BUDAPEST FŐVÁROS XII. KERÜLET HEGYVIDÉK

ŐZIKE ÚT 9/B. HRSZ: 9433/4

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



2026. szeptember

Minerva Várostervező Kft.
1034 Budapest, Bécsi út 88-90.
telefon: +36 70 3899577

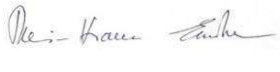
BUDAPEST FŐVÁROS XII. KERÜLET HEGYVIDÉK

ŐZIKE ÚT 9/b. (hrsz: 9433/4) INGATLAN FEJLESZTÉSE

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

2026. szeptember

Minerva Várostervező Kft.
1034 Budapest, Bécsi út 88-90.
telefon: +36 70 3899 577

Településrendezés:	Turai-Krausz Emőke TT 01-4542	Minerva Várostervező Kft.	
	Marosi Krisztina	Minerva Várostervező Kft.	
Ügyvezető:	Buda Miklós	Minerva Várostervező Kft.	
Építészet:	Tóth Péter, okl. építészmérnök E 01 2243	TIM Tervező és Beruházás-Bonyolító Kft.	
	Magi Tibor, okl. építészmérnök E 09-0407/2016	TIM Tervező és Beruházás-Bonyolító Kft.	
Zöldfelület és környezetvédelem:	Mózes Dávid okl. tájépítészmérnök K 09-0651		
Gépészet	Szucskó Imre épületgépész tervező G, TÉ 09-0913		

A dokumentáció a **TIM Tervező és Beruházás-Bonyolító Kft.** 2026. szeptember 8-án kelt Építészeti tervének felhasználásával készült.

Tartalom

1. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK 7
1.1. A telepítési tanulmányterv célja 7
1.2. A telepítési tanulmányterv készítésének jogszabályi alapjai 7
1.3. A főépítészi feljegyzésben meghatározott tartalmi követelmények 8
1.4. Tervezési és eljárási előzmények 9
2. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK VIZSGÁLATA 11
2.1. A tervezési terület elhelyezkedése 11
2.1.1. Kerületen belüli elhelyezkedés 11
2.1.2. A tervezési terület és közvetlen környezete 12
2.1.3. Közlekedési és megközelítési kapcsolatok 14
2.1.4. Közműellátottság 14
2.1.5. Ortofotó- és légifotó-dokumentáció 15
2.1.6. Utcaképi fotódokumentáció 17
2.2. Hatályos településrendezési és építési előírások 21
2.2.1. Településszerkezeti és szabályozási helyzet 21
2.2.2. Az Lke-3/ÉK-2 építési övezet előírásai 23
2.2.3. A lakásszám csökkentését elősegítő paraméterkedvezmény 24
2.2.4. Településképi előírások 24
2.3. Településszerkezeti és beépítési környezet 26
2.3.1. Beépítési struktúra és telekszerkezet 26
2.3.2. Épületállomány és tömegformálás 27
2.3.3. Utcafrontok, kerítések és támfalak 28
2.3.4. Zöldbe ágyazottság és terepi karakter 29
2.3.5. A tervezési terület illeszkedési szempontjai 31
2.4. Építészeti örökség és helyi védett értékek 32
2.4.1. Műemléki jelentőségű területi érintettség 32
2.4.2. A közvetlen környezet helyi védett épületei 33
2.4.3. A védett értékek térbeli és látványkapcsolatai 37
2.4.4. Örökségvédelmi és településképi illeszkedési szempontok 38
2.5. Zöldfelületi és természeti adottságok 39
2.5.1. Meglévő faállomány 39
2.5.2. A nyilvántartott megtartandó fa helyzetének pontosítása 40
2.5.3. Zöldfelületi és természeti adottságok összegzése 43
3. A TERVEZETT FEJLESZTÉS BEMUTATÁSA 45
3.1. A tervezett fejlesztés célja és funkcionális programja 45
3.2. A tervezett beépítés és az épület elhelyezése 50
3.3. Beépítési és szabályozási paraméterek 54
3.4. A településrendezési szerződéshez kapcsolódó paraméterkedvezmény 55
3.5. Tömegformálás és építészeti kialakítás 56
3.6. Homlokzati kialakítás és anyaghasználat 60

4. TELEPÜLÉSKÉPI ÉS KÖRNYEZETBE ILLESZKEDÉSI VIZSGÁLAT 61
4.1. Illeszkedés a kialakult beépítési környezethez 61
4.2. Tömeg- és léptékbeli illeszkedés 62
4.3. Homlokzati és anyaghasználati illeszkedés 62
4.4. Terephez és táji környezethez való illeszkedés 63
4.5. Kapcsolat a helyi védett épületekkel 63
4.6. Utcaképi megjelenés és kerítés 63
4.7. Távlati látvány és sziluett 64
5. TEREPRENDEZÉS ÉS TÁJBA ILLESZTÉS 65
5.1. A tervezett tereprendezés 65
5.2. Kerti közlekedőfelületek és tereplépcsők 65
5.3. Kertépítészeti koncepció és növénytelepítés 66
5.4. Zöldtetők és az épület–kert kapcsolat 67
5.5. Csapadékvíz-kezelés 68
6. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FENNTARTHATÓSÁG 69
6.1. A fejlesztés várható környezeti hatásai 69
6.2. Zöldfelületi és ökológiai hatások 69
6.3. Csapadékvíz-gazdálkodás 69
6.4. Energiahatékonyság és gépészeti rendszerek 70
6.5. Mikroklíma és nyári hőterhelés mérséklése 71
7. ÖSSZEGZÉS ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETKEZTETÉSEK 72
7.1. A fejlesztés településrendezési megfelelősége 72
7.2. Településképi és örökségvédelmi következtetések 72
7.3. Tájépítészeti és környezeti következtetések 73
7.4. A paraméterkedvezmény településrendezési értékelése 73
7.5. A településrendezési szerződés szakmai megalapozottsága 74

Mellékletek

Hatósági és szakmai előzmények

- Hegyvidéki Tervtanács 2025. szeptember 25-i konzultációs véleménye – Budapest XII. kerület, Őzike út 9/B., hrsz. 9433/4
- Budapesti Városépítészeti és Építészeti Tervtanács 5/2026. számú véleménye
- XII. kerületi főépítész 2026. július 20-i szakmai konzultációs jegyzőkönyve

Tervjegyzék

Tervszám	Terv megnevezése
	Építészeti műszaki leírás
ENG-01	Fedlap, tartalomjegyzék
ENG-02	Geodézia – helyszínrajz
ENG-03	Tereprendezési terv
ENG-04	Terepmetszet
ENG-05	Átnézetes helyszínrajz
ENG-06	Helyszínrajz
ENG-07	Alagsor alaprajz
ENG-08	Földszint alaprajz
ENG-09	1. emelet alaprajz
ENG-10	Tetőalaprajz
ENG-11	Metszetek
ENG-12	Metszetek
ENG-13	Északi homlokzat
ENG-14	Déli homlokzat
ENG-15	Keleti homlokzat
ENG-16	Nyugati homlokzat
ENG-17	Épületmagasság-számítás
ENG-18	Beépítettség-számítás
ENG-19	Zöldfelület-számítás
ENG-20	Szintterületi mutató számítása
ENG-21	Kerítés homlokzat
ENG-22	Látványtervek
ENG-23	Tájba illesztett látványfotó

ENG-24	Rámpaterv – pince alaprajz
ENG-25	Rámpaterv – földszinti alaprajz
ENG-26	Rámpaterv – metszetek
ENG-27	Utcakép
	Épületgépészeti tervdokumentáció
	Kertépítészeti műszaki leírás
	Kertépítészeti terv
	Fafelmérési / meglévő állapot terv

1. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

1.1. A telepítési tanulmányterv célja

A telepítési tanulmányterv a **Budapest XII. kerület, Őzike út 9/B. szám alatti, 9433/4 helyrajzi számú ingatlan** tervezett beépítéséhez kapcsolódó településrendezési szerződés szakmai megalapozása céljából készül. A tervezési terület 2518 m² nagyságú, az **Lke-3/ÉK-2 – kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület** építési övezetbe tartozik.

Az ingatlanon a beruházó egy **egylakásos villaépület** megvalósítását tervezi. A tervezett épület pinceszintből, földszintből és emeletből áll, részben járható lapostetős, részben extenzív zöldtetős kialakítással. A tervezési koncepció célja egy korszerű, magas építészeti színvonalú, a hegyvidéki kertvárosias környezet adottságaihoz és a lejtős terephez illeszkedő lakóépület kialakítása.

A tervezett beépítés megvalósításához a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló **26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 8. § (1) bekezdésében meghatározott, a lakásszám csökkentését ösztönző beépítési paraméterkedvezmény** igénybevétele szükséges. A tervezett terepszint feletti beépítettség 14,78%, amely a kedvezménnyel igénybe vehető 15%-os értéken belül marad; a tervezett épület egyetlen lakó rendeltetési egységet tartalmaz.

A paraméterkedvezmény alkalmazásának feltétele az Önkormányzattal történő **településrendezési szerződés megkötése**, amelyet telepítési tanulmánytervvel kell megalapozni. A jelen dokumentáció ezért bemutatja a tervezett fejlesztés településrendezési összefüggéseit, a terület és környezetének adottságait, a tervezett beépítést, annak településképi, táji és környezeti hatásait, továbbá igazolja a kedvezményes beépítési paraméterek alkalmazásának településrendezési megalapozottságát.

A telepítési tanulmányterv tartalma a **419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet** vonatkozó előírásai, valamint Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat főépítészének 2026. július 20-án kiadott feljegyzésében meghatározott egyedi tartalmi követelmények alapján került meghatározásra. A főépítészi feljegyzés alapján a vizsgálat során kiemelt figyelmet kell fordítani az ingatlan **műemléki jelentőségű területen való elhelyezkedésére, a környezetében található helyi védett értékekre, valamint a nyilvántartásban az ingatlanhoz rendelt megtartandó fára.**

1.2. A telepítési tanulmányterv készítésének jogszabályi alapjai

A tervezési területre vonatkozó helyi építési követelményeket **Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelete** határozza meg. A 9433/4 helyrajzi számú ingatlan az Lke-3/ÉK-2 – kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület építési övezetbe tartozik.

A telepítési tanulmányterv készítése során különösen az alábbi jogszabályokat és helyi előírásokat kell figyelembe venni:

- **2023. évi C. törvény** a magyar építészetről, különösen annak 92. §-a a településrendezési szerződésről;

- **419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről, különösen a 19. §, az 56/A. § és a 7. melléklet;
- **280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet** a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról (TÉKA);
- Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének **26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelete** az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról;
- a területre vonatkozó **településképi és örökségvédelmi előírások**;
- a XII. kerületi főépítész **2026. július 20-i, a telepítési tanulmányterv egyedi tartalmi követelményeit meghatározó feljegyzése**.

A telepítési tanulmányterv a fenti jogszabályi és egyedi főépítészi követelmények együttes figyelembevételével készül, és a tervezett fejlesztéshez szükséges településrendezési szerződés megkötésének szakmai alapját képezi.

1.3. A főépítészi feljegyzésben meghatározott tartalmi követelmények

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat főépítésze a 2026. július 20-án kelt feljegyzésben határozta meg a Budapest XII. kerület, Őzike út 9/B. szám alatti, 9433/4 helyrajzi számú ingatlanra készítendő telepítési tanulmányterv egyedi tartalmi követelményeit. A feljegyzés szerint a dokumentációt a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. mellékletében meghatározott tartalmi keretek figyelembevételével kell összeállítani, az adott fejlesztés sajátosságaira tekintettel.

A főépítész a telepítési tanulmánytervben az alábbi tartalmi elemek bemutatását írta elő:

A terület és környezetének bemutatása

- a fejlesztéssel érintett terület és annak környezetének, hatásterületének bemutatása;
- különös tekintettel az ingatlan műemléki jelentőségű területen való elhelyezkedésére;
- a környezetben található helyi védett értékek bemutatására;

A fejlesztési cél és a tervezett beépítés bemutatása

- a fejlesztési cél ismertetése;
- a változást szemléltető beépítési terv bemutatása;
- a tervezett beépítés és a védett fa kapcsolatának kiemelt vizsgálata;
- a javasolt beépítés környezeti hatásainak és környezeti követelményeinek bemutatása

Az építészeti dokumentációhoz kapcsolódó munkarészek

- építészeti műszaki leírás, amely tartalmazza a tervezési programot, valamint az építészeti koncepció építészeti, tájépítészeti és környezetrendezési bemutatását;
- az eredeti és a megnövelt paraméterek alapján számított maximális értékek ismertetése;
- a településképi előírásoknak és az adott ingatlanra vonatkozó helyi építési szabályzatnak való megfelelés bemutatása.

Fotódokumentáció és látványtervek

- részletes utcaképi és légi fotódokumentáció a tervezési területről és környezetéről;
- a beépítést bemutató léptékhelyes tömegvázlat;
- a befoglaló tájat és a terepviszonyokat is ábrázoló látványterv;
- a látványterv helyszíni és légi fotóba illesztett változata.

Helyszínrajzi és tereprendezési munkarészek

- meglévő állapot helyszínrajza legalább M=1:500 léptékben, a meglévő építmények tetőfelülnézetével, a meglévő terepviszonyokkal és a faállománnyal;
- tervezett állapot helyszínrajza legalább M=1:500 léptékben, a tervezéssel érintett és szomszédos ingatlanokon álló építmények tetőfelülnézetével, továbbá a terepviszonyok változtatásának és a faállománynak a bemutatásával;
- minimum két, egymásra merőleges terepmetszet a teljes ingatlanon keresztül, legalább M=1:200 léptékben.

A tömegformálást és az épület kialakítását bemutató tervlapok

- a tömegformálásra kiható eltérő szintek alaprajzai;
- a tervezéssel érintett homlokzatok;
- utcaképek;
- metszetek a meglévő és tervezett terepvonal feltüntetésével.

Fenntarthatósági szempontok bemutatása

- a fenntarthatóságot elősegítő projektelemek ismertetése;
- különösen a csapadékvíz helyben tartása és felhasználása;
- a többszintes növényállomány kialakítása;
- a műszaki berendezések elhelyezése.

A telepítési tanulmányterv további fejezetei a fenti követelmények szerinti sorrendben és részletezettséggel mutatják be a terület adottságait, a tervezett fejlesztést, valamint annak településrendezési, településképi, környezeti és örökségvédelmi összefüggéseit.

1.4. Tervezési és eljárási előzmények

A tervezett villaépület építészeti koncepciója a jelen telepítési tanulmányterv készítését megelőzően több szakmai egyeztetés és tervtanácsi eljárás tárgya volt.

A **Hegyvidéki Tervtanács** 2025. szeptember 25-i konzultációján a korábbi észrevételek alapján átdolgozott terv koncepcióját támogatta. A tervtanács az épület telepítését városképi szempontból elfogadhatónak, a lépcsőző tömegkialakítás eredményeként létrejött terepkapcsolatokat kedvezőbbnek ítélte, ugyanakkor a továbbtervezéshez homlokzatképzési és utcafronti kialakításra vonatkozó javaslatokat fogalmazott meg.

A Budapesti Városépítészeti és Építészeti Tervtanács 5/2026. számú, 2026. január 22-i véleményében a tervezett építési tevékenységet megvalósításra ajánlotta.

A tervezett épületre vonatkozó építési engedélyezési eljárást a beruházó 2026. február 25-én megindította.

A **XII. kerületi főépítész 2026. július 20-i szakmai konzultációs jegyzőkönyvében** a jelentős tereplejtésre és a területen kialakult állapotra tekintettel a KÉSZ 50. § (3) h) és j) pontjai alapján az építési helytől való eltérést jóváhagyta. A főépítész támogathatónak ítélte azt a tervezési elvet is, amely a terepalakítás során a korabeli eredeti terepállapotot veszi alapul.

A KÉSZ 8. § (1) bekezdése szerinti paraméterkedvezmény alkalmazásához szükséges **településrendezési szerződés** előkészítése 2026 júliusában megkezdődött; jelen telepítési tanulmányterv ennek szakmai megalapozását szolgálja.

2. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK VIZSGÁLATA

2.1. A tervezési terület elhelyezkedése

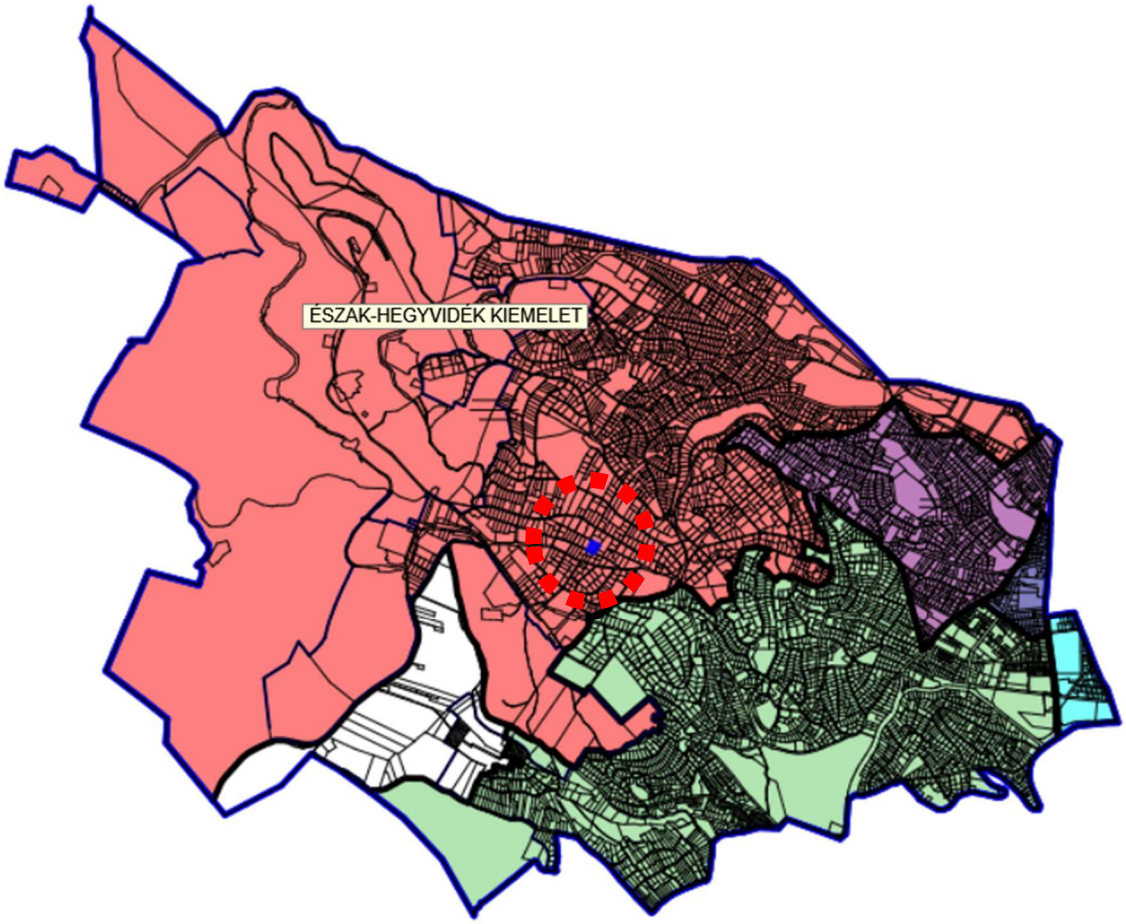
2.1.1. Kerületen belüli elhelyezkedés

A tervezési terület Budapest XII. kerületének északnyugati, hegyvidéki részén, az **Őzike út mentén**, az Észak-Hegyvidék területén helyezkedik el. Az érintett, **9433/4 helyrajzi számú ingatlan** a kerület beépített, kertvárosias lakóterületei közé tartozik, környezetét jellemzően szabadon álló beépítésű, nagytelkes lakóingatlanok alkotják.

A terület a **26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelettel szabályozott Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területén** fekszik, ezen belül az **Lke-3/ÉK-2 – kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület** építési övezet része.

A kerületen belüli elhelyezkedés sajátossága, hogy a tervezési terület a sűrűbben beépített hegyvidéki lakóterületek és a nagyobb zöldfelületi, erdős térségek közötti átmeneti zónában található. Ebből adódóan a fejlesztés vizsgálata során a közvetlen épített környezet mellett a **tágabb táji és sziluettkapcsolatok** figyelembevétele is indokolt.

A terület elhelyezkedését az alábbi ábra szemlélteti.



A tervezési terület elhelyezkedése Budapest XII. kerületén belül

2.1.2. A tervezési terület és közvetlen környezete

A terület közvetlen környezetét jellemzően **szabadon álló beépítésű, kertes lakóingatlanok** alkotják. A **2026.04.01-i alaptérképi kivonaton** jól megfigyelhető, hogy az épületek többnyire egymástól elkülönülve, jelentős méretű telkeken helyezkednek el. A terület településképi karakterét ezért a laza beépítés, a kertes jelleg, valamint a hegyvidéki terepviszonyok együttesen határozzák meg.



A tervezési terület és közvetlen környezete – alaptérkép

Az ingatlan közvetlen térségében az Őzike út, az Eötvös út, valamint a kapcsolódó kisebb lakóutcák által feltárt, összefüggő kertvárosias lakóterület található. A telkek mérete, alakja és beépítési intenzitása változó, ugyanakkor a térség egészére a szabadon álló, zöldbe ágyazott beépítés jellemző.

A helyszíni bejárás alapján az Őzike út érintett szakaszának beépítése és építészeti karaktere változatos. A környező lakóépületek tömegformálása és tetőkialakítása nem egységes; nyeregtetős, félnyeregtetős, kontyolt, dongaszerű és lapostetős épületek egyaránt előfordulnak. Az utcaképet jelentős növényállomány, valamint változó kialakítású és átláthatóságú kerítések, illetve a lejtős terephez kapcsolódó támfalak is meghatározzák.

A tervezési ingatlan jelenleg beépítetlen, növényzettel borított telek. Az utcáról a telek belseje csak részben tárul fel, ugyanakkor a lejtős fekvés és a növényállomány mellett a távolabbi látványkapcsolatok is jelentősek.



Utcakép az Őzike út 9/B–10. szám előtti szakaszról, lefelé tekintve



A 9433/4 hrsz.-ú tervezési terület jelenlegi állapota és távlati látványkapcsolata

2.1.3. Közlekedési és megközelítési kapcsolatok

A tervezési terület közvetlen közúti kapcsolata az Őzike út felől biztosított. Az ingatlan gépjárművel és gyalogosan egyaránt erről a közterületről közelíthető meg. Az Őzike út a környező hegyvidéki lakóutcák rendszeréhez kapcsolódik, és az Eötvös út irányában biztosít kapcsolatot a tágabb kerületi úthálózattal.

A környék úthálózatát a hegyvidéki lakóterületekre jellemző kisebb keresztmetszetű, változó vonalvezetésű utcák alkotják. Az Őzike út mentén a gépjármű- és gyalogosközlekedés közös utcatérben szerveződik; a közterület térfalát a kerítések, támfalak és a jelentős növényállomány több helyen tagolják.

A tervezett beépítés gépjármű-kapcsolata az Őzike út felől kialakított behajtón keresztül történik. A parkolás telken belül, a tervezett pinceszinti garázsban biztosított, így a fejlesztés közterületi parkolóhely igénybevételét nem teszi szükségessé.

A terület gépkocsival a belváros irányából és irányába is jól megközelíthető. A belső városrészek felé több útvonal is rendelkezésre áll, jellemzően a hegyvidéki főbb gyűjtőutakon keresztül, majd a Krisztinaváros–Vérmező, illetve a Szilágyi Erzsébet fasor–Margit körút irányában.

A terület közösségi közlekedési kapcsolatai kedvezőek. A tágabb környezetet az Eötvös út–Normafa térségében közlekedő autóbuszjáratok szolgálják ki. A BKK jelenlegi hálózatában a 21-es autóbusz a Széll Kálmán tér és a Normafa között, a 212-es autóbusz pedig a Normafa és Dél-Buda irányában biztosít kapcsolatot; a térségből így átszállással vagy közvetlenül elérhetők a főváros jelentősebb közlekedési csomópontjai és metrókapcsolatai.

