



Budapest II. kerületi  
Polgármesteri Hivatal  
Építésügyi Iroda

1027 Budapest,  
Frankel Leó út 5.  
1277 Bp. 23. Pf. 21.

Telefon: 346-5443  
Fax: 346-5480  
www.masodikkerulet.hu

Iktatószám: VI. 235-2/2015

Ügyintéző: Drotárcsik Edit  
Elérhetősége: 346-5441  
Tárgy: 1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 149/b 11421/1 hrsz.  
és Hűvösvölgyi út 149/a 11421/2 hrsz.  
Hiv. szám: XIV-125/2014

**Budapest II. Kerületi Polgármesteri Hivatala**  
**Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Iroda**  
**Vagyonhasznosítási Csoport**

**Dr. Láng Orsolya**  
irodavezető

**Budapest**  
**Mechwart liget 1.**  
**1024**

Budapest II. kerületi Polgármesteri  
Igazgatási Iroda Központi Igazgatási Osztály

2015-01-30

XIV-140

Hiv. szám: XIV-125/2014

Melléklet: X  
1404

Tisztelt Irodavezető Asszony!

2015. január 21-én érkezett, fenti hivatkozási számú megkeresésére a **1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 149/b sz. 11421/1 hrsz. és a Hűvösvölgyi út 149/a sz. 11421/2 hrsz.** alatti ingatlanokkal kapcsolatban az alábbi tájékoztatást adom:

A **1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 149/a sz. 11421/2 hrsz.** alatti ingatlanra vonatkozó, 2013. október 21-én kelt VI. 1689-2/2013 ügyiratszámú tájékoztatásban foglaltakat fenntartom, mivel az ingatlan övezeti besorolása (**L6-II-21 jelű, hegyvidéki kertvárosias lakóterület**) nem változott.

A tájékoztatásban foglalt, a Budapest II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest, II. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló 2/2007.(I.18.) rendelet (a továbbiakban: KVSZ) idézett előírásai nem módosultak, így továbbra is érvényesek.

Az ingatlanon a megkeresésben foglaltak szerint és a mellékelt, 2015.01.19. kiadású nem hiteles tulajdoni lap adatai szerint társasház áll, három önálló épületben összesen három lakás épült.

A mellékelt helyszínrajz szerint az épületek részben építési helyen kívül helyezkednek el.

Az ingatlan jelenlegi beépítési paraméterei nem ismertek, a meglévő épületek esetleges átalakítási, bővítési lehetőségei - a meglévő adottságok figyelembevételével és a vonatkozó építésügyi előírások betartásával - építésztervező közreműködésével vizsgálhatók.

Információt a fejrészben megjelölt ügyintézőtől kaphat, ügyfélfogadási időben:

Hétfőn., 13,30-18, szerdán: 8-16,30, pénteken: 8-11,30

Válaszában kérjük, hivatkozzon ügyiratszámunkra!

www.masodikkerulet.hu info@masodikkerulet.hu

A 1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 149/b sz. 11421/1 hrsz. alatti ingatlan közvetlenül határos a 11421/2 hrsz. alatti ingatlannal.

A telek területe az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján 1197 m<sup>2</sup>.

Az ingatlan közbenső telek.

A Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló 47/1998.(X.15.) Főv. Kgy. rendelet (a továbbiakban: BVKSZ) 2. sz. melléklete alapján a **Hűvösvölgyi út városkép szempontjából kiemelt útvonal**.

Az ingatlan a KVSZ övezeti tervlapja szerint **L6-II-21 jelű, hegyvidéki kertvárosias lakóterület** övezetben helyezkedik el, tehát az építésügyi előírások – a nyeles telekre vonatkozó előírások kivételével – azonosak a 11421/2 hrsz. alatti, szomszédos ingatlanra vonatkozó előírásokkal.

A KVSZ 3. § (1) bekezdése alapján a Budapest Főváros II. kerület közigazgatási területén a BVKSZ előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

A **Hűvösvölgyi út – Nyéki út – Völgy utca – Vadaskerti utca által határolt területre vonatkozó városrendezési szabályokat a KVSZ-II-20 jelű szabályozási terv tartalmazza.**

A szabályozási tervlapon a Hűvösvölgyi úttól 20,0 m távolságig terjedő terület a „telek be nem építhető része”-ként jelölt.

