



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

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

3. számú melléklet

2023 JÚL 19.

XIV/80-5

dr. Baksa Zsuzsanna
Osztályvezető Asszony

Gazdasági Igazgatóság
Vagyonghasznosítási és Ingatlan-
nyilvántartási Osztály
Ügyintézőjük: dr. György Rita
Gyorgy.Rita@masodikkerulet.hu

Melléklet: 2 db
Előadó: Murahy O.

Ikt. szám: XXIV/170-2/2023

Hiv. szám: XIV/80-3/2023

Ügyintéző: Sulán Gabriella

Tárgy: Tájékoztatás a Budapest II. kerület,
belterület 54212/1, 54212/3 és 54296/3
helyrajzi számú ingatlanok beépítési
előírásaival kapcsolatban

Helyben

Tisztelt Osztályvezető Asszony!

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

A tárgyi ingatlanokkal 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]

Az **54212/1 hrsz.-ú** természetben a Rákos köz 9. szám és az **54212/3 hrsz.-ú** természetben a Rákos köz 14 szám alatt található ingatlanokat a KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv 6. szelvény) **Lke-2/Sz-12** jelű építési övezetbe sorolja. Az ingatlanokra vonatkozó általános előírásokról a KÉSZ 92-94. § -ai, a részletes előírásokról a KÉSZ 98. § (1) és (2) bekezdései rendelkeznek. Hidegkút karakteres területeinek kiegészítő előírásait a KÉSZ 143/A § tartalmazza.

Az Lke-2/Sz-12 jelű építési övezet paramétereit a levél 1. melléklete tartalmazza.

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

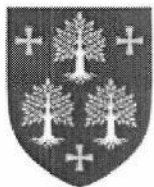
A tárgyi ingatlanok a TKR 2. melléklete szerint Hidegkúton belül *Kertvárosias* karakterű meghatározó területen helyezkedik el, melynek egyedi építészeti településképi követelményeit a TKR 36. § tartalmazza. A Kertvárosias karakterű meghatározó terület részterületeire vonatkozó egyedi építészeti településképi követelményeket (KK/1 jelű) a 38. § tartalmazza.



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal 1024 Budapest, Mechwart liget 1.
Postacím: 1277 Budapest, Pf. 21.
KRID: 603162763

www.masodikkerulet.hu

Fuel



Az **54296/3 hrsz.-ú ingatlant** a KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv 6. szelvény) **Vi-2/Sz-31** jelű építési övezetbe sorolja. Az ingatlanra vonatkozó általános előírásokról a KÉSZ 111-115. § -ai, a részletes előírásokról a KÉSZ 118. § (1) és (2) bekezdései rendelkeznek. A PO jelű Pesthidegkút-Ófalu kiegészítő előírásait a KÉSZ 143/C § tartalmazza.

A Vi-2/Sz-31 jelű építési övezet paramétereit a levél 1. melléklete tartalmazza.

A KÉSZ 1. melléklete a Szabályozási tervlap a tájékoztató elemek között ún. „patak nyomvonal fenntartó sávval” érinti, amely az ingatlan területének körülbelül felét elfoglalja.

Szakmai álláspontunk szerint, a 54296/3 hrsz.-ú telek geometriája- és a patak medrének az ún. „patak nyomvonal fenntartó sávval” elfoglalt terület miatt az ingatlan **beépítésre (épület-elhelyezésre) nem alkalmas**. Továbbá az ingatlan — gépjármű-megközelítésre igénybe vehető — közterületi kapcsolattal nem rendelkezik: csak a patak felől közelíthető meg; nem tekinthető építési teleknek. Csak az 54296/1 hrsz.-ú magántulajdonú ingatlannal egyesítve hordoz — építésségi értelemben — többlet-beépíthetőséget.

Az 54296/3 hrsz.-ú ingatlan a KÉSZ 6. melléklete szerint az Önkormányzat elővásárlási jogával érintett, Intézményhálózat fejlesztése céljából érintett ingatlanok között szerepel.

