



BUDAPEST FŐVÁROS XX. KERÜLET  
PESTERZSÉBETI POLGÁRMESTERI HIVATAL  
FŐÉPÍTÉSZI IRODA

1201 Budapest, Kossuth Lajos tér 1.  
Tel.: 289-2553  
www.pestertzsebet.hu

**Tárgy:** Tájékoztatás a Bp. XX. Helsinki út  
26. sz. alatti ingatlan ügyében

**Tisztelt Gazdasági Bizottság!**

Az Önkormányzat Gazdasági Bizottsága 2022. május 10-én megtartott ülésén a Budapest XX. Helsinki út 26. sz. alatti ingatlanra vonatkozóan következő határozatot hozta:

**88/2022. (V. 10.) GB. sz. határozat**

**A Gazdasági Bizottság felkéri a Polgármesteri Hivatal illetékes Osztályait annak vizsgálatára, hogy**

- I. a Budapest XX. kerület Helsinki út 26. szám alatti, 170204/56 hrsz. alatt nyilvántartott Társasházi ingatlan nem Önkormányzati tulajdonban lévő albetétei tekintetében elővásárlási jog miként alapítható,**
- II. a 170204/56 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan jelenlegi beépítési lehetőségei miként javíthatóak.**

Az 1997.évi LXXVIII. törvény (ÉTV) 25.§ (1) bekezdése alapján a települési önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg a helyi építési szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanok esetében.

A Kerületi Építési Szabályzatról szóló 26/2015.(X.21.) Ök. rendelet (KÉSZ) 10.§-a rendelkezik az elővásárlási joggal érintett ingatlanokról.

A KÉSZ 2.b. melléklete tartalmazza az elővásárlási joggal érintett területek lehatárolását, valamint a 6. számú melléklet az érintett ingatlanokat és településrendezési célokat határozza meg.

A Helsinki út 26. sz. alatti ingatlanon az elővásárlási jog bejegyzéséhez KÉSZ módosítás szükséges.

**KÉSZ jelenlegi előírásai az övezetre:**

Az ingatlan Ln-T/KSZ jelű nagyvárosias telepszerű építési övezetbe tartozik, ahol:

- a) a nagyvárosias lakóterületek szerves részét képező kereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási rendeltetések, és egyéb közhasználatú rendeltetés is elhelyezhető,
- b) épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 2000 m<sup>2</sup>-t,
- c) lakás az építhető bruttó szintterület legfeljebb 50%-án építhető, de az épületek földszintjén lakás nem helyezhető el.

### Övezeti paraméterek:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés (%)	Szinterterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Ln-T/KSZ	1000	SZ	65	4,5*	9,0*	20	60	1,20	0,5

### Budapest Főváros Településszerkezeti Tervének (TSZT) előírásai:

Tárgyi ingatlant a TSZT Ln-T nagyvárosias telepszerű lakóterület területfelhasználási egységbe sorolja, ahol a legkisebb zöldfelületi átlagértéket 35%-ban, a maximális beépítési magasságot pedig 12,5 méterben határozza meg.

A TSZT a területfelhasználási egységben a következő funkciók elhelyezését engedi:

- lakás,
- kereskedelem, szolgáltatás,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés,
- kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés,
- szállás jellegű rendeltetés,
- igazgatási, iroda,
- sport.

A KÉSZ övezetre előírt beépítési paraméterei KÉSZ módosítás során változtathatók a TSZT-ben meghatározott előírások mértékéig, tehát a zöldterületi átlagérték 35%-ra emelhető, míg a beépítési magasság 12,5 méterre növelhető.

A tájékoztatót készítette: Bognár Ildikó főépítési szakreferens

Budapest, 2022. május 30.

Tisztelettel:

R. Takács Eszter  
Pesterzsébet főépítésze  
távollétében és helyette



wom