Az ingatlanon a megkeresésben foglaltak szerint és a mellékelt, 2015.01.19. kiadású nem hiteles tulajdoni lap adatai szerint egy, földszint + padlástér kialakítású lakóépület áll.

Az ingatlan jelenlegi beépítési paraméterei nem ismertek, a meglévő épület esetleges átalakítási, bővítési lehetőségei - a meglévő adottságok figyelembevételével és a vonatkozó építésügyi előírások betartásával - építésztervező közreműködésével vizsgálható.

Mindkét ingatlan esetében, építési munkálatok végzését megelőzően – a tervezett építési munkától függően – a Főépítési Irodán településképi bejelentési, vagy településképi véleményezési eljárás lefolytatása szükséges a 9/2013.(III.29.), illetve a 11/2013.(III.29.) önkormányzati rendeletben előírtak szerint.

Budapest, 2015. január 28.

dr. Szalai Tibor jegyző megbízásából



**Ruzsicsné Polgári Erzsébet**  
Vezető-főtanácsos, mb. irodavezető

**Melléklet a VI. 235-2/2015. számú ügyirathoz**

Kivonat a VI. 1689-2/2013. ügyiratszámú, a 1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 149. sz. 11421/2 hrsz. alatti ingatlannal kapcsolatos tájékoztatásból:

„Az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján az ingatlan területe: 2420 m<sup>2</sup>.

Az ingatlan ún. nyúlványos telek.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet 1. sz. melléklete (Fogalommeghatározások) 115. pontja alapján **a teleknyúlvány területét a telek beépítettsége számítása során figyelmen kívül kell hagyni.**

A Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló 47/1998.(X.15.) Főv. Kgy. rendelet (a továbbiakban: BVKSZ) 2. sz. melléklete alapján **a Hűvösvölgyi út városkép szempontjából kiemelt útvonal.**

Az ingatlan a jelenleg hatályos, a Budapest II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest, II. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló 2/2007.(I.18.) rendeletének (a továbbiakban: KVSZ) övezeti terülapja szerint **L6-II-21 jelű, hegyvidéki kertvárosias lakóterület** övezetben helyezkedik el.

A KVSZ 3. § (1) bekezdése alapján a Budapest Főváros II. kerület közigazgatási területén a BVKSZ előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

**A Hűvösvölgyi út – Nyéki út – Völgy utca – Vadaskerti utca által határolt területre vonatkozó városrendezési szabályokat a KSZ-II-20 jelű szabályozási terv tartalmazza.**

**A KVSZ 4/J. § (20) bekezdésében foglaltak szerint:**

*A Hűvösvölgyi út – Nyéki út – Völgy utca – Vadaskerti utca által határolt területre vonatkozó városrendezési szabályok (KSZ-II-20):*

- a) A jelen bekezdésben lehatárolt területen elhelyezhető építmények rendeltetése
  - aa) A jelen bekezdésben lehatárolt területen üzemanyag-töltő állomást más építmény részeként sem szabad elhelyezni és meglévő épület használati módját e célra megváltoztatni nem szabad.
  - ab) A jelen bekezdésben lehatárolt területen nagy szállítási forgalmú építmény nem helyezhető el.
- b) Zöldfelületek
 

*A közterületi fásítást a közterületek mindkét oldalán, a meglévő közművek figyelembevételével, átlagosan 10 m-es telepítési távolságban, közepes méretű lomb-koronát növelő fákkal kell végezni.*
- c) Építmények elhelyezése
 

*Az építési helyen túlnyúló meglévő építmény(részek) megtarthatóak, átalakíthatóak, rendeltetésük megváltoztatható, de emeletráépítéssel, tetőtér-beépítéssel nem bővíthetőek. Ilyen esetekben újabb épület építésére vagy a meglévő épület toldalékkal történő bővítésére, illetve meglévő építmény(részek) bontása esetén újabb építmény(részek) építésére csak az építési helyen belül és az övezeti előírások keretei között kerülhet sor.*
- d) Épületek kialakítása