A területhez közeli Őzike köz megállóhelyet az éjszakai 990-es autóbusz is érinti, amely a Normafa térségét többek között a Széll Kálmán tér, a Batthyány tér és a belváros irányával kapcsolja össze.

A fejlesztés közlekedési hatása a tervezett egyetlen lakó rendeltetési egységre tekintettel korlátozott. A meglévő közúti és közösségi közlekedési kapcsolatok a tervezett használat kiszolgálására megfelelőek.

2.1.4. Közműellátottság

A tervezési terület közműellátottsága az e-közmű nyilvántartás adatai alapján vizsgált. Az Őzike út mentén a terület ellátását biztosító közüzemi hálózatok rendelkezésre állnak, így a tervezett egylakásos fejlesztés közműellátása alapvetően a meglévő közterületi hálózatokhoz történő csatlakozással biztosítható.

Az ingatlan környezetében az e-közmű adatai alapján ivóvíz-, szennyvízelvezetési, villamosenergia- és elektronikus hírközlési hálózat található. A tervezett épület közműigénye a fejlesztés egylakásos jellegére tekintettel nem jelent olyan többletigényt, amely új közcélú közműhálózat kiépítését tenné szükségessé.

Az épület fűtési és hűtési energiaellátása levegő–víz hőszivattyús rendszerrel tervezett, ezért a fejlesztéshez új gázfogyasztói rendszer kialakítása nem szükséges. A villamosenergia-igény részbeni fedezését a tetőfelületen elhelyezett napelemes rendszer segíti.

A csapadékvíz közműves elvezetésére nincs lehetőség, ezért a csapadékvíz telken belüli visszatartással, a növényállomány öntözésére történő hasznosítással, valamint a fel nem használt többlet elszikkasztásával kerül kezelésre; ennek részletes bemutatását az 5.5. és 6.3. fejezet tartalmazza.



A tervezési terület közműellátottsága az e-közmű nyilvántartás alapján

2.1.5. Ortofotó- és légifotó-dokumentáció

A tervezési terület ortofotó alapú vizsgálata jól szemlélteti az ingatlan jelenlegi állapotát, felszínborítottságát, valamint a közvetlen környezet beépítési és zöldfelületi viszonyait.

A **9433/4 helyrajzi számú ingatlan** jelenleg beépítetlen, felszínét döntően növényzet borítja. A telek közvetlen környezetében jellemzően szabadon álló beépítésű lakóingatlanok találhatók, amelyek többnyire jelentős zöldfelületekkel rendelkeznek. Az épületek egymástól elkülönülve helyezkednek el, így a környezetben a beépítés és a növényállomány együttesen alakítja a hegyvidéki kertvárosias karaktert.

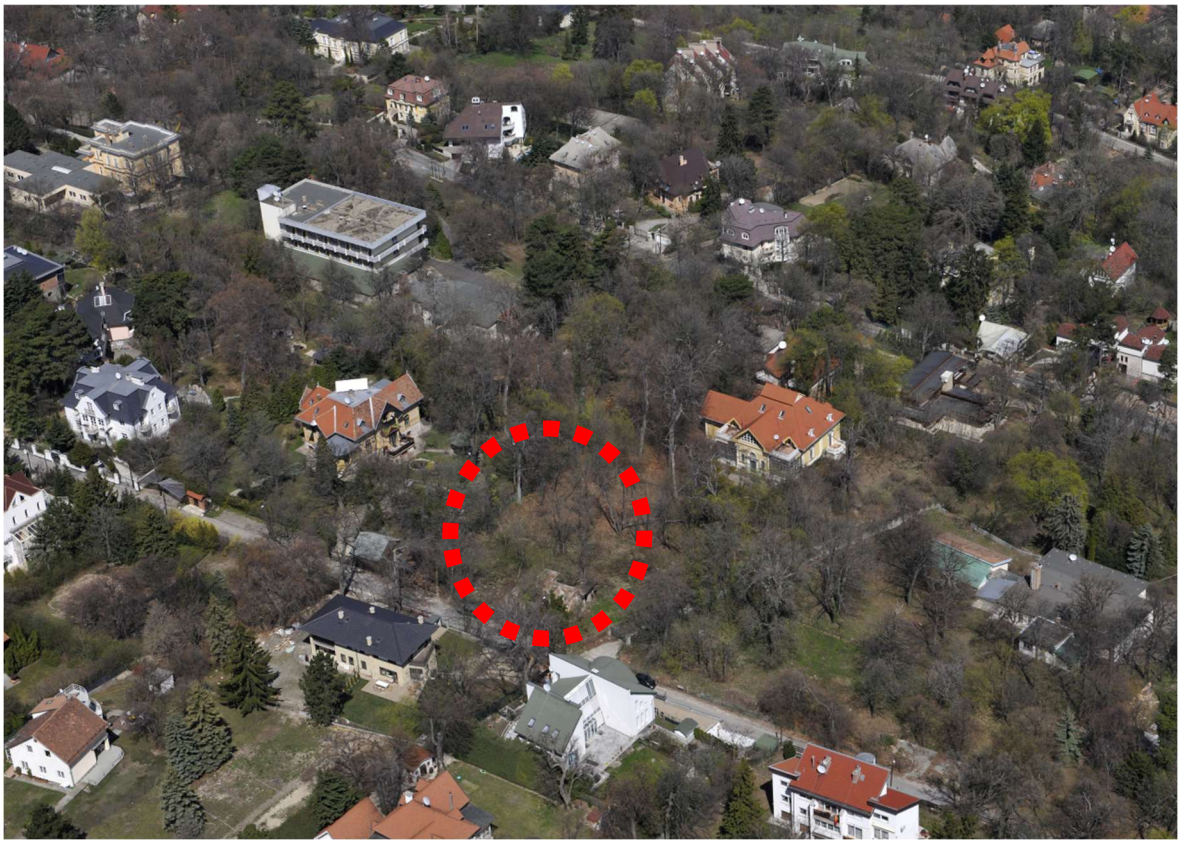
A közeli ortofotó jól érzékelteti a telek és a szomszédos ingatlanok térbeli kapcsolatát, továbbá megfelelő alapot biztosít a meglévő növényállomány, a szomszédos beépítés és a tervezett fejlesztés környezeti kapcsolatainak vizsgálatához.



A tervezési terület és környezete – 2026. évi ortofotó



A tervezési terület és közvetlen környezete – 2026. évi ortofotó



Az ingatlan tágabb hegyvidéki környezetének légifotója, 2013

2.1.6. Utcaképi fotódokumentáció

Az Őzike út érintett szakaszának utcaképe változatos, alapvetően kertvárosias karakterű. A beépítést jellemzően szabadon álló lakóépületek, jelentős növényállomány, valamint a lejtős terephez alkalmazkodó kerítések, támfalak és gépkocsi-behajtók határozzák meg.

Az épületállomány építészeti megjelenése és tetőformálása nem egységes; hagyományos és kortárs kialakítású lakóépületek egyaránt előfordulnak. Az utcaképet több helyen a növényzet részben vagy jelentős mértékben takarja, ezért az épületek sok esetben csak részlegesen jelennek meg a közterület felől.

A tervezési terület és közvetlen környezetének fotódokumentációja az Őzike út jellemző beépítési, utcaképi és terepi viszonyait mutatja be. A részletes településszerkezeti, építészeti és illeszkedési értékelést a 2.3. fejezet tartalmazza.

Az alábbi fotók az Őzike út érintett szakaszának jellemző beépítési, építészeti és utcafronti kialakításait mutatják be.

Páratlan oldal



Őzike út 3. – utcaképi fotó



Őzike út 5/a. – utcaképi fotó



Őzike út 5/b. – utcaképi fotó



Őzike út 7. – utcaképi fotó



Őzike út 11. – utcaképi fotó



Őzike út 13. – utcaképi fotó



Őzike út 13. – utcaképi fotó



Őzike út 13. – utcaképi fotó

Páros oldal



Őzike út 4. – utcaképi fotó



Őzike út 4. – utcaképi fotó



Őzike út 6. – utcaképi fotó



Őzike út 6. – utcaképi fotó



Őzike út 8. – utcaképi fotó



Őzike út 8. – utcaképi fotó



Őzike út 10. (9/b-vel szemben) – utcaképi fotó



Őzike út 10. (9/b-vel szemben) – utcaképi fotó



Őzike út 12. – utcaképi fotó



Őzike út 12. – utcaképi fotó



Őzike út 14. – utcaképi fotó

2.2. Hatályos településrendezési és építési előírások

A tervezési területre vonatkozó településrendezési és építési követelményeket a fővárosi és kerületi szintű településtervek, valamint az országos építési követelmények együttesen határozzák meg.

Budapest főváros hatályos településtervét a 10/2026. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Fővárosi Településfejlesztési Terv (FTFT), valamint a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 3/2026. (II. 12.) önkormányzati rendelet (BFRSZ) alkotja. A fővárosi településterv 2026. február 13-tól alkalmazandó.

A fővárosi szintű terv meghatározza a terület városszerkezeti és területfelhasználási összefüggéseit, valamint azokat a fővárosi jelentőségű térbeli, infrastrukturális, táji és környezeti kereteket, amelyekhez a kerületi szabályozásnak igazodnia kell. A tervezési terület részletes építési előírásait ugyanakkor a XII. kerület hatályos kerületi építési szabályzata tartalmazza.

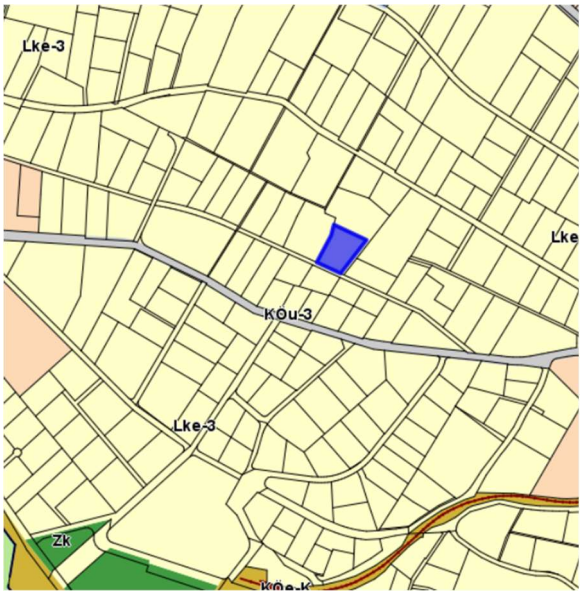
A 9433/4 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó helyi építési követelményeket Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének az **Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelete** határozza meg. Az ingatlan az **Lke-3/ÉK-2 – kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület** építési övezetbe tartozik.

A következő alfejezetek a fővárosi és kerületi szabályozási helyzetet, az érintett építési övezet előírásait, valamint a tervezett beépítéshez igénybe venni kívánt paraméterkedvezmény feltételeit ismertetik.

2.2.1. Településszerkezeti és szabályozási helyzet

Fővárosi Településterv

A Fővárosi Településterv alapján a tervezési terület **Lke-3 jelű kertvárosias lakóterület** területfelhasználási egységébe tartozik. A terület tágabb környezete is döntően kertvárosias lakóterületi besorolású, ami összhangban áll a kialakult, szabadon álló, kertes hegyvidéki beépítési karakterrel.



A tervezési terület elhelyezkedése a Fővárosi Településterv területfelhasználási tervlapján (2026)



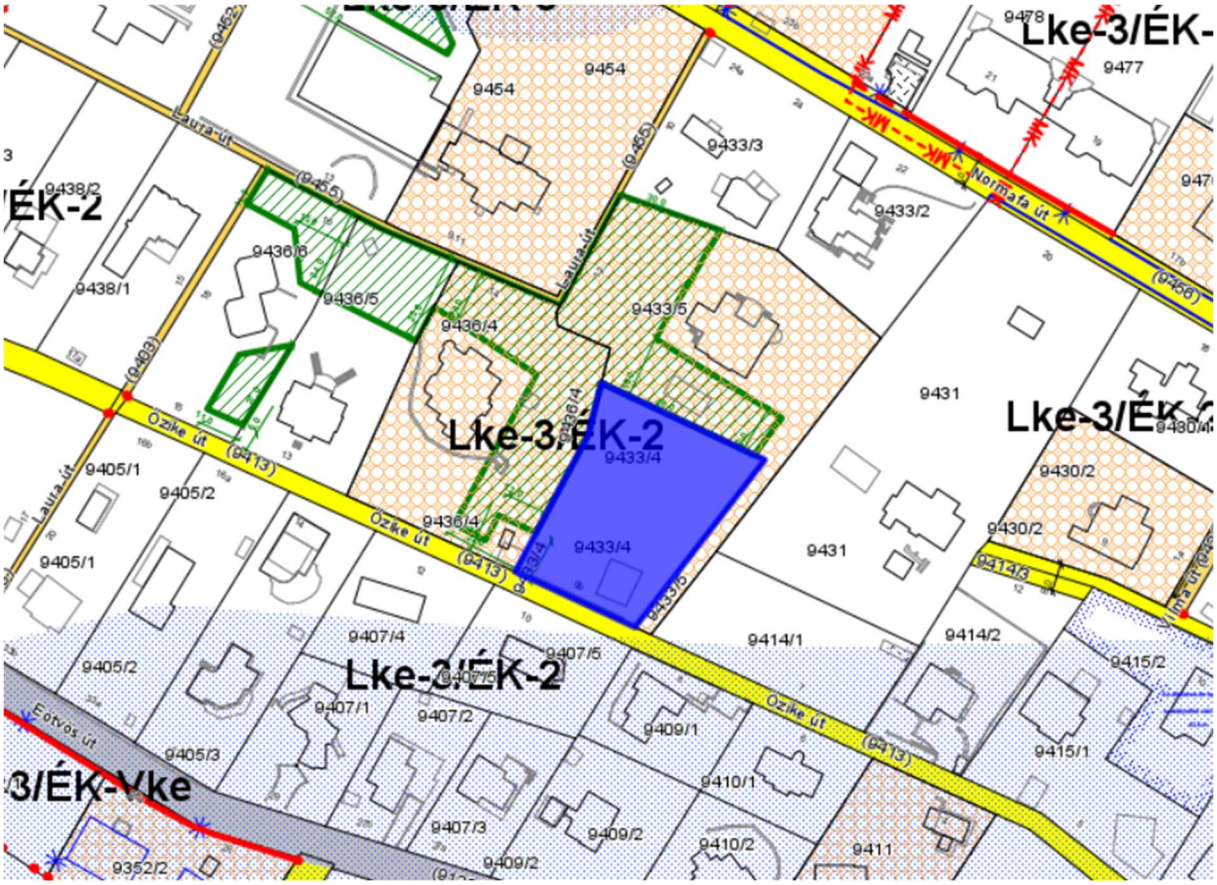
A tervezési terület elhelyezkedése a BFRSZ tervlapján (2026)

Kerületi Építési Szabályzat

A tervezési terület részletes építési és telekalakítási előírásait Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelete határozza meg.

A 9433/4 helyrajzi számú ingatlan a szabályozási terv szerint az Lke-3/ÉK-2 jelű kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület építési övezetbe tartozik. A kerületi szabályozás határozza meg többek között a beépítés módjára, a megengedett beépítettségre, a terepszint alatti beépítésre, a zöldfelületre, az épületmagasságra, valamint az egyes építési paraméterekhez kapcsolódó kedvezményekre vonatkozó részletes követelményeket.

A tervezési terület kerületi szabályozási helyzetét az alábbi kivágat szemlélteti.



A 9433/4 hrsz.-ú tervezési terület elhelyezkedése az Észak-Hegyvidék KÉSZ szabályozási tervén

2.2.2. Az Lke-3/ÉK-2 építési övezet előírásai

A 9433/4 helyrajzi számú ingatlan az Lke-3/ÉK-2 jelű kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület építési övezetbe tartozik. Az övezetre vonatkozó részletes előírásokat az Észak-Hegyvidék KÉSZ általános és övezeti rendelkezései, valamint a rendelet 2. mellékletében meghatározott szabályozási határértékek tartalmazzák.

Az Lke-3 építési övezetekben többek között lakó, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi és szolgáltató, kulturális, közösségi, szállás jellegű, hitéleti, nevelési-oktatási, egészségügyi, szociális és sport rendeltetés helyezhető el. A jelen fejlesztés kizárólag lakó rendeltetésű épület kialakítására irányul.

Az Lke-3/ÉK-2 építési övezet legfontosabb szabályozási paraméterei a következők:

	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*)

*: Amennyiben az épületmagasság mértéke legfeljebb 5,0 méter, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 15 % lehet a védett természeti területeken elhelyezkedő ingatlanok kivételével.

2.2.3. A lakásszám csökkentését elősegítő paraméterkedvezmény

Az Észak-Hegyvidék KÉSZ a fenntarthatóságot szolgáló előírások között külön szabályozza a lakásszám csökkenését elősegítő paraméterkedvezmény lehetőségét. A rendelet 8. § (1) bekezdése alapján az Lke-3/ÉK-2 építési övezet telkein kizárólag lakó funkciójú épület esetében a kedvezmény akkor alkalmazható, ha a lakás célú rendeltetési egységek átlagos bruttó területe legalább 200 m², a telek szabályozási vonal szerinti telekalakítása megtörtént, továbbá az eredeti paraméterek alapján elhelyezhető rendeltetési egységek számánál kevesebb rendeltetési egység létesül.

A feltételek teljesülése és **településrendezési szerződés megkötése** esetén

- az építési övezetben megengedett legnagyobb beépítettség **legfeljebb 5 százalékponttal növelhető**, valamint
- az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke **legfeljebb 0,05 m²/m²-rel növelhető**.

Az Lke-3/ÉK-2 építési övezet alapértékei és a 8. § (1) bekezdése alapján igénybe vehető kedvezményes értékek ennek megfelelően az alábbiak:

Paraméter	Övezeti alapérték	8. § szerinti kedvezmény	Kedvezménnyel elérhető legnagyobb érték
Terepszint feletti beépítettség	10%	+5 százalékpont	**15%**
Általános szintterületi mutató	0,25 m^2/m^2	+0,05 m^2/m^2	**0,30 m^2/m^2**

Az Lke-3/ÉK-2 övezetben az általános szabály szerint egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató alapján építhető szintterület minden **125 m²-e után**. A 2518 m² területű telek 0,25 m²/m² alap szintterületi mutatója alapján számított általános szintterület **629,5 m²**, amely alapján az általános szabályok szerint több önálló rendeltetési egység elhelyezése lenne lehetséges.

Az alapparaméterek alapján kialakítható több rendeltetési egységgel szemben a fejlesztés egyetlen lakó rendeltetési egység kialakítására irányul, így a kedvezmény lakásszámcsökkentést ösztönző szabályozási célja ténylegesen teljesül.

A kedvezmény igénybevétele nem automatikus: annak feltétele a településrendezési szerződés megkötése, amelynek szakmai megalapozását jelen telepítési tanulmányterv biztosítja.

2.2.4. Településképi előírások

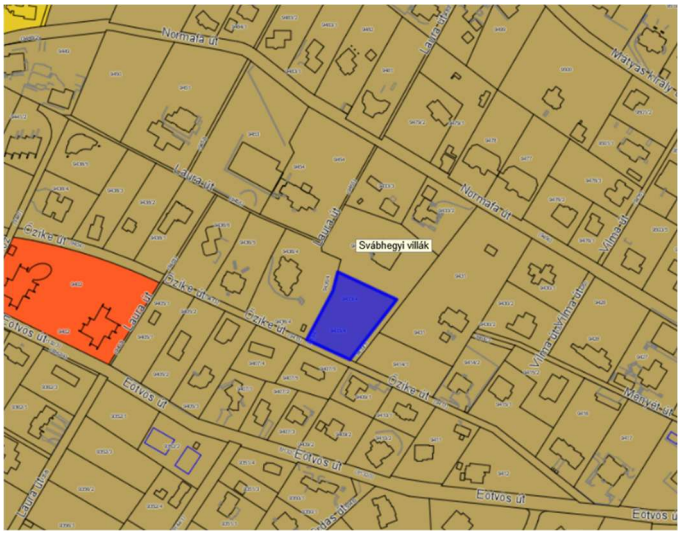
A tervezési területre Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének **25/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről** is vonatkozik. A rendelet célja a kerület épített örökségének, egyedi településképének, építészeti és táji értékeinek megőrzése, valamint az új beavatkozások ezekhez illeszkedő alakítása.

A rendelet a Hegyvidék teljes közigazgatási területére kiterjed, és előírásait a kerületi építési szabályzattal, a Hegyvidéki Tervtanácsról szóló rendelettel, valamint a fás szárú növények védelméről szóló helyi rendelettel együtt kell alkalmazni.

A 9433/4 helyrajzi számú ingatlan a TKR térképi melléklete alapján a **településképi szempontból meghatározó, svábhegyi villák karakterű területen** helyezkedik el. A rendelet e karakterterületre a kisvárosias és kertvárosias karakterű területekkel együtt határoz meg településképi követelményeket.

A tervezett fejlesztés szempontjából különösen releváns előírás, hogy a lakóépület közterületi kerítéséhez kapcsolódó **5 méteres sáv növénytelepítésre és zöldfelület kialakítására szolgál**, és ezen a területen – a beközlekedéshez, illetve gépjármű-elhelyezéshez szükséges felületek kivételével – új burkolt felület nem alakítható ki.

A telepítési tanulmánytervben a tervezett villa településképi megfelelőségét ezért különösen a **tömegformálás, homlokzatkialakítás, tetőforma, anyag- és színhasználat, kerítéskialakítás, terephez való illeszkedés, zöldfelületi kapcsolatok és műszaki berendezések elhelyezése** szempontjából szükséges értékelni.



A 9433/4 hrsz.-ú tervezési terület elhelyezkedése a településképi szempontból meghatározó területek között – TKR kivonat

2.3. Településszerkezeti és beépítési környezet

2.3.1. Beépítési struktúra és telekszerkezet

Az érintett ingatlan környezetének telekszerkezetét és beépítési rendjét alapvetően a hegyvidéki kertvárosias karakter határozza meg. Az Őzike út és a kapcsolódó utcák mentén eltérő méretű és alakú telkek sorakoznak, amelyeken jellemzően **szabadon álló lakóépületek** helyezkednek el. A telekszerkezet nem teljesen homogén: a keskenyebb és mélyebb telkek mellett nagyobb, szabálytalanabb alakú ingatlanok is előfordulnak.

A beépítés intenzitása telkenként változó, ugyanakkor a környezet egészére a **laza, zöldfelületekkel tagolt beépítési mód** jellemző. Az épületek többnyire az utcavonaltól visszahúzva, előkerttel helyezkednek el, a telkek oldalsó és hátsó részein pedig jelentős kertfelületek maradnak fenn. Az épületek egymástól való távolsága, valamint a növényzettel részben takart elhelyezkedés következtében nem alakul ki összefüggő utcafal.



A tervezési terület környezetének telekszerkezete és beépítése

A hegyvidéki terepviszonyok a telekszerkezet és a beépítés kapcsolatát is jelentősen befolyásolják. Az Őzike út mentén több ingatlannál megfigyelhető a terepszintkülönbségekhez igazodó, részben támfalas vagy támfalgarázsos kialakítás, valamint az épülettömegek eltérő szinteken történő elhelyezése. A telek- és épületszerkezet ezért nem kizárólag síkrajzi, hanem erőteljesen **terepi és térbeli rendszerként** értelmezhető.

A 9433/4 helyrajzi számú tervezési terület a környező telkekhez képest jelentős méretű, jelenleg beépítetlen ingatlan. Elhelyezkedése, mérete és lejtős terepadottságai lehetővé teszik a szabadon álló, zöldbe ágyazott beépítés folytatását. A tervezett fejlesztés illeszkedésének megítélése során ezért különösen a beépítés intenzitása, az épület telken belüli helyzete, a szomszédos épületektől való távolsága, valamint a meglévő terep- és zöldfelületi viszonyokhoz való alkalmazkodása tekintendő meghatározónak.

