



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

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

Dr. Toók Gabriella
Osztályvezető Asszony

Gazdasági Igazgatóság
Vagyonghasznosítási és Ingatlan-
nyilvántartási Osztály

Helyben

Ikt. szám: XXIV/350-2/2021
Hiv. szám: XV/64-4/2021
Ügyintéző: Jankó József Attila
Tárgy: Tájékoztatás a 1024 Budapest II.
kerület, Fény utca 8. szám alatti (hrsz.: 13177)
ingatlan építési előírásaival, valamint a
13177/0/A/23 hrsz-ú „*egyéb helyiség*”
értékesítésével kapcsolatban

Tisztelt Osztályvezető Asszony!

A fenti hivatkozási számú levelében megfogalmazott kérésére válaszolva településrendezési szempontból az alábbi tájékoztatást adom:

A Miniszterelnökség, Örökségvédelmi Hatósági Főosztály, Örökségvédelmi Nyilvántartási Osztály által kezelt Örökségvédelmi Nyilvántartás alapján a tárgyi ingatlan védetté nyilvánított régészeti lelőhelyet érint.

A tárgyi 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 (a továbbiakban: KÉSZ) és mellékletei, valamint *a településképi védelméről* szóló 45/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TKR) és annak szakmai megalapozása érdekében készült településképi arculati kézikönyve tartalmazza. A KÉSZ 1. § (4) bekezdés rendelkezése értelmében, a KÉSZ hatálya alá tartozó területen a településképi követelményeket a TKR szabályozza, melyeket a KÉSZ-szel együtt kell alkalmazni.

[A hivatkozott jogszabályok – többek között – elérhetőek a II. kerület hivatalos oldalán, az alábbi linken: <https://net.jogtar.hu/rendelet-kereso/gyors?council=ii-kerulet>.
Illetve az alábbi helyen is megtekinthetők: www.masodikkerulet.hu › Közérdekű › Hivatal › Szabályzatok › Településképi / KÉSZ]

A KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv 26. szelvény) a tárgyi ingatlant **Vt-V/Z-12** jelű kisvárosias területek építési övezetbe sorolja. Az ingatlanra vonatkozó általános előírásokról a KÉSZ 104-108. §-ai, a részletes előírásokról a KÉSZ 109. § (1) és (12) bekezdése rendelkezik. Az építési övezet paramétereit a tájékoztató levél 1. melléklete tartalmazza.

A tárgyi telek a TKR 2. melléklete szerint Kerületközponton belül *Nagyvárosias* karakterű meghatározó területen helyezkedik el, melynek egyedi építészeti településképi követelményeit a TKR 26-27. § tartalmazza.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 60/H. § rendelkezései alapján a tetőtér-beépítés nem számít bele a KÉSZ-ben meghatározott szintterületi értékbe. A KÉSZ-ben megállapított maximális lakásszámba a tetőtér-beépítéssel létrejött lakás nem számít bele. Lakások kialakítása esetében, a gépjármű tárolóhely kialakítási kötelezettség 1000 méteren belül egyéb módon is biztosítható, illetve megváltható.



A KÉSZ 33. § (3) bekezdése szerint *tetőtér-beépítésnek számít az az építési tevékenység, melynek eredményeként a tetőzet részben vagy egészben lecserélésre kerül, de a) az eredeti tetőkubus vízszintes vetületi területének legfeljebb 5%-a változik meg, és b) az eredeti párkánymagasság legfeljebb 0,8 méterrel emelkedik meg, vagy c) az eredeti történeti tervek szerinti tetőkubus kerül visszaépítésre.*

Álláspontom szerint az ingatlan értékesítésének településrendezési szempontból nincs akadálya.

Műszaki szempontból az alábbi megállapításokat teszem:

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 1. számú melléklet (Fogalommeghatározások):

„48. Helyiség: a rendeltetésének megfelelően épületszerkezettel minden irányból körülhatárolt, járófelülettel rendelkező tér, a beépítetlen tetőtér kivételével.

126. Tetőtér: az épület legfelső építményszintje feletti födémszerkezet felső síkja és a magastető szerkezetének alsó síkja közötti – minden irányból épületszerkezettel körülzárt – tér. A beépítés nélküli tetőtér (padlás) nem minősül építményszintnek.”

valamint

„46. Hasznos alapterület: a nettó alapterületnek azon része, amelyen a belmagasság legalább 1,90 m.

88. Nettó alapterület: helyiség vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér vízszintes vetületben számított területe.”

Felhívom a figyelmet, hogy az ingatlanügyi nyilvántartás szerinti megnevezések nincsenek közvetlen összefüggésben az építésügyi fogalommeghatározásokkal. Az OTÉK fogalommeghatározása alapján a beépítés nélküli tetőtér (*padlás*), vagyis a beépítetlen tetőtér nem minősül sem építményszintnek, sem helyiségnek, így „*egyéb helyiség*”-nek sem.

Felhívom a figyelmet, hogy az ingatlanügyi nyilvántartás céljára készülő terület-meghatározás és az építésügyi terület-meghatározás műszaki végrehajtása különböző értéket eredményezhet. A mellékelt dokumentumok alapján nem állapítható meg, hogy az ingatlanügyi nyilvántartásban feltüntetett (409 m²) terület azonos-e a beépítetlen tetőtér majdani tetőtér-beépítése után kialakított helyiség(ek) hasznos alapterületével.

Jelen tájékoztatás építetői szándékot tartalmazó szakszerű építészeti-műszaki dokumentáció, illetve változási vázrajz benyújtása nélkül készült és olyan szakmai álláspontként értelmezendő, amely nem jogforrás, így arra hivatkozva döntés nem hozható, azzal nem indokolható.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét!

Budapest, 2021. szeptember 3.

Tisztelettel:



Handwritten signature: Trummer Tamás, 2021.09.06



Melléklet:

Vt-V/Z-12 jelű építési övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 8. táblázat alapján]

1. melléklet

Az Vt-V/Z-12 jelű építési övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 8. táblázat alapján]:

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											8. táblázat		
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	
1.	terület-felhasználási kategória:	beépítési mód	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK											MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTEZÉSI EGYSÉGEK SZÁMA		
2.			a telek								az épület					
3.			Vt-V	övezetcsoport	legkisebb				legnagyobb				legnagyobb			átlagos szintterület osztószáma
4.	területe (m ²)	szélessége (m)			mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója		épület-magassága (m)	Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)				
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_P	Ém	Pmu v. H _l v. Élp	80	-	-	
21.	Vt-V/Z-12	Z	-	-	-	20	65	100	3	1,3	-	Pmu				
Beépítési mód			Intézményi jelenlétre/funkcióra utaló jelölés			Alkalmazási feltétel			Kedvezmények esetei		Magasságok		Önálló rendeltetési egységek száma			
SZ	=	szabadonálló	AI	=	alapintézmény	A	=	§	=	Ém	=	X	=	lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter		
O	=	oldalhatáron álló	EI	=	intézmény domináns	L	=	KH	=	Pmu	=		=			
Z	=	zártosorú	Te	=	templom	S	=		=	H _l	=		=			
			Sp	=	sportpálya	P	=		=	Élp	=		=			
			Á	=	jelentős állomás	P	=		=		=	§/1	=	57. § (4) a) szerint		
			P	=	parkoló		=		=		=	§/2	=			
			B	=	benzinkút	-	=		=		=	§	=			
			nincs előírt / nem alkalmazott paraméter													
			megjegyzés: OTÉK eltéréssel FRSZ 20. § (2) alapján													