



XIV/24-10
szám
Előirat: e. a.

Melléklet: 1 db

Előadó: Murágyi Oszkár

2022/24345

Dr. Toók Gabriella

Osztályvezető

Gazdasági Igazgatóság

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-
nyilvántartási Osztály

Ikt. szám: XXIV/137-4/2022

Hiv. szám: XIV-24-6/2022

Ügyintéző: Szabó Péter Csaba

Tárgy: Tájékoztatás 1029 Budapest, Zerind vezér
utca alatti (hrsz.: 55104/10) ingatlant érintő
lehetőségekkel kapcsolatban.

Helyben

Tisztelt Osztályvezető Asszony!

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 *településkép 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 – elérhetők 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 > Településkép / KÉSZ.

Tervezett építési tevékenységgel összefüggő jogszabályok megtalálhatók továbbá az E-építés portálon: <https://www.e-epites.hu/jogszabalyok>

A KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv 5. szelvény) az ingatlant **Lke-3/SZ-3** jelű építési övezetbe sorolja. Az ingatlanra vonatkozó általános előírásokról a KÉSZ 92-94. §-a, a részletes előírásokról a KÉSZ 101. § (1)-(3) bekezdése rendelkezik. Az építési övezet paramétereit a tájékoztató levél 1. melléklete tartalmazza.

A tárgyi telek a TKR szerint a Hidegkút kerületrészen belül kertvárosias karakterű meghatározó területen fekszik. Egyedi építészeti településképi követelményeit a 37.§ tartalmazza.

Az építési övezetben kialakítható rendeltetési egységek számának meghatározása a KÉSZ 57.§ (4) bekezdés ad) pontjában foglalt rendelkezései alapján történik. Ennek megfelelően, álláspontunk szerint a tárgyi ingatlanon összesen 3 db önálló rendeltetési egység alakítható ki.

Felhívom a figyelmét, hogy a KÉSZ 93. § (8) bekezdésének b) pontjában foglalt rendelkezés alapján a tárgyi ingatlanon „a (9) bekezdés betartásával szabad csak egy vagy több főépületet megvalósítani.”

A KÉSZ 93. § (9) bekezdése:

„Egy épület bruttó beépített alapterülete legfeljebb az építési övezetben előírt legkisebb teleknagyságra építhető alapterület kétszerese lehet, kivéve

a) az „AI” és „EI” jelű építési övezetekben, valamint

b) ha az építési övezet vagy a Hatodik rész kiegészítő előírása másként rendelkezik.”



A KÉSZ 31.§ (1) bekezdés b) pontjában foglalt rendelkezések értelmében:

„31. § (1) Új épület elhelyezése során

b) ha a szabadonálló vagy oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetben a telek mélysége, vagy az előkerttel csökkentett mérete 14,0 méternél kisebb, akkor a hátsókert mérete legfeljebb 4,0 méterre csökkenthető amennyiben a szomszédos telek építési helye vagy meglévő épülete, valamint a tervezett épület közötti telepítési távolság így betartható.”

Álláspontunk szerint településrendezési szempontból támogatható a tárgyi ingatlan értékesítése.

Felhívjuk a figyelmét, hogy értékesítés esetén, illetve előtt meg kell oldani az 55104/11 hrsz.-ú földrészlet megközelíthetőségét, mely kizárólag szokásjog alapján tárgyi ingatlanról történik.

Jelen tájékoztatás szakmai álláspontként értelmezendő, amely nem jogforrás, így arra hivatkozva döntés nem hozható, azzal nem indokolható.

Kérem a fentiek szíves tudomásulvételét!

Budapest, 2022. április 4.

