

Budapest Főváros XI. kerület  
Újbuda Önkormányzata, Építési Osztály  
Bor Éva  
1113 Budapest, Bocskai út 39-41.

Társasház  
1114 Budapest, Ulászló u. 15.  
**Tárgy:** hátsókert mérete  
(HRSZ 4368/11)

Tisztelt Bor Éva!

1. Bár az Ulászló u. 13.-as sz. (**HRSZ 4368/11**) ház építési engedélyezési eljárása során a hatóság a tervlapok másolatának kiadását megtagadta (ügyiratszám: **VIII-36-32/2009**), tudomásunkra jutott, hogy a tervezett építmény hátsó kertre néző építménymagassága meghaladja a 21 métert.
2. Az „építménymagasság” fogalmát a **253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 1. sz.** mellékletének **26. pontja** határozza meg. Ugyanezen rendelet **35. § (4)** bekezdése rendelkezik a hátsókert legkisebb megengedett mélységéről.
3. A **HRSZ 4368/11**-es ingatlant a **34/2003./X.21./ XI. ÖK sz. rendelet** az **L1-XI/K** övezetbe sorolja.
4. A **47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet 18. § (2)** bekezdése zárt sorú keretes beépítési mód esetén (az **L1-XI/K** ilyen) a hátsókert méretének meghatározását a KSZT hatáskörébe utalja.
5. A **34/2003./X.21./ XI. ÖK sz. rendelet 28. §-a** az **L1-XI/K** övezet meghatározásánál a hátsókertről nem rendelkezik.
6. Ebben az esetben a **253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 35. § (4)** bekezdése szerint a hátsókert mélysége meg kell feleljen a **kialakult állapotnak**.
7. A „**kialakult állapot**” fogalmát a **47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet 13. sz.** mellékletének **42. pontja** határozza meg.
8. Azt kell tehát vizsgálni, hogy a **HRSZ 4368/11**-es ingatlan környezetében, a Bocskai út – Könyves György utca – Ulászló utca – Fadrusz utca által határolt háztömbben hogy viszonyul az egyes épületek hátsókertre néző tényleges építménymagassága a hozzájuk tartozó hátsókert mélységéhez.
9. Az összehasonlításnál a saroktelken álló házaktól (**HRSZ 4368/1, 4368/4, 4368/9 és 4368/12**) el kell tekinteni, mert egyrészt a **HRSZ 4368/11**-es ingatlan nem ilyen helyzetű, másrészt a **34/2003./X.21./ XI. ÖK sz. rendelet 28. §-a** szerint saroktelkekre nagyobb a beépítés megengedett legnagyobb mértéke, tehát a két eset közvetlenül össze nem hasonlítható.
10. A mondott háztömbben a hátsókertek alakja igen változatos, gyakran meghatározó mértékben eltér a téglalaptól, viszont a szomszédos hátsókertek szabadon hagyott részei egymáshoz csatlakozva nagyobb, levegős belső teret alkotnak. Az egyes telkek szélessége minden esetben egyenletes, jól meghatározott. Ezért a „**mélység**” számításánál célszerű az **effektív mélységet** figyelembe venni, ami a hátsókert területének és szélességének hányadosa.

11. A „*kialakult állapot*” számszerűsítéséhez becslést adunk a tömb egyes, nem sarokhelyzetű ingatlanai esetén a hátsókertre néző tényleges építménymagasság és hátsókert effektív mélységének hányadosára („*kertsorvasztási hányados*”). Minél nagyobb a *kertsorvasztási hányados*, annál kisebb a hátsókert az épülethez képest.

12. A kapott értékek a beépítettségre vonatkozó pontos adatok, tervlapok hiányában valamint a becsléshez használt (fotometrikus) módszer következtében pontatlanok; ez a pontatlanság azonban meg se közelíti azt a mértéket, ami a végkövetkeztetést ellenkezőjére fordíthatná. Felkérjük a Hivatalt, hogy a rendelkezésére álló vagy általa beszerezhető sokkal pontosabb bemenő adatok birtokában saját eszközeivel végezze el ugyanezt a számítást, annak részleteit és eredményét külön szám alatt csatolja az építési engedély-kérelem irataihoz, egyúttal küldje meg minden ügyfélnek, minket is beleértve.

