



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

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

**Harján Dávid**

Vezérigazgató

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.

<mailto:harjan.david@vf2.hu>

Ikt. szám: XXIV/287-2/2022

Hiv. szám:

Ügyintéző: Ónody Éva

Tárgy: Tájékoztatás 1028 Budapest, Máriaremete  
út 37. szám alatti (hrs.: 50048) ingatlant érintő  
lehetőségekkel kapcsolatban.

### Tisztelt Vezérigazgató úr!

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>.

Illetve az alábbi helyen is megtekinthetők: [www.masodikkerulet.hu](http://www.masodikkerulet.hu) > Közérdekű > Hivatal > Szabályzatok > Településképi / KÉSZ.]

A KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv 11. szelvény) a tárgyi ingatlant **Lke-2/SZ-10** jelű építési övezetbe sorolja. Az ingatlanra vonatkozó általános előírásokról a KÉSZ 92-94.§-a, a részletes előírásokról a KÉSZ 98.§ (4) 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 a) pont ad) alpontjában foglalt rendelkezései alapján történik. Ennek megfelelően, álláspontunk szerint — az 1000 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó — tárgyi ingatlanon összesen 2 db önálló rendeltetési egység alakítható ki.

Felhívom a figyelmét, a KÉSZ 93. § (3) bekezdés rendelkezéseire:

„(3) Ha az építési övezet nem rendelkezik másként, akkor a lakás, a közfeladatot ellátó alapintézményi és a közfeladatot ellátó intézményi rendeltetések kivételével az (1) és (2) bekezdés szerinti egyéb rendeltetések összesített szintterülete nem haladhatja meg az épület általános szintterületének felét, kivéve

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

b) az egyéb építési övezetek KÖu jelű övezetek menti telkein, valamint

c) a nem lakórendeltetés rendeltetésének megváltoztatása esetén.”

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



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

Postacím: 1277 Budapest, Pf. 21.

KRID: 603162763

[www.masodikkerulet.hu](http://www.masodikkerulet.hu)



Álláspontunk szerint, a tárgyi — az ingatlan-nyilvántartási adatok szerint „kivett művésztelep” — ingatlan értékesítése településrendezési szempontból támogatható.

Fontos azonban megjegyezni, hogy a tárgyi ingatlanon, — a 2021.01.01. időállapotú GEMINI-ben tárolt adatok alapján — az ingatlan-nyilvántartási rendszerben nincs feltüntetve az épületkontúr. Ezért, a feltételezhetően jogszerűen fennálló épület ingatlan-nyilvántartási adatokban rögzített információit célszerű tisztázni az értékesítést megelőzően. Elkerülve a későbbi esetleges eljárásokban történő fennakadásokat.

Véleményem szerint a telek elsősorban lakóház vagy kevés parkoló-igényű középületre (pl. magánrendelő) alkalmas, irodaháznak kevésbé.

Tájékoztatásként levelünkhöz mellékelünk, a társasházzá történő átalakítással kapcsolatban egy „vázlatot” (2. melléklet).

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

Kérem a fentiek szíves tudomásulvételét!

Budapest, 2022. szeptember 27.

Tisztelettel:

  
Trummer Tamás  
főépítész

Mellékletek:

1. melléklet. Lke-2/SZ-10 jelű építési övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 6.b. táblázat alapján]
2. melléklet. A társasházzá történő átalakítás vázlatos összefüggései



