

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

1124 Budapest, Hegyalja út 65.
Hrsz.:2679/1

Megrendelő:

NEXT Építésziroda Kft.
1215 Budapest, Ady Endre út 57. II/8.



Tervező:

Rápli Építésziroda 1996 Kft.
9700 Szombathely, Welther K. u. 31.
Kamarai nyilvántartási szám: C-18-2210



Munkaszám: Rv159
2025. szeptember hó

1. ELŐZMÉNYEK

2. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

2.1. A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása

- 2.1.1 Építészeti műszaki leírás keretében a tervezési program és az építészeti koncepció bemutatása az építészeti, tájépítészeti, környezetrendezési munkarészekkel.
- 2.1.2 A településképi előírások és az adott ingatlanra vonatkozó helyi építési szabályzat és az azoknak való megfelelés bemutatása.
- 2.1.3 Részletes utcaképi és légi fotódokumentáció a tervezési területről és környezetéről.
- 2.1.4 A beépítést bemutató léptékhelyes tömegvázlat.
- 2.1.5 A befoglaló tájat és a terepviszonyokat is ábrázoló látványterv helyszíni és légi fotókba illesztve.
- 2.1.6 Átnézeti helyszínrajz.
- 2.1.7 Meglévő állapot helyszínrajza legalább M1:500-as léptékben, amelyen ábrázolandó a meglévő.
- 2.1.8 Építmények tetőfelülnézete, a meglévő terepviszonyok és a faállomány.
- 2.1.9 Tervezett állapot helyszínrajza legalább M1:500-as léptékben, amelyen ábrázolandó a tervezéssel érintett, valamint szomszédos ingatlanokon álló építmények tetőfelülnézete, továbbá a terepviszonyok változtatása és a faállomány.
- 2.1.10 Tömegformálásra kiható eltérő szintek alaprajzai tervezéssel érintett homlokzat(ok).
- 2.1.11 Zöldfelületek kialakításának módja, telken belüli parkolási rend.
- 2.1.12 Utcaképek.
- 2.1.13 Metszetek, meglévő és tervezett terepvonal megjelenítésével.
- 2.1.14 Minimum két egymásra merőleges terepmetszet a teljes ingatlanon keresztül legalább M1:200-as léptékben.

¹ Összeállítva a 419/2021.(VII. 15.) Korm. rendelet 19.§ (4) pontjára tekintettel összeállított a Főépítész feljegyzés szerint

1. ELŐZMÉNYEK

Az ingatlan a Budapest, XII. kerület Hegyalja út visszaforduló kanyarában található kis alapterületű ingatlan. Helyzetéből és méretéből következően az ingatlan előkertje körülbelül a fél ingatlant lefedi.

Az ingatlanon található meglévő épület felújítása, valamint lépcsőházzal való bővítése a korábbi, hatályos szabályozási előírások szerint nem valósítható meg. Időközben a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet. módosítása a tárgyi beruházás elősegítése érdekében 2025. augusztus 6-i hatályosulással megtörtént.

A településrendezési szerződésről a Méptv. 92. § bekezdése rendelkezik, a megkötésére vonatkozó eljárási szabályokat a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A. § bekezdése tartalmazza. A szerződés megkötéséhez telepítési tanulmányterv készítése szükséges, melyről a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság dönt a hiánytalan beérkezéstől számított 30 napon belül.

A településrendezési szerződés megkötésének feltétele továbbá az Önkormányzat részéről, hogy beruházás során lakó rendeltetés ne létesüljön.

2. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

2.1. A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása

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

Az Építető (célmegvalósító) 1124 Budapest, Hegyalja út 65 2679/1 hrsz-ú ingatlanon egy meglévő épület bővítésének és állatorvosi rendelővé alakítását tervezi. Elképzelése szerint a jelenlegi kornak megfelelő építészeti kialakítású, energiatakarékos és komfortos állatorvosi rendelőt szeretne kialakítani a tervben szereplő helyiséglista szerint.

A tervezett állapot új épület utcafrontja visszafogottan harmonizál a környéken fellelhető épületekkel, mely az z utcaképbe nem kirívóan illeszkedve, fő tömegének változatlanul hagyása mellett szolgálná ki az új funkciót.

Az ingatlan szabadon álló beépítésű. A lakóépület pince (földszint) +tetőtér beépítéses kialakítású. A tömegformálás során a környező településszövetben is megjelenő megjelenést modern köntösbe rejtve kerülne megőrzésre.

Az épület kompakt tömegformálású, alapvetően visszafogott, de nagyon minőségi anyaghasználatú, amely egyszerű gesztusokkal hoz prémium összhatást. A tömeg a mögöttes funkciók differenciáltságát őszintén követi és bizonyos esetekben intimizál. Az idők során történt hozzáépítés egy része elbontásra kerülne, ugyanakkor, a terepszint alatti meglévő épületrészek továbbra is megmaradnának (pinceszint).

A bővítést egyedül egy új belső lépcsőház jelentené.

Az ingatlan a Hegyalja út felől közelíthető meg gépkocsival és gyalogosan is. Az utcában szilárd útburkolat található kiépített járdával. Jelenleg az ingatlan kiépített bejáróval rendelkezik.

Az útkapcsolat nem módosul. A jelenlegi autóbeálló megmarad a parkolás továbbra is az épület előtt fog történni. A gépkocsi tárolás épületen kívül történik. Az épületbe való bejutás a fő homlokzaton elhelyezett fedett előtéren keresztül lehetséges.

A területen a faállomány mennyisége nem változik, fa kivágás nem fog történni, de cél a zöldfelületek növelése a környezethez illeszkedő módon.

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

Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat testületének 22/2025. (VII. 22.) önkormányzati rendelete az ingatlant **Lk-2/D-18** jelű övezetbe sorolja, ahol a kedvezményes paraméter (zöldfelületi mutató) alkalmazásához településrendezési szerződést szükséges kötni az Önkormányzattal az alábbiak szerint:

A településrendezési szerződésről a Méptv. 92. § bekezdése rendelkezik, a megkötésére vonatkozó eljárási szabályokat a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A. § bekezdése tartalmazza. A szerződés megkötéséhez telepítési tanulmányterv készítése szükséges, melyről a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság dönt a hiánytalan beérkezéstől számított 30 napon belül.

A településrendezési szerződés megkötésének feltétele továbbá az Önkormányzat részéről, hogy a beruházás során lakó rendeltetés ne létesüljön.



2. A Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 3. pontjában foglalt táblázat a következő 18a. sorral egészül ki:

(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)	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
18 Lk-2/D-18 a.	350	-	-	SZ	20	60 45*	35	0,5	0,25	-	6,5

Beépítési paraméterek

Telek területe: 390,00 m²
Balti tenger feletti magasság: ±0,00 m = Bf. +155,00 m

Építési övezet előírásai:

Építési övezet jele: Lk-2/D-18
Beépítési mód: szabadon álló beépítésű
Terepszint feletti beépítés mértéke: 19,99% = 77,80 m² < max 20%=78,00 m² – MF
Zöldfelület mértéke: 45,6% = 179,09 m² > min 45%=175,50 m² – MF
Szintterület: 192,62 m² < max 50%=195,00 m² – MF
Épületmagasság: 2,68m < max 6,5 m – MF

Parkolóhely-számítás

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló **280/2024. (IX. 30.)** Kormányrendelet 4. számú melléklete alapján igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után,
Huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek nettó területe: 34,95m²
A fentiek alapján 2 parkolóhelyet kell biztosítani, **mely biztosított a telken belül.**

2.1.3 Részletes utcaképi és légi fotódokumentáció a tervezési területről és környezetéről

Jelenlegi állapot



Jelenlegi állapot

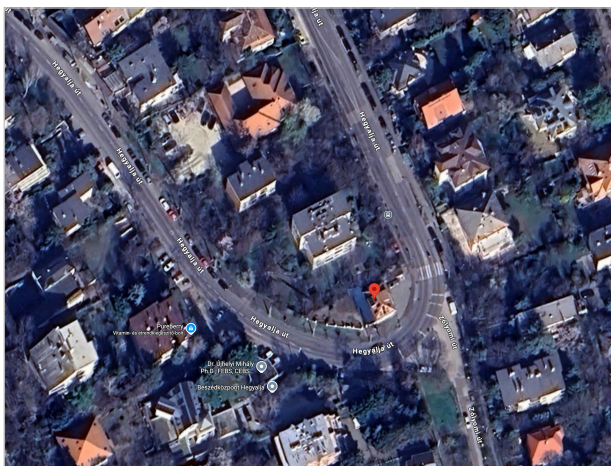


Szomszédos épület



Szomszédos épület





Légifotók: Budapest 12. kerület, Hegyalja utca 65.



2.1.4 A beépítést bemutató léptékhelyes tömegvázlat.

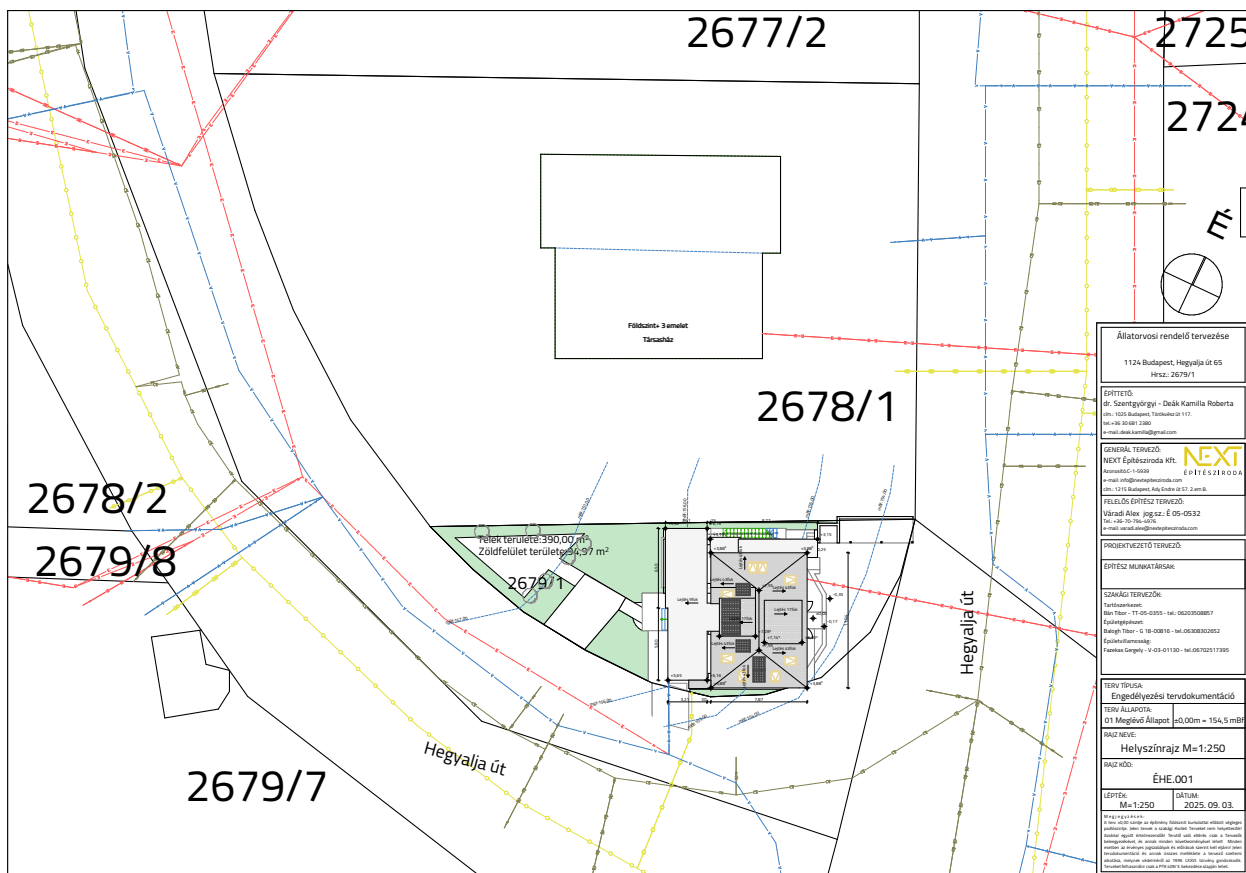


An aerial photograph of a suburban residential neighborhood. The area is characterized by a mix of architectural styles, including single-story bungalows, two-story colonial-style homes, and larger multi-story houses. Many properties have well-maintained lawns and mature trees, suggesting a mature neighborhood. A prominent feature is a