2.3.2. Épületállomány és tömegformálás

A tervezési terület környezetének épületállománya építészeti megjelenésében és tömegformálásában változatos, egységes utcaképi formanyelv nem alakult ki. A hagyományosabb, magastetős villa- és lakóépületek mellett kortárs, egyszerűbb geometriai formálású épületek is megjelennek, ezért a környezetet különböző korszakok és építészeti megoldások együttélése jellemzi.

A tetőformák szintén változatosak: nyeregtetős, kontyolt, félnyeregtetős, lapostetős és egyedi kialakítású épületek egyaránt előfordulnak. Az épületek léptéke és tömegaránya sem egységes; a kompaktabb villajellegű épületek mellett nagyobb, tagoltabb tömegű lakóépületek is jelen vannak.

A környezet építészeti karakterének meghatározó közös eleme ezért nem egy konkrét építészeti stílus vagy tetőforma, hanem a szabadon álló, kertbe ágyazott beépítés, valamint az épülettömegek terephez és növényzettel tagolt környezethez való alkalmazkodása. Az épületek tömege az utcaképben a növényzet és a terepviszonyok miatt többnyire csak részlegesen érvényesül.



Őzike út 6.



Őzike út 8.



Őzike út 10.



Őzike út 12.



Őzike út 13.

2.3.3. Utcafrontok, kerítések és támfalak

Az Őzike út érintett szakaszán az utcafrontok kialakítása változatos, amelyet a hegyvidéki terepviszonyok és az eltérő telekszintek alapvetően meghatároznak. A kerítések között áttört fémkerítések, részben tömör kialakítások, sövénnyel és egyéb növényzettel kísért telekhatárok egyaránt előfordulnak.

A jelentős szintkülönbségek miatt több ingatlannál támfalak, támfalba illesztett gépkocsi-bejáratok és garázsmegoldások jelennek meg. Ezek az elemek az utcakép meghatározó részei, ugyanakkor kialakításuk, anyaghasználatuk és léptékük nem egységes.

A terület utcaképi karakterét ezért nem egy meghatározott kerítés- vagy támfaltípus, hanem a terephez alkalmazkodó utcafronti kialakítás, a növényzettel tagolt telekhatárok és az épített elemek visszafogott megjelenése határozza meg.



Támfalas, garázsos utcafront az Őzike út 6. szám előtt



Utcafronti kerítés és támfal az Őzike út 8. számnál



Utcafronti kialakítás az Őzike út 11–12. szám előtt



Utcafronti kialakítás az Őzike út 9/B–10. szám előtti szakaszon, lefelé tekintve

2.3.4. Zöldbe ágyazottság és terepi karakter

A tervezési terület és közvetlen környezete jelentős növényborítottságú, hegyvidéki kertvárosias terület. A környező ingatlanokon az épületek jellemzően kertes, fás környezetben helyezkednek el, ezért az utcaképet és a távolabbi látványkapcsolatokat nemcsak az épülettömegek, hanem a növényállomány is alapvetően meghatározza.

Az Őzike út mentén a növényzet több helyen részben vagy jelentős mértékben takarja az épületeket és a telekhatárokat. A lombos és örökzöld fák, cserjék, sövények, valamint a növényzettel kísért kerítések és támfalak együttesen erősítik a terület zöldbe ágyazott, természetközeli megjelenését.

A térség karakterének másik meghatározó eleme a jelentős tereplejtés. Az Őzike út és a környező telkek eltérő szinteken helyezkednek el, a beépítés több helyen a terephez igazodó szinteltolásokkal, támfalakkal, részben terepbe süllyesztett épületrészekkel és garázsokkal alkalmazkodik a domborzati adottságokhoz. A terepviszonyok az épületek utcai megjelenését és távolabbi láthatóságát is jelentősen befolyásolják.

A 9433/4 helyrajzi számú tervezési terület jelenleg **beépítetlen**, jelentős lejtésű ingatlan. A rendelkezésre álló kertépítészeti dokumentáció szerint a telken belüli szintkülönbség meghaladja a **12 métert**, ami a terület egyik legmarkánsabb adottsága.



A 9433/4 hrsz.-ú ingatlan kilátása a város irányába



A 9433/4 hrsz.-ú ingatlan belső része



Domborzati viszonyok – 1 m-es szintvonalakkal

2.3.5. A tervezési terület illeszkedési szempontjai

A környezet vizsgálata alapján a tervezett beépítés illeszkedésének megítélésénél nem egyetlen meghatározott építészeti forma vagy tetőkialakítás követése tekinthető elsődlegesnek. Az Őzike út környezetét változatos épületállomány és eltérő építészeti megoldások jellemzik, ugyanakkor a terület karakterét következetesen meghatározza a **szabadon álló, kertbe ágyazott beépítés, a jelentős növényállomány és a hegyvidéki terephez való alkalmazkodás**.

A tervezett fejlesztés illeszkedése szempontjából ezért különösen fontos:

- az épület léptékének és tömegének igazodása a környező villás beépítéshez;
- a jelentős tereplejtés és a meglévő terepviszonyok figyelembevétele;
- a terület zöldbe ágyazott karakterének megőrzése;
- a közvetlen környezetben található védett építészeti értékek érvényesülésének biztosítása;
- az utcafronti kialakítás, a kerítés és a támfalak környezethez illeszkedő megformálása.

A konkrét tervezett beépítés településképi, örökségvédelmi és táji illeszkedésének részletes értékelését a 4. fejezet tartalmazza.

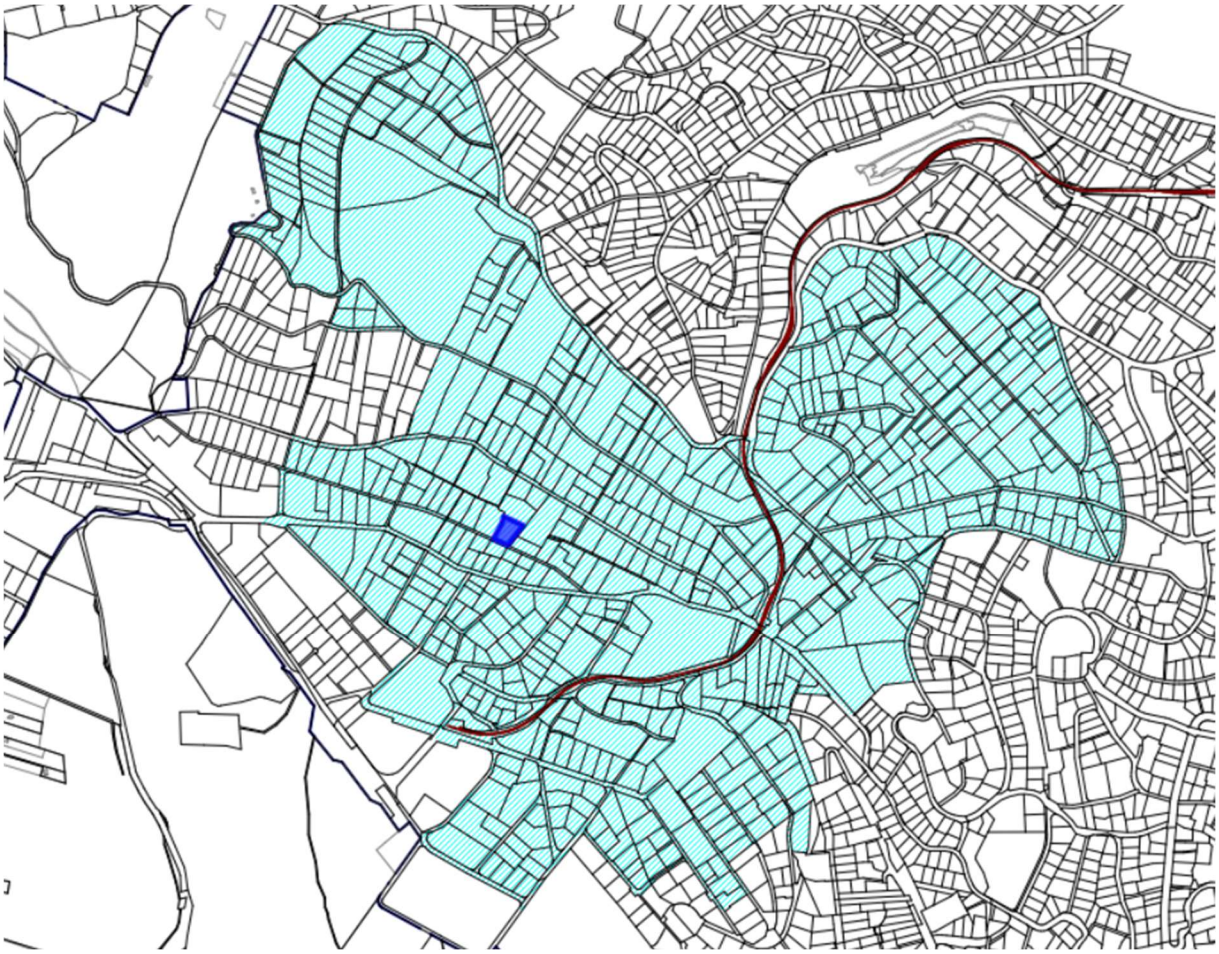
2.4. Építészeti örökség és helyi védett értékek

2.4.1. Műemléki jelentőségű területi érintettség

A 9433/4 helyrajzi számú ingatlan **műemléki jelentőségű területen** helyezkedik el. A térképi lehatárolás alapján az ingatlan a védett területi egység belső részén található, ezért a tervezett fejlesztés értékelése során nemcsak a közvetlen szomszédos beépítés, hanem a tágabb történeti és településképi környezet figyelembevétele is szükséges.

A műemléki jelentőségű területi érintettség a tervezett beépítés esetében különösen a **tömegformálás, a terephez való illeszkedés, a távlati megjelenés, az anyaghasználat és a környező értékes épületállománnyal való kapcsolat** szempontjából jelent meghatározó vizsgálati szempontot.

A terület védettségi helyzetét az alábbi térképi kivágat szemlélteti.



Az ingatlan elhelyezkedése a műemléki jelentőségű területen

2.4.2. A közvetlen környezet helyi védett épületei

A tárgyi ingatlan közvetlen környezetében két kerületi helyi védelem alatt álló épület található. A helyi védelem jogszabályi alapját Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 25/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről adja. A rendelet célja többek között a kerület épített örökségének, egyedi településképének és hagyományt őrző építészeti karakterének megőrzése.

A rendelet értelmében a kerületi helyi egyedi védelem olyan építészeti örökségi elemekre terjed ki, amelyek a kerület építészeti arculatát és településkarakterét meghatározó, értékes vagy hagyományt őrző építészeti értéket képviselnek.

A 9433/4 helyrajzi számú tervezési terület közvetlen szomszédságában két kerületi helyi védelem alatt álló épület található, ezért a tervezett fejlesztés településképi és örökségvédelmi értékelése során ezek figyelembevétele kiemelt jelentőségű. A TKR kifejezetten rögzíti, hogy a helyi védett értéket a közvetlen környezetében végzett építési tevékenység településképi vagy műszaki szempontból károsan nem befolyásolhatja.



A 9433/4 hrsz.-ú ingatlan közvetlen környezetében található kerületi helyi védett épületek – a 25/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelet alapján

Kerületi helyi védett épület adatlapja

Őzike út 11. Laura út 14. – hrsz. 9436/4



A helyi védett villa megjelenése az Őzike út felől



A helyi védett villa kerti homlokzata (archív fotó 2011)

Megnevezés:	Latzkó Károly egykori nyaralója
Cím:	Budapest XII., Őzike út 11. / Laura út 14.
Helyrajzi szám:	9436/4
Védelem:	kerületi helyi egyedi védelem
Védelem jogszabályi alapja:	Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 25/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről
Eredeti funkció:	nyaraló
Tervező:	Quittner Zsigmond
Építés ideje:	1890
Kivitelező:	Schumy Rezső építőmester
Átalakítás:	1940 – Dr. Kenéz Béla megbízásából, vitéz Jámbor Pál tervei alapján

Építészeti karakter:

Szabadon álló, lejtős terepre telepített, összetett tömegű, alagsor + földszint + emelet kialakítású, tetőtér-beépítéses, ún. „svájci-típusú” villa. Az épület karakterét a terméskő lábazat, a nyerstégla homlokzat, a vakolt tagozatok, az összetett magastető, valamint a gazdag faarchitektúra határozza meg. Az Őzike utcai homlokzat hangsúlyos eleme a csonkaoromzatos lépcsőházi rizalit; az épülethez verandák, teraszok és változatos tetőformák kapcsolódnak.

Jelenlegi állapot:

Az épület magántulajdonban van, felújított állapotú. A homlokzat téglaarchitektúrája megmaradt, ugyanakkor egyes későbbi átalakítások és a fa szerkezeti elemek felújítása eltér az eredeti építészeti kialakítástól.

Kapcsolat a tervezési területtel:

Az ingatlan a 9433/4 hrsz.-ú tervezési terület közvetlen északnyugati szomszédságában helyezkedik el. A jelentős növényállomány és a terepszintkülönbségek részben takarják a két ingatlan közötti közvetlen vizuális kapcsolatot, ugyanakkor a védett villa közelsége miatt a tervezett épület tömegformálása, magassága, terephez való illeszkedése és táji megjelenése kiemelt illeszkedési szempont.

Kerületi helyi védett épület adatlapja

Őzike út 9/a. - Laura út 12. – hrsz. 9433/5



Az Őzike út 9/a. teleknyeles megközelítése az Őzike út felől – a helyi védett épület az utcaképben nem jelenik meg



A helyi védett villa kerti homlokzata (archív fotó 2019)

Megnevezés:	történeti villaépület
Cím:	Őzike út 9/a. - Laura út 12. – hrsz. 9433/5
Helyrajzi szám:	9433/5
Védelem:	kerületi helyi egyedi védelem
Védelem eredeti jogszabályi alapja:	az ingatlant az Önkormányzat a 20/1996. (XI. 6.) számú rendeletével, 63-as sorszám alatt helyezte helyi egyedi védelem alá.
Védelem jogszabályi alapja:	Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 25/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről
Tervező:	nem ismert. Stílusa és építési ideje alapján Peterek és Wagner építőmesterek neve merülhet fel, de ez nem igazolt adat.
Építés ideje:	kb. 1890. A dokumentáció szerint az épület az 1882-es térképen még nem szerepel, az 1895-ös közigazgatási térképen azonban már egyértelműen azonosítható.

Építészeti karakter:

Szabadon álló, alápincézett, földszint + tetőtér-beépítéses, magastetős historizáló villaépület. Eredeti tömege szimmetrikus, téglányhasáb jellegű volt, délnyugati oldalán kontyolt nyeregtetős rizalittal és kétoldali faszerkezetes verandával. Az északkeleti főhomlokzat meghatározó eleme az árkádos veranda, míg az épület egészét a tagolt párkányrendszer, a faragott fa ereszkonzolok, a historizáló nyíláskeretezések és a verandák adják.

Jelenlegi állapot:

Az épületet az 1990-es évektől jelentősen átalakították. A tetőtér beépítésével, új mellékszárnnyal, teraszokkal, tetőkiemelésekkel és egyéb beavatkozásokkal az eredeti tömegarányok és homlokzati karakter részben megváltoztak. Az értékvizsgálat ugyanakkor a védett státusz fenntartását továbbra is indokoltnak tartja.

Kapcsolat a tervezési területtel:

A 9433/5 hrsz.-ú helyi védett ingatlan a 9433/4 hrsz.-ú tervezési terület közvetlen északi szomszédja. Az ingatlan szabálytalan alakú, az Őzike úthoz egy hosszú, keskeny teleknyéllel kapcsolódik; maga a védett villa a telek belső részén, az Őzike úttól visszahúzottan helyezkedik el.

Az Őzike út felől ezért a védett épület nem jelenik meg közvetlenül az utcaképben, az utcáról lényegében csak a teleknyél és az ingatlan megközelítése érzékelhető. A helyszíni fotó ezt jól szemlélteti: az Őzike út felől a teleknyél lefelé vezet a belső telekrész irányába, miközben a növényzet és a terepviszonyok az épületet teljes egészében takarják.

A tervezési terület és a védett villa közötti kapcsolat ezért elsősorban nem közvetlen utcaképi, hanem térbeli, terepi és táji kapcsolatként értelmezhető. A két ingatlan közvetlen telekhatáros helyzete miatt ugyanakkor a tervezett épület tömegformálása, magassága, terephez való viszonya, valamint a növényállomány megtartása és kiegészítése továbbra is fontos abból a szempontból, hogy a védett villa környezeti érvényesülése ne sérüljön.

2.4.3. A védett értékek térbeli és látványkapcsolatai

A 9433/4 helyrajzi számú ingatlan közvetlen környezetében két kerületi helyi védett épület található, amelyek térbeli helyzete és láthatósága eltérő módon kapcsolódik a tervezési területhez.

Az Őzike út 11. / Laura út 14. szám alatti, 9436/4 hrsz.-ú védett villa a tervezési terület északnyugati szomszédságában helyezkedik el. Az épület szabadon álló, lejtős terepre telepített villa, amely a környező növényzettel együtt hangsúlyos, ugyanakkor részben takart eleme a helyi beépítésnek.

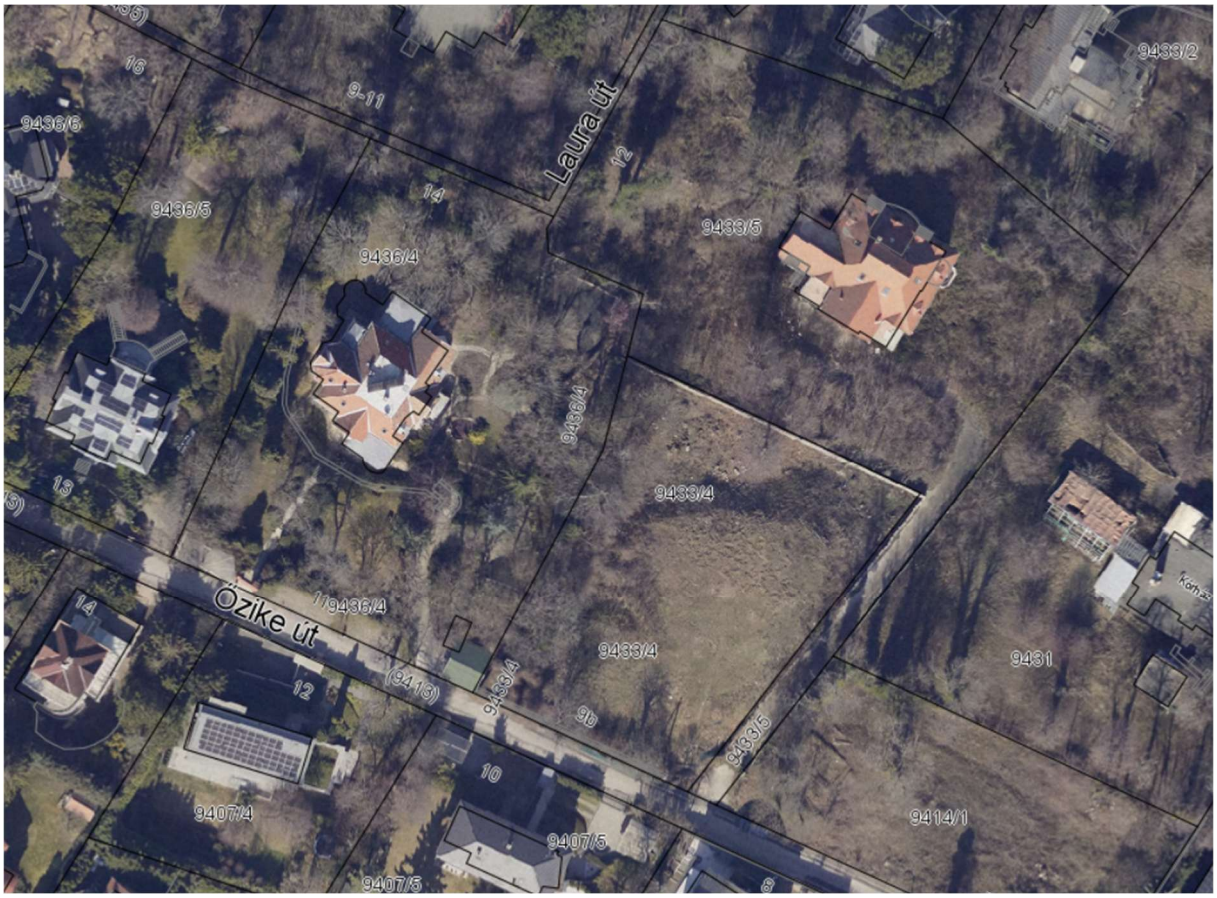
A két ingatlan közelsége miatt a védett épület és a tervezési terület között közvetlen térbeli kapcsolat áll fenn, amelyet a terepszintkülönbségek és a meglévő növényállomány részben oldanak.

Az Őzike út 9/a. / Laura út 12. szám alatti, 9433/5 hrsz.-ú helyi védett villa a tervezési terület közvetlen északi szomszédja. Az ingatlan szabálytalan alakú, és az Őzike út felé egy hosszú, keskeny teleknyéllel kapcsolódik, miközben maga a védett épület a telek belső részén, az utcától jelentősen visszahúzottan helyezkedik el.

Ennek következtében a villa az Őzike út utcaképében közvetlenül nem jelenik meg; az utcáról elsősorban a teleknyél és az ingatlan megközelítése érzékelhető. Az épületet az Őzike út felől a terepviszonyok és a növényzet is takarják.

A két védett épület és a tervezési terület közötti kapcsolat ezért elsősorban térbeli, terepi és táji összefüggésként értelmezhető. A közvetlen telekhatáros helyzet ellenére a jelentős növényállomány, valamint a hegyvidéki terep több irányból részleges vizuális elválasztást biztosít. Ugyanakkor a tervezési terület beépítése a jelenlegi beépítetlen állapothoz képest új épülettömeget hoz létre, ezért annak elhelyezése és kialakítása a védett értékek környezeti érvényesülésére is hatással lehet.

A tervezett épület környezetbe illesztésénél ezért különösen fontos a szomszédos védett épületekhez viszonyított lépték, tömeg és magasság, a meglévő terepszintekhez való alkalmazkodás, valamint a növényállomány és a zöldfelületi takarás lehetőség szerinti megőrzése. A cél olyan beépítés kialakítása, amely a védett villák építészeti és táji környezetét nem dominálja, azok látványbeli és településképi érvényesülését nem csökkenti.



A tervezési terület és a közvetlen szomszédos helyi védett épületek térbeli kapcsolata

2.4.4. Örökségvédelmi és településképi illeszkedési szempontok

A tervezési terület örökségvédelmi és településképi szempontból érzékeny környezetben helyezkedik el. Az ingatlan műemléki jelentőségű terület része, közvetlen környezetében pedig két kerületi helyi védelem alatt álló villa található.

A tervezett új beépítés illeszkedésének ezért elsősorban a környező védett értékek térbeli és településképi érvényesülésének megőrzését kell szolgálnia. Az illeszkedés nem a történeti épületformák közvetlen utánzását jelenti, hanem a környezet léptékének, a szabadon álló villás beépítés jellegének, valamint a védett épületekhez való térbeli viszonynak az érzékeny figyelembevételét.

A tervezett épület kialakításánál ezért különösen fontos, hogy annak léptéke, magassága és tömegének tagolása ne váljon dominánssá a szomszédos védett értékekhez képest, és azok látványbeli, építészeti és táji érvényesülése fennmaradjon.

A konkrét tervezett beépítés településképi és örökségvédelmi megfelelőségének részletes értékelését a 4. fejezet tartalmazza.

2.5. Zöldfelületi és természeti adottságok

A tárgyi ingatlan a Hegyvidék jelentős növényborítottságú, kertvárosias térségének része. A telek jelenleg beépítetlen, erősen lejtős hegyoldali fekvésű; a kertépítészeti dokumentáció szerint a telken belüli szintkülönbség meghaladja a 12 métert. A területen néhány, a tervezett lakóháztól távolabb elhelyezkedő lombhullató fa található, amelyek a kertépítészeti terv szerint alapvetően megtartandók.

A terület zöldfelületi karakterét jelenleg elsősorban a gyepes, cserjés és fás növényzet, valamint a környező telkek jelentős faállománya határozza meg. A növényzet a hegyvidéki terepviszonyokkal együtt fontos tájképi és településképi szerepet tölt be, részben takarja az egyes épületeket, és hozzájárul a terület zöldbe ágyazott, villaszerű karakteréhez.



A 9433/4 hrsz.-ú tervezési terület jelenlegi növényzeti állapota

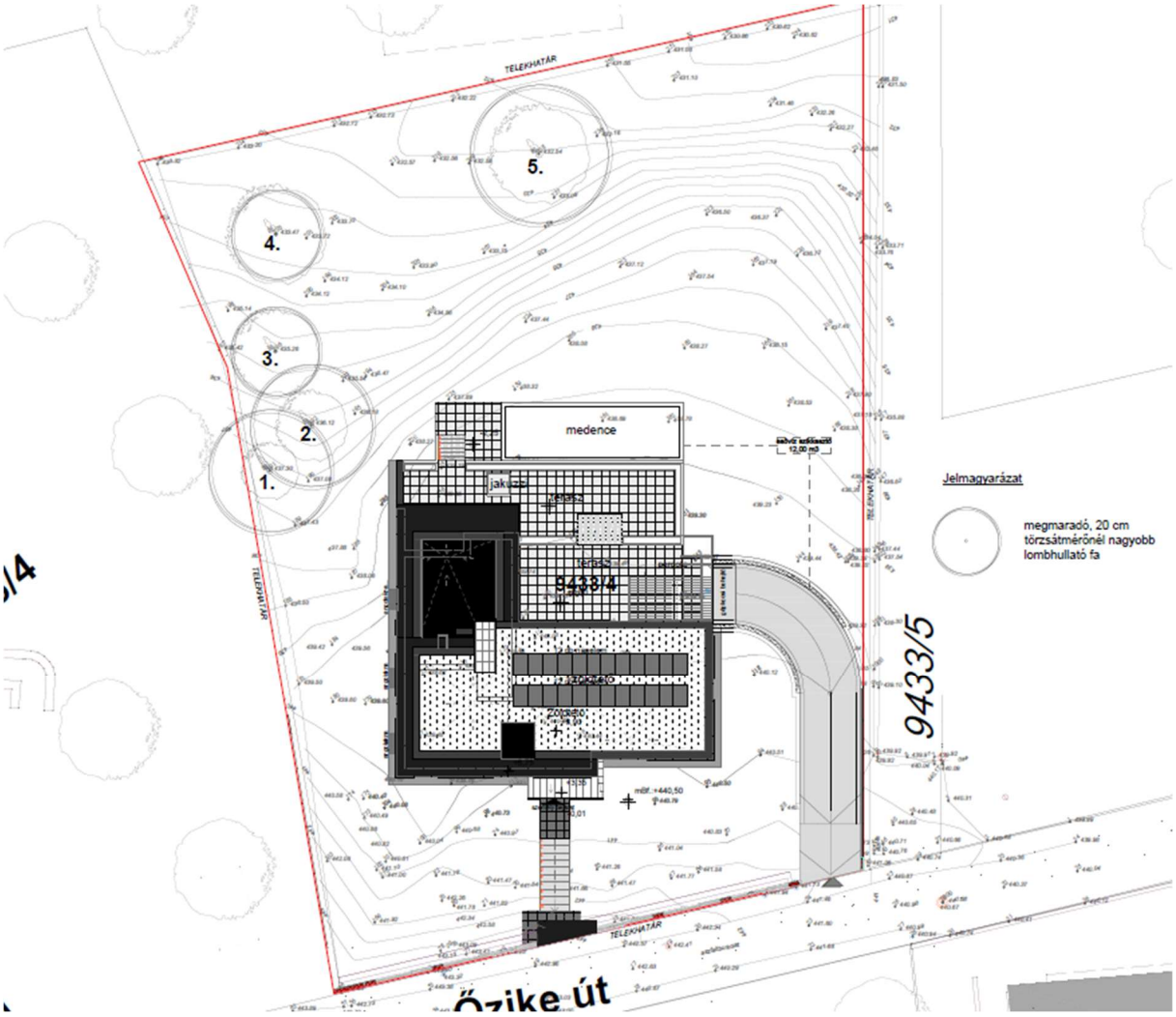
2.5.1. Meglévő faállomány

A 2026 augusztusában készült kertépítészeti fafelmérési helyszínrajz a telken öt, 20 cm-nél nagyobb törzsátmérőjű, megmaradó lombhullató faegyedet jelöl. A felmérés szerint ezek:

1. Fagus sylvatica – bükk, 80/8,
2. Tilia cordata – hárs, 20/8,
3. Acer pseudoplatanus – hegyi juhar, 30/6,
4. Fraxinus excelsior – magas kőris, 20/6,
5. Fagus sylvatica – bükk, 60/10.

A fafelmérés a magas kőris esetében külön rögzíti, hogy féloldalas koronája ellenére a mögötte található fiatalabb kőrisekkel együtt megtartandó. A hárs közvetlen közelében álló juhar kivágását ugyanakkor a terv szükségesnek jelöli.

A meglévő faállomány száma nem jelentős, ugyanakkor a megmaradó idősebb lombhullató egyedek településképi és táji szempontból értékes elemei a jelenlegi állapotnak. A tervezett beavatkozások során ezért a megtartásuk és az építési munkákkal szembeni védelmük fontos szempont.



A 9433/4 hrsz.-ú ingatlan meglévő faállománya a 2026. évi fafelmérés alapján

2.5.2. A nyilvántartott megtartandó fa helyzetének pontosítása

A tervezési területre vonatkozó főépítészi feljegyzés a telepítési tanulmányterv tartalmi követelményei között külön kéri a nyilvántartott megtartandó fa és a tervezett beépítés térbeli kapcsolatának vizsgálatát. A fás szárú növények védelméről szóló 7/2026. (V. 8.) önkormányzati rendelet a kiemelt védelemben részesülő faegyedeket „megtartandó fa” megnevezéssel határozza meg; térbeli elhelyezkedésüket a rendelet 1. melléklete ábrázolja.

A tárgyi ingatlanra vonatkozó építési engedély iránti kérelem **2026. február 25-én** került benyújtásra, tehát a 7/2026. (V. 8.) önkormányzati rendelet hatálybalépését megelőzően.

A kérelem benyújtásakor hatályos, a fás szárú növények védelméről szóló **58/2018. (XII. 17.) önkormányzati rendelethez tartozó nyilvántartási térkép** a 9433/4 hrsz.-ú ingatlanon nem jelöl védett

faegyedet. A térképi kivágaton a környező ingatlanokon és az Őzike út túloldalán több nyilvántartott fa jelenik meg, a tárgyi telek területén azonban ilyen jelölés nem szerepel.



A 9433/4 hrsz.-ú ingatlan és környezete az 58/2018. (XII. 17.) önkormányzati rendelethez tartozó fa-nyilvántartási térképen – a tárgyi ingatlanon védett fa jelölése nem szerepel

A 7/2026. (V. 8.) önkormányzati rendelet 1. melléklete ezzel szemben a 9433/4 hrsz.-ú ingatlan déli, Őzike út felőli részén már megtartandó faegyedet jelöl. A korábbi és a jelenlegi nyilvántartás között ezért a tárgyi ingatlan vonatkozásában eltérés áll fenn.

A kertépítész tervező a terület első helyszíni bejárását 2026 januárjának elején, tehát mind az építési engedélykérelem benyújtását, mind a 7/2026. (V. 8.) önkormányzati rendelet hatálybalépését megelőzően végezte. A helyszíni vizsgálat szerint a telek utca felőli, déli részén, a nyugati telekhatár mentén fás-bozótos növényállomány volt található. Az előkerti sávban bálványfa (*Ailanthus altissima*), gyökérsarjból fejlődött vadgesztenye (*Aesculus hippocastanum*), valamint magonc eredetű korai juharok (*Acer platanoides*) fordultak elő; az oldalkertben egy torz növekedésű magonc vadcseresznye állt.

A tájépítész helyszíni megfigyelése szerint a későbbi, 7/2026. (V. 8.) rendelet térképi mellékletében megtartandó faként jelölt pont helyén a 2026. januári bejárás során faegyed nem volt azonosítható. A jelölés közelében található egyedek sarj- vagy magonc eredetű, részben torz növekedésű fák voltak. A nagyobb habitusú, állapotuk és esztétikai értékük alapján megtartásra érdemes faegyedek ezzel szemben a telek északi, hátsó részén helyezkedtek el.

A rendelkezésre álló műszaki dokumentáció ugyanezt az eltérést támasztja alá. A 2020. évi geodéziai felmérés, valamint a 2026. évi kertépítészeti fafelmérés a későbbi rendeleti térképen jelölt megtartandó faegyedet nem tartalmazza.

A kertépítész tervező 2026 júliusának végén ismételten helyszíni bejárást végzett. Ekkorra a telek déli, utcafronti részén korábban meglévő sarj- és magonc eredetű faegyedeket eltávolították, míg az északi, hátsó kertrészben megtartásra érdemesként azonosított faegyedek továbbra is a helyszínen álltak.

A 2013., 2020. és 2026. évi ortofotók a jelenlegi nyilvántartási pont környezetében változó kiterjedésű fa- és cserjeállományt mutatnak. Az ortofotók felbontása, valamint a lombkoronák telekhatárokon átnyúló kiterjedése miatt azonban egy konkrét fatörzs pontos helye és ingatlanhoz tartozása ezekből önmagában nem állapítható meg egyértelműen.

Mindezek alapján megállapítható, hogy a 7/2026. (V. 8.) önkormányzati rendelet 1. mellékletében a 9433/4 hrsz.-ú ingatlanon utóbb megjelenő megtartandó fa jelölése nem szerepelt a korábbi, 58/2018. (XII. 17.) önkormányzati rendelethez tartozó nyilvántartási térképen, továbbá a jelölés nem feleltethető meg egyértelműen sem a 2020. évi geodéziai felmérésnek, sem a 2026. januári helyszíni vizsgálatnak, sem a 2026. évi kertépítészeti fafelmérésnek. A telepítési tanulmányterv ezért a jelenlegi nyilvántartási adat és a korábban dokumentált helyszíni, valamint nyilvántartási állapot közötti eltérést rögzíti.



A 7/2026. (V. 8.) önkormányzati rendelet 1. mellékletében jelölt megtartandó fa térképi



A nyilvántartott megtartandó fa térképi helyének környezete a 2026. évi ortofotón



A nyilvántartott megtartandó fa térképi helyének környezete 2020. évi ortofotón



A nyilvántartott megtartandó fa térképi helyének környezete 2013. évi ortofotón

2.5.3. Zöldfelületi és természeti adottságok összegzése

Az ingatlan zöldfelületi és természeti adottságait elsősorban a jelentős tereplejtés, a meglévő lombhullató faállomány, valamint a környező hegyvidéki villaterület intenzív növényborítottsága határozza meg. A tervezés során ezért a meglévő, megtartásra javasolt faegyedek védelme, a terephez való alkalmazkodás és a zöldbe ágyazott karakter fenntartása kiemelt szempont.

A 2.5.2. fejezetben bemutatott vizsgálatok alapján a 7/2026. (V. 8.) önkormányzati rendelet 1. mellékletében a 9433/4 hrsz.-ú ingatlanon utóbb megjelenő megtartandófa-jelölés a korábban dokumentált helyszíni és nyilvántartási állapottal nem feleltethető meg egyértelműen. A telepítési tanulmányterv ezért e tekintetben a jelenlegi nyilvántartási adat és a korábbi dokumentált állapot közötti eltérést rögzíti.

A tervezett fejlesztés kialakításánál különösen az alábbi szempontok tekintendők meghatározónak:

- a meglévő, megtartásra javasolt faegyedek megőrzése és építési munkák alatti védelme;
- a jelentős tereplejtéshez igazodó, nagymértékű terepalakítást kerülő beépítés;
- a meglévő zöldfelületi karakter megőrzése és új növénytelepítéssel történő erősítése;
- a többszintes növényállomány kialakítása;
- a hegyvidéki, zöldbe ágyazott villakarakter fenntartása.

A tervezett kertépítészeti kialakítás, a megmaradó faállomány, az új fa- és cserjetelepítések, valamint a zöldtetők együttesen biztosítják, hogy a fejlesztés mellett is fennmaradjon a telek jelentős zöldfelületi aránya és a környezetre jellemző növényzettel tagolt megjelenés.

3. A TERVEZETT FEJLESZTÉS BEMUTATÁSA

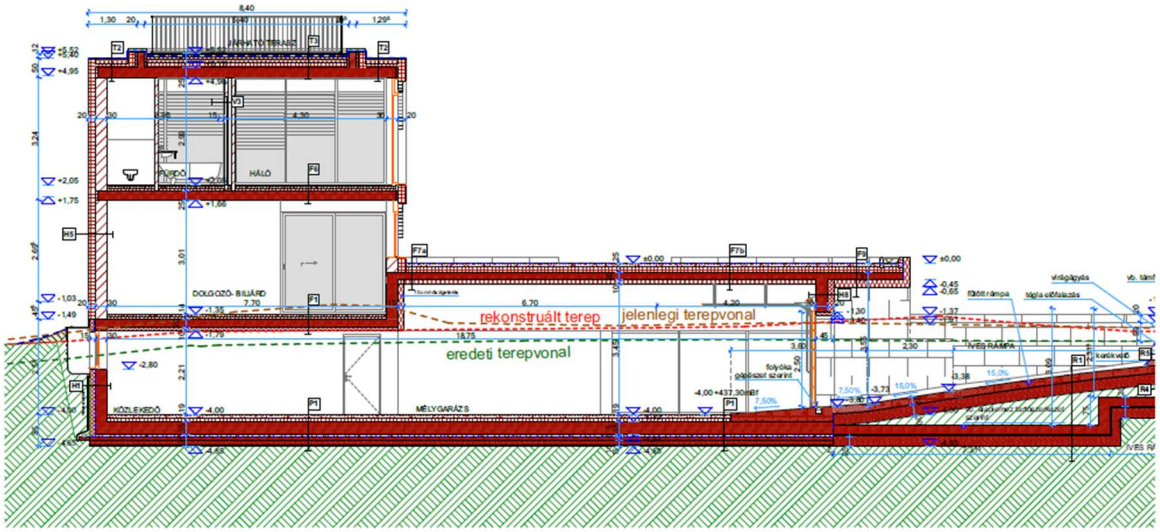
3.1. A tervezett fejlesztés célja és funkcionális programja

A fejlesztés célja a 1121 Budapest XII. kerület, Őzike út 9/B, 9433/4 hrsz.-ú, jelenleg beépítetlen ingatlanon egy egylakásos, magas építészeti színvonalú villaépület kialakítása. A tervezési program alapvető célkitűzése olyan korszerű, modern megjelenésű lakóépület létrehozása, amely a mai lakó- és komfortigények teljesítése mellett alkalmazkodik a hegyvidéki kertvárosias környezethez és a telek jelentős tereplejtéséhez. Az építészeti koncepció ennek megfelelően visszafogott formálású, szabadon álló, a terepviszonyokhoz igazodó épületet irányoz elő.



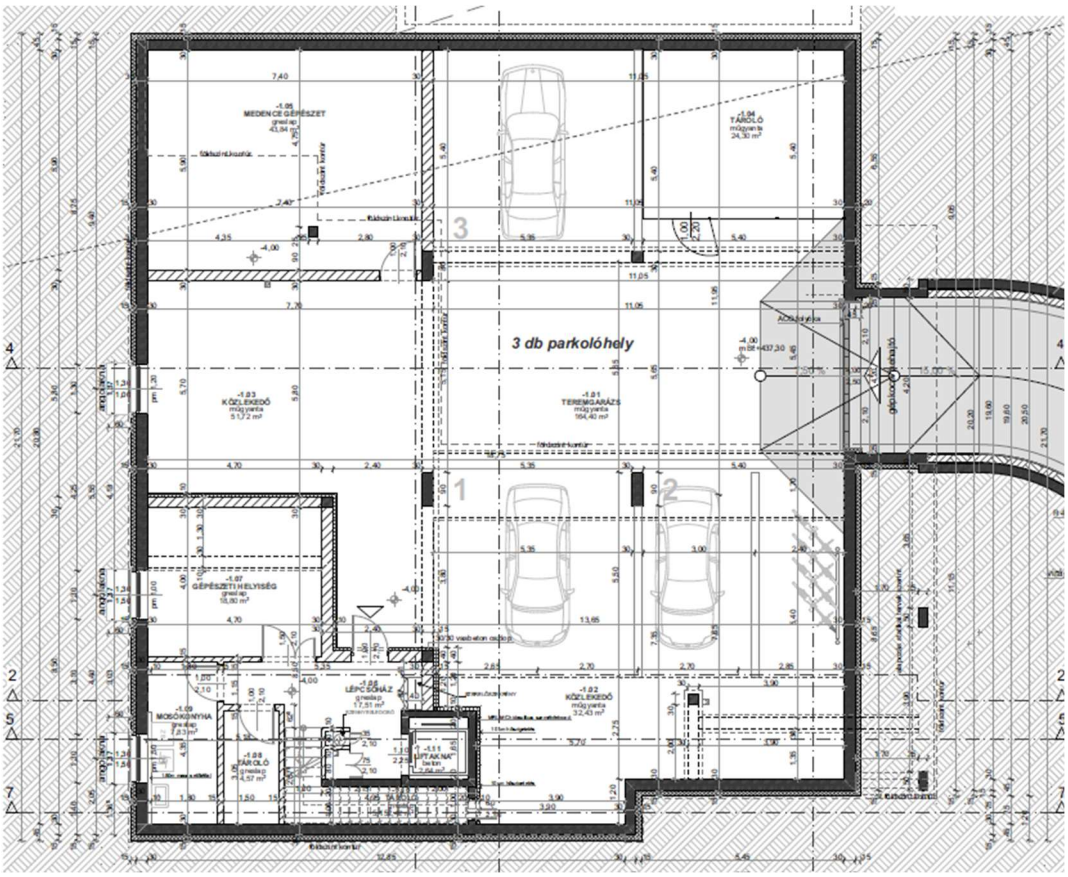
A tervezett villaépület elhelyezkedése

A villa **pinceszint + földszint + emelet** kialakítású. A jelentős lejtésű terephez történő kedvezőbb illeszkedés érdekében az épülettömeg egy része fél szinttel eltolt kialakítású. Az épület részben járható lapostetővel, részben extenzív zöldtetővel készül, a zöldtető egy részén napelemes rendszer elhelyezését tervezik.



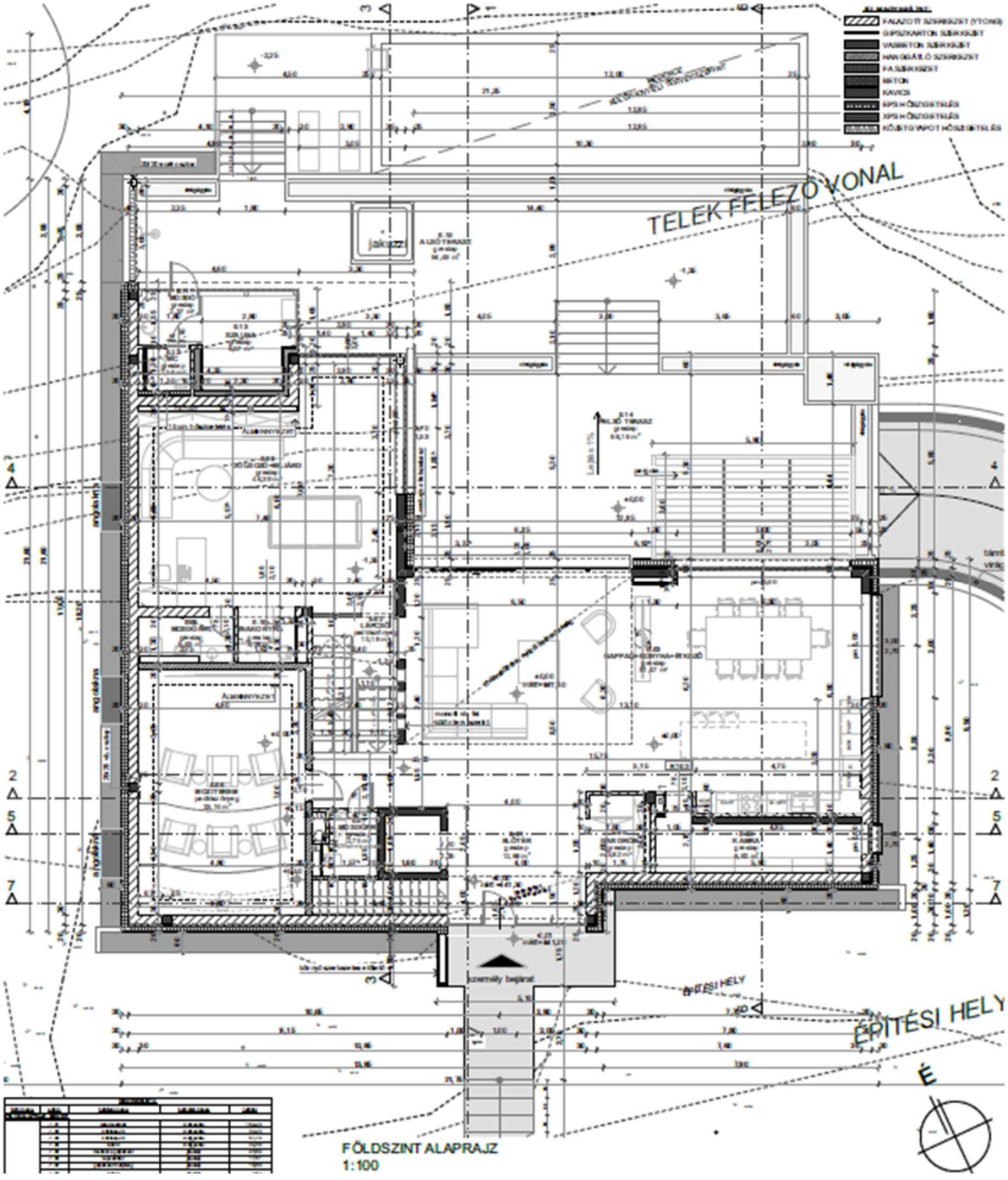
A tervezett épület szintkapcsolatai és a lejtős terephez való alkalmazkodása

A **pinceszinten** a gépjárművek elhelyezését biztosító, három férőhelyes garázs mellett az épület üzemeltetéséhez és kiszolgálásához szükséges helyiségek kapnak helyet. Itt található az épületgépészeti helyiség, a mosókonyha, raktár- és tárolóhelyiségek, valamint a medence gépészeti tere. A garázs az Őzike út felől kialakított rámpán keresztül közelíthető meg. A pinceszint, a földszint és az emelet között lépcső és személyfelvonó biztosít kapcsolatot.



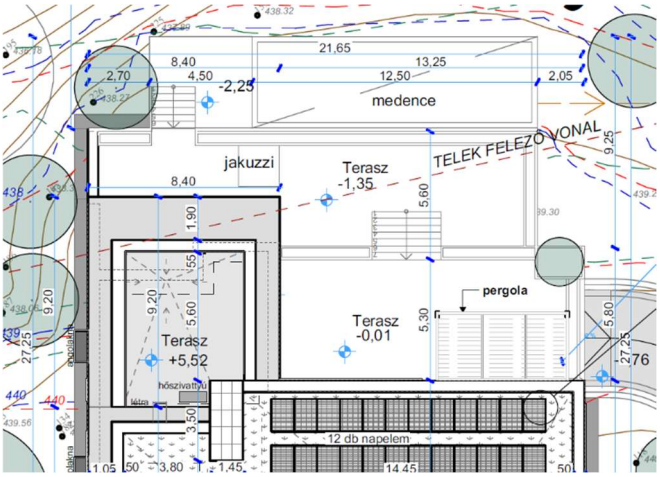
A tervezett villaépület pinceszinti alaprajza

A **földszint** a lakóépület elsődleges közösségi és reprezentatív tereit foglalja magába. Az előtérhez gardrób kapcsolódik, innen nyílik a nagyvonalú, egy légterű nappali–étkező–konyha, valamint az ehhez tartozó kamra. A földszinten moziterem, továbbá fél szinttel mélyebben elhelyezett dolgozó–biliárd helyiség is kialakításra kerül. A nappali közvetlen kapcsolatban áll a nagyméretű külső terasszal és az ahhoz kapcsolódó rekreációs funkciókkal.



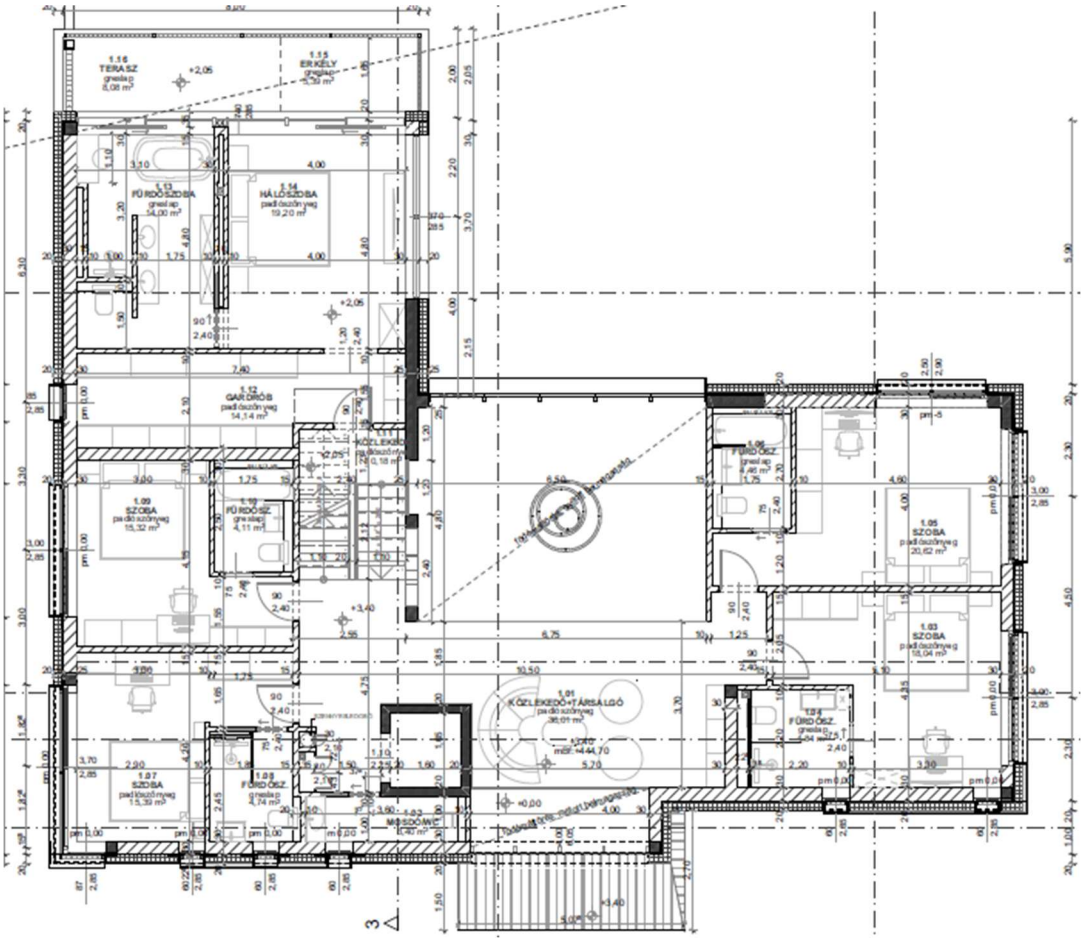
A tervezett villaépület földszinti alaprajza

A külső és belső lakóterek közötti kapcsolat a fejlesztés fontos eleme. A földszinti teraszhoz jakuzzi és szauna, valamint a kert alacsonyabb szintjén kialakított medence kapcsolódik. A teraszok több szinten követik a terep lejtését, ezáltal a rekreációs funkciók közvetlen kertkapcsolattal rendelkeznek.



A földszinti teraszok és a kerthez kapcsolódó rekreációs funkciók elhelyezkedése

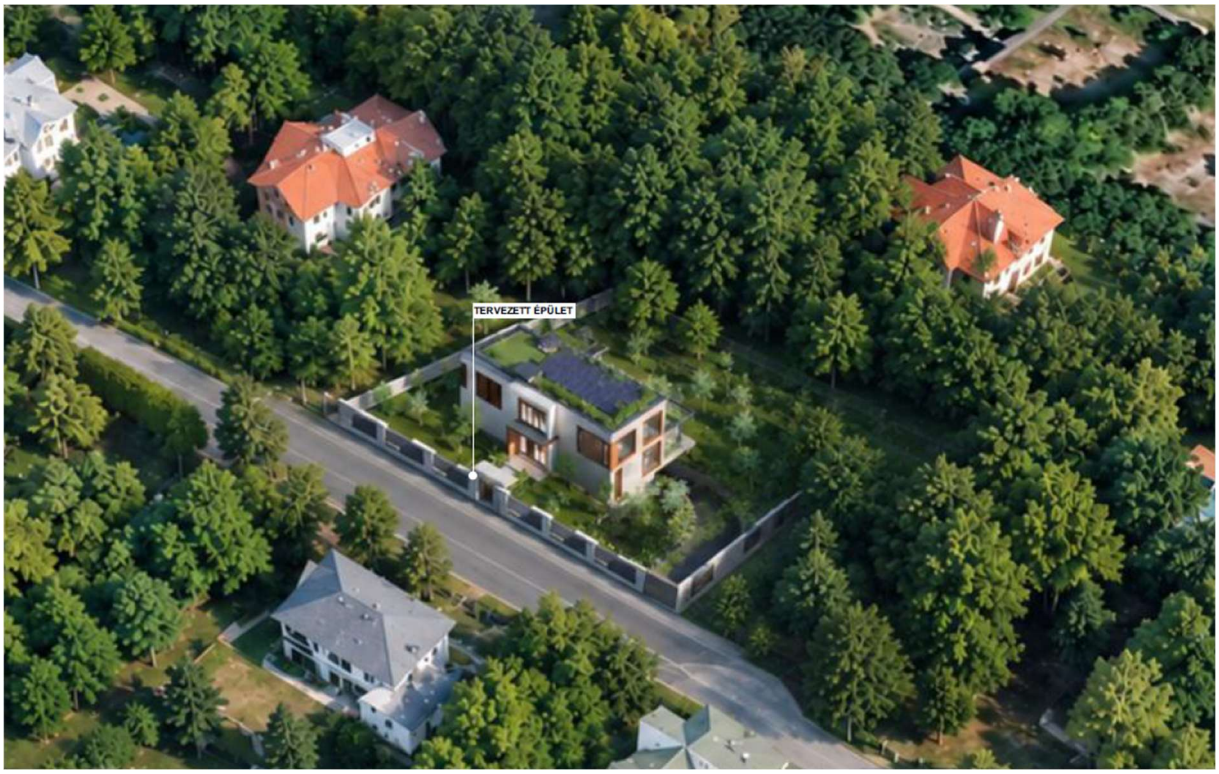
Az **emeleti szint** alapvetően a villa privát lakófunkcióinak ad helyet. Az emeleten öt hálószoba kerül kialakításra, mindegyikhez saját fürdőszoba kapcsolódik, továbbá közlekedő–társalgó szolgálja a szint közösségi használatát. Az egyik hálószobából erkély nyílik, a társalgóból pedig vizuális kapcsolat létesül a földszinti lakótérrel**.**



A tervezett villaépület emeleti alaprajza

A lakóépület tervezett nettó alapterülete 782,75 m², amelyhez 162,65 m² teraszfelület kapcsolódik. A funkcionális program tehát egyetlen, nagy alapterületű lakó rendeltetési egység kialakítására épül, amelyhez a lakófunkciókon túl jelentős kiszolgáló, rekreációs és gépészeti terek tartoznak.

A fejlesztés működését korszerű épületgépészeti rendszerek egészítik ki. A fűtés és hűtés hőszivattyús rendszerrel történik, az épületben hővisszanyerős gépi szellőzés készül, a zöldtetőn pedig napelemes rendszer elhelyezése tervezett.



A tervezett villaépület építészeti megjelenése és kertkapcsolata

3.2. A tervezett beépítés és az épület elhelyezése

A 9433/4 hrsz.-ú ingatlanon a tervezett villaépület szabadon álló beépítési móddal, a telek belső részén kerül elhelyezésre. Az épület helyét alapvetően a jelentős tereplejtés, az Őzike út felőli megközelítés, a szomszédos ingatlanok beépítése, valamint a távlati kilátási irányok határozzák meg. A terv szerint az elő-, oldal- és hátsókerti távolságok megfelelnek a vonatkozó előírásoknak.

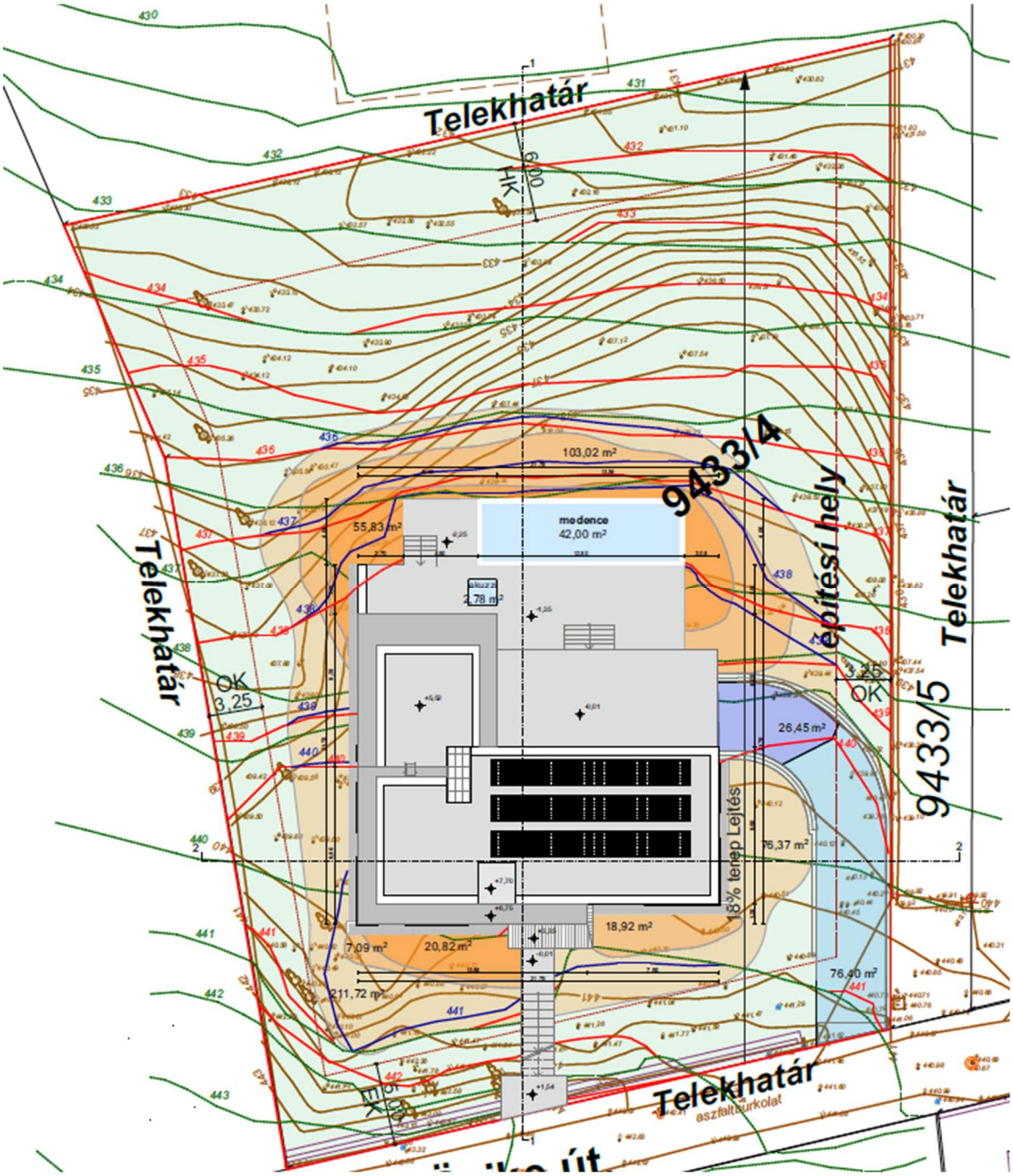


A tervezett villaépület telken belüli elhelyezkedése és kapcsolata a környező beépítéssel

A tervezett épület elhelyezése a KÉSZ szerinti általános építési helytől eltér. **A XII. kerületi főépítész a 2026. július 20-i szakmai konzultáció** keretében a KÉSZ 50. § (3) h) és j) pontjai alapján – a 15%-ot meghaladó tereplejtésre, valamint a területen kialakult állapotra tekintettel – az építési helytől való eltérést jóváhagyta.

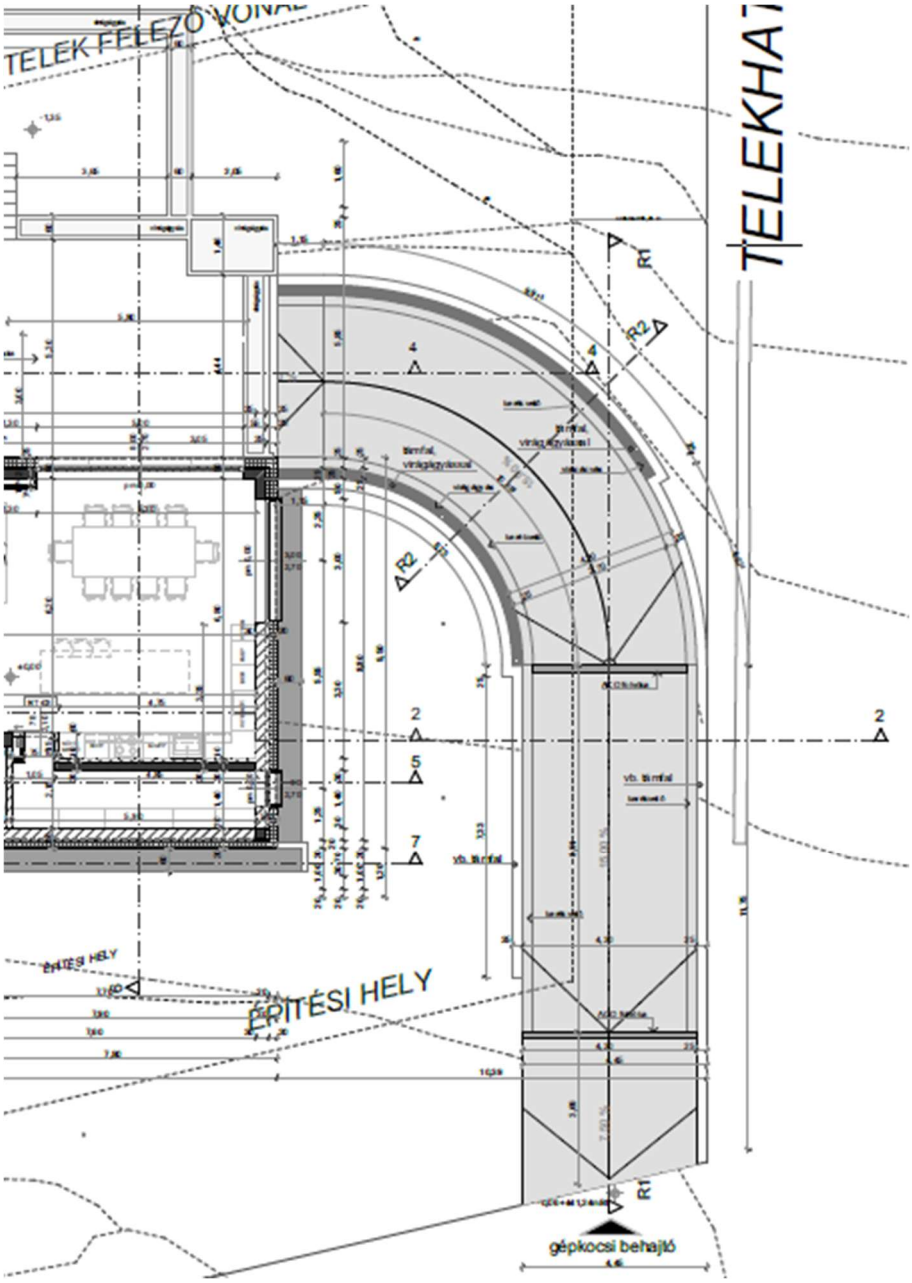
A telek erősen lejtős, a műszaki leírás szerint a terepszint a kitűzési alapszinthez viszonyítva megközelítőleg -9,67 m és +1,78 m között változik. Az épület elhelyezése és szintképzése ezért szorosan igazodik a terepadottságokhoz. A terepalakítás tervezési alapját a korabeli eredeti terepállapot rekonstrukciója képezi; ennek alkalmazott elvét a főépítész a szakmai konzultáció során támogathatónak ítélte.

A tervezési koncepció egyik meghatározó eleme, hogy az épület egy része fél szinttel eltolt kialakítású, ezáltal a tömeg kedvezőbben követi a hegyoldal lejtését és mérsékli a nagy, egybefüggő épülettömeg megjelenését.



A tervezett épület elhelyezése a meglévő és tervezett terepviszonyok között

Az épület pinceszint + földszint + emelet kialakítású. A pinceszint jelentős része a terepbe süllyesztve helyezkedik el, itt kap helyet a háromállásos gépjárműtároló és a kiszolgáló helyiségek. A garázs az Őzike út felől kialakított lehajtórámpán keresztül közelíthető meg. A terepbe süllyesztett pinceszint lehetővé teszi, hogy a nagy alapterületű funkcionális program mellett a felszínen megjelenő épülettömeg mérsékeltebb maradjon.



A pinceszint és az Őzike út felőli garázslehajtó kapcsolata

A parkolási igény teljes egészében telken belül, a pinceszinten kialakított három férőhelyes gépjárműtárolóban biztosított.

A földszinti és emeleti épületrészek a telek felsőbb részén helyezkednek el, míg a teraszok, a medence és a kapcsolódó kerti funkciók a lejtő irányába fokozatosan alacsonyabb szinteken jelennek meg. Ez a kialakítás a terep esését követő, többszintű épület–kert kapcsolatot eredményez. A földszinti lakóterek közvetlen kapcsolatban állnak a teraszokkal, a jakuzzival, a szaunával és a kertben elhelyezett medencével.

Az épület tájolása és megnyitásai a kedvező kilátási irányokat is figyelembe veszik. A villa kilátás felőli oldala északi irányultságú, az épület nagyobb üvegfelületei és teraszai ebbe az irányba nyílnak.



A tervezett épület megjelenése a kilátás irányából

A tervezett beépítés összességében a telek adottságaihoz igazodó, tagolt és részben terepbe süllyesztett kialakításra épül. A szabadon álló elhelyezés, a fél szinttel eltolt épületrészek, a zöldtetők és a többszintű kertkapcsolatok együttesen szolgálják a hegyvidéki terephez és a környező, zöldbe ágyazott beépítéshez való alkalmazkodást.

3.3. Beépítési és szabályozási paraméterek

A 9433/4 hrsz.-ú ingatlan az **Lke-3/ÉK-2 – kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület** építési övezetbe tartozik. A tervezett beépítés szabadon álló módon valósul meg.

A telek területe: **2518,00 m²**.

A tervezett villaépület szabályozási paramétereit az alábbi táblázat foglalja össze:

Paraméter	**Előírt / megengedett érték**	**Tervezett érték**	**Megfelelőség**
Beépítési mód	szabadon álló	szabadon álló	**megfelel**
Terepszint alatti beépítettség	max. 25%	16,65% / 419,33 m²	**megfelel**
Parkolási szintterületi mutató	max. 0,15 m^2/m^2	0,059 m^2/m^2	**megfelel**
Legkisebb zöldfelület	min. 70%	70,63% / 1778,53 m²	**megfelel**
Épületmagasság	max. 6,50 m	6,00 m	**megfelel**

A tervezett épület **terepszint alatti beépítettsége 16,65%**, amely az övezetben megengedett 25%-os legnagyobb értéken belül marad. A tervezett **zöldfelületi arány 70,63%**, így teljesíti az előírt legalább 70%-os követelményt. Az épület tervezett **épületmagassága 6,00 m**, amely nem éri el a megengedett 6,50 m-es legnagyobb értéket.

A parkolási szintterületi mutató az övezetben megengedett **0,15 m^2/m^2** értéken belül marad; részletes számítását a szintterületi mutató számítási tervlap tartalmazza.

A **terepszint feletti beépítettség** és az **általános szintterületi mutató** értékelése a KÉSZ 8. § szerinti paraméterkedvezmény alkalmazásával értelmezhető, ezért ezek részletes vizsgálatát a **3.4. A településrendezési szerződéshez kapcsolódó paraméterkedvezmény** című fejezet tartalmazza.

A részletes számításokat tartalmazó, nagy méretű tervlapok a telepítési tanulmányterv áttekinthetősége érdekében nem a szöveges munkarészben kerülnek bemutatásra, hanem a dokumentáció mellékleteit képezik. Az építészeti tervjegyzék szerint külön tervlap készült a beépítettség, a zöldfelület, a szintterületi mutató és az épületmagasság igazolására.

A kapcsolódó mellékletek:

- ENG-18 Beépítettség számítás
- ENG-19 Zöldfelület számítás
- ENG-20 Szintterületi mutató számítás
- ENG-17 Épületmagasság számítás

3.4. A településrendezési szerződéshez kapcsolódó paraméterkedvezmény

A tervezett fejlesztés egyik meghatározó településrendezési eleme a lakásszám csökkenését elősegítő paraméterkedvezmény igénybevétele. Ennek jogszabályi alapját Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendeletének 8. §-a adja.

A KÉSZ 8. § (1) bekezdése alapján az Lke-3/ÉK-2 építési övezet telkein kizárólag lakó funkciójú épület esetén a megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb 5 százalékponttal, az általános szintterületi mutató pedig legfeljebb 0,05 m²/m²-rel növelhető, amennyiben:

- a lakás célú rendeltetési egységek átlagos bruttó területe legalább 200 m²,
- a telek szabályozási vonal szerinti telekalakítása megtörtént,
- az eredeti övezeti paraméterek alapján kialakítható rendeltetési egységek számánál kevesebb rendeltetési egység létesül, valamint
- az érintett ingatlanra településrendezési szerződés kerül megkötésre.

A 9433/4 hrsz.-ú ingatlan az Lke-3/ÉK-2 – kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület építési övezetbe tartozik. Az ingatlant a hatályos szabályozási terv szabályozási vonallal nem érinti, ezért a szabályozási vonal szerinti telekalakításra vonatkozó feltétel jelen esetben további telekalakítási kötelezettséget nem jelent. Az övezet alapeseti legnagyobb terepszint feletti beépítettsége 10%, az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke 0,25 m²/m².

A tervezett fejlesztés egyetlen lakó rendeltetési egységet tartalmazó, nagyméretű villaépület kialakítására irányul. A tervezett lakás bruttó területe meghaladja a KÉSZ-ben meghatározott 200 m²-es minimumértéket, és a tervezett egy lakás az alapparaméterek alapján kialakítható rendeltetési egységek számánál kevesebb. A fejlesztés ezért a KÉSZ 8. §-ában meghatározott, lakásszámcsökkentést ösztönző szabályozási célhoz igazodik. A tervdokumentáció is egylakásos lakóépületként kezeli a fejlesztést.

A paraméterkedvezmény alkalmazásával a tárgyi ingatlanra vonatkozó két érintett szabályozási mutató az alábbiak szerint alakul:

Paraméter	**Előírt / megengedett érték**	**Tervezett érték**	**Megfelelőség**
Terepszint feletti beépítettség	max. 10%; + 5 százalékpont (KÉSZ 8. § szerint) = **15%**	**14,78%**	**megfelel**
Általános szintterületi mutató	max. 0,25 m^2/m^2 + 0,05 m^2/m^2 (KÉSZ 8. § szerint) = **0,3 m^2/m^2**	**0,299 m^2/m^2**	**megfelel**

A tervezett beépítés mind a terepszint feletti beépítettség, mind az általános szintterületi mutató tekintetében meghaladja az Lke-3/ÉK-2 építési övezet alapeseti határértékét, ezért a tervezett épület a KÉSZ 8. § (1) bekezdése szerinti mindkét paraméterkedvezmény igénybevételével valósítható meg. A tervezett 14,78%-os beépítettség a 15%-os, a 0,299 m²/m² általános szintterületi mutató pedig a 0,30 m²/m² kedvezményes felső határértéken belül marad.

Jelen telepítési tanulmányterv feladata ezért annak bemutatása és értékelése, hogy a paraméterkedvezmény alkalmazásával megvalósuló beépítés a környező településszerkezetbe, a hegyvidéki táji és településképi környezetbe, valamint a közvetlen környezet védett építészeti értékeihez megfelelően illeszkedik-e.

A részletes számszaki igazolásokat a dokumentáció mellékletei tartalmazzák:

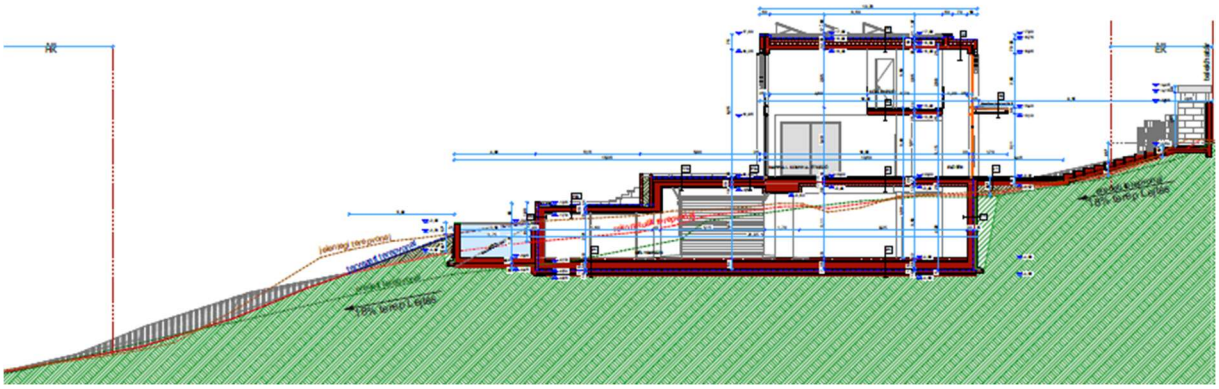
ENG-18 Beépítettség számítás

ENG-20 Szintterületi mutató számítás

3.5. Tömegformálás és építészeti kialakítás

A tervezett lakóépület építészeti kialakítását alapvetően a jelentős lejtésű hegyvidéki telek adottságai, a nagy alapterületű egylakásos funkcionális program, valamint a környező, zöldbe ágyazott villás beépítéshez történő illeszkedés igénye határozza meg.

Az épület pince, földszint és emelet kialakítású, ugyanakkor a tömeg nem egységes, tömbszerű formában jelenik meg. A tervezők a terep eséséhez igazodó, részben eltolt szintekkel, különböző magasságú épületrészekkel, teraszokkal és visszahúzásokkal tagolják a tömeget. A metszetek jól szemléltetik, hogy a pinceszint jelentős része a terepbe süllyesztve helyezkedik el, miközben a felsőbb lakószintek a lejtéshez igazodva fokozatosan tárulnak fel.



A tervezett villaépület tömegének és szintjeinek kapcsolata a lejtős tereppel

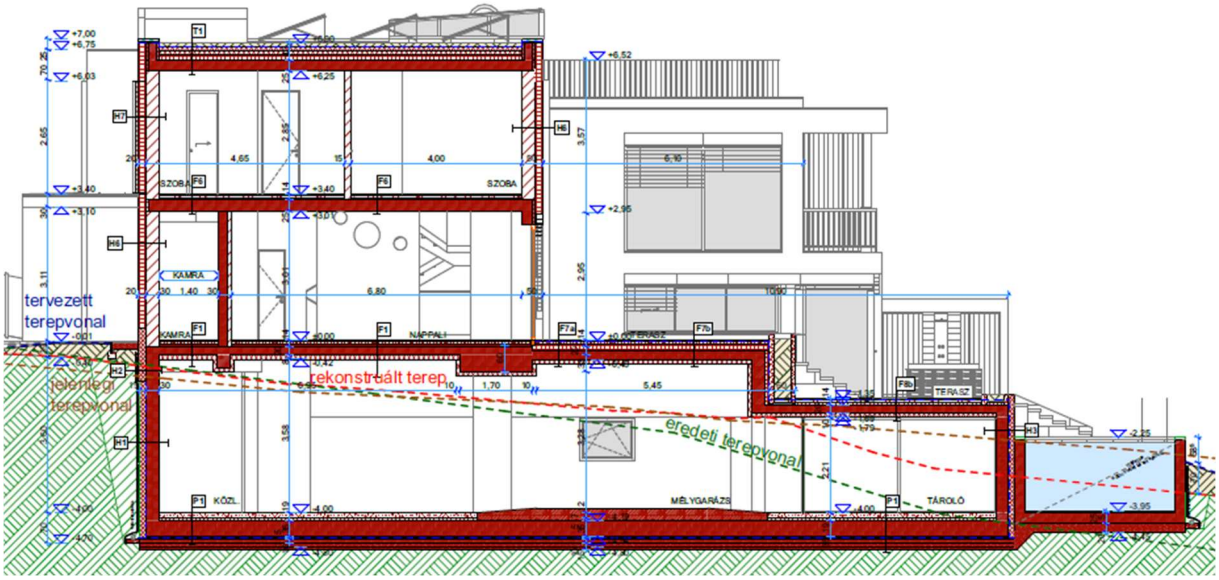
A tömegalakítás egyik fontos eleme, hogy a terepszint felett megjelenő épületrészek eltérő homlokzati síkokkal és visszahúzásokkal kapcsolódnak egymáshoz. A nagyobb épületszélességet és alapterületet ez a tagolás vizuálisan kisebb egységekre bontja. Az északi homlokzaton különösen jól érzékelhető a különböző magasságú épületrészek, teraszok, erkélyek és áttört korlátok által létrehozott összetett, lépcsőző tömeg.



A tervezett villa északi homlokzata – a tagolt, lépcsőző épülettömeg kialakítása

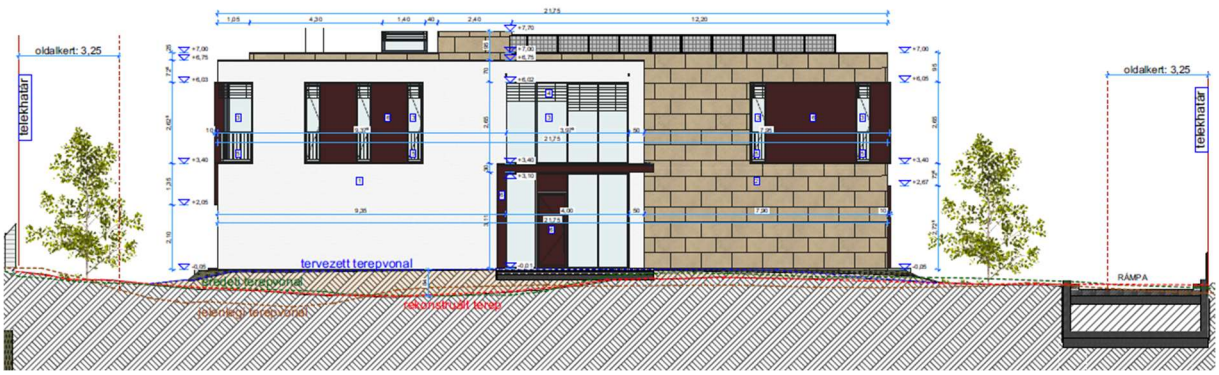
Az épület a hagyományos magastetős villaformától eltérően **lapostetős kialakítású**. A tetőfelületek azonban nem egyetlen összefüggő síkot alkotnak: különböző szinteken jelennek meg járható és nem járható lapostetők, valamint extenzív zöldtető-felületek. Az ENG-11 és ENG-12 metszetek szerint az extenzív zöldtető növényzettel és vízmegtartó rétegrenddel készül.

A lapostetős megoldás és a tetőfelületek lépcsőzetes kialakítása lehetővé teszi, hogy az épület a jelentős alapterület ellenére ne egyetlen magas, zárt tömegként jelenjen meg, hanem a terephez igazodó, horizontálisan tagolt építészeti kompozíciót alkosson.



A lapostetők, zöldtetők és teraszok kialakítása a terephez igazodó épülettömegben

Az épület négy homlokzata eltérő módon reagál a terep és a kert adottságaira**. A déli, Őzike út felőli oldal zártabb, visszafogottabb megjelenésű, míg az északi, lejtő felőli homlokzat** nyitottabb, nagyobb üvegfelületekkel, teraszokkal és erkélyekkel kapcsolódik a kerthez és a távlati kilátáshoz. A keleti és nyugati homlokzatokon a terep erőteljes esése különösen jól érzékelhető: az épület egyes részei fokozatosan emelkednek ki, illetve süllyednek a terepbe.



A tervezett villa déli homlokzata – az eltérő terepszintekhez igazodó tömegformálás



A tervezett villa keleti homlokzata – az eltérő terepszintekhez igazodó tömegformálás

A látványtervek alapján a tervezett épület kortárs, egyszerű geometriai formavilágú villa. A homlokzatok tagolását a kiemelt és visszahúzott tömegrészek, a nagyméretű nyílások, a függőleges és vízszintes árnyékoló elemek, valamint az eltérő anyagú homlokzati mezők biztosítják. A kert felőli oldalon a teraszok és a medence tovább erősítik az épület és a külső tér közvetlen kapcsolatát.







A tervezett villaépület látványtervei

A tájba illesztett légifotó azt mutatja, hogy az új épület a nagy méretű telek belső részén, a környező jelentős növényállományba ágyazva jelenik meg. A tervezett épület ugyan kortárs karakterű és a környezet több hagyományos magastetős villájától eltérő építészeti megfogalmazású, azonban szabadon álló elhelyezése, a tömeg tagolása, a zöldtetők és a környező növényzet együttesen mérséklik a beépítés vizuális hatását.



A tervezett villaépület tájba illesztett légifotója a tágabb hegyvidéki környezetben

Összességében a tervezett épület tömegformálásának meghatározó eszközei a **terephez igazodó szintképzés, a részben terepbe süllyesztett pinceszint, a tömeg visszahúzásokkal és teraszokkal történő tagolása, valamint a különböző szinteken kialakított lapostető- és zöldtetőfelületek**. Ezek együttesen arra törekednek, hogy a jelentős alapterületű villaépület a hegyvidéki környezetben ne egyetlen domináns tömegként jelenjen meg, hanem a terephez és a növényzettel tagolt környezethez alkalmazkodó építészeti egységet alkosson.

3.6. Homlokzati kialakítás és anyaghasználat

A tervezett villaépület homlokzati kialakítása kortárs, visszafogott formavilágú. A homlokzatok tagolását az eltérő anyaghasználat, a kiugró és visszahúzott tömegrészek, a nyílások ritmusa, valamint a teraszok és árnyékoló szerkezetek biztosítják. A homlokzatképzés szorosan kapcsolódik az épület tagolt tömegformálásához.

A fő homlokzati anyagok a fehér nemesvakolat, a bézs színű mészkőburkolat, a barna Corten acél, valamint az antracit színű alumínium nyílászárók, árnyékolók és acélkorlátok. Az anyaghasználat világos, természetes és sötétebb fémes tónusok kombinációjára épül; az eltérő felületek egyben az épülettömeg vizuális tagolását is erősítik.

Az északi, kert és kilátás felőli homlokzat nagyobb üvegfelületekkel, teraszokkal és erkélyekkel nyílik a kert irányába, míg a déli, Őzike út felőli homlokzat zártabb, visszafogottabb kialakítású. A keleti és nyugati homlokzatok lépcsőző megjelenése a terep lejtését és az épület eltérő szintjeit követi.

Összességében a homlokzatképzés a kortárs építészeti karakter, a visszafogott színvilág és a természetes hatású, tartós anyagok alkalmazására épül. A tervezett anyag- és színhasználat a zöldbe ágyazott hegyvidéki környezethez illeszkedő, egységes megjelenést eredményez.

4. TELEPÜLÉSKÉPI ÉS KÖRNYEZETBE ILLESZKEDÉSI VIZSGÁLAT

A tervezett épület településképi és környezetbe illeszkedési értékelésénél egyszerre szükséges figyelembe venni a hegyvidéki kertvárosias környezet karakterét, a jelentős tereplejtést, a környező villás beépítést, a közvetlen szomszédságban található helyi védett épületeket, valamint a tervezési terület műemléki jelentőségű területi érintettségét.

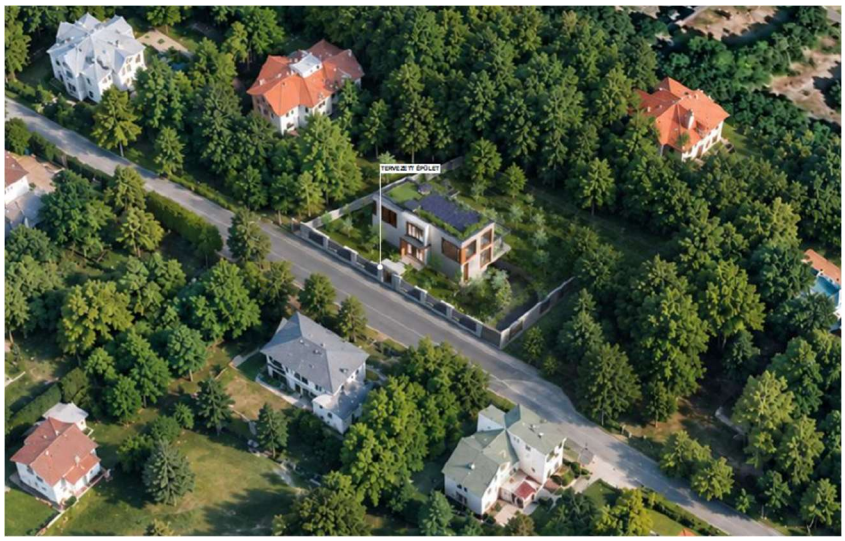
A településképi követelmények jogszabályi alapját Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 25/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről adja. A TKR a területet a településképi szempontból meghatározó területek között a svábhegyi villák karakterterületéhez sorolja.

A rendelet általános illeszkedési követelménye szerint új épület kialakításánál figyelembe kell venni a kialakult beépítési adottságokat, a környezet építészeti, táji és természeti karakterét, továbbá az épületnek a környezet léptékéhez, formanyelvéhez és tömegalakításához illeszkedő módon kell megjelennie. A beavatkozás nem érintheti károsan a természetes terepadottságokat, és indokolatlan mértékben nem korlátozhatja a szomszédos ingatlanok benapozását, kilátását vagy rálátását.

4.1. Illeszkedés a kialakult beépítési környezethez

Az Őzike út környezetében a korábbi vizsgálatok alapján változatos korú, építészeti karakterű és tetőformájú villa- és lakóépületek találhatók. A környezet nem mutat egységes építészeti formanyelvet: a hagyományos magastetős villák mellett modernebb, egyszerűbb tömegű épületek is megjelennek. A terület karakterének állandóbb elemei ezért elsősorban a szabadon álló beépítés, a jelentős zöldfelületi arány, a terephez igazodó épületelhelyezés és a növényzettel tagolt telekszerkezet.

A tervezett épület ezt a beépítési struktúrát követi. A villa szabadon álló módon, a telek belső részén helyezkedik el, az utcától visszahúzva, jelentős kertfelülettel körülvéve. A tájba illesztett látványterv alapján az épület a tágabb környezetben nem önálló, kiemelkedő objektumként, hanem a környező növényállományba ágyazott új villaként jelenik meg.



A tervezett villaépület elhelyezkedése a tágabb hegyvidéki villás környezetben

4.2. Tömeg- és léptékbeli illeszkedés

A tervezett villa jelentős alapterületű épület, ezért településképi szempontból meghatározó kérdés a tömeg érzékelhető méretének mérséklése. A terv ezt több építészeti eszközzel kezeli: az épülettömeg különböző homlokzati síkokra tagolódik, az egyes épületrészek eltérő magassággal jelennek meg, továbbá teraszok, erkélyek és visszahúzások bontják fel a nagyobb homlokzati felületeket.

A metszetek alapján a pinceszint jelentős része a terepbe süllyesztve kerül kialakításra, míg a földszinti és emeleti épületrészek a terep lejtéséhez igazodva, lépcsőzetesen jelennek meg. A tervlapok az eredeti, jelenlegi, rekonstruált és tervezett terepvonalat is bemutatják, így az épület és a terep kapcsolata közvetlenül ellenőrizhető.

Az épület legnagyobb tervezett épületmagassága 6,00 m, amely az Lke-3/ÉK-2 építési övezetben megengedett 6,50 m-es legnagyobb értéken belül marad. A KÉSZ 8. § szerinti paraméterkedvezmény alkalmazása tehát nem épületmagasság-növelésben jelenik meg; a nagyobb beépített alapterületet a terv terephez igazodó, horizontálisan tagolt tömegképzéssel kezeli.

A tervezett épület telepítését és tömegképzését a korábbi szakmai egyeztetések is vizsgálták. A **Hegyvidéki Tervtanács a 2025. szeptember 25-i konzultáció** során az épület léptékét elfogadhatónak tartotta, lapostetős tömegalakítását nem kifogásolta, az átdolgozott terv telepítését pedig városképi szempontból elfogadhatónak ítélte. A Tervtanács megállapítása szerint az épület lépcsőzésével kedvezőbb terepkapcsolatok jöttek létre.

A **Budapesti Városépítészeti és Építészeti Tervtanács** a későbbi tervváltozatot 5/2026. számú véleményében megvalósításra ajánlotta, és a településképi, településszerkezeti, látványvédelmi és örökségvédelmi szempontokat is vizsgálta.

Mindezek alapján a tervezett épület tömeg- és léptékképzése a környezethez való illeszkedés szempontjából elfogadható: a jelentős alapterület ellenére a terepbe süllyesztett pinceszint, a lépcsőző és tagolt felszíni tömeg, valamint a megengedett épületmagasságon belül maradó kialakítás mérsékli az épület vizuális hatását.

4.3. Homlokzati és anyaghasználati illeszkedés

A tervezett villa kortárs építészeti karakterű, ezért az illeszkedés nem a környező történeti villaformák közvetlen utánzásán alapul. A TKR alapján új építmény esetén a környezet léptékéhez és karakteréhez való illeszkedés mellett az épület saját funkciójához és karakteréhez igazodó, harmonikus homlokzati kialakítás szükséges.

A homlokzatokon fehér nemesvakolat, bézs színű mészkőburkolat, barna Corten acél, valamint antracit színű alumínium nyílászárók, árnyékolók és acélkorlátok jelennek meg. A természetes tónusú mészkő és a Corten acél mérsékli a nagyobb vakolt felületek hatását, az egységes antracit fémelemek pedig összefogják a homlokzati részleteket.

Az utcai, déli homlokzat a kert felőli homlokzatnál zártabb, míg az északi oldal nagyobb üvegfelületekkel és teraszokkal nyílik a kert és a távlati kilátás felé. Ez a homlokzati differenciálás funkcionálisan és településképileg is indokolható.

4.4. Terephez és táji környezethez való illeszkedés

A tervezési terület egyik legfontosabb adottsága a jelentős tereplejtés. A településképi rendelet kifejezetten előírja, hogy az új építés nem érintheti károsan a természetesen kialakult terepadottságokat.

A tervezett épület kialakítása a terephez több szinten igazodik. A pinceszint jelentős része a földbe kerül, a felsőbb szintek pedig a lejtés irányában fokozatosan tárulnak fel. A keleti és nyugati homlokzatokon a terep esése és az épület lépcsőző kialakítása különösen jól érzékelhető.

4.5. Kapcsolat a helyi védett épületekkel

A 9433/4 hrsz.-ú tervezési terület közvetlen szomszédságában két kerületi helyi védett villa található: az Őzike út 11. / Laura út 14. (9436/4 hrsz.), valamint az Őzike út 9/a. / Laura út 12. (9433/5 hrsz.) alatti épület.

A tervezett villa kortárs megjelenése eltér a történeti épületek formavilágától, ugyanakkor az illeszkedés szempontjából nem az építészeti stílus közvetlen átvétele tekinthető elsődlegesnek, hanem a védett épületek környezetének és érvényesülésének megőrzése.

A 9433/5 hrsz.-ú védett villa nyeles telken, az Őzike úttól jelentősen visszahúzva helyezkedik el, ezért maga az épület az Őzike út utcaképében nem jelenik meg közvetlenül. A 9436/4 hrsz.-ú villa és a tervezési terület között szorosabb térbeli kapcsolat áll fenn, ugyanakkor a jelentős növényzet és a terepviszonyok itt is részleges vizuális elválasztást biztosítanak.

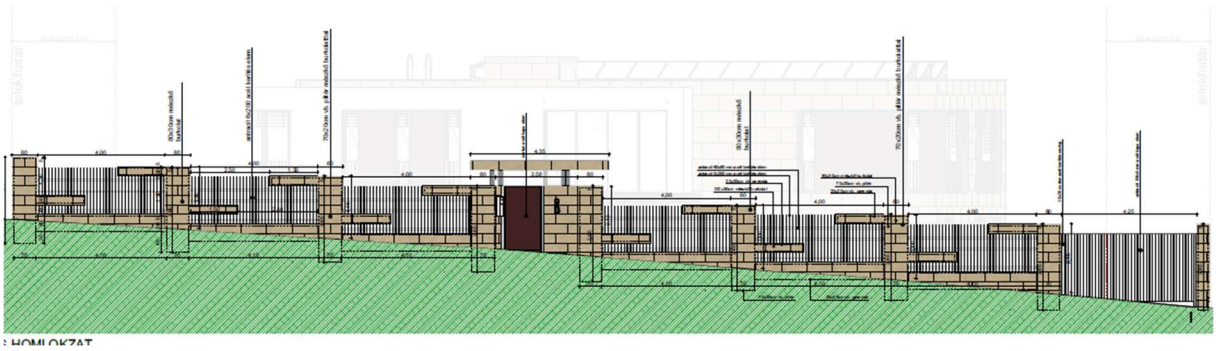
A tervezett új épület tömegének tagolása, visszafogott épületmagassága és a növényzettel történő körülvétele alkalmas arra, hogy a szomszédos történeti villák építészeti érvényesülése fennmaradjon. A végleges kialakítás során ugyanakkor különösen fontos a telekhatárok menti növényállomány megőrzése és megerősítése.

4.6. Utcaképi megjelenés és kerítés

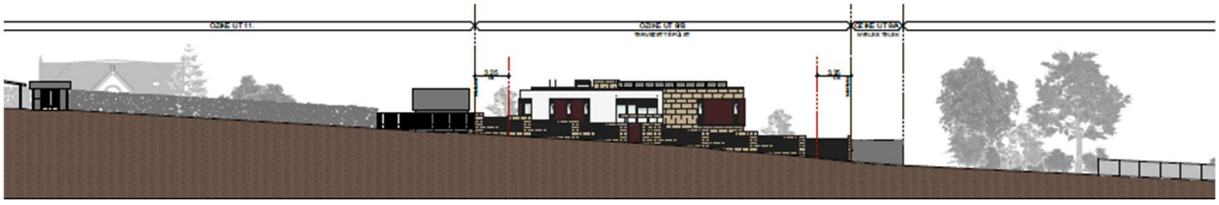
Az Őzike út utcaképét a vizsgált szakaszon változatos kerítések, támfalak, növényzettel részben takart telekhatárok és a lejtős terephez kapcsolódó garázsbejáratok jellemzik. A TKR a kisvárosias, kertvárosias és svábhegyi villák karakterű területeken előírja, hogy a lakóépület közterületi kerítéséhez kapcsolódó 5 m-es sáv alapvetően növényzet telepítésére és zöldfelület kialakítására szolgál, és új burkolat csak a beközlekedéshez és gépjármű-elhelyezéshez szükséges mértékben alakítható ki.

