



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/13-4/2023

Hiv. szám: XIV-4-10/2023

Ügyintéző: Sulán Gabriella

Tárgy: Tájékoztatás a 1028 Budapest II.  
kerület, belterület hrsz.: **54429/4** alatti  
ingatlannal kapcsolatban

### Helyben

#### **Tisztelt Osztályvezető Asszony!**

A fenti hivatkozási számú levelében megfogalmazott kérésére válaszolva településrendezési szempontból, önmagában egyik megoldás sem ellentétes a településrendezési követelményekkel. A három különböző elképzeléssel kapcsolatban az alábbi tájékoztatást adom:

Az 54429/4 hrsz.-ú ingatlan

1. az 54433 hrsz.-ú ingatlannal történő egyesítése esetén egy még nagyobb zárványtelek keletkezik, mert az így létrejövő telek az *építési telek* OTÉK szerinti követelményeit (gépjárművel való közvetlen megközelítés lehetőségének hiánya miatt) maradéktalanul nem elégíti ki, így azon szabályosan épület nem helyezhető el.
2. a 54434 hrsz.-ú ingatlannal történő egyesítésével egy időben vagy azt megelőzően végre kell hajtani a KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv 2. szelvény,) rendelkezései alapján, a kötelező szabályozási vonal szerinti közterületi telek kialakítását. Ebben az esetben teljesülnek az *építési telek* OTÉK szerinti követelményei. Ingatlan-nyilvántartás szerint is kialakul az Úrbéres utcai közterületi kapcsolat.
3. a 54429/5 hrsz.-ú telekkel történő egyesítése esetén egy bonyolult geometriájú telek keletkezik, ami bizonyos kötöttséget jelenthet az egyesített telken történő épület-elhelyezés tekintetében. Azonban kalkulációnk szerint, ebben az esetben a kialakuló telek területe minimálisan, de meghaladja az **1.500 m<sup>2</sup>**-t, ami lehetővé teszi a KÉSZ 93. § (8) bekezdés szerint ún. „több főépület” elhelyezését a telken.

Jelen tájékoztatás építetői szándékot tartalmazó építészeti-műszaki dokumentáció, illetve változási vázrajz benyújtása nélkül készült és olyan szakmai álláspontként értelmezendő, amely nem jogforrás.

Budapest, 2023. március 2.

Tisztelettel:



Melléklet:

1. KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv 2. szelvény) részlete



## 1. melléklet



1. ábra KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv 2. szelvény) léptéktelen részlet