## 1. melléklet

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

| 2. MELLÉKLET  |                                         |                | Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok |           |                                                |                      |                                                     |                                    |                                                  |                         |                                                |                                                                              |                                 | 6.b.                                                                 | táblázat                              |            |           |
|---------------|-----------------------------------------|----------------|------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------|-----------|
| A             |                                         | B              | C                                                                      | D         | E                                              | F                    | G                                                   | H                                  | I                                                |                         | J                                              | K                                                                            | L                               | M                                                                    | N                                     | O          |           |
| 1.            | terület-<br>felhasználási<br>kategória: | beépítési mód  | BÉÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK                                                  |           |                                                |                      |                                                     |                                    |                                                  |                         |                                                |                                                                              |                                 | MAXIMÁLISAN<br>LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ<br>RENDELTELTÉSI EGYSÉGEK<br>SZÁMA |                                       |            |           |
| 2.            |                                         |                | a telek                                                                |           |                                                |                      |                                                     |                                    |                                                  |                         |                                                | az épület                                                                    |                                 |                                                                      |                                       |            |           |
| 3.            |                                         |                | Lke-2                                                                  | legkisebb | legnagyobb                                     | legnagyobb           | legnagyobb                                          | beépítési<br>mértéke<br>terepszint | szintterületi mutatója                           |                         | épület-magassága (m)                           | Pmu v. lejtő felőli<br>homlokzatmagasság v.<br>épület legmagasabb pontja (m) | átlagos szintterület osztószáma | telekterület alapján                                                 | egyedi előírás alapján                |            |           |
| 4.            | területe (m²)                           | szélessége (m) |                                                                        |           |                                                |                      |                                                     |                                    | mélysége (m)                                     | zöldfelületi aránya (%) |                                                |                                                                              |                                 |                                                                      |                                       | felett (%) | alatt (%) |
| 5.            | ÉPÍTÉSI ÖVEZET<br>JELE:                 | B              | T                                                                      | Tsz       | Tm                                             | Z %                  | B%_TF                                               | B%_TA                              | SZTM_á                                           |                         | SZTM_p                                         | Ém                                                                           | Pmu v. H <sub>i</sub><br>v. Élp |                                                                      |                                       |            |           |
| 15.           | Lke-2/SZ-10                             | SZ             | 1000                                                                   | -         | -                                              | 75                   | 15                                                  | 25                                 | 0.4                                              |                         | 0.2                                            | 6                                                                            | -                               | -                                                                    | §/1                                   | §          |           |
| Beépítési mód |                                         |                | Intézményi Jelenlétre/<br>funkcióra utaló jelölés                      |           |                                                | Alkalmazási feltétel |                                                     |                                    | Kedvezmények esetei                              |                         |                                                | Magasságok                                                                   |                                 |                                                                      | Önálló rendeltetési egységek<br>száma |            |           |
| SZ            | = szabadonálló                          | AI             | = alapintézmény                                                        | A         | = alapintézmény,<br>intézmény esetén           | §                    | = előírásban<br>szereplő                            | Ém                                 | = épületmagasság                                 | X                       | = lakás nem létesíthető,<br>egyéb rendeltetési | megjegyzés: OTÉK eltéréssel<br>FRSZ 20.§ (2) alapján                         |                                 |                                                                      |                                       |            |           |
| O             | = oldalhatáron<br>álló                  | EI             | = intézmény<br>domináns                                                | L         | = lakásrendeltetés<br>esetén                   | KH                   | = közhasználatú<br>terület<br>kialakítása<br>esetén | Pmu                                | = utcai<br>párkánymagasság                       | -                       | = nincs előírt / nem<br>alkalmazott paraméter  |                                                                              |                                 |                                                                      |                                       |            |           |
| Z             | = zártosorú                             | Te             | = templom                                                              | S         | = saroktelek esetén                            |                      |                                                     | H <sub>i</sub>                     | = lejtő felőli<br>homlokzatmagasság              | -                       | = nincs előírt / nem<br>alkalmazott paraméter  |                                                                              |                                 |                                                                      |                                       |            |           |
|               |                                         | Sp             | = sportpálya                                                           | PP        | = parkolóhely pótlás                           |                      |                                                     | Élp                                | = épület legmagasabb<br>pontja                   | §/1                     | = 57. § (4) a) szerint                         |                                                                              |                                 |                                                                      |                                       |            |           |
|               |                                         | Á              | = jelentős<br>állomás                                                  |           | Szabályozási Terven<br>jelölt ingatlan esetén  |                      |                                                     | §                                  | = előírás szerint                                | §/2                     | = 57. § (4) b) szerint                         |                                                                              |                                 |                                                                      |                                       |            |           |
|               |                                         | P              | = parkoló                                                              |           | nincs előírt / nem<br>alkalmazott<br>paraméter |                      |                                                     | -                                  | = nincs előírt / nem<br>alkalmazott<br>paraméter | §                       | = előírás szerint                              |                                                                              |                                 |                                                                      |                                       |            |           |
|               |                                         | B              | = benzinkút                                                            |           |                                                |                      |                                                     |                                    |                                                  |                         |                                                |                                                                              |                                 |                                                                      |                                       |            |           |



## 2. melléklet

A társasházzá történő átalakítás vázlatos összefüggései

### Társasház bejegyzése:

A 109/1999.(XII.29.) FVM rendelet [Inytv. vhr.] 73. § (1) bekezdés szerint „... Társasház bejegyzéséhez alapító okirat és az ingatlanügyi hatóság által az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló miniszteri rendelet szerint nyilvántartásba vett alaprajz szükséges. Az ingatlan alapterületének ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez az ingatlanügyi hatóság az alaprajzhoz tartozó numerikus területszámítást használja fel. ...”

