



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

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

2023 / 3630

Dr. Toók Gabriella
Osztályvezető Asszony

Gazdasági Igazgatóság
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-
nyilvántartási Osztály

Ikt. szám: XXIV/13-2/2023

Hiv. szám: XIV-4-3/2023

Ügyintéző: Sulán Gabriella

Tárgy: Tájékoztatás a 1028 Budapest II.
kerület, belterület hrsz.: 54429/4 alatti
ingatlan beépítési előírásaival kapcsolatban

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal

2023 JAN 18.

Helyben

Tisztelt Osztályvezető Asszony!

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

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 18. §, és 19. § vonatkozó rendelkezései:

18. § (1) „Építési tevékenységet végezni az e törvényben foglaltak, valamint az egyéb jogszabályok megtartásán túl, csak a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően szabad.”

19. § (1) „... Beépítésre szánt területen - ... - épület csak építési telken helyezhető el.”

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 1. melléklete (Fogalommeghatározások) 30. pontja:

„Építési telek: az a telek,

a) amely beépítésre szánt területen 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 telekalakításról szóló 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet:

3. § (1) „A telket – a nem építési telek telekegyesítése és telekhatár-rendezése kivételével – úgy kell alakítani, hogy a kialakuló telkek köz- vagy magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthetőek legyenek.”

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]



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

Postacím: 1277 Budapest, Pf. 21.

KRID: 603162763

www.masodikkerulet.hu



A KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv 2. szelvény, a továbbiakban: SZT) a tárgyi ingatlant (és a vele egyesíteni tervezett 54429/3 hrsz.-ú ingatlant) **Lke-2/O-4** jelű építési övezetbe sorolja. Az ingatlanokra vonatkozó általános előírásokról a KÉSZ 92-94. §-ai, a részletes előírásokról a KÉSZ 99. § (1) és (2) bekezdése rendelkezik. A területre vonatkozó kiegészítő előírásokat a KÉSZ 143/A.§-a tartalmazza. Az építési övezet paramétereit a tájékoztató levél 1. melléklete tartalmazza.

A SZT alapján a belterületi ingatlan fekvéshatáron fekszik. A fekvéshatáron húzódó telekhatár mentén húzódó 10 m széles sáv *erdő pufferterülete*, ami zöldfelület létesítésére kijelölt hely és a KÉSZ 3. § c) pontját alkalmazni kell. Ez a telekrész egyúttal *patak nyomvonal fenntartó sávjával* is érintett.

Az 54429/4 hrsz.-ú ingatlan az *építési telek* OTÉK szerinti követelményeit (gépjárművel való közvetlen megközelítés lehetőségének hiánya miatt) maradéktalanul nem elégíti ki, így azon épület nem helyezhető el.

Az ingatlan a KÉSZ 5.a. és 5.b. melléklete szerint korlátozással, védelemmel nem érintett.

A KÉSZ 57.§ (4) ad) pontja határozza meg a telken elhelyezhető önálló rendeltetési egységek számát. A két telek egyesítését követően, a cca. 1010 m² nagyságú telken összesen 2 db önálló rendeltetési egység elhelyezése lehetséges.

A KÉSZ 93.§ (8) a) rendelkezései szerint, a telken egy főépület helyezhető el, a 93.§ (12) értelmében kiszolgáló épület csak terepszint alatti építményben létesíthető. A telken a KÉSZ 42.§-a és a 93.§ (13) szerinti melléképítmények helyezhetők el.

A kiszolgáló épületekre vonatkozó általános előírásokat a KÉSZ 40-41.§-ai tartalmazzák. Gépjármű tároló újonnan kiszolgáló épületként nem létesíthető.

A tárgyi telek a TKR 2. melléklete szerint Hidegkúton belül *Kertvárosias* karakterű meghatározó területen – ezen belül *KK/1* jelű részterületen – helyezkedik el, melynek egyedi építészeti településképi követelményeit a TKR 36-37. § /, valamint a TKR 38. § (1) bekezdése tartalmazza.

Álláspontom szerint az 54429/4 hrsz.-ú telek egyesítése a vele közvetlenül szomszédos 54429/3 hrsz.-ú telekkel nem ellentétes sem a településrendezési követelményekkel, sem a helyi építési szabályzattal.

Jelen tájékoztatás építtetői szándékot tartalmazó építészeti-műszaki dokumentáció, illetve változási vázrajz benyújtása nélkül készült és olyan szakmai álláspontként értelmezendő, amely nem jogforrás, így arra hivatkozva döntés nem hozható, azzal nem indokolható.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét!

Budapest, 2023. január 17.