Tisztelettel:



Melléklet:

Lke-3/SZ-3 jelű építési övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 7. táblázat alapján]



1. melléklet

Az Lke-3/SZ-3 jelű építési övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 7. táblázat alapján]:

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											7.	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					
			legkisebb				legnagyobb					legnagyobb					
3.	Lke-3		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)	általános szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyedi előírás alapján	
4.	övezetcsoport						felült (%)	alatt (%)	általános (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	Pmu v. H _L v. Ép					
13.	Lke-3/SZ-3	SZ	1000	-	-	75	15	25	0.4	0.2	6	-	-	§/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	§	= előírásában szereplő feltétel szerint	Ém	= épületmagasság	X	= lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter					
	O	= oldalhatáron álló	EI	= intézmény domináns	L	= lakásrendeltetés esetén	KH	= közhasználatú terület kialakítása esetén	Pmu	= utcai párkánymagasság	-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter					
	Z	= zárt sorú	Te	= templom	S	= saroktelek esetén		= kedvezmény (többlet)	H _L	= lejtő felőli homlokzatmagasság	-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter					
			Sp	= sportpálya	PP	= parkolóhely pótlás Szabályozási Terven jelölt ingatlan esetén			Élp	= épület legmagasabb pontja	§/1	= 57. § (4) a) szerint					
			Á	= jelentős állomás		= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter			§	= előírás szerint	§/2	= 57. § (4) b) szerint					
			P	= parkoló					-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter	§	= előírás szerint					
			B	= benzinkút													
Megjegyzés:														OTÉK eltéréssel			
														FRSZ 20. § (2) alapján			



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

XIV-24/2022

2022/59208

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

Dr. Toók Gabriella

Osztályvezető

Gazdasági Igazgatóság

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-
nyilvántartási Osztály

Helyben

Ikt. szám: XXIV/285-2/2022

Hiv. szám: XIV-24-14/2022

Ügyintéző: Ónody Éva

Tárgy: Tájékoztatás 1029 Budapest, Zerind vezér
utca alatti (hrsz.: 55104/5) ingatlan értékesítésével
kapcsolatban történt megkeresés kapcsán

Tisztelt Osztályvezető Asszony!

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

A Miniszterelnökség, Építészeti, Építésügyi és Örökségvédelmi Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása alapján a tárgyi ingatlan a műemlékek listáján nem szerepel, régészeti lelőhelyként nem nyilvántartott, továbbá kerületi helyi védelemmel nem érintett.

A tárgyi ingatlannal kapcsolatos hatályos helyi (építési) 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 *településkép 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>.]

A KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv 5. szelvény) az ingatlant **Lke-3/SZ-3** jelű építési övezetbe sorolja. Az ingatlanra vonatkozó általános előírásokról a KÉSZ 92-94. §-a, a részletes előírásokról a KÉSZ 101. § (1)-(3) bekezdése rendelkezik. Az építési övezet paramétereit a tájékoztató levél 1. melléklete tartalmazza.

A tárgyi telek a TKR szerint a Hidegkút kerületrészen belül kertvárosias karakterű meghatározó területen fekszik. Egyedi építészeti településképi követelményeit a 37.§ tartalmazza.

Álláspontunk szerint településrendezési szempontból támogatható a tárgyi ingatlan zártkörű versenytárgyalással történő értékesítése. Ugyanis a tárgyi ingatlan az 55104/11 hrsz-ú telek használatán kívül más célra nem alkalmas, továbbá nem teljesülnek maradéktalanul az „építési telek” –kel kapcsolatos építésjogi feltételek. Azaz a tárgyi telek nem „építési telek”.

Jelen tájékoztatás szakmai álláspontként értelmezendő, amely nem jogforrás, így arra hivatkozva döntés nem hozható, azzal nem indokolható.

Budapest, 2022. szeptember 02.

Tisztelettel:



Melléklet:

Lke-3/SZ-3 jelű építési övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 7. táblázat alapján]

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal 1024 Budapest, Mechwart liget 1.

Postacím: 1277 Budapest, Pf. 21.

KRID: 603162763

www.masodikkerulet.hu