13. Felhívjuk továbbá a Hivatal figyelmét arra a tényre, hogy az építési engedély-kérelemhez mellékelt némely tervlap hamis, a valóságnak meg nem felelő adatokat tartalmazhat, ezért azokat kellő elővigyázatossággal kell kezelni. Schreffel János főépítész úr például egy Bódis Csaba által 2009-11-04 15:03:05 +0100-kor Dés Rita Úrhölgy számára [ritahu@parawag.net](mailto:ritahu@parawag.net) email címre továbbított levélben egyebek közt ezt írja: „*A XI. kerületi Építészeti és Műszaki Tervtanácsához benyújtott engedélyezési szintű tervdokumentációból megállapítható, hogy [...] az Ulászló utca 15. számú épület számított homlokzatának magassága 16,04 méter*”. Nos, a kérdéses épület (HRSZ 4368/12) lapostetős, így OTÉK szerinti építménymagassága megegyezik a tető síkjának magasságával. Ez az érték megegyezik továbbá a **34/2003./X.21./XI. ÖK sz. rendelet SZM-2 sz. mellékletében meghatározott homlokzatmagassággal** is. Így elegendő megmérni a tető síkjának utcaszint fölötti magasságát, amit a mai napon meg is tettünk (függőnnyel). A mérés eredménye 15,64 méter, ami pontosan negyven centivel kisebb, mint a főépítész úr által említett érték. Ellenőriztük, mérésünk pontossága centiméter nagyságrendű, ami kizárja azt a lehetőséget, hogy az eltérést mérési hibával magyarázzuk.

Felkérjük ezért a Hivatalt, hogy az engedélyezési tervdokumentációban szereplő tényadatok valósággal való egyezését vizsgálja ki, ha szükséges, rendeljen el geodéziai felmérést s annak eredményéről értesítsen minden ügyfelet. Mi magunk egyébként ezt a munkát – ellenőrzésképpen - saját megbízott szakértőnkkel elvégeztetjük.

A hátsókertre néző építménymagasságok pontos becslésénél a legnagyobb bizonytalansági tényező a terepszint egyenletlensége volt. A szintkülönbség a Bocskai úti front és a belső kert egyes pontjai között meghaladhatja az 2 métert is, így ennek hiteles felmérése szintén elengedhetetlen.

14. Az elvégzett mérés, becslés valamint számítás eredményét az 1. sz. táblázat mutatja.

**1. sz. táblázat**

HRSZ	hátsókert területe (m <sup>2</sup> )	hátsókert szélessége (m)	hátsókert effektív mélysége (m)	hátsókertre néző építménymagasság (m)	kertsorvasztási hányados
<b>4368/3</b>	583,10	26,50	22,00	24,50	1,11
<b>4368/5</b>	287,42	14,10	20,38	14,50	0,71
<b>4368/6</b>	297,83	14,20	20,97	12,00	0,57
<b>4368/7</b>	366,74	14,20	25,83	10,00	0,39
<b>4368/8</b>	242,42	14,10	17,19	13,70	0,80
<b>4368/10</b>	285,32	17,00	16,78	16,18	0,96
<b>4368/11 - ante</b>	263,25	16,94	15,54	7,00	0,45
<b>4368/11 - terv</b>	201,06	16,94	11,87	21,11	1,78

A *kertsorvasztási hányados* átlagértéke a **HRSZ 4368/11**-es ingatlanon végrehajtott bontás előtt **0,71**, szórása **0,26** volt. A *kialakult állapot* által megengedett felső határértéknek az **átlag+szórás**, azaz jelen esetben a **0,97**-es érték tekinthető.

A kialakult állapotban a legnagyobb kertsorvasztási hányadost a **HRSZ 4368/3**-as ingatlanon mértük. Ez az épület azonban

- a) egy 43 méter széles, 2x3 forgalmi sáv, védett fasorral osztott főútvonal mentén áll
- b) a háztömb északi oldalán foglal helyet, így árnyékot a kertre nem vet
- c) a belsőkertbe számottevő mértékben nem nyúlik be
- d) magasabb, mint az övezetre érvényes maximális építménymagasság
- e) a jelen állapot egy régi, egyedileg engedélyezett emeletráépítés következménye

Mindezeket figyelembe véve egyedi, kivételes, megismételhetetlen esetnek tekintendő. Azonban a **HRSZ 4368/11**-re tervezett építmény *kertsorvasztási hányadosa* még ezt a kiugró értéket is 60%-kal meghaladja.

15. Lehet úgy érvelni, hogy a vizsgált háztömbben a hátsókert és a hátsókertre néző homlokzatmagasság aránya olyan széles határértékek között változik, hogy az állapot nem tekinthető kialakultnak. **Kialakult állapot hiányában a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 35. § (4) bekezdése** szerint a hátsókert mélysége nem lehet kisebb „*az épület hátsókertre néző tényleges építménymagasságának mértékénél*”. Ez itt azt jelenti, hogy a kertsorvasztási hányados elérheti az 1-et, de azt meg nem haladhatja. Azaz ebben a tömbben új építésű épület esetén a hátsókertre néző homlokzatmagasság nem lépheti túl a hátsókert effektív mélységét.