- da) Tetőtér-beépítés és tetőtéri nyílások elhelyezése (tetőkibúvó kivételével) meglévő épületben csak a jelen szabályzat szerint lehetséges, ha:
1. a tetőtér beépítésére meglévő rendeltetési egység bővítéseként kerül sor,
  2. új önálló rendeltetési egység (lakás, iroda) alakul ki és annak parkoló igénye a hatályos előírásoknak megfelelően megoldható,
  3. a meglévő magastető beépítését a szintterületi mutató lehetővé teszi,
  4. a tetőtér-beépítésnek műszaki, és egyéb akadálya nincs.
- db) A jelen bekezdésben lehatárolt területen az utcai építési vonalon álló önálló garázs – támfalgarázs kivételével – nem létesíthető.
- dc) A több gépkocsi tárolására terepszint-, illetve épület alatti pincegarázs vagy teremgarázs létesíthető. A terepszint alatti garázs felső födémét növényzettel fedett tetőkerítésként kell kialakítani és fenntartani.

**Az övezeti előírásokat a KVSZ 37. §-a tartalmazza.**

**A KVSZ 37. § (1) bekezdése alapján az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 6. táblázat felhasználásával kell meghatározni.**

6. táblázat

Övezet	beépítés módja	telek					szintterületi mutató			építmény-magasság	
		legkisebb terület	legnagyobb terület	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	legnagyobb	határérték	kizárólag tetőtérben	legkisebb zöldfelület	legkisebb	legnagyobb
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m
	<b>BÉ M</b>	<b>LKT</b>	<b>LNT</b>	<b>LKS</b>	<b>LKM</b>	<b>LNB</b>	<b>STM</b>	<b>STT</b>	<b>LKZ</b>	<b>LKE</b>	<b>LNE</b>
L6-II-21	SZ	1000	-	16	30	15	0,40	-	75	-	6,0

**A KVSZ 37. §-a alapján:**

- (2) Az övezetek területén a keretövezetben meghatározott építmények helyezhetők el.
- (3) A kialakítható lakásszám az 1000 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó területű telkek esetében 2, az ennél nagyobb telkek esetében 2 plusz az 1000 m<sup>2</sup> feletti telekterület figyelembe vehető részének 250 m<sup>2</sup>-rel – Pesthidegkút területén 500 m<sup>2</sup>-rel – történő osztásából származó hányados egész része lehet.
- (4) Az övezetekben kereskedelmi célú terület (függetlenül a rendeltetési egységek számától) csak a pinceszinten és a földszinten alakítható ki, de a megengedett legnagyobb beépített bruttó alapterület 50%-át meghaladó kereskedelmi célú bruttó szintterület csak szabályozási tervben meghatározott helyen és feltételekkel alakítható ki.
- (12) Az L6-II-21 jelű építési övezet területén:  
A kereskedelmi funkció bruttó szintterülete:
  - a) összességében nem haladhatja meg az 500 m<sup>2</sup>-t telkenként, illetve
  - b) legfeljebb 250 m<sup>2</sup>-t önálló rendeltetési egységenként.