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

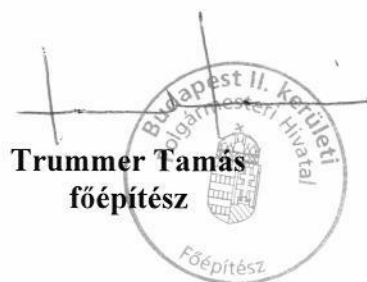
A tárgyi ingatlan a TKR 2. melléklete szerint Hidegkúton belül *Pesthidegkút-Ófalu* meghatározó területen helyezkedik el, melynek egyedi építészeti településképi követelményeit a TKR 36. § és 37. § tartalmazza.

Álláspontom szerint a 54296/3 hrsz.-ú ingatlan, felajánló részéről cseretelekként történő ajánlata szerinti érték-összevetés átgondolandó.

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

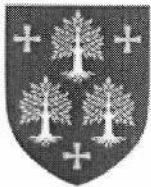
Budapest, 2023. július 19.

Tisztelettel:



Melléklet:

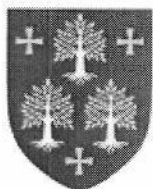
1. Lke-2/Sz-12 jelű építési övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 6b. táblázat alapján]
Vi-2/Sz-31 jelű építési övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 10b. táblázat alapján]
2. Kivágat a KÉSZ 1. mellékletéből (Szabályozási terv 6. szelvény)



1. melléklet

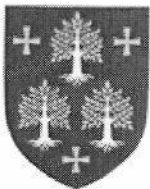
Az Lke-2/Sz-10 jelű építési övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 6b. táblázat alapján]:

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 RENDELTERETÉSI 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 terezsint		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:	T	Tsz	Tm						Z %
17.	Lke-2/SZ-12	SZ	1000	-	-	65	20	30	0.4	0.2	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	OTÉK eltéréssel FRSZ 20.§ (2) alapján				
O	= oldalhatáron álló	EI	= intézmény domináns	L	= lakásrendeltetés esetén	KH	= közhasználatú terület kialakítása esetén kedvezmény (többször)	Pmu	= utcai párkánymagasság	-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter					
Z	= zártosú	Te	= templom	S	= saroktelek esetén			H _L	= lejtő felőli homlokzatmagasság	§/1	= 57. § (4) a) szerint					
		Sp	= sportpálya	P	= parkolóhely pótlás Szabályozási Terven jelölt ingatlan esetén			Élp	= épület legmagasabb pontja	§/2	= 57. § (4) b) szerint					
		Á	= jelentős állomás	P	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter			§	= előírás szerint	§	= előírás szerint					
		P	= parkoló					-	= nincs előírt / nem alkalmazott paraméter			megjegyzés:				
		B	= benzinkút													



A Vi-2/Sz-31 jelű építési övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 10b. táblázat alapján]

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok												10b. 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.	övezetcsoport	Vi-2	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója		épület-magassága (m)	P _{mu} v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	átlagos szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyesedi előírás alapján		
5.							ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	T	Tsz	Tm						Z %	B%_TF
11.	Vi-2/SZ-31	SZ	2500	-	-	50	30	45	0.8		0.55	6	-	x	x	x	
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)	P _{mu}	=	utcai párkánymagasság	-	=	nincs előírt / nem alkalmazott paraméter
Z	=	zártosorú	Te	=	templom	S	=	saroktelek esetén				H _L	=	lejtő felőli homlokzatmagasság	§/1	=	57. § (4) a) szerint
			Sp	=	sportpálya	P	=	parkolóhely pótlás				Élp	=	épület legmagasabb pontja	§/2	=	57. § (4) b) szerint
			Á	=	jelentős állomás	P	=	parkolóhely pótlás Szabályozási Terven				§	=	előírás szerint	§	=	előírás szerint
			P	=	parkoló	-	=	nincs előírt / nem alkalmazott paraméter				-	=	nincs előírt / nem alkalmazott paraméter	megjegyzés:		OTÉK eltéréssel
			B	=	benzinkút												FRSZ 20. § (2) alapján



2. melléklet

Kivágat a KÉSZ 1. mellékletéből (Szabályozási terv 6. szelvény)