16. A **HRSZ 4368/11**-es ingatlanra tervezett ház nyilvánvalóan és vitathatatlanul törvénysértő, ezért felkérjük a Hivatalt, hogy szólítsa fel az építtetőt a terv olyan értelmű módosítására, hogy az a hatályos jogszabályokkal összhangba kerüljön. Mivel ez csak a tervek jelentős, az építmény egészére kiható módosításával lehetséges, az új tervek benyújtása után megismételt tervtanácsi eljárás és állásfoglalás szükséges.

Budapest, 2009-11-26.

Tisztelettel:

Berényi Péter  
Kelenligeti Kör  
<http://lmv.hu/kelenliget>

Kapják: Polgármester  
Jegyző  
Főépítész  
Építési Osztály  
Városgazdálkodási Bizottság  
Jankó István képviselő

## Függelék

### 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK)

*Az elő-, oldal- és hátsókert előírásai*

**35. § (4)** A hátsókert legkisebb mélységét a helyi építési szabályzat állapítja meg, ha a szabályzat erről nem rendelkezik, akkor az a kialakult állapotnak megfelelő, ennek hiányában nem lehet kisebb:

- sem 6,0 m-nél,
- sem az épület hátsókertre néző tényleges építménymagasságának mértékénél.

#### 1. sz. melléklet (Fogalommeghatározások)

**26. Építménymagasság („H”):** az építmény valamennyi, a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő építmény kontúrvonalára állított függőleges felületre vetített homlokzati vetületi-felület összegének (F) valamennyi, e vetületi-felület vízszintesen mért hosszának összegével (1) való osztásából (F/L) eredő érték.

Az építménymagasság megállapítása során:

a) az egyes homlokzati vetületi-felületeket az adott felületi síknak és a legfelső teljes építményszint záró szerkezetének felső síkjának metszésvonala vagy érintővonala és a síknak a rendezett tereppel való metszésvonala közötti magassággal kell megállapítani, legfeljebb 6,0 m magasságú két oromfal kivételével, amelyek nem az építmény hosszoldalán állnak,

b) az egyes homlokzatfelületekhez hozzá kell számítani - a kémény, a tetőszerelvények, a 0,5 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó felületű padlásvilágító ablak és az 1,0 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó felületű reklámhordozók kivételével - mindazoknak az építményrészeknek (attikafal, torony, kupola, tető, tetőrész vagy egyéb építményrész) a felületét, amelyek az a) pont szerinti metszésvonalra vagy érintővonala az építmény irányában emelkedő 45° alatt vont sík fölé emelkednek, ezen építményrészeknek az illető homlokzat felületi síkjára ugyancsak 45° alatt vont - az előzővel párhuzamos - síkkal történő vetítéssel meghatározott magasságával,

c) a négy oldalról körülhatárolt légakna, légudvar, belső udvar homlokzatfelületeit, valamint a loggiák belső oldalfelületeit és azok vízszintesen mért hosszait figyelmen kívül kell hagyni,

d) az egy telken álló több épület magasságát külön-külön kell figyelembe venni.

Az épület egy homlokzatának magasságát a hozzá tartozó F/L érték alapján kell megállapítani.

**47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról (BVKSZ)**

*Zártsorú beépítési mód szerint beépíthető területek általános előírásai*

*A beépítés módja*

**18. § (2)** A keretes beépítési mód szerint beépíthető területeken a beépítés mértékét, a szintterületi mutató nagyságát, a kötelező zöldfelületi minimum értékét, a legnagyobb megengedett építménymagasság értékét, valamint a hátsókert méretét a KSZT határozza meg.

**13. sz. melléklet** (*Fogalommagyarázat*)

42.	Kialakult állapot:	A keretövezeti vagy építési övezeti előírásoktól eltérő, a korábbi építési szabályoknak megfelelően kialakult beépítés.
-----	--------------------	---

**Budapest Főváros XI. Kerületi Önkormányzat 34/2003./X.21./ XI.ÖK sz. rendelete Budapest XI. kerület Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról (KVSZ)**

**L1-XI/K**

*Nagyvárosias, jellemzően zártsorú, keretes beépítésű terület*

**28. §**

(1) Az építési övezet szabályozási határértékei:

2. sz. táblázat

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb telekterület szélesség	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
					legkisebb	legnagyobb			
L1-XI/K	600 m <sup>2</sup>	18 m	V	60% 70%*	12,5 m	23,0 m	25% 15% *	75% 85%	3,5 4*

\* saroktelek esetén (zártsorú beépítésnél)

- (2) Telekösszevonással legfeljebb 4000 m<sup>2</sup> nagyságú telek alakítható ki.
- (3) Épület pinceszintjén, földszintjén és első emeletén elhelyezhető kereskedelmi célú felület legfeljebb összesen bruttó 1000 m<sup>2</sup> lehet.
- (4) Melléképítmények közül csