



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Épített Környezetért Felelős Igazgatóság
Településrendezési Osztály

1024 Budapest,
Mechwart liget 1.
1277 Bp. Pf. 21.

Telefon: 346-5449
telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

Dr. Láng Orsolya
Osztályvezető

**Vagyonghasznosítási és
Ingatlan-nyilvántartási
Osztály**

HELYBEN

Ikt. szám: XXIV-94-2/2018

Hiv. szám: XIV-55/2018

Ü. i.: Szabó Péter Csaba

Tárgy: Tájékoztatás 1027 Budapest, Varsányi
Iren utca 11-13 (hrs. 13705, 13704/1) alatti
ingatlanokkal kapcsolatban.

Tisztelt Dr. Láng Orsolya!

A tárgyi ingatlanokkal kapcsolatos hatályos helyi előírásokat a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a *Bp., II. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról* szóló 2/2007. (I. 18.) rendelete és mellékletei (a továbbiakban: KVSZ), valamint Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a *településképi védelmről* szóló 45/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelete és az annak szakmai megalapozása érdekében készült településképi arculati kézikönyve tartalmazzák.

A KVSZ 1. melléklete (Övezeti terv) a tárgyi ingatlanokat VK-II-03 jelű, *Városközponti terület* építési övezetbe sorolja.

A VK-II-03 jelű építési övezet paraméterei a következők [KVSZ 40. § (1) 9. táblázat alapján]:

Övezet	beépítés módja	telek					szintterületi mutató			építmény-magasság	
		legkisebb terület	legnagyobb terület	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	legnagyobb beépítettség	határérték	kizárólag tetőtérben és tetőemeleten	legkisebb zöldfelület	legkisebb	legnagyobb
		m ²	m ²	m	m	%	m ² /m ²	m ² /m ²	%	m	m
		BEM	LKT	LNT	LKS	LKM	LNB	STM	STT	LKZ	LKE
VK-II-03	Z	1500	5500	-	-	75	3.50	0.50	20	-	K

Az ingatlanokra vonatkozó egyedi előírásokat a KVSZ 4/J.§ 37) bekezdése illetve a KVSZ 4/A. melléklet KSZ-II-37 sorának 4/B. mellékletéről szóló oszlopában szereplő 64.2; 64.3; 64.4; 65.1; 65.2; 65.3; 65.4 tervlapjai tartalmazzák.

A három beérkezett pályázatról az alábbi tájékoztatást adom:

Septem Lute Kft.

A pályázati dokumentáció alapján megállapítottam, hogy az épület tervezésekor a kerületi szabályozás (KSZ-II-37) rendelkezései közül:

- szabályozási vonal tartalmának figyelembe vétele a **rendelkezőeknek megfelel;**
- a „kizárólag terepszint alatt beépíthető terület” kialakítása a **rendelkezőeknek megfelel;**
- a tömbbelső felé jelölt építési vonal tartalmának értelmezése a **rendelkezőeknek megfelelő;**





- a „ $H_{max}=H_{m1}$ ” rendelkezés értelmezése a **megfelelő**;
- az övezeti előírásoknak **megfelelő paramétersort igazol**;
- a Varsányi Irén utca mentén, építési vonallal jelzett, jelenlegi telekhatár mentén történő homlokzat-tagolást **NEM veszi figyelembe**; Az épület **külső megjelenése erősen vitatható**, hogy figyelembe veszi-e a környező beépítést, továbbá illeszkedik-e külső megjelenésével a szomszédos épületekhez;
- a különböző rendeltetésekhez tartozó – az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) – **gépjármű várakozóhelyek számának meghatározása hibás** (a kávézó esetében);
- a lakások végleges száma pedig nem állapítható meg egyértelműen, ezért az összes funkcióhoz tartozó az OTÉK szerinti parkoló szám sem határozható meg.

Összegezve: a vonatkozó jogszabályoknak részben megfelel, azonban külső megjelenése és illeszkedése a szomszédos épületekhez vitatható és számítási pontatlanságokat is tartalmaz.

Szövetségutca 27Kft.

A pályázati dokumentáció alapján megállapítottam, hogy az épület tervezésekor a kerületi szabályozás (KSZ-II-37) rendelkezései közül:

- szabályozási vonal tartalmának figyelembe vétele a mindkét változat esetében a **rendelkezéseknek megfelelő**;
- a „kizárólag terepszint alatt beépíthető terület” kialakítása a mindkét terv esetében **eltér a rendelkezésektől**:
 - o a 2. A. számú terv esetében a belső szárny kialakítása nem megfelelő;
 - o mindkét változat esetében figyelmen kívül hagyja a hátsó telekhatártól mért 6,0 m-es távolságra vonatkozó rendelkezést (a terepszint alatti beépítés nem 100%-os);
- a tömbbelső felé jelölt építési vonal tartalmának értelmezése a Varsányi Irén 9. szám felőli épületrészen a **eltér a rendelkezésektől**;
- a „ $H_{max}=H_{m1}$ ” rendelkezés értelmezése **nem állapítható meg egyértelműen**;
- az övezeti előírásoknak **megfelelő paramétersort igazol**;
- a Varsányi Irén utca mentén, építési vonallal jelzett, jelenlegi telekhatár mentén történő homlokzat-tagolást **NEM veszi figyelembe**; Az épület **külső megjelenése erősen vitatható**, hogy figyelembe veszi-e a környező beépítést, továbbá illeszkedik-e külső megjelenésével a szomszédos épületekhez;
- a különböző rendeltetésekhez tartozó – az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) – **gépjármű várakozóhelyek telken belül történő elhelyezésének megoldása nem állapítható meg egyértelműen**;
- a lakások végleges száma pedig nem állapítható meg egyértelműen, ezért az összes funkcióhoz tartozó az OTÉK szerinti parkoló szám sem határozható meg.

Összegezve: a vonatkozó jogszabályoknak részben felel meg, emiatt számítási pontatlanságokat is tartalmazhat, azonban külső megjelenése homogén, markáns tagolások nem jellemzik.



Virénke Ingatlan Kft.

A pályázati dokumentáció alapján megállapítottam, hogy az épület tervezésekor a kerületi szabályozás (KSZ-II-37) rendelkezései közül:

- szabályozási vonal tartalmának figyelembe vétele a **rendelkezéseknek megfelelő**;
- a „kizárólag terepszint alatt beépíthető terület” kialakítása a **rendelkezéseknek megfelelő**;
- a tömbbelső felé jelölt építési vonal tartalmának értelmezése a **rendelkezéseknek megfelelő**;
- a „Hmax=Hm1” rendelkezés értelmezése — a homlokzatbemutatása hiányában — **nem állapítható meg egyértelműen**;
- az övezeti előírásoknak **megfelelő paramétersort igazol**;
- a Varsányi Irén utca mentén, építési vonallal jelzett, jelenlegi telekhatár mentén történő homlokzat-tagolás figyelembe vétele **nem állapítható meg egyértelműen**; továbbá az sem, hogy illeszkedik-e külső megjelenésével a szomszédos épületekhez;
- a különböző rendeltetésekhöz tartozó – az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) – **gépjármű várakozóhelyek számának meghatározása megfelelő**;

Összegezve: az előző két pályázathoz képest itt kizárólag iroda funkció kapna helyet, ami környezetterhelés szempontjából előnyös. A parkolási mérleg a funkciót tekintve az OTÉK előírásainak megfelelő, bár az egyéb területek megnevezés nem elég konkrét, ezért nem állítható teljes bizonyossággal, hogy nem keletkezik további parkoló igény.

Az épületről nem készült homlokzati rajz, látványterv, metszet, ezek hiányában nem lehet megállapítani az illeszkedést a szomszédos épületekhez.

Kérem a fentiek szíves tudomásul vételét!

Budapest, 2018. október 11.

Tisztelettel:


Trummer Tamás
főépítész