



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

Ikt. szám: XXIV-61-2/2019
Hiv. szám: XIV-51-2/2019
Ügyintéző: Szabó Péter Csaba

Vagyonhasznosítási és
Ingatlan-nyilvántartási Osztály

Tárgy: Tájékoztatás 1026 Budapest, Balogh
Ádám utca 34/B. szám alatti (hrs.: 12508/2)
ingatlannal kapcsolatban.

HELYBEN

Tisztelt Dr. Láng Orsolya!

A levelében megfogalmazott kérdéseivel kapcsolatosan az alábbiakról tájékoztatom:

A tárgyi ingatlan a Miniszterelnökség, Örökségvédelmi Hatósági Főosztály, Örökségvédelmi Nyilvántartási Osztály által kezelt Örökségvédelmi Nyilvántartás alapján a **műemlékek listáján nem szerepel, régészeti lelőhelyként nem nyilvántartott**, továbbá a településképi védelméről szóló 30/2017. (IX. 29.) Főv. Kgy. rendelet 4. melléklete alapján Budapest fővárosi helyi védettségű építészeti örökségének jegyzékén **sem szerepel**.

A tárgyi ingatlannal 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 védelméről 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 ingatlant L6-II-07 jelű, *hegyvidéki kertvárosias lakóterület* építési övezetbe sorolja.

6. táblázat

Övezet	beépítés módja	telek					szintterületi mutató		legkisebb zöldfelület	építmény-magasság	
		legkisebb terület	legnagyobb terület	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	legnagyobb beépítettség	határérték	kizárólag tetőtérben és tetőemléken		legkisebb	legnagyobb
		m ²	m ²	m	m	%	m ² /m ²	m ² /m ²		m	m
	BÉM	LKT	LNT	LKS	LKM	LNB	STM	STT	LKZ	LKE	LNE
L6-II-07	SZ	1000	-	20	30	15	0,30	0,10	75	-	7,5

Felhívom a figyelmét a KVSZ 37. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezésekre (építési övezeti előírások paraméterei), ezen túlmenően a KVSZ II-IV. fejezetében található Általános előírásokra.

A tárgyi ingatlan ún. nyúlványos telek, így a telek beépítése során az alábbi szempontokat kell figyelembe venni:

- Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 1. számú melléklete rendelkezik a telek legnagyobb beépítettsége fogalmáról, mely szerint:



„Telek legnagyobb beépítettsége: a telek beépített területének a telek teljes – nyúlványos telek esetében a teleknyúlvány területével csökkentett – területéhez viszonyított megengedett mértéke.”

- A KVSZ 29. § (4) bekezdésben foglalt rendelkezések határozzák meg a nyúlványos telek esetében az elő-, oldal- és hátsókert méreteit, amely értékeket a következőképpen kell meghatározni:

„Nyúlványos (nyeles) telek esetében a nyelet nem figyelembe véve a visszamaradó telek felé eső előkert, továbbá az oldal- és hátsókert egységesen legalább az övezetben előírt legnagyobb építménymagasság fele kell, hogy legyen.”

A kialakítható lakásszám a KVSZ 37. § (3) bekezdése szerint:

„(3) A kialakítható lakásszám

- a) az 1000 m²-t meg nem haladó területű telkek esetében 2 lakás,
b) az 1000 m²-nél nagyobb telkek esetében 2 lakás és az 1000 m² feletti telekterület BVKSZ szerint figyelembe vehető részének 250 m²-rel – Pesthidegkút területén 500 m²-rel – történő osztásából származó hányados egész része lehet.”*

Fentiek értelmében:

az ingatlan-nyilvántartás szerinti 1332 m² területű telken összesen 3 db lakás létesíthető.

Az épületek kialakításakor be kell tartani a KVSZ a beépítésre és a telek zöldfelületének kialakítására vonatkozó általános előírásokról szóló 6.§ (4) bekezdését:

„Az építési övezetben előírt legkisebb telekterület-méret másfélszeresét meg nem haladó területű telken – a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában – egy épületet szabad elhelyezni.”

A KVSZ 2. melléklete Értelmező rendelkezések 9/a pontja alapján:

„Egy épület: Az alapvető funkcionális rendeltetési egységeket egymástól nem elszakító tömegképzésű épület. Nem számít egy épületnek:

- a. az építményrészekkel (pl. nem helyiséget határoló fal, szerkezeti szereppel nem rendelkező látszó gerenda, falgerenda, pergola, kerti medence,) ill. egyéb, nem alapvető funkcionális egységet tartalmazó építményrésszel összekötött két vagy több épületnek látszó épület
b. felszín felett két- vagy több épület látszatát keltő épület, amely a terepszint alatt szerkezetiileg önálló, vagy nem önálló szerkezetű épületrésszel (pince, alagsor) egymáshoz kapcsolódik.”*

Tájékoztatjuk arról, hogy a tárgyi ingatlan a hatályos TSZT-2017 5. számú tervlapja szerint karsztos terület lehatárolásban található, ahol barlangok és üregesedések jelenléte a földtani és szerkezeti adottságok alapján nem zárható ki.

Ebben a zónában megvalósítandó természetvédelmi cél a termálkarszt-rendszer általános környezeti állapotromlásának megakadályozása, valamint a még ismeretlen barlangok megkutatási lehetőségeinek biztosítása.

Felhívjuk a figyelmét a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény vonatkozó passzusaira.



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

Összegezve:

- A tárgyi ingatlan nem megosztható;
- Az elő-, oldal- és hátsókert mérete egységesen az építménymagasság fele, azaz 3,75 m;
- A legnagyobb beépítettséget a nyúlvány nélküli telekméretre, míg a zöldfelület mértékét a teljes telekterületre kell meghatározni;
- A kialakítható rendeltetési egységeket egy épületben kell elhelyezni.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét!

Budapest, 2019. február 22.

Tisztelettel:


Trummer Tamás
főépítész