large, light-colored house with a distinctive circular or domed roof structure in the center-left. To the right, a road curves through the neighborhood, with a bright yellow house standing out near the bend. The overall scene depicts a peaceful, established community.

2.7.7 Meglévő állapot helyszínrajza legalább M1:500-as léptékben, amelyen ábrázolandó a meglévő építmények tetőfelülnézete, a meglévő terepviszonyok és a faállomány.

A meglévő faállomány nem változik.

Lásd: Felmérési tervek - Építési engedélyezési tervdokumentáció - meglévő állapot • Helyszínrajz M = 1 : 200, ÉHE.001 sz. tervlap



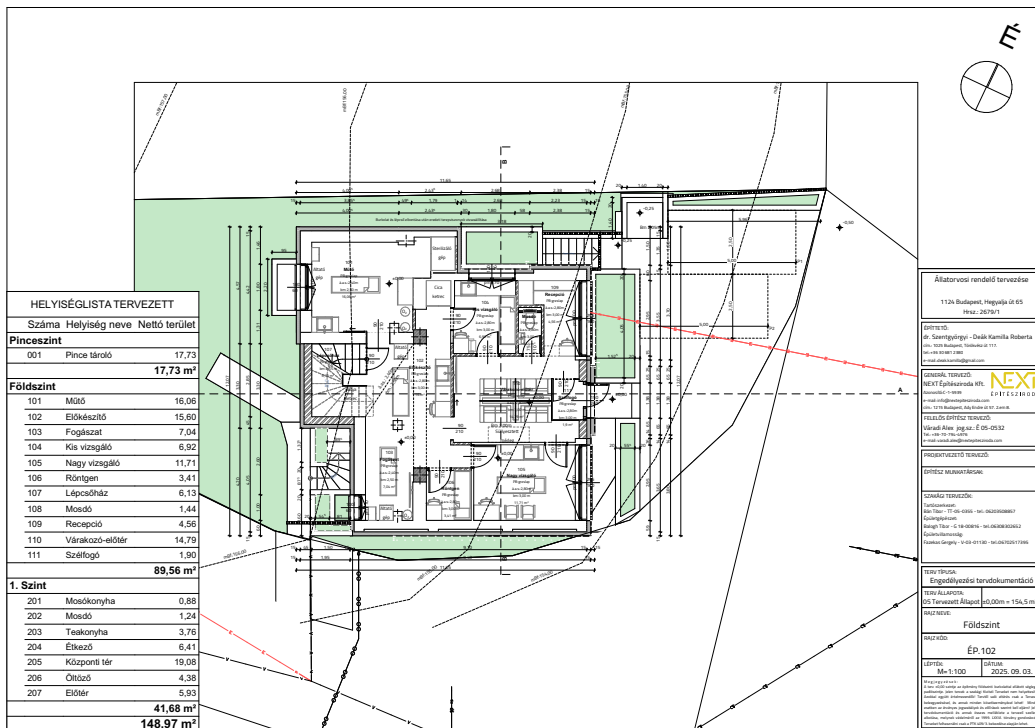
2.1.8 Építmények tetőfelülnézete, a meglévő terepviszonyok és a faállomány.

Erre vonatkozó adatunk nincs, mivel a meglévő faállomány nem változik.

Lásd: Építési engedélyezési tervdokumentáció - 05 Tervezett állapot • Helyszínrajz M = 1 : 200,
ÉHE.002 sz. tervlap

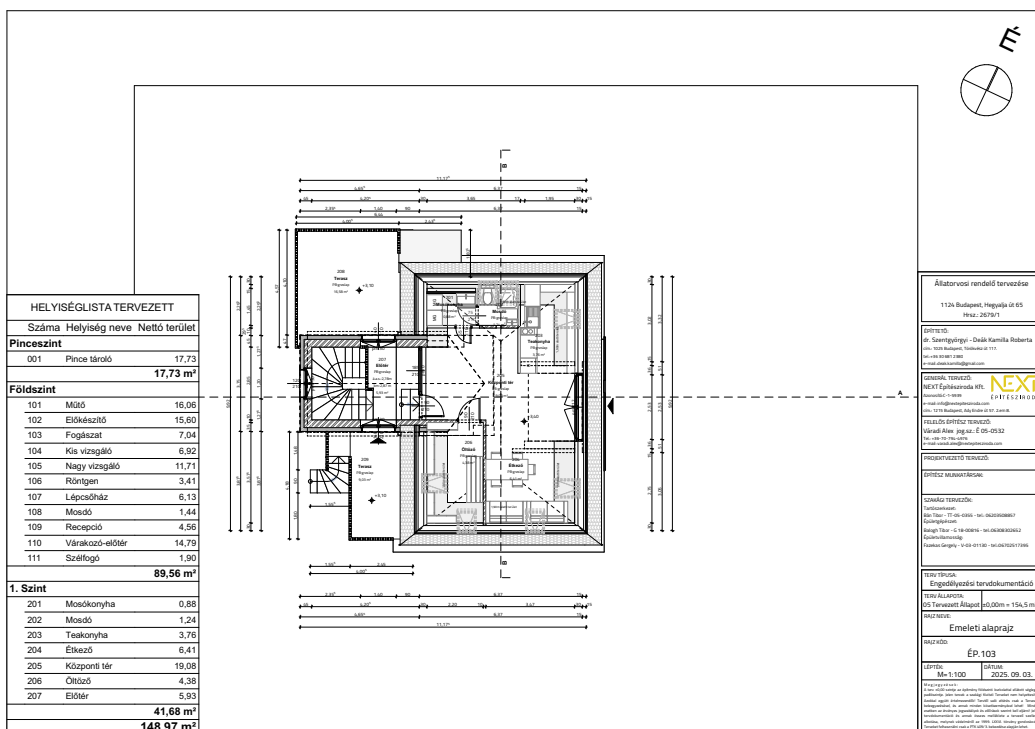
2.1.10 Tömegformálásra kiható eltérő szintek alaprajzai tervezéssel érintett homlokzat(ok).

Lásd: Építési engedélyezési tervdokumentáció - 05 Tervezett állapot • Földszint M = 1 : 100, ÉP.102 sz. tervlap



Lásd: Építési engedélyezési tervdokumentáció - 05 Tervezett állapot • Emeleti alaprajz

M = 1 : 100, ÉP.103 sz. tervlap



M = 1 : 100, ÉHO.301 sz. tervlap

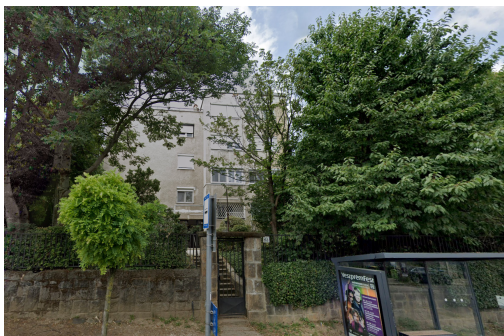


Lásd: Építési engedélyezési tervdokumentáció - 05 Tervezett állapot • Zöldfelület számítás

