



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

5. melléklet

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

Annus Béláné
Igazgató Asszony

Gazdasági Igazgatóság
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-
nyilvántartási Osztály
Ügyintéző: dr. Endréné dr. Varga Lúcia
varga.lucia@masodikkerulet.hu

Ikt. szám: XXIV/156-2/2023
Hiv. szám: XI/87-1/2023
Ügyintéző: Sulán Gabriella
Tárgy: Tájékoztatás a 1028 Budapest II.
kerület, Hidegkúti út 41-43. szám alatti (hrs.:
53000/2) ingatlan beépítési előírásaival
kapcsolatban

Helyben

Tisztelt Igazgató Asszony!

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

Tájékoztatom, hogy a tárgyi ingatlannal kapcsolatban 2022. január 20-án kelt, XXIV/45-2/2022 iktatószámú levelünkben már tájékoztattuk Önöket.

A tárgyi ingatlan

- Az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása alapján a **műemlékek listáján nem szerepel, műemléki környezetnek nem része, régészeti lelőhelyként nyilvántartott.**
- A településkép védelméről szóló 30/2017. (IX. 29.) Főv. Kgy. rendelet 4. melléklete alapján Budapest fővárosi helyi védettségű építészeti örökségének jegyzékén **nem szerepel.**
- A településkép védelméről szóló 45/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TKR) 1.a. melléklete alapján a Kerületi helyi védett értékek jegyzékén **nem szerepel.**

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>.
Illetve az alábbi helyen is megtekinthetők: www.masodikkerulet.hu > Közérdekű > Hivatal > Szabályzatok > Településkép / 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. § -ai, a részletes előírásokról a KÉSZ 98. § (1) és (4) bekezdései rendelkeznek.

Az Lke-2/Sz-10 jelű építési övezet paramétereit a levél 1. melléklete tartalmazza.

Az ingatlan a KÉSZ 5/A és 5/B mellékletei szerint korlátozással, védelmekkel nem érintett.

A tárgyi ingatlan a TKR 2. melléklete szerint Hidegkúton belül *Kertvárosias* karakterű meghatározó területen helyezkedik el, melynek egyedi építészeti településképi követelményeit a TKR 36. § és 37. § tartalmazza.

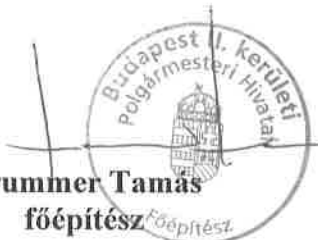
Az építési övezetben kialakítható rendeltetési egységek számának meghatározása a KÉSZ 57.§ (4) bekezdés ad) pont rendelkezései alapján történik. Ennek megfelelően, álláspontunk szerint a tárgyi 915 m² területű ingatlanon összesen **2 db rendeltetési egység** alakítható ki (a meglévő rendeltetési egységek figyelembe vételével együtt).

Álláspontom szerint a tárgyi ingatlan (2 albetét) értékesítése településrendezési szempontból nem ütközik akadályba.

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

Budapest, 2023. június 12.

Tisztelettel:


Trummer Tamás
főépítész

Melléklet:

Lke-2/Sz-10 jelű építési övezet paramétereit [a KÉSZ 2. melléklet 6b. táblázat alapján]



1. melléklet

Az Lke-2/Sz-10 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 RENDELTELTÉSI EGYSÉGEK SZÁMA				
2.			a telek								az épület						
3.			legkisebb			legnagyobb					legnagyobb						
4.	Lke-2	övezetcsoport	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		
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:																
15.	Lke-2/SZ-10	SZ	1000	-	-	75	15	25	0.4	0.2	6	-	-	§/1	§		
Beépítési mód			Intézményi jelenlétre/ funkcióra utaló jelölés			Alkalmazási feltétel			Kedvezmények esetel			Magasságok			Önálló rendeltetési egységek száma		
SZ	=	szabadonálló	AI	=	alapintézmény	A	=	alapintézmény,	§	=	előírásában	Ém	=	épületmagasság	X	=	lakás nem létesíthető,
O	=	oldalhatáron	EI	=	intézmény	L	=	intézmény esetén			szerrelő	Pmu	=	utcai			egyéb rendeltetési
álló		álló			domináns			lakásrendeltetés			feltétel szerint		=	párkánymagasság			egységre nincs előírt
Z	=	zárt sorú	Te	=	templom			esetén			közhazsnálatú	H _L	=	lejtő felőli			paraméter
			Sp	=	sportpálya	S	=	saroktelek esetén			terület		=	homlokzatmagasság			nincs előírt / nem
			Á	=	jelentős	P	=	parkolóhely pótlás			kialakítása	Élp	=	épület legmagasabb			alkalmazott paraméter
				=	állomás	P	=	Szabályozási Terven			kedvezmény	§	=	pontja			57. § (4) a) szerint
			p	=	parkoló		=	jelölt ingatlan esetén			(többlet)		=	előírás szerint	§/1		57. § (4) b) szerint
			B	=	benzinkút	-	=	nincs előírt / nem					=	nincs előírt / nem	§/2		előírás szerint
								alkalmazott						alkalmazott	§		
								paraméter						paraméter			
													megjegyzés:		OTÉK eltéréssel		
															FRSZ 20. § (2)		
															alapján		