A tervezett utcafronton a gyalogos és gépjármű-kapcsolat az Őzike út felől történik. A kerítés kialakítása mészkő burkolatú tömör részekből és antracit fémszerkezetű áttört elemekből áll, így anyaghasználata az épület homlokzati rendszeréhez igazodik.

A közterület felőli kialakításnál törekedni kell arra, hogy a garázslehajtó, a kapuk és a szükséges támfalak mellett a telek zöld karaktere továbbra is meghatározó maradjon.



A tervezett utcafronti kerítés kialakítása



A tervezett utcafronti kialakítás és kapcsolata az Őzike út jelenlegi utcaképével

4.7. Távlati látvány és sziluett

A tervezési terület az Lke-3/ÉK-2 – sziluettérzékeny hegyvidéki lakóterület része, ezért a tervezett épület távolabbi látványban történő megjelenése kiemelt településképi szempont. A TKR előírása szerint a látványvédelemmel érintett területeken új épület nem befolyásolhatja károsan a Hegyvidék gerincvonulatainak és meghatározó táji látványkapcsolatainak érvényesülését.

A tervezett villa épületmagassága 6,00 m, amely az övezetben megengedett 6,50 m-es legnagyobb értéken belül marad. Az épülettömeg kialakítása nem függőleges hangsúly kialakítására, hanem a lejtős terephez igazodó, horizontálisan tagolt tömegformálásra épül. A részben terepbe süllyesztett pinceszint, az eltérő magasságú tömegrészek, a visszahúzások, teraszok és zöldtetők együttesen mérséklik az épület távolabbról érzékelhető tömegét.

A tájba illesztett látványterv alapján az új épület a környező jelentős növényállományba ágyazottan jelenik meg. A meglévő és tervezett növényzet, valamint a terepviszonyok több irányból részben takarják az épületet, ezért az nem önálló, domináns elemként jelenik meg a tágabb hegyvidéki látványban.

A rendelkezésre álló látványtervek alapján a tervezett beépítés nem befolyásolja kedvezőtlenül a Hegyvidék gerincvonalainak látványát, és a távolabbi városképi megjelenésben nem képez meghatározó sziluettelemet.

5. TEREPRENDEZÉS ÉS TÁJBA ILLESZTÉS

A tervezési terület kialakításának egyik meghatározó szempontja a jelentős hegyoldali tereplejtés és az ahhoz kapcsolódó kertépítészeti karakter kezelése. A kertépítészeti koncepció célja, hogy az új villaépület környezetében ligetes, természetes hatású, többszintes növényállományú kert jöjjön létre, amely a Hegyvidék zöldfelületi karakteréhez illeszkedik, ugyanakkor a telek használhatóságát is biztosítja. A terv kifejezett célja a nagymértékű teraszosítás elkerülése, a természetes terep lehetőség szerinti megtartása és a lejtéshez igazodó kert kialakítása.

5.1. A tervezett tereprendezés

A 9433/4 hrsz.-ú telek rendkívül lejtős hegyoldalon fekszik; a kertépítészeti dokumentáció szerint a telken belüli szintkülönbség meghaladja a 12 métert. Az épület, a hozzá kapcsolódó teraszok, közlekedőfelületek és egyéb kültéri létesítmények kialakítása ezért szükségszerűen bevágással és feltöltéssel érintett területeket eredményez.

A tereprendezési koncepció ugyanakkor arra törekszik, hogy az épületen és annak közvetlen környezetén kívüli kertrészeken a meglévő terep karaktere lehetőség szerint fennmaradjon. A fennmaradó kert terepalakítása ezért a dokumentáció szerint csak a használhatósághoz szükséges mértékben történik.

Az építészeti metszetek is jól szemléltetik a meglévő, rekonstruált és tervezett terepvonal, valamint az épület kapcsolatát. A pinceszint részbeni terepbe süllyesztése, valamint az eltérő szinteken kialakított teraszok lehetővé teszik, hogy az épület és a kert fokozatosan kövesse a telek esését.

5.2. Kerti közlekedőfelületek és teremlépcsők

A jelentős szintkülönbség miatt a kert gyalogos feltárása a terephez alkalmazkodó útvonalrendszerrel történik. A hátsó kert megközelítését térburkolatú gyalogos út biztosítja, amely a medence teraszát, a szabadtéri grillezőhelyet és a kertben kialakított pihenőhelyeket kapcsolja össze.

A szintkülönbségek áthidalását több, egymástól pihenőszakaszokkal elválasztott lépcső biztosítja. A kertépítészeti terv szerint egy-egy lépcsőszakasz legfeljebb 1,0 m szintkülönbséget hidal át, ezzel mérsékelve a nagyobb bevágások, feltöltések és támfalak szükségességét. Az útvonal íves vonalvezetése ugyancsak a természetes lejtéshez való alkalmazkodást szolgálja.

A tervezett megoldás településképi szempontból kedvező, mert a kertet nem merev, nagy kiterjedésű teraszokra bontja, hanem a terep természetes lefutását követő, kisebb beavatkozásokkal teszi használhatóvá.



A tervezett kert növénytelepítési és zöldfelületi rendszere

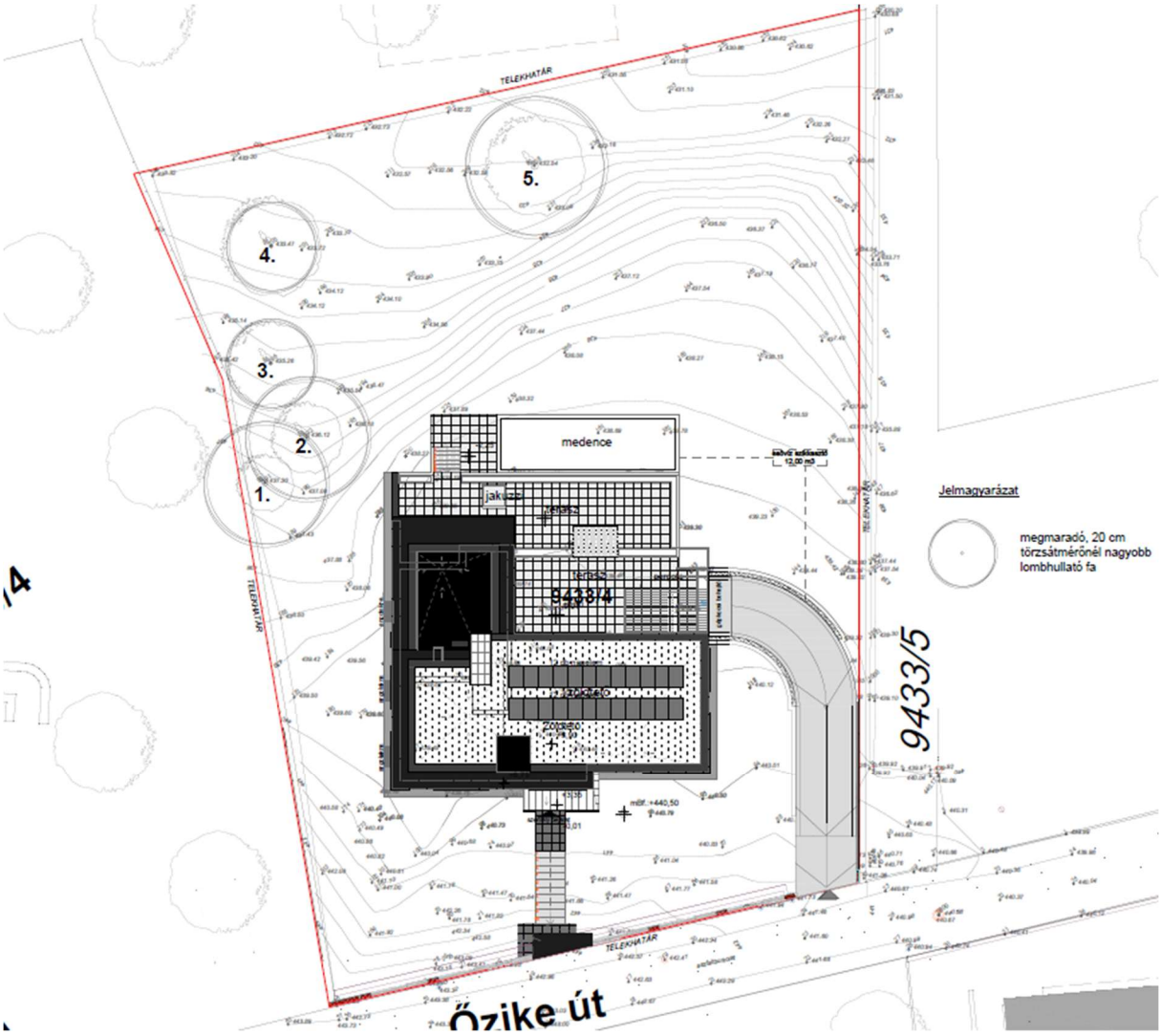
5.3. Kertépítészeti koncepció és növénytelepítés

A kertépítészeti koncepció alapvető célja a villaépület körül egy ligetes, természetes hatású, buja növényzetű kert kialakítása. A tervezett növényállomány háromszintes rendszerben épül fel, vagyis a lombkoronaszintet cserje- és gyepszint, illetve talajtakaró és évelő növényzet egészíti ki. A növényfajok kiválasztásánál a kerületi „Telepítésre javasolt fásszárú növények” növényjegyzék szolgált alapul.

A terv többek között korai és mezei juhar, gyertyán, virágos és pannon kőris, kocsányos, molyhos és csertölgy, valamint kislevelű hárs alkalmazását irányozza elő. A cserjeszintben többek között som, hortenziák, gyöngyvessző és rózsalonc, az alsó növényszintben árnyékliliomok, levendula, sásliliom, díszfüvek és ligeti zsálya jelenhet meg.

A jogszabályi zöldfelület-számítás szerint a telek számított zöldfelülete 1778,53 m². A kertépítészeti terv 24 db új fa telepítésével számol, így a KÉSZ 15. § (1) bekezdésében meghatározott, minden megkezdett 100 m² zöldfelületre legalább egy lombos fa telepítésére vonatkozó követelmény teljesül.

A telek jelenlegi faállományának értékelését a 2.5. fejezet ismerteti. A kertépítészeti terv célja a megmaradó faegyedek lehetőség szerinti megtartása és az új növénytelepítéssel összefüggő, egységes ligetes kert kialakítása. A fafelmérés öt, 20 cm-nél nagyobb törzsátmérőjű, megmaradó lombhullató faegyedet jelöl.



A meglévő, megmaradó faállomány és a tervezett kert kapcsolata

5.4. Zöldtetők és az épület–kert kapcsolat

A kertépítészeti és építészeti koncepció nemcsak a terepszinten, hanem az épület tetőfelületein is alkalmaz zöldfelületi elemeket. Az épületen **extenzív zöldtetők** készülnek, amelyek növényzettel borított felületként csökkentik a lapostetők vizuális megjelenését, és hozzájárulnak az épület kertbe ágyazott karakteréhez.

Az építészeti terv zöldtető-rétegrendje 20 cm vastag, könnyített ültetőközeget, extenzív növényzetet, valamint vízmegtartó és drénréteget tartalmaz.

A zöldtetők különösen a magasabbról történő rálátások szempontjából kedvezőek. A hegyvidéki terepen az épületre a felsőbb telekrészek és környező ingatlanok felől is rálátás nyílhat, ezért az ötödik homlokzatként érzékelhető tetőfelületek zöldítése a tájba illesztés fontos eszköze.

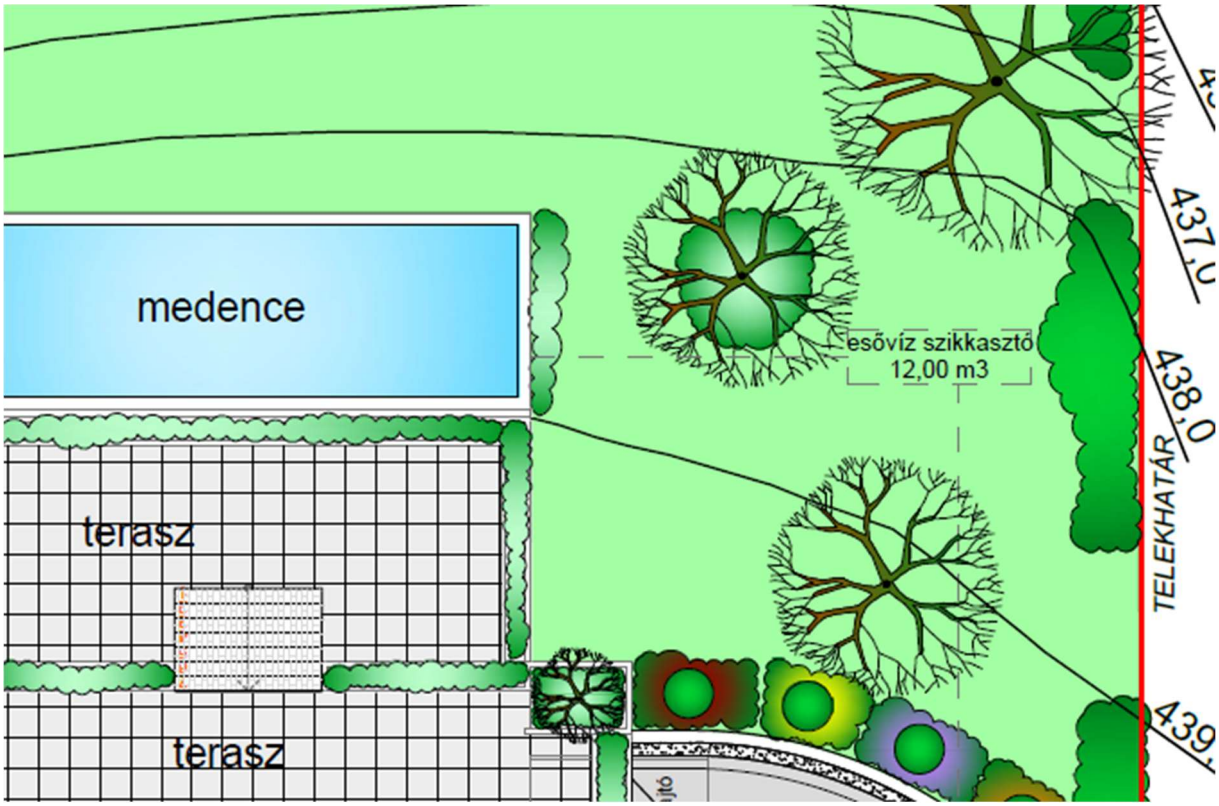


A zöldtetők szerepe az épület kertbe és táji környezetbe illesztésében

5.5. Csapadékvíz-kezelés

A tervezett kialakítás fontos fenntarthatósági eleme a csapadékvíz telken belüli visszatartása, hasznosítása és elszikkasztása. Az épület tetőfelületeire és a szilárd burkolatokra hulló csapadékvíz közműves elvezetésére nincs lehetőség, ezért az összegyűjtött csapadékvíz egy része a kert növényállományának öntözésére kerül felhasználásra, a fel nem használt többlet pedig telken belül elszikkasztásra kerül.

A kertépítészeti helyszínrajz 12,00 m³-es esővíz-szikkasztót jelöl a telken. A csapadékvíz kertészeti célú hasznosítása csökkenti az öntözéshez szükséges ivóvíz felhasználását, míg a visszatartás és a többletvizek helyben történő elszikkasztása mérsékli a lefolyást.



A csapadékvíz helyben történő kezelése és a tervezett szikkasztó elhelyezése

6. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FENNTARTHATÓSÁG

A tervezett fejlesztés környezeti hatásainak értékelésénél a beépítésből eredő terhelések, a tereprendezés, a zöldfelületi rendszer, a csapadékvíz-kezelés, valamint az épület energiaellátási és gépészeti megoldásai tekintendők meghatározónak. A fejlesztés egylakásos lakóépület megvalósítására irányul, ezért a használatból eredő környezeti terhelés alapvetően lakófunkcióhoz kapcsolódó, korlátozott mértékű.

6.1. A fejlesztés várható környezeti hatásai

A fejlesztés legjelentősebb közvetlen környezeti hatása a jelenleg beépítetlen telek részleges beépítése, valamint az épülethez kapcsolódó tereprendezési és burkolatkialakítási munkák. A telek jelentős lejtése miatt az épület és a kapcsolódó kültéri funkciók kialakítása bevágással és feltöltéssel érintett területeket eredményez, ugyanakkor a kertépítészeti koncepció kifejezett célja a nagymértékű teraszosítás elkerülése és a meglévő terep lehetőség szerinti megtartása.

A használati időszakban a környezeti terhelés elsősorban a lakófunkcióhoz kapcsolódó közlekedésből, energiafelhasználásból, vízhasználatból és kommunális kibocsátásokból adódik. A fejlesztés egyetlen lakó rendeltetési egységet tartalmaz, ezért a forgalmi és zajterhelés várhatóan a környező kertvárosias lakóterület használatához igazodó mértékű marad.

A kivitelezési időszakban átmenetileg megnövekedhet a tehergépjármű-forgalom, a zaj- és porterhelés, továbbá az építési munkákhoz kapcsolódó hulladékképződés. Az építési hulladék kezelése a vonatkozó jogszabályok szerint történik, annak elszállításáról a kivitelező gondoskodik.

6.2. Zöldfelületi és ökológiai hatások

A fejlesztés egyik lényeges környezeti eleme a magas zöldfelületi arány fenntartása. A tervezett zöldfelület a korábban ismertetett számítás szerint meghaladja az övezeti minimumértéket, a kertépítészeti terv pedig a meglévő faállomány megtartására és jelentős új növénytelepítésre épül.

A kertépítészeti koncepció háromszintes növényállományt irányoz elő, amelyben lombkoronaszint, cserjeszint, valamint talajtakaró és évelő növényzet jelenik meg. A terv összesen 24 új fa telepítésével számol, amely a KÉSZ zöldfelületi követelményeinek teljesítését is szolgálja.

A meglévő, 20 cm-nél nagyobb törzsátmérőjű lombhullató fák közül öt egyed megtartása szerepel a fafelmérésben. A meglévő és új növényállomány együttesen hozzájárul a telek zöldbe ágyazott karakterének fenntartásához, az épülettömeg vizuális hatásának mérsékléséhez, valamint a mikroklimatikus viszonyok kedvezőbb alakításához.

6.3. Csapadékvíz-gazdálkodás

A tervezett fejlesztés fontos fenntarthatósági eleme a csapadékvíz telken belüli kezelése. A tetőfelületekre és szilárd burkolatokra hulló csapadékvíz közműves elvezetésére nincs lehetőség, ezért az összegyűjtött csapadékvíz helyben kerül visszatartásra és hasznosításra. A visszatartott csapadékvíz egy része a kert növényállományának öntözését szolgálja, a fel nem használt többlet pedig telken belül elszikkasztásra kerül.

A kertépítészeti terv 12,00 m³-es esővíz-szikkasztót jelöl. A csapadékvíz öntözési célú felhasználása csökkenti az ivóvízigényt, a többletvizek helyben történő elszikkasztása pedig mérsékli a lefolyási csúcsokat, ami a jelentős lejtésű telek esetében különösen kedvező.

A zöldtetők szintén hozzájárulnak a csapadékvíz-visszatartáshoz; az extenzív zöldtető-rétegrend vízmegtartó és drénréteget is tartalmaz.

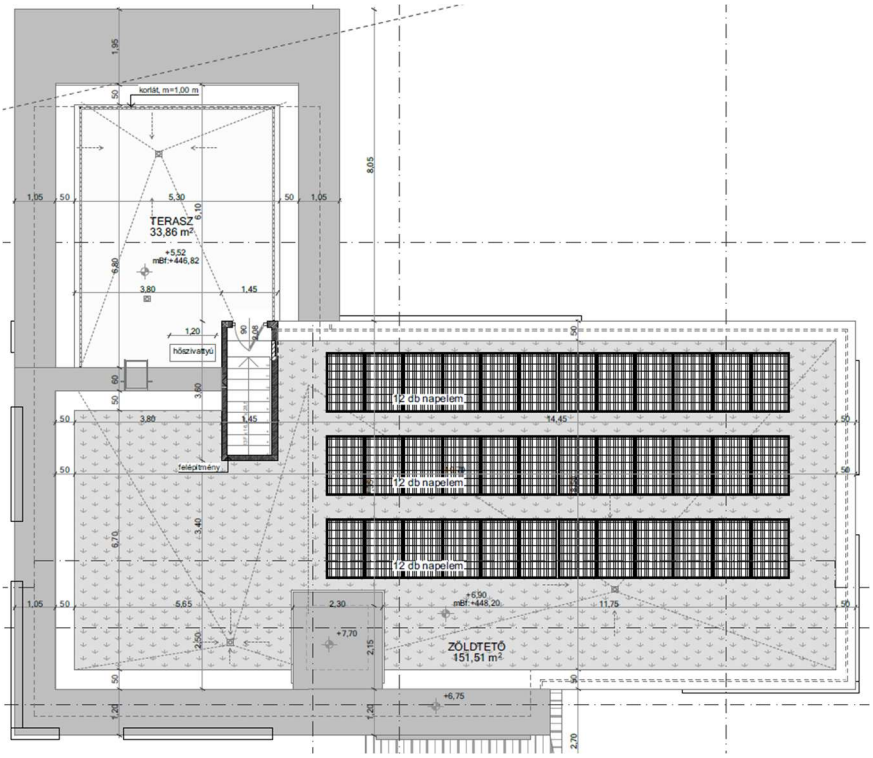
6.4. Energiahatékonyság és gépészeti rendszerek

Az épület energiaellátása korszerű, részben megújuló energiaforrásokra épülő rendszerrel tervezett. Az épületgépészeti dokumentáció szerint a fűtési és hűtési igény kielégítésére levegő–víz hőszivattyús rendszer készül, amelyhez alacsony hőmérsékletű hőleadó rendszerek kapcsolódnak. A gépészeti kialakítás része továbbá a hővisszanyerős gépi szellőzés, amely a szellőzési hőveszteség csökkentését szolgálja.

A tetőfelületeken napelemes rendszer elhelyezése is tervezett; a tervlapokon 12–12 db napelem elhelyezése szerepel.

A hőszivattyús rendszer kültéri egysége a felső tetőszinten, a tetőteraszon, az épülettömeghez kapcsolódó, részben takart helyzetben kerül elhelyezésre. Az elhelyezés előnye, hogy a berendezés nem jelenik meg közvetlenül az utcai homlokzat előtt, és az épület tömege, valamint a tetőszinti kialakítás részben takarja a környező területek felől.

A hőszivattyús rendszer, a hővisszanyerős szellőzés és a napelemes energiatermelés együttesen csökkentik az épület fosszilis energiahordozóktól való függését és az üzemeltetéshez kapcsolódó primerenergia-igényt.



A hőszivattyú kültéri egységének és a napelemes rendszernek az elhelyezése a tetőszinten

6.5. Mikroklíma és nyári hőterhelés mérséklése

A tervezett fejlesztés mikroklimatikus szempontból kedvező elemei a magas zöldfelületi arány, a meglévő és új lombos faállomány, valamint az extenzív zöldtetők. Ezek árnyékoló, párologtató és hőterhelést mérséklő hatása a nyári időszakban különösen fontos.

A tervezett lombos fák hosszabb távon növelik a telek árnyékoltságát, míg a zöldtetők mérséklik a tetőfelületek felmelegedését. A homlokzatokon tervezett külső, lamellás árnyékolók szintén a túlzott nyári besugárzás csökkentését szolgálják. Az északi és kert felőli nagyobb üvegfelületek mellett ezek az árnyékolási megoldások hozzájárulnak a belső terek kedvezőbb hőkomfortjához.

7. ÖSSZEGZÉS ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETKEZTETÉSEK

A telepítési tanulmányterv a Budapest XII. kerület, Őzike út 9/B. szám alatti, 9433/4 hrsz.-ú ingatlanon tervezett új villaépület megvalósításának településrendezési, településképi, örökségvédelmi, tájépítészeti és környezeti összefüggéseit vizsgálta. A tanulmányterv elkészítésének közvetlen célja a KÉSZ 8. §-a alapján igénybe venni kívánt paraméterkedvezmény és az ehhez kapcsolódó településrendezési szerződés szakmai megalapozása.