**A beépítésre vonatkozó általános előírások (KVSZ 6. §):**

- (1) Az övezetek szabályozási jellemzőit és a szabályzat általános előírásait és a szabályozási terveket együtt kell alkalmazni és azoknak – az övezeti előírásokban meghatározott kivételekkel – külön-külön és együttesen is meg kell felelni.
- (2) Abban az esetben, ha az építési hely területe kisebb a megengedett övezeti határérték alapján meghatározott méretnél, abban az esetben az építési hely által kijelölt terület nagyságát kell figyelembe venni.
- (3) Lakóterületi övezetben az építési telek méretétől függetlenül egy épület bruttó alapterülete az övezetben előírt legkisebb teleknagyságra építhető épület alapterületének legfeljebb kétszerese lehet.
- (4) Az övezetben előírt legkisebb telekterület-méret legalább másfélszeresét meg nem haladó területű telken egy épületet szabad elhelyezni.
- (5) Az övezetre előírt legkisebb telekterület kétszeresénél nagyobb telken a megengedett legnagyobb beépítettséget – eltérő szabályozás hiányában - több épületben kell megvalósítani.
- (6) A szintterület meghatározása során a pinceszinteken kialakítható szintterületre vonatkozó rendelkezéseket az alábbi kiegészítésekkel kell alkalmazni:
  - a) gépkocsitárolásra lakásonként legfeljebb 50 m<sup>2</sup> szintterület,
  - b) a lakók tárolói céljára szolgáló helyiségek összterülete lakásonként a lakások összes nettó alapterületének legfeljebb 25%-os mértékéig, de legfeljebb 25 m<sup>2</sup> -ig hagyható figyelmen kívül.
- (7) Önálló parkoló-építmény (terepszint feletti parkolóház, garázsház, parkolólemez) csak szabályozási terv alapján és csak a KL-KT keretövezetek területén helyezhető el, illetve a KL-KT keretövezetek mentén fekvő L1, VK és I keretövezetek zárt sorú beépítési módú övezeteinek területén.
- (8) Az önálló parkolóházak, mélygarázsok telkének megengedett legnagyobb bruttó szintterületi mutatóját szabályozási tervben meghatározott feltételekkel kell megállapítani, az alábbiak figyelembe vételével:
  - a) az építménymagasságot minden esetben a csatlakozási szabályok (28-29.§) alapján kell meghatározni,
  - b) abban az esetben, ha a gépkocsik elhelyezésére szolgáló terület (a parkolók, a megközelítésükre szolgáló közlekedőterület és az épület használóit szolgáló mellékhelyiségek, egyéb területek bruttó szintterülete)
    1. kisebb, mint a teljes bruttó szintterület 75%-a, akkor az nem lehet nagyobb, mint az övezetben megengedett mérték,
    2. nagyobb mint a teljes bruttó szintterület 75%-a, akkor az övezetben megengedett szintterületi mutató legfeljebb a keretövezetben megengedett mértékig túlléphető.
- (9) A legkisebb zöldfelületek számítása során a burkolt felületek az alábbiak szerint vehetők figyelembe:
  - a) gyepházagos burkolat esetében: ..... 10 %
  - b) gyeppráccsal kialakított gyepfelület parkolás céljára 50 %, egyéb (sport) célra 75 %
- (10) A vízfelületek az alábbiak szerint vehetők figyelembe a legkisebb zöldfelületek számítása során:
  - a) kizárólag a terepszinten kialakított (meglévő és tervezett) mesterséges és természetes vízfelületek, díszkutak: ..... 50 %

- b) kizárólag a terepszinten kialakított (meglévő és tervezett) mozgó vízfelületek, szökőkutak: ..... 75 %  
 c) a kerti úszómedencék felülete a zöldfelületbe nem számítható bele. .... 0 %
- (11) Hatályon kívül
- (12) A területen építési munkát végezni a felszínmozgás-veszélyes, a barlang-előfordulásos területek lehatárolásának figyelembe vételével szabad. Az építésügyi hatósági engedély iránti kérelem kötelező mellékleteként kidolgozandó műszaki leírásban az építmény és környezete kölcsönhatásának ismertetése során ki kell térni arra, hogy a terület felszínmozgás-veszélyes- és/vagy barlang-előfordulásos területen fekszik-e.
- (13) A területen – a jogszabályban előírt melléképítményeken túlmenően – az előkertben nem helyezhető el lábonálló kerti tető.
- (14) A telkek e nem épített és közlekedésre igénybe nem vett részét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani, az övezeti előírások keretei között.

**A terepszint alatti beépítés szabályai (KVSZ 7. §):**

- (1) A terepszint alatti beépítettség – eltérő szabályozás hiányában – legfeljebb a terepszint feletti megengedett beépítettség értékének 1,50-szöröse lehet, melynek 50%-a helyezhető el az épület kontúrján kívül.
- (2) A talajvíz-mozgás lehetőségének biztosítása érdekében és építmények állagromlását megelőzendő, terepszint alatti építmény felvizi oldalán, a létesítmény tervezése során – talajmechanikai / hidrogeológiai szakvélemény alapján – méretezendő szivárgó-talajvíz elvezető rendszert kell létesíteni és fenntartani.”