Amennyiben az ingatlanon meglévő épület(ek) jogszerűen, építési/használatbavételi- vagy fennmaradási engedély alapján épültek, abban az esetben az építés hatóság által kiadott jogerős határozat és záradékolt tervdokumentáció igazolja a rendeltetési egységek számát.

Ha a jogerős határozat(ok) nem áll(nak) rendelkezésre, annak másolatát az illetékes építésügyi hatóságtól szerezhetik be. Mivel 2020. március 1-től az általános építésügyi hatósági, az általános építésfelügyeleti hatósági és az örökségvédelmi feladatokat a fővárosi és megyei kormányhivatalok látják el.

#### A területileg illetékes hivatal:

Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály

Dél-Budai Építésügyi és Építésfelügyeleti Osztály

Székhely/Telephely: 1012 Budapest, Logodi u. 38-40.

Postacím: 1364 Budapest, Pf.: 234.

Telefon: +36 (1) 795-9029, (1) 795-9029

Honlap: [www.kormanyhivatal.hu](http://www.kormanyhivatal.hu); [epitesugy-delbuda@bfkh.gov.hu](mailto:epitesugy-delbuda@bfkh.gov.hu)

#### A hatósági döntések, tervek másolatai szükség esetén innen is beszerezhető:

Budapest Főváros Levéltára 1139 Budapest, Teve u. 3-5. Postafiókcsím: 1554 Budapest, Pf. 41. Tel: (+36) 1 298-7500

Abban az esetben, ha a használatbavételi engedély schol sem lenne fellelhető, az 1997. évi LXXVIII. törvény [Étv.] 34. § (5) bekezdése értelmében az építésügyi hatóság tény, állapot, egyéb adat igazolása céljából az ingatlan adataiban bekövetkezett változásnak - jogszabályban meghatározottak szerinti - ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséhez helyszíni szemle alapján hatósági bizonyítványt állíthat ki.



### **Rendeltetésváltozás, hatósági bizonyítvány:**

*A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 48. §-a határozza meg a polgármester által kiállítható hatósági bizonyítvány eseteit: „Ha a rendeltetésváltozás megfelel az országos, valamint a helyi építési követelményeknek és az önkormányzat a településképi bejelentést tudomásul vette, az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetés céljából az önkormányzat kérelemre 15 napon belül hatósági bizonyítványt állít ki az építmény, valamint az építményen belüli önálló rendeltetési egység rendeltetésének módosításáról és új rendeltetéséről, valamint az építmény rendeltetési egységei számának megváltozásáról és az önálló rendeltetési egységek új számáról.”

A TKR 44. § (1) A Polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le az építésügyi és építés-felügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 1. mellékletében nevezett építési engedélyhez nem kötött alábbi építési tevékenységek tekintetében:

„f) épületben a rendeltetés módjának, az önálló rendeltetési egységek számának és méretének változtatása,”.

A településképi bejelentési eljárás részletes szabályait, az eljárás lefolytatását és elbírálásának szempontjai a TKR 45 – 46. §-ai tartalmazzák.

A TKR 10. mellékletében rögzített kérelemminta mellékleteként benyújtott, megfelelő jogosultsággal rendelkező tervező által készített építészeti-műszaki dokumentáció tartalmának alkalmasnak kell lennie arra, hogy az alapján a településképi követelményeknek és a településrendezési eszközöknek való megfelelés megítélhető és igazolható legyen a kérelem tárgyának vonatkozásában.

A településképi bejelentési kérelem és a tervdokumentáció az e-papír rendszeren keresztül is benyújtható a Budapest Főváros II. kerület Önkormányzatának. A könnyebb beazonosítás érdekében, kérjük a tárgyban feltüntetni: Településképi Bejelentési Osztály és a kérelem tárgyát.

A rendszer ezen a linken elérhető: <https://epapir.gov.hu/>