7.1. A fejlesztés településrendezési megfelelősége

A tervezési terület az Lke-3/ÉK-2 – kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület építési övezetbe tartozik. A fejlesztés egyetlen lakó rendeltetési egységet tartalmazó, szabadon álló villaépület kialakítására irányul.

A tervezett beépítés az övezet általános követelményeinek – így különösen a terepszint alatti beépítettség, a zöldfelületi arány és az épületmagasság tekintetében – megfelel. A terepszint feletti beépítettség és az általános szintterületi mutató esetében a fejlesztés a KÉSZ 8. §-ában meghatározott, lakásszámcsökkenést ösztönző paraméterkedvezményt veszi igénybe.

A kedvezmény alkalmazásával a terepszint feletti beépítettség megengedett legnagyobb értéke 10%-ról 15%-ra, az általános szintterületi mutató pedig 0,25 m²/m²-ről 0,30 m²/m²-re növelhető, településrendezési szerződés megkötése esetén. A tervezett terepszint feletti beépítettség 14,78%, azaz 372,21 m², így a kedvezménnyel megengedhető 15%-os határértéken belül marad.

A paraméterkedvezmény alkalmazása jelen esetben összhangban áll annak szabályozási céljával, mivel a fejlesztés a nagyobb beépítési lehetőség mellett sem a rendeltetési egységek számának növelésére, hanem egyetlen, nagy alapterületű lakóegység kialakítására irányul.

7.2. Településképi és örökségvédelmi következtetések

A tervezési terület érzékeny településképi és örökségvédelmi környezetben helyezkedik el: műemléki jelentőségű terület része, közvetlen környezetében helyi védett építészeti értékek találhatók. Emiatt a fejlesztés megítélésében az övezeti paraméterek számszerű teljesítése mellett kiemelt jelentőségű az épület tömegének, terephez való viszonyának, anyaghasználatának, valamint táji és utcaképi megjelenésének vizsgálata.

A tervezett villa kortárs építészeti karakterű, ugyanakkor nem egyetlen tömbszerű épülettömegként jelenik meg. A terephez igazodó szintképzés, a részben terepbe süllyesztett pinceszint, a visszahúzott és eltérő magasságú tömegrészek, valamint a teraszok és zöldtetők a jelentős alapterület vizuális hatásának mérséklését szolgálják.

Az épület elhelyezése és kialakítása nem a környező történeti villák formai utánzására törekszik, hanem azok léptékének, kertbe ágyazott jellegének és térbeli érvényesülésének figyelembevételére. A tájba illesztett látványtervek alapján az új épület a környező növényállomány és villás beépítés rendszerében jelenik meg, és nem válik a tágabb hegyvidéki látvány domináns elemévé.

A telepítés és az építészeti koncepció településképi megfelelőségét a korábbi szakmai egyeztetések is vizsgálták. A **Hegyvidéki Tervtanács** a 2025. szeptember 25-i konzultáció során az átdolgozott terv

koncepcióját **támogatta, az épület telepítését városképi szempontból elfogadhatónak, a lépcsőző kialakítás eredményeként létrejövő terepkapcsolatokat pedig kedvezőbbnek ítélte**.

A **Budapesti Városépítészeti és Építészeti Tervtanács** 5/2026. számú véleményében a tervezett építési tevékenységet – a véleményben rögzített feltételek és javaslatok mellett – **megvalósításra ajánlotta**. A tervtanácsi vizsgálat kiterjedt többek között a településképbe való illeszkedésre, a kedvező településképi és településszerkezeti hatásokra, a látványvédelemre, valamint a műemléki területi érintettségből adódó örökségvédelmi szempontokra is.

A tanulmánytervben elvégzett vizsgálatok és a korábbi szakmai vélemények alapján a tervezett beépítés telepítése, tömegformálása, terephez való igazodása és táji megjelenése a környezet településképi karakterével összeegyeztethető. A szomszédos helyi védett építészeti értékek térbeli és vizuális érvényesülésének megőrzése a tervezett kialakítás mellett biztosítható.

7.3. Tájépítészeti és környezeti következtetések

A telek több mint 12 m-es szintkülönbsége a fejlesztés egyik legfontosabb adottsága. A kertépítészeti terv ezért a nagymértékű teraszosítás elkerülésére, a természetes terep lehetőség szerinti megtartására és a lejtéshez alkalmazkodó kert kialakítására törekszik. A koncepció ligetes, természetes hatású, több szintből felépülő növényállományt irányoz elő.

A meglévő értékesebb faállomány lehetőség szerinti megtartása, az új fák telepítése, a háromszintes növényállomány, valamint az extenzív zöldtetők együttesen biztosítják, hogy a fejlesztés után is magas zöldfelületi arány és markáns kertvárosias karakter maradjon fenn.

Környezeti szempontból kedvező megoldás a csapadékvíz telken belüli visszatartása, a növényállomány öntözésére történő hasznosítása, valamint a fel nem használt többlet helyben történő elszikkasztása. A megoldás egyszerre mérsékli a közüzemi ivóvíz öntözési célú felhasználását és a telken kialakuló felszíni lefolyást.

A használatból eredő környezeti terhelés az egylakásos funkció miatt várhatóan a környező kertvárosias lakóterületre jellemző mértéken belül marad.

7.4. A paraméterkedvezmény településrendezési értékelése

A paraméterkedvezmény alkalmazásának legfontosabb településrendezési kérdése, hogy a nagyobb megengedett beépítettség és szintterület eredményez-e olyan többletterhelést vagy településképi változást, amely a környezet kialakult karakterével nem egyeztethető össze.

A tanulmánytervben elvégzett vizsgálatok alapján a tervezett fejlesztés esetében ez nem állapítható meg. A magasabb beépítettség nem jár együtt a lakásszám, az épületmagasság vagy a funkcionális intenzitás növekedésével. A fejlesztés egyetlen lakóegységet tartalmaz, a tervezett épületmagasság a megengedett határértéken belül marad, a szükséges gépjármű-elhelyezés telken belül biztosított, továbbá a telek magas zöldfelületi aránya fennmarad.

Településrendezési szempontból ezért a paraméterkedvezmény alkalmazása a KÉSZ-ben megfogalmazott szabályozási célhoz illeszkedik: a kisebb lakásszám mellett magasabb építészeti és környezeti minőségű, kertbe ágyazott beépítés kialakítását teszi lehetővé.

7.5. A településrendezési szerződés szakmai megalapozottsága

A telepítési tanulmányterv vizsgálatai alapján a 9433/4 hrsz.-ú ingatlan tervezett beépítése a KÉSZ 8. § szerinti paraméterkedvezmény alkalmazásával településrendezési szempontból megalapozott. A tervezett fejlesztés egyetlen lakó rendeltetési egység kialakítására irányul, így a kedvezmény lakásszámcsökkentést ösztönző szabályozási célja ténylegesen érvényesül.

A településrendezési szerződés megkötését szakmailag különösen az alábbi körülmények támasztják alá:

- a fejlesztés egyetlen lakó rendeltetési egység kialakítására irányul;
- a KÉSZ 8. § szerinti paraméterkedvezmény szabályozási célja teljesül;
- a kedvezménnyel megengedett legnagyobb terepszint feletti beépítettségi és általános szintterületi mutatóértéket a tervezett beépítés nem lépi túl;
- az épületmagasság, a terepszint alatti beépítettség, a parkolási szintterületi mutató és a zöldfelületi arány az övezeti előírásoknak megfelel;
- a paraméterkedvezmény alkalmazása nem eredményez épületmagasság-növekedést; a tervezett 6,00 m-es épületmagasság a 6,50 m-es övezeti határértéken belül marad;
- a tervezett tömegformálás, a részben terepbe süllyesztett kialakítás és a lépcsőző szintképzés mérsékli a nagyobb épület vizuális hatását;
- a fejlesztés a jelentős tereplejtéshez igazodik, a tervezett **építési helytől való eltérést a XII. kerületi főépítész a KÉSZ 50. § (3) h) és j) pontjai alapján jóváhagyta**, a korabeli eredeti terepállapot figyelembevételével alkalmazott tereprekonstrukció elvét pedig támogathatónak ítélte;
- a szomszédos helyi védett építészeti értékek térbeli és táji érvényesülése a tervezett beépítés mellett fenntartható;
- a kertépítészeti kialakítás, a megmaradó faállomány, az új növénytelepítések és a zöldtetők a zöldbe ágyazott hegyvidéki karakter megőrzését szolgálják;
- a fejlesztés közlekedési többletterhelése az egylakásos funkcióra tekintettel korlátozott, a szükséges parkolás teljes egészében telken belül biztosított;
- a fejlesztés közműigénye a meglévő közterületi hálózatokhoz történő csatlakozással kiszolgálható, új közcélú közmű-infrastruktúra kiépítését nem teszi szükségessé;
- a fejlesztés környezeti terhelése a kertvárosias lakóterületi funkcióval összeegyeztethető.

A tervezett telepítés és építészeti koncepció településképi megfelelőségét a korábbi szakmai egyeztetések is alátámasztják. A **Hegyvidéki Tervtanács** a 2025. szeptember 25-i konzultáció során az átdolgozott koncepciót támogatta, **az épület telepítését városképi szempontból elfogadhatónak, a lépcsőző kialakításból adódó terepkapcsolatokat pedig kedvezőbbnek ítélte**.

A **Budapesti Városépítészeti és Építészeti Tervtanács** 5/2026. számú véleményében a tervezett építési tevékenységet – a véleményben rögzített feltételek és javaslatok mellett – **megvalósításra ajánlotta**.

A tervezett épületre vonatkozó építési engedélyezési eljárás 2026. február 25-én megindult.

A KÉSZ 8. § (1) bekezdése szerinti paraméterkedvezmény alkalmazásához szükséges településrendezési szerződés előkészítése 2026 júliusában megkezdődött.

A telepítési tanulmányterv alapján nem azonosítható olyan településrendezési, településképi, örökségvédelmi, közlekedési vagy környezeti körülmény, amely a KÉSZ 8. § szerinti paraméterkedvezmény alkalmazását és az ahhoz kapcsolódó településrendezési szerződés megkötését szakmai szempontból kizárná.

A településrendezési szerződés és a további engedélyezési folyamat során indokolt biztosítani, hogy a tanulmánytervben bemutatott építészeti, tereprendezési, kertépítészeti és környezeti megoldások lényegi elemei fennmaradjanak.

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki
Polgármesteri Hivatal
Városrendezési és Főépítészi Iroda

BFZ Ingatlankezelő Kft.
Budapest
Kossuth Lajos utca 103. 5. em. 23.
1212

Iktatási szám: XIII/1030-3/2025.
Ügyintéző: Tölgyesi-Morvai Krisztina
1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.
Telefon: +36 1 224 5900/5218
+36 70 938 9632
Fax: +36 1 224 5905
e-mail: tolgyesi-morvai.krisztina@hegyvidek.hu
www.hegyvidek.hu

Tárgy: Tervtanácsi konzultációs vélemény a Budapest XII. kerület, **Őzike út 9/b** szám alatti **9433/4** helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan

T E R V T A N Á C S I K O N Z U L T Á C I Ó S V É L E M É N Y

(E M L É K E Z T E T Ő)

Ajánlás

A Tervtanács a konzultációs vázlatterv koncepcióját támogatja

Indoklás

A kérelmező tervtanácsi konzultáció iránti kérelmet nyújtott be 2025.09.16. napján hivatalunkhoz.

Helyszín:	Budapest XII. kerület, **Őzike út 9/b**, **9433/4** helyrajzi számú ingatlan
Építtető:	BFZ Ingatlankezelő Kft. 1212 Budapest, Kossuth Lajos utca 103. 5. em. 23.
Tervező:	Tóth Péter Jenő, É 01-2243 1113 Budapest, Ábel Jenő utca 11.
Történeti városrész:	Svábhegy
Meghatározó karakter:	kertvárosias karakter
Önkormányzati tulajdon:	-
Övezeti besorolás:	Lke-3/Ék-2
Hatályos szabályozási terv:	Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 26/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelete az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról
Szabályozási tervi kötöttség:	-
Védettség:	tájképvédelmi övezet, MJT
Korlátozás:	-
Rendeltetés meghatározása:	lakóépület

A tervezett építési tevékenység rövid leírása: **mélyszinti gépkocsitárolóval rendelkező kétszintes lakóépület építése**

(A szavazati joggal rendelkező tagok száma: 3 fő. A résztvevő, szavazattal rendelkező tagok száma alapján a tervtanács határozatképes.)



A Hegyvidéki Tervtanács (székhely: 1126 Budapest, Böszörményi út 23-25., Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal) 2025. szeptember 25-én 8:45 órai kezdettel megtartott ülésén (helyszín: 1126 Budapest, Böszörményi út 23-25., Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat, alagsori tárgyalóterem) a benyújtott tervdokumentációt konzultatív jelleggel megvizsgálta:

„Építtető szándéka a Budapest XII. kerület, Őzike út 9/b szám alatti, 9433/4 helyrajzi számú ingatlanon egylakásos villaépület építése.

A terv előző változatát a Hegyvidéki Tervtanács 2025.09.04. napi ülésén tárgyalta. A Zsűri az épület léptékét elfogadhatónak tartotta, a lapostetős tömegalakítását nem kifogásolta. Kritika érte azonban a lakóház terepre ültetését, telken belüli pozícióját, gyalogos feltárását és homlokzati részletképzését. A Tervtanács vizsgálatra javasolta a telek egykori természetes terepviszonyait.

A most benyújtott dokumentáció alapján Tervező az elhangzott javaslatokat figyelembe véve dolgozta át a tervet.

Az épület telepítése városképi szempontból elfogadható. A lakóház lépcsőzésével kedvezőbb terepkapcsolatok jöttek létre, a belső téralakítás is finomodott.

A tervtanácsi tagok egyetértettek abban, hogy a homlokzatképzés még nem konzekvens. Azonos építészeti elemek (például: fa lamella kőburkolatban és vakolt mezőben is) más-más szituációban jelennek meg. A bejárati előtető motívuma nehezen értelmezhető. A továbbtervezés során javasolt figyelembe venni, hogy a bejáratra és az előtető felső síkjára az utcaszintről rálátni.

A gépjárműlehajtó kialakítás túl merev, utcaképi megjelenése előnytelen. Javasolt a támfal humánusabb kezelése, ajánlott a magasság csökkentése és növényzettel beültetett kialakítás tervezése.

Észrevételként elhangzott, hogy a garázsban javasolt a visszafordulást biztosítani.

A Tervtanács a benyújtott tervdokumentáció koncepcióját fenti észrevételek mellett településképi szempontból támogatja.”

Kiegészítő tájékoztatás

A tervtanácsi konzultáció, nem egyenértékű a 283/2024. (IX.30.) Korm. rendelet szerinti tervtanácsi véleménnyel - a tervtanácsi állásfoglalással, ezért településképi vélemény megalapozására nem alkalmas.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a tervtanácsi konzultáció nem mentesít egyéb jogszabályi előírások betartása, valamint az építési tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek, nyilatkozatok vagy egyéb hozzájárulások megszerzésének kötelezettsége alól, építési tevékenységre nem jogosít.

Budapest Hegyvidék, 2025. október 1.

Péterffy Márton
főépítész

BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

BUDAPESTI VÁROSÉPÍTÉSZETI ÉS ÉPÍTÉSZETI TERVTANÁCS

TERVTANÁCSI VÉLEMÉNY

vélemény sorszáma: 5/2026
iktatószám: BP/ÉTDR-1703/3-2/2026

A Tervtanács neve:	**Budapesti Városépítészeti és Építészeti Tervtanács,** mint területi tervtanács
A Tervtanács székhelye:	Budapest Főváros Kormányhivatala, Állami Főépítészi Iroda 1139 Budapest Teve utca 1/A-C.
A tervtanácsi ülés helye:	Konferenciaterem
A tervtanácsi ülés időpontja:	2026. január 22. 12.20 óra
A megtárgyalt tervdokumentáció tartalmának megnevezése:	**Új egylakásos lakóépület építése**
A tervezett építési tevékenység helye:	**Budapest XII. ker. Őzike út 9/B.**
Helyrajzi szám:	9433/4
Védettség fajtája:	Mjt
A tervező:	Tóth Péter (É 01-2243) TIM Tervező – és Beruházásbonyolító Kft.
A tervező címe, illetve székhelye:	1113 Budapest, Ábel Jenő utca 11.
A Megbízó:	BFZ Ingatlankezelő Kft.
A Megbízó címe:	1212 Budapest, Kossuth Lajos utca 103. IV. 19.

A Tervtanács 7 fővel határozatképes.

A Tervtanács a tárgyi dokumentáció alapján az építési tevékenységet az indokolásban részletezett feltételekkel <u>megvalósításra ajánlja</u>. (6 igen, 1 nem, 0 tartózkodás)

Tájékoztatom, hogy a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 62.§ (5) bekezdés szerint *„(5) A kérelmező ügyfél kifogást nyújthat be a területi építészeti tervtanács (2)–(3) bekezdés szerinti véleménye ellen az Országos Építészeti Tervtanácshoz a vélemény közlésétől számított 15 napon belül, amely a 30 napon belül meghozott, indokolt véleményében a területi építészeti tervtanács véleményét helybenhagyja vagy módosítja*."

Felhívom Tervező és Megbízó figyelmét, hogy

- a tervtanácsi vélemény elsősorban a tervezett építési tevékenység településképi megfelelőségének vonatkozásában irányadó, és nem mentesít azon egyéb engedélyek, hozzájárulások előzetes beszerzésének kötelezettsége alól, melyeket egyéb jogszabály a kérelmező által tervezett építési tevékenység megkezdése esetére előír.
- a terv helyi építési szabályzatnak, valamint a hatályos egyéb építésügyi jogszabályoknak való megfelelőségét az illetékes építésügyi hatóság az engedélyezési eljárás során vizsgálja részletesen, a Tervtanács csak felhívja a figyelmet az észrevett hiányosságokra, esetleges ellentmondásokra.

- az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 15.§ (4) bekezdés szerint „*Ha törvény vagy kormányrendelet a tervezett építési tevékenység építészeti-műszaki dokumentációjához meghatározott építészeti tervtanács véleményezését írja elő, a tervtanácsi véleményt az építésügyi hatóság az építési engedélyezési, az összevont telepítési és a fennmaradási engedélyezési eljárása során bizonyítékként értékeli*”.

Indokolás:

Tervező 2026. január 12-én 202500075344 ÉTDR azonosítójú kérelmében kezdeményezte tárgyi dokumentáció elbírálását.

A Méptv. 62. § (3) bek. b) pontja alapján a tervdokumentáció elbírálásával kapcsolatban a Budapesti Területi Építészeti Tervtanács illetékességgel rendelkezik.

A Tervtanács a 283/2024. (IX. 30.) Kormányrendelet (továbbiakban: 283Kr.) 31.§ és 1. melléklete szerint vizsgálta, hogy a benyújtott építészeti-műszaki terv megfelel-e az építészeti minőség, szakmai igényesség, ezen belül a településképbe való illeszkedés, az esztétikus megjelenés, a kedvező településképi és településszerkezeti hatások, továbbá a megfelelő rálátás és látványvédelem követelményének, a helyi építési és településképi előírásoknak, valamint műemlék vagy műemléki terület érintettsége esetén az örökségvédelmi szempontoknak, és a világörökségi területre vonatkozó követelményeknek.

A Tervtanács úgy ítélte meg, hogy a tárgyi dokumentáció alapján az építési tevékenység megvalósításra ajánlható. A 283Kr. 31.§ (1) bekezdés c)-e) pontjaiban foglalt örökségvédelmi szempontok, a helyi építészeti sajátosságok és a településképbe való kedvezőbb illeszkedés érdekében az alábbi feltételeket fogalmazta meg:

- Tervtanács kéri a hiányos zöldfelületszámítást javítani.
- Tervtanács javasolja a Cor-Ten acél burkolat helyett más anyag használatát (pl. égetett fa, vagy szálcement).

Dátum – digitális aláírás szerint

Iványi Gyöngyvér
állami főépítész
a tervtanács elnöke

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki
Polgármesteri Hivatal
Városrendezési és Főépítészi Iroda

BFZ Ingatlankezelő Kft.
Budapest
Kossuth Lajos utca 103. 5. em. 23.
1212

Tárgy: Főépítészi szakmai konzultáció a Budapest XII. kerület, **Őzike út 9/b** szám alatti **9433/4** helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan

Iktatási szám: XIII/775-2/2026.
Ügyintéző: Bárány-Horváth Laura
1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.
Telefon: +36 1 224 5900 / 5305
+36 70 938 2832
Fax: +36 1 224 5905
e-mail: barany-horvath.laura@hegyvidek.hu
www.hegyvidek.hu

F Ő É P Í T É S Z I S Z A K M A I K O N Z U L T Á C I Ó S J E G Y Z Ő K Ö N Y V

A Tervező szakmai konzultációt kezdeményezett a Budapest XII. kerület, Őzike út 9/b szám alatti, 9433/4 helyrajzi számú ingatlanon az építési helytől való eltérés vonatkozásában.

A 2026. július 17-én érkezett megkeresésre a következőket állapítottam meg:

Tárgyi ingatlanon – az egylakásos villaépület építésével kapcsolatos - konzultációs vázlattervet a Hegyvidéki Tervtanács a XIII/1030-3/2025 iktatási számú, 2025.10.01-i tervtanácsi konzultáció keretében tárgyalta, amelyben a tervezett telepítést városképi szempontból elfogadhatónak tartotta.

A Budapesti Városépítészeti és Építészeti Tervtanács a 89/2025 sorszámú, 2025.10.20-i konzultációs tervtanácsi véleményében a tervet továbbtervezésre, majd az 5/2026 sorszámú, 2026.01.26-i tervtanácsi véleményében megvalósításra ajánlotta.

Tárgyi ingatlanra vonatkozó építési szabályzat (Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI.30.) Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete, a továbbiakban: KÉSZ) 50. § (3) h), j), pontjai alapján az építési helytől tervtanácsi vélemény, vagy főépítészi konzultáció alapján lehet eltérni 15 %-ot meghaladó tereplejtés esetén, illetve a területen kialakult állapotra tekintettel.

Az előzetes szakmai vélemények alapján megállapítom, hogy tereplejtés és a területen kialakult állapot figyelembevételével az építési helytől való eltérés indokolt.

A KÉSZ előírásával összhangban nyilatkozom, hogy a KÉSZ 50. § (3) h), j) pontjai alapján az építési helytől való eltérést jóváhagyom.

A Tervező bemutatta a terület terepalakítása során alkalmazott elvet: meglévő terepként a korabeli eredeti terepállapotot vette figyelembe. **A bemutatott tereprekonstrukció elve támogatható.**

A KÉSZ 8. § (1) bekezdése az alábbi lakásszám csökkenését elősegítő előírást tartalmazza:

8.§ (1) Az Lke-3/ÉK-1, Lke-3/ÉK-2, Vi-2/ÉK-1 jelű építési övezetek telkein kizárólag lakó funkciójú épület esetében, ha a lakás célú rendeltetési egységek átlagos bruttó területe legalább 200 m2 , és a telek szabályozási vonal szerinti telekalakítása megtörtént, az építési övezet által előírt megengedett legnagyobb beépítettsége legfeljebb 5%-kal, általános szintterületi mutató értéke legfeljebb 0,05-tel növelhető településrendezési szerződés megkötése esetén, amennyiben az eredeti paraméterek alapján építhető rendeltetési egységek számánál kevesebb épül.

A fentiek alapján a kedvezményhez településrendezési szerződés kötése szükséges. A Beruházó a szerződés megkötésére vonatkozó szándéknyilatkozatát 2026.07.02-án megküldte részünkre, a szerződés előkészítése folyamatban van. A szerződésről a későbbiekben a Képviselő-testület dönt. A soron következő Képviselő-testületi ülés szeptember végén várható.

Az előkertben dús, lombos fák telepítése javasolt.

Budapest Hegyvidék, 2026. július 20.

Péterffy Márton
főépítész