M = 1 : 200, ÉHE.003 sz. tervlap

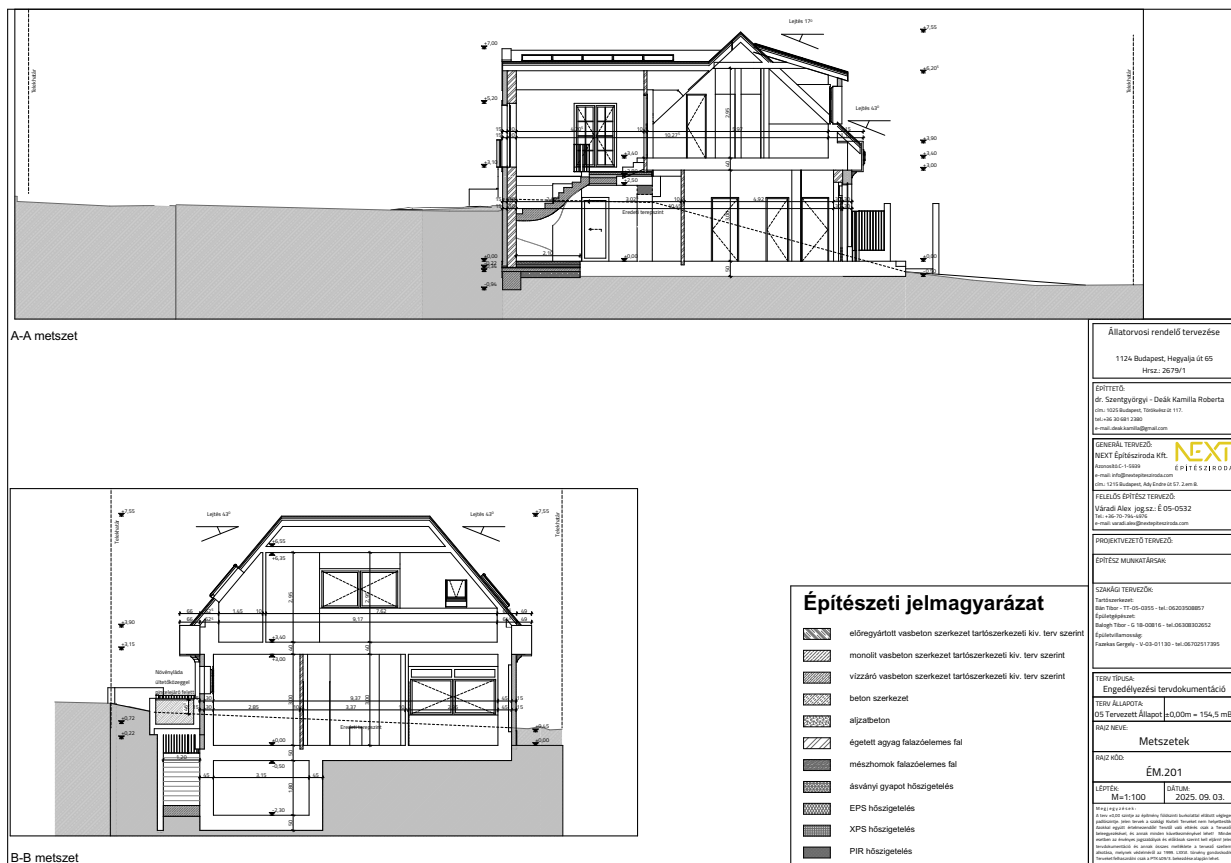
[illegible]

Lásd: Építési engedélyezési tervdokumentáció - 05 Tervezett állapot • Homlokzatok/Utcakép
M = 1 : 100, ÉHO.301 sz. tervlap



2.1.14 Minimum két egymásra merőleges terepmetszet a teljes ingatlanon keresztül legalább M1:200-as léptékben.

M = 1 : 100, ÉM.201 sz. tervl



the

Rápli Pál
okl. építésmérnök
okl. városépítési - városgazdasági
szakmérnök
É 18-0047, TT1 18-0047