



Gazdasági Igazgatóság Vagyonhasznosítási Ikt. szám: XXIV/240-2/2020

és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

Hiv. szám: XIV-85-2/2020

Ügyintéző: Szabó Péter Csaba

dr. Láng Orsolya Osztályvezető

Lang.Orsolya@masodikkerulet.hu

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

Tisztelt Osztályvezető Asszony!

Az ingatlannal kapcsolatos hatályos helyi előírásokat Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének *Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról* szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelete és mellékletei (a továbbiakban: KÉSZ), valamint *a településképi védelméről* szóló 45/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TKR) és az annak szakmai megalapozása érdekében készült településképi arculati kézikönyve tartalmazza. A KÉSZ 1. § (4) bekezdés rendelkezése szerint a KÉSZ hatálya alá tartozó területén a településképi követelményeket a TKR szabályozza, melyeket a KÉSZ-szel együtt kell alkalmazni.

A KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv 22. szelvény) a tárgyi ingatlant **Lke-2/SZ-9** jelű építési övezetbe sorolja. Az ingatlanokra vonatkozó általános előírásokról a KÉSZ 92-94.§-a, a részletes előírásokról a KÉSZ 98.§ (2) bekezdése rendelkezik.

Az építési övezetben kialakítható rendeltetési egység számának meghatározása a KÉSZ 57.§ rendelkezései, továbbá 2. melléklet 6b. táblázat 14. sorának együttes értelmezése alapján történik, ennek megfelelően álláspontunk szerint a tárgyi 1332 m² területű ingatlanon 3 db rendeltetési egység alakítható ki.

Felhívom a figyelmét, hogy a KÉSZ 93. § (8) bekezdésének a) pontjában foglalt rendelkezés alapján a tárgyi ingatlanon csak egy főépület helyezhető el, mivel a telkek mérete nem éri el a KÉSZ 2. mellékletének 6b. táblázat alapján előírt legkisebb telekterület-méret másfélszeresét.

A Miniszterelnökség, Örökségvédelmi Hatósági Főosztály, Örökségvédelmi Nyilvántartási Osztály által kezelt Örökségvédelmi Nyilvántartás alapján a tárgyi ingatlan **műemlékek listáján nem szerepel, régészeti lelőhelyként nem nyilvántartott.**

Tájékoztatatom arról, hogy a KÉSZ felülvizsgálatának (előzetes) partnerségi egyeztetése megkezdődött. A pontosítandó rendelkezések, észrevételek helyszínei között a tárgyi ingatlan nem szerepel.

Felhívom a figyelmét, a tárgyi ingatlan „B” zónában található, ezért a KÉSZ 5.§ (5) bekezdés rendelkezéseinek való megfelelést igazolni kell.

„(5) A „B” zónában az építési övezetekben a telek terepszint alatt és fölött beépített területének, valamint vízzáróan burkolt felületeinek együttes mértéke

a) legfeljebb 40% lehet, vagy

b) legfeljebb 5%-al haladhatja meg az építési övezetben megengedett legnagyobb terepszint feletti beépítési mértéket, amennyiben annak a 2. mellékletben vagy az építési övezet előírásában rögzített értéke meghaladja a 35%-ot, továbbá...”



A nyúlványos telek építési helyének meghatározása során a KÉSZ 26.§ (3) bekezdés rendelkezéseit kell alkalmazni:

„(3) Nyúlványos (nyeles) telek esetében [7. melléklet 12 ábra]

a) a visszamaradó telekkel közös – közterület felé eső – telekhatártól mért első kert mérete 5,0 méter,

b) az oldalkert és a hátsókert méretét az övezetben meghatározottak szerint kell megállapítani úgy, mintha az a) pont szerinti telekhatár lenne a közterületi határ.”

A nyúlványos telek beépítése esetén a KÉSZ 58.§ (9) bekezdés rendelkezései a mérvadóak:

„(9) Nyúlványos telek esetében a telek megengedett beépítési mértékén túl a telek megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítési mértékét és a telek általános- és parkolási szintterületi mutatóját, továbbá a telek előírt legkisebb zöldfelületét is a teleknyúlvány területével csökkentett telekterülethez kell viszonyítani.”

A fent megjelölt jogszabályok elérhetők a II. kerület honlapján, az alábbi elérhetőségen:
www.masodikkerulet.hu › Közérdekű › Hivatal › Szabályzatok › Településkép/ KÉSZ

Kérem a fentiek szíves tudomásulvételét!

Budapest, 2020. július 6.

Tisztelettel:



Melléklet: Az Lke-2/SZ-9 jelű építési övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 6b. táblázat alapján]

Az Lke-2/SZ-9 jelű építési övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 6b. táblázat alapján]:

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											6b.	táblázat		
A		B	C	D	E	F	G	H	I		J	K	L	M	N	O	
1.	terület- felhasználási kategória:	beépítési mód	BÉEPÍTÉSI PARAMÉTEREK											MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI EGYSÉGEK SZÁMA			
2.			a telek										az épület				
			legkisebb					legnagyobb					legnagyobb				
3.	Lke-2	beépítési mód	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terezszint		szintterületi mutatója			épület-magassága (m)	P _{mu} v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	átlagos szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyedi előírás alapján	
4.	övezetcsoport						felett (%)	alatt (%)	átlagos (m ² /m ²)	parkolási (m ² /m ²)							
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	Z %	B%-TF	B%-TA	SZTM_á		SZTM_P	Ém	P _{mu} v. H _L v. Élp				
14.	Lke-2/SZ-9	SZ	1000	20	30	75	15	25	0.4		0.2	7.5	-	-	§/1	-	
Beépítési mód			Intézményi Jelenlétre/ funkcióra utaló jelölés			Alkalmazási feltétel			Kedvezmények esetel			Magasságok		Önálló rendeltetési egységek száma			
SZ	= szabadonálló	AI	= alapintézmény	A	= alapintézmény, intézmény esetén	§	előírásban szereplő feltétel szerint			Ém	= épületmagasság	X	lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter				
O	= oldalhatáron álló	EI	= intézmény domináns	L	= lakásrendeltetés esetén saroktelek esetén	KH	közhasználatú terület kialakítása esetén			P _{mu}	= utcai párkánymagasság	-	nincs előírt / nem alkalmazott paraméter				
Z	= zárt sorú	Te	= templom	S	= parkolóhely pótlás					H _L	= lejtő felőli homlokzatmagasság	§/1	= 57. § (4) a) szerint				
		Sp	= sportpálya	PP	= Szabályozási Terven jelölt ingatlan esetén					Élp	= épület legmagasabb pontja	§/2	= 57. § (4) b) szerint				
		Á	= jelentős állomás	-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter					§	= előírás szerint	§	= előírás szerint				
		P	= parkoló							-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter						
		B	= benzinkút														
megjegyzés:													OTÉK eltéréssel				
													FRSZ 20. § (2) alapján				