



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

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

Dr. Toók Gabriella

Osztályvezető

Gazdasági Igazgatóság

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-
nyilvántartási Osztály

Ikt. szám: XXIV/322-2/2022

Hiv. szám: -

Ügyintéző: Szabó Péter Csaba

Tárgy: Tájékoztatás a 1025 Budapest, Vöröstorony
lejtő 7. szám alatti (hrsz.: 11820/7) ingatlan
lehetőségeivel kapcsolatban.

Helyben

Tisztelt Osztályvezető Asszony!

A 2022. október 20-án kelt levelében megfogalmazott kérdéseivel kapcsolatban, az
alábbiakról tájékoztatom.

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 17. szelvény) a tárgyi ingatlant Lke-2/SZ-9 jelű
építési övezetbe sorolja. Az ingatlanra vonatkozó általános előírásokról a KÉSZ 92-94.§-a, a
részletes előírásokról a KÉSZ 98.§ (1)-(2) bekezdése rendelkezik. Az építési övezet
paramétereit a tájékoztató levél 1. melléklete tartalmazza.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm.
rendelet 1. mellékletének 30. pontjában foglalt rendelkezéseknek megfelelően:

30. Építési telek: **az a telek,**

- „a) amely beépítésre szánt területen, építési övezetben fekszik,
- b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított,
- c) a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó
jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról
gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és
- d) amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m.”

A fentieket figyelembe véve a tárgyi telek, az ingatlan-nyilvántartási alapadatokat figyelembe
véve álláspontunk szerint építési teleknek minősül.

A levelében említett folyamat eredménye, — miszerint felderítés alatt van, hogy a tárgyi
ingatlan körülvevő magáningatlanok közül melyek használják az Önkormányzat
résztulajdonában álló ingatlant — befolyásolhatja fenti tényállást.



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

Postacím: 1277 Budapest, Pf. 21.

KRID: 603162763

www.masodikkerulet.hu



A KÉSZ 58.§ (9) bekezdés rendelkezései értelmében:

„(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.”

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

Településrendezési szempontból támogatható a tárgyi ingatlan értékesítése.

Tájékoztatom, hogy informálisan tudomásunk van a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály 800402/3/2022 ügyiratszámú, 2022.10.19-én kelt határozatról, mely „nem engedélyezi” a 2022. szeptember 19-én záradékolt T-102844. számú változási vázrajz alapján tervezett telekcsoport-újraosztását — mivel az nem felel meg az építési szabályoknak és a telekalakításról szóló miniszteri rendelet előírásainak.

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

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét!

Budapest, 2022. október 24.

Tisztelettel:

Trummer Tamás
főépítész



Melléklet:

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



1. melléklet

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	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK										MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTESETI EGYSÉGEK SZÁMA				
2.			a telek													az épület	
			legkisebb				legnagyobb									legnagyobb	
3.	Lke-2		területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terezszint		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						felett (%)	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. 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 esetei		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	KH	= közhasználatú terület kialakítása esetén kedvezmény (többlet)	Pmu	= utcai párkánymagasság		= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter						
Z	= zártos	Te	= templom	S	= saroktelek esetén			H _L	= lejtő felőli homlokzatmagasság		= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter						
		Sp	= sportpálya	P	= parkolóhely pótlás Szabályozási Terven jelölt ingatlan esetén			Élp	= épület legmagasabb pontja	§/1	= 57. § (4) a) szerint						
		Á	= jelentős állomás	P	= parkoló			§	= előírás szerint	§/2	= 57. § (4) b) szerint						
		B	= benzinkút	-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter			-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter	§	= előírás szerint						
												megjegyzés:		OTÉK eltéréssel FRSZ 20. § (2) alapján			