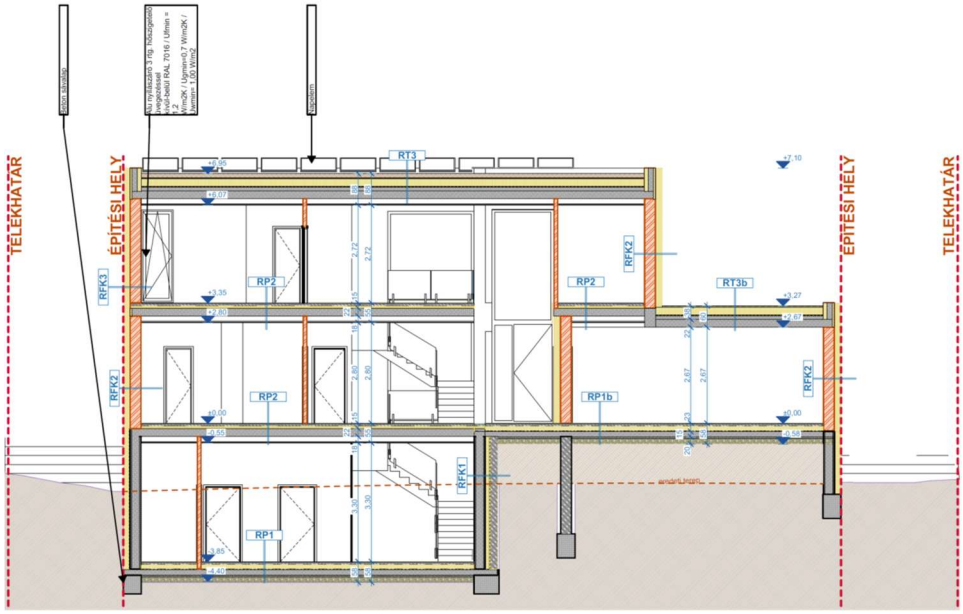




C – C metszet

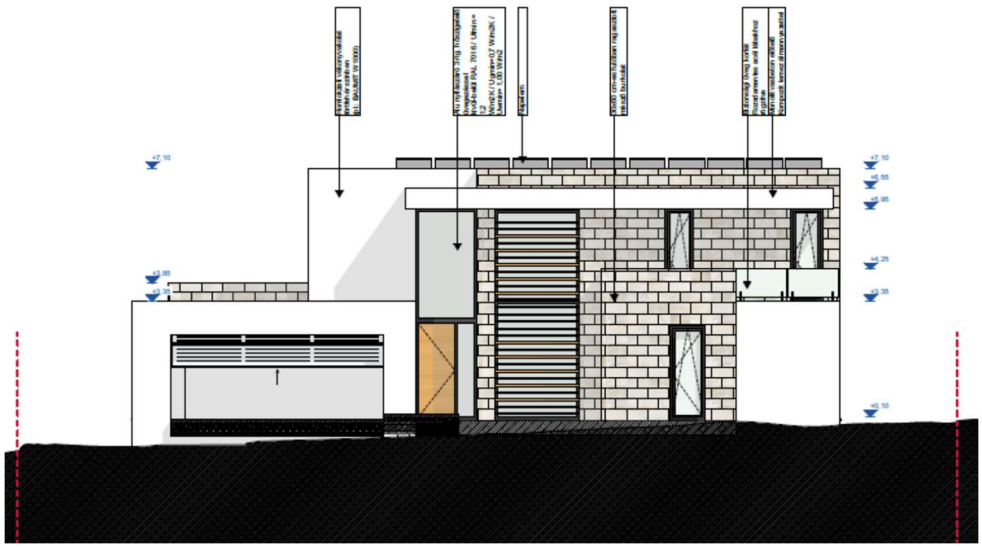


D – D metszet

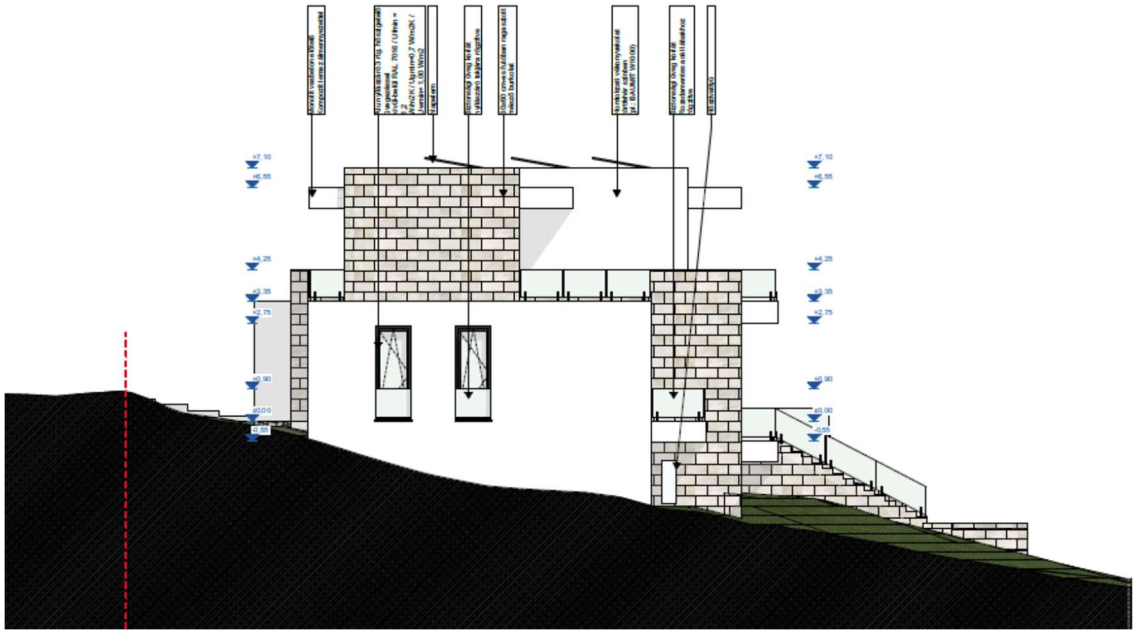


E – E metszet

Homlokzatok



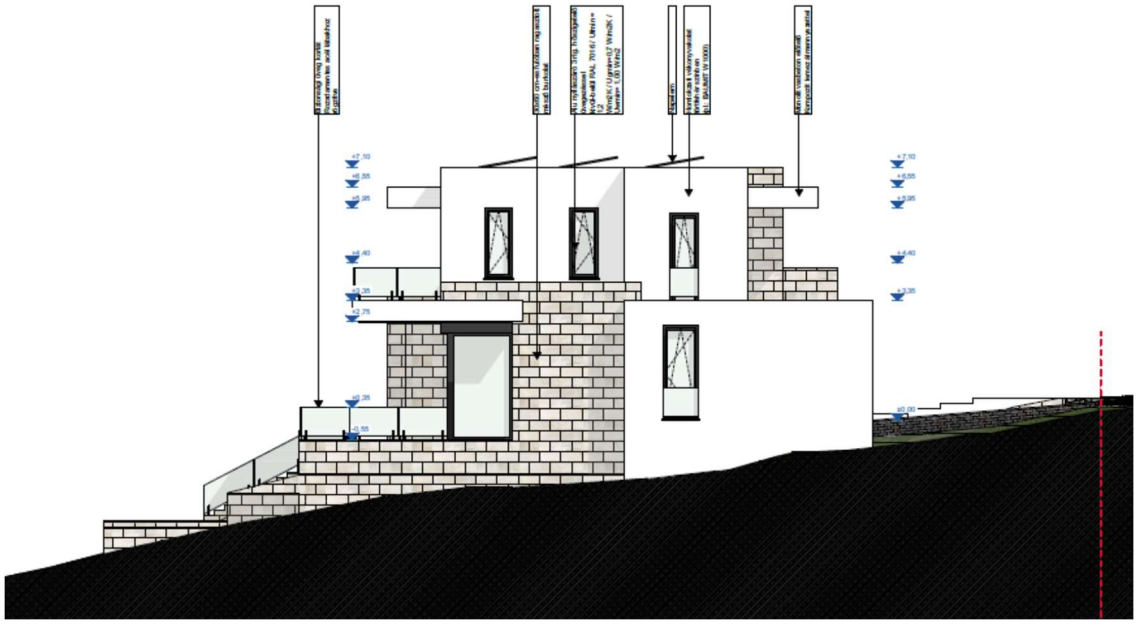
Északnyugati (utcai) homlokzat



Dényugati (oldal) homlokzat



Dékeleti (kerti) homlokzat



Északkeleti (oldal) homlokzat

Fenntarthatósági projektelemek

A tervezés során a fenntartható környezet érdekében ötféle megoldást alkalmaztunk:

1. a tetőre elhelyezett napelemek a takarékos, megújuló energiatermelés korszerű elemei;
2. a hőszivattyús hűtő-fűtő rendszer rendkívül energiatakarékosan biztosítja az épület legnagyobb energiafogyasztási területeit;
3. a tető egy részén elhelyezett extenzív zöldtető javítja a klímaviszonyokat;
4. a csapadékvíz-gyűjtő ciszterna a vízvisszatartással takarékoskodik a vízzel, amely egyúttal párolgásával a felmelegedést is csökkenti;
5. a kert gazdag növényzete részben árnyékolással, részben párologtatással, részben pedig oxigéntermeléssel javítja a fenntarthatóságot.







3. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAINAK ÉS KÖVETELMÉNYEINK BEMUTATÁSA.

A lehetséges környezeti hatások tekintetében a föld, a víz, a levegő, a zaj, az élővilág, a táj, a hulladékgazdálkodás területén jelentkező követelményeket és hatásokat indokolt figyelembe venni.

- A föld védelme területén barlangok, vagy más védett képződmények védelme az ingatlanon nem merül fel, talajszennyeződés pedig sem az építkezés, sem pedig a tervezett használat nyomán nem várható.
- A vízvédelme a területen a felszín alatti vizek szempontjából fontos, tekintettel a terület vízminőség-védelmi besorolására és a karsztos területté minősítésére. Mindkét besorolás a helyi építési szabályzatban szereplő, közművesítésre, csatornázásra és csapadékvíz-gazdálkodásra vonatkozó előírások betartását igényli, ami a terv esetében megvalósul.
- A levegőtisztaság védelme az ingatlanon főként a fűtési mód, továbbá az autóközlekedéssel kapcsolatos légszennyezés szabályozásával történik. Az egylakásos családi ház, korszerű fűtési megoldásával, és várhatóan két személyautó forgalmával semmilyen egyéb jogszabályban előírt légszennyezettségi határértéket nem lép át, várhatóan kedvezőbb hatást vált ki, mint a korábban itt állt épület.
- A zajterhelés ebben az esetben a gépjárműforgalom, valamint a fűtő-hűtő berendezések kültéri egységeinek zajával keletkezhet. A gépjárművek zajterhelése a tervek szerint jóval az előírt határértékeken belül marad, és a megfelelő minősítésű, jól elhelyezett kültéri egységek zajterhelése is határértéken belüli lesz.
- Az élővilág védelmére a színvonalas kertrendezési terv mellett az épületnek a megtartandó korai juharfától kellő távolságot tartó elhelyezése ad biztosítékot.
- A táj védelme az ingatlanon az épületelhelyezésre és tömegformálásra vonatkozó előírások maradéktalan betartása mellett a terepszintre illesztés korrekt megoldásával valósul meg.
- A hulladékgazdálkodás az erre hivatott szolgáltatóval megkötendő szerződés szerint működik majd.

A fentiek értelmében a tárgyi telek beépítése a környezetre nézve semmilye, a szokásostól eltérő többletterhelést nem jelent, a korábbi beépítésnél jóval kedvezőbb viszonyokat teremt.