



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

Helyben

Ikt. szám: XXIV/44-5/2023

Hiv. szám: XIV-12-5/2023 és XIV-12-6/2023

Ügyintéző: Szabó Péter Csaba/Erdei Gyula

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

Tisztelt Osztályvezető Asszony!

A 2023. február 7-én és február 13-án kelt levelében megfogalmazott kérdéseivel kapcsolatban, az alábbiakról tájékoztatom.

Az alkalmazott szakmai gyakorlat alapján, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet szerinti „építési telek” –fogalom a telket jellemzi, nem pedig a telken történő épület-elhelyezést.

Álláspontunk szerint is egyértelmű, hogy a tárgyi (osztatlan közös tulajdonban lévő, ingatlan-nyilvántartás szerint nyúlványos/nyeles) telken történő Önálló (szomszédos telkektől független) épület-elhelyezés a gyakorlatban számos műszaki problémát vet fel. Ebből adódóan az is egyértelmű, hogy a tárgyi telek a szomszédos, lényegében a 11820/5 hrsz-ú telek számára jelent igénybe vehető beépítési többletet egy telek-egyesítést követően.

Álláspontunk szerint, a tárgyi telek tulajdoni hányad szerint kalkulált területi mérőszámai nem jelölik ki a tárgyi telektesten belüli területek fizikai helyét és alakját. Azaz a „nyél” fizikailag és mértanilag meghatározott területe is és a (beépítettség számítás szempontjából) „figyelembe vehető telekterület” is a tulajdoni hányadok szerint oszlik meg.

A 2022.10.24-én kelt, XXIV/322-3/2022 iktatószámú főépítési állásfoglaltakat, annyiban módosítjuk, miszerint az azóta beérkezett állásfoglalási kérelemben és XIV-12-5/2023 hivatkozási számú levelében mellékelt részletesen feltárt a telek megközelíthetőségét bemutató anomáliák, oly mértékben korlátozzák a telek közterületről történő feltárását, hogy nem lehet teljes értékű építési telekként kezelni a tárgyi ingatlant. A teleknyúlvány beépítése és annak meredeksége is ellehetetleníti a Vöröstorony lejtő felőli telekfeltárást.

Amennyiben az ingatlan-nyilvántartás szerinti nyél „elbirtokolt” területnek tekinthető abban az esetben a nyél nélküli telek test – közterületi kapcsolat nélküli – ún. „zárványtelek”-nek is tekinthető.

A fentiekben rögzítettek értelmében kijelenthető, hogy a tárgyi földrészlet nem minősül építési teleknek.

Tájékoztatom, hogy dr. Boglutz István és Koloszar Dénes Mihály tulajdonostársak 2023. február 1-én kelt főépítési állásfoglalási kérelemmel kereste meg Hivatalunkat (1. Melléklet). Jelen levelünk 2. Mellékletében csatolt táblázatban foglaltuk össze, hogy álláspontunk szerint hogyan változik a 11820/7 és 11820/5 hrsz-ú ingatlanok jelenlegi- és egyesítést követő beépíthetősége.



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

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

Az építési övezet paramétereit a tájékoztató levél 3. Melléklete tartalmazza.

Településrendezési szempontból támogatható a tárgyi ingatlan értékesítése.

Budapest, 2023. február 15.

Tisztelettel,



Melléklet:

1. melléklet: dr. Boglutz István és Koloszárné Dénes Mihály tulajdonostársak 2023. február 1-én kelt főépítész állásfoglalási kérelme - másolat
2. melléklet: A 11820/7 és 11820/5 hrsz-ú ingatlanok jelenlegi- és egyesítést követően beépíthetőségének jellemző változása
3. melléklet: Az Lke-2/SZ-9 jelű építési övezet paramétereit [a KÉSZ 2. melléklet 6b. táblázat alapján]

Átvetve 2023.03.01.

Muzsai

Σ





1. melléklet

T.
Budapest II. Kerület Önkormányzata
Trummer Tamás Főépítész Úr részére

Tárgy: Főépítési állásfoglalás kérése
hrsz.: 11820/7

Tisztelt Főépítész Úr!

Alulírott dr. Boglutz István és Koloszá Dénés Mihály a jelen kérelmünkkel

kérjük, hogy főépítési állásfoglalást

szíveskedjen részünkre kiadni a természetben a Budapest II. Kerület Vöröstorony lejtő 7. szám alatti (hrsz.: 11820/7) ingatlannal kapcsolatos alábbi kérdésekben.