Tisztelettel:


Trummer Tamás
főépítész

Melléklet:

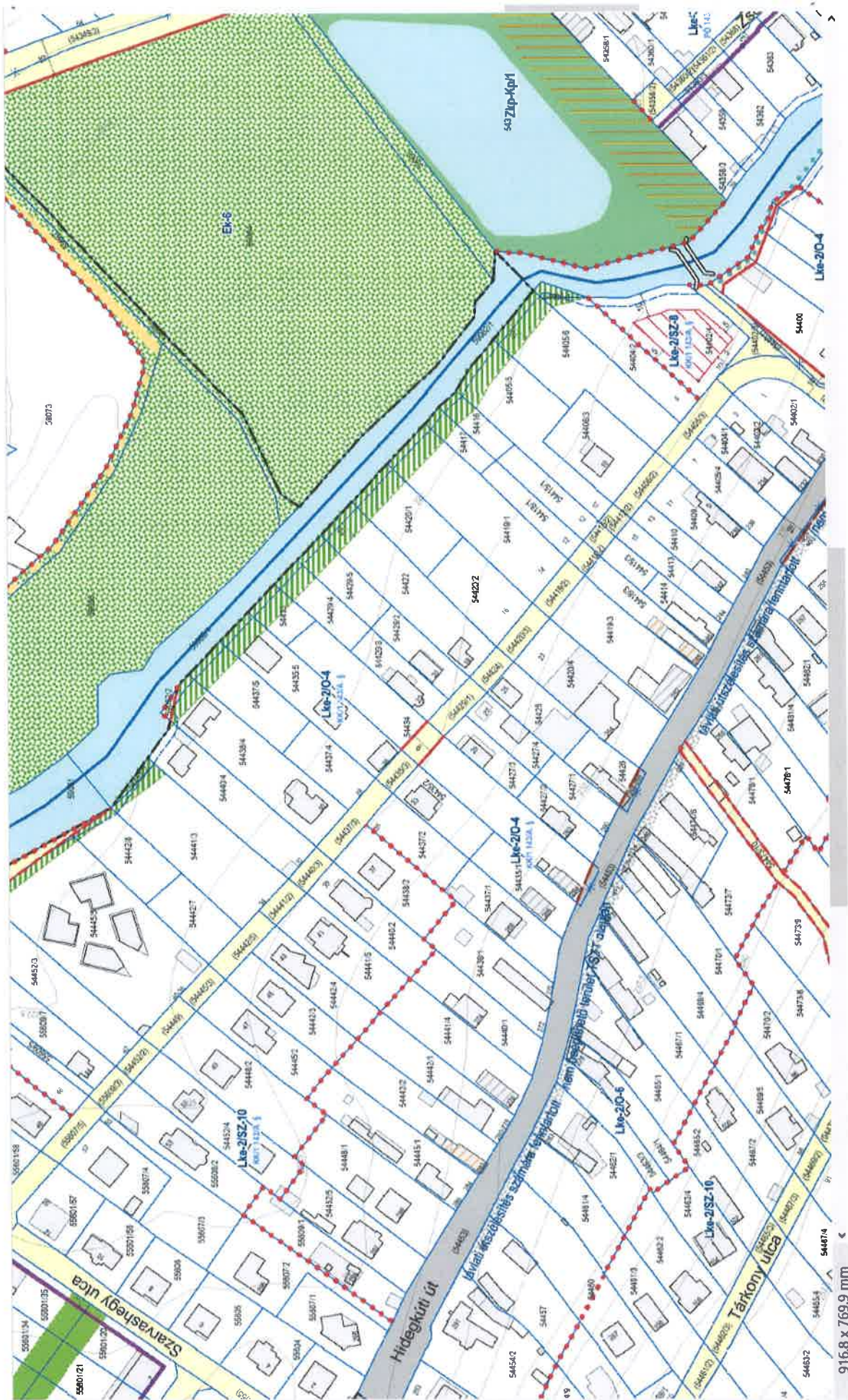
Lke-2/O-4 jelű övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 6b. táblázat alapján]



1. melléklet

Az Lke-2/O-4 jelű 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 RENDELTEZÉSI EGYSÉGEK SZÁMA			
2.			a telek								az épület					
			legkisebb				legnagyobb				legnagyobb					
3.	Lke-2		területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terezsint		szintterületi mutatója		épület-magassága (m)	Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	átlagos 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				
34.	Lke-2/O-4	O	1000	-	-	65	20	30	0.4	0.2	5	-	-	§/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	§	= előírásban szereplő feltétel szerint	Ém	= épületmagasság	X	= lakás nem létesíthető egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter	<div>megjegyzés:</div> <div>OTÉK eltéréssel</div> <div>FRSZ 20.§ (2) alapján</div>				
O	= oldalhatáron álló	EI	= intézmény domináns	L	= lakásrendeltetés esetén	KH	= közhasználatú terület kialakítása esetén kedvezmény (többség)	Pmu	= utcai párkánymagasság	-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter					
Z	= zárt sorú	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	= parkolóhely pótlás Szabályozási Terven jelölt ingatlan esetén			§	= épület legmagasabb pontja	§/2	= 57. § (4) b) szerint					
		P	= parkoló		= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter			-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter	§	= előírás szerint					
		B	= benzinkút		= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter											



916,8 x 769,9 mm