1. Szíveskedjen megállapítani, hogy az ingatlant a közterülettel jogilag összekötő, földhivatali térképen szereplő teleknyél a valóságban – a közterület felől t e l j e s s z é l e s s é g é b e n, belső szakaszán részlegesen – beépített, így jelenleg a telek gépjárművel és gyalogosan is megközelíthetetlen.
2. A kérelmünkhöz csatolt geodéziai felmérés alapján hozzávetőleg hány százalékban lejtős a térképen szereplő, jogi értelemben vett teleknyél.
3. Amennyiben a teleknyélen jelenleg fennálló épületrészek valamilyen módon elbontásra kerülnének, a jelenlegi terepszinten megvalósítható lenne-e új gépkocsi behajtó rámpa építése, vagy ez beleütközne az OTÉK és a KÉSZ által meghatározott maximum 15% mértékű lejtést engedő rendelkezéseibe.
4. Amennyiben a jelenlegi terepszint lejtése meghaladja a 15% mértéket, hozzávetőleg mekkora legnagyobb magasságú támfal építése volna szükséges a 15%-os rámpa kialakításához.
5. Mekkora a jogi értelemben létező teleknyél legkisebb szélessége, azaz milyen széles a nyél legkeskenyebb szakasza.
6. A fentiek szerinti rámpa jogszerűen kialakítható volna-e úgy, hogy az nem ütközne az OTÉK 6. számú melléklete 1. ábráján szereplő legkisebb szélességnek, azaz az összesen 3,5 méter (kerékvetők+útpálya) szélességnek, magyarán a szükségszerű támfalak megépítését követően fennmaradna-e a minimum 3,5 méter szélesség az út és a kerékvetők kialakítására.
7. Fentieket együttesen figyelembe véve a nevezett ingatlan a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 1. sz. melléklete 30. pont c) bekezdése értelmében jelenleg és ténylegesen építési teleknek minősül-e.
8. Fentieket együttesen figyelembe véve a nevezett ingatlan a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 1. sz. melléklete 30. pont c) bekezdése értelmében a teleknyélen fennálló építmények esetleges elbontatását követően t é n y l e g e s e n építési teleknek minősülne-e.
9. Fentieket együttesen figyelembe véve a nevezett ingatlan a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 1. sz. melléklete 30. pont c) bekezdése értelmében a teleknyélen fennálló építmények esetleges elbontatását követően a KÉSZ értelmében a telekre egyébként irányadó építési mutatók szerinti lakóház és ahhoz tartozó teremgarázs felépítésére irányuló építési engedély a Fővárosi Kormányhivatal előtt kérelmezhető-e.

Kérem, hogy állásfoglalását az alábbi e-mail címemre szíveskedjen megküldeni részemre.

Kelt Budapest, 2023.02.01.

Szíves eljárását előre is köszönve maradunk tisztelettel:

Mellékelve:
Geodéziai felmérés

dr. Boglutz István és Koloszá Dénés Mihály
tulajdonostársak
istvan.boglutz@boglutz.com +36 30 222 7109



2. melléklet

A 11820/7 és 11820/5 hrsz-ú ingatlanok jelenlegi- és egyesítést követően beépíthetőségének jellemző változása

	11820/5 hrsz.-ú ingatlan (Törökvész lejtő 110/B.)	11820/7 hrsz.-ú ingatlan (Önk. résztulajdon)
Ingatlan-nyilvántartás szerint telek terület	1117 m ²	1267 m ²
Nyél	-	157,5 ¹ m ²
1820/7 és 11820/5 hrsz-ú ingatlanok jelenlegi- beépíthetősége		
Építési övezet paramétereit figyelembe vehető terület	1117 m ²	1267 m ² -157,5 m ² = 1109,5 m ²
Lke-2/SZ-9 jelű építési övezetben a beépítési mértéke (terepszint felett: 15%)	1117x0,15= 167,55 m ²	1109,5x0,15= 166,4 m ²
Lke-2/SZ-9 jelű építési övezetben az általános szintterületi mutató szerinti terület (SZTMá = 0,4)	1117x0,4= 446,8 m ²	1109,5x0,4= 443,8 m ²
11820/7 és 11820/5 hrsz-ú ingatlanok egyesítést követő- beépíthetősége		
Ingatlan-nyilvántartás szerint telek terület összevonás után	2384 m ²	
Építési övezet paramétereit figyelembe vehető terület (m ²)	2384-157,5=2226,5 2226,5-1500=726,5, továbbá 726,5/2=363,25 363,25+1500=1863,25 m ²	
Lke-2/SZ-9 jelű építési övezetben a beépítési mértéke (terepszint felett: 15%)	1863,25x0,15= 279,49 m ² (Növekmény telekegyesítést követően = 279,49-167,55=111,94 m²)	
Lke-2/SZ-9 jelű építési övezetben az általános szintterületi mutató szerinti terület (SZTMá = 0,4)	1863,25x0,4= 745,3 m ² (Növekmény telekegyesítést követően = 745,3-446,8=298,5 m²)	

¹ A nyél területe, a kérelmezők, dr. Boglutz István és Koloszar Dénes Mihály tulajdonostársak 2023.01.20. napján kelt levele alapján



3. melléklet

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 – 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 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.

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 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 RENDELTERETÉSI EGYSÉGEK SZÁMA				
2.			a telek								az épület						
					legkisebb				legnagyobb				legnagyobb				
3.	Lke-2		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.	övezetscport						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	megjegyzés: OTÉK eltéréssel FRSZ 20.§ (2) alapján				
	O	= oldalhatáron álló	EI	= intézmény domináns	L	= lakásrendeltetés esetén	KH	= közhasználatú terület kialakítása esetén kedvezmény (többlet)	Pmu	= utcai parkánymagasság							
	Z	= zárt sorú	Te	= templom	S	= saroktelek esetén			H _L	= lejtő felőli homlokzatmagasság							
			Sp	= sportpálya	P	= parkolóhely pótlás Szabályozási Terven jelölt ingatlan esetén			Élp	= épület legmagasabb pontja							
			Á	= jelentős állomás	P	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter			§	= előírás szerint							
			P	= parkoló					-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter			§/1	= 57. § (4) a) szerint			
			B	= benzinkút	-							§	= előírás szerint	§/2	= 57. § (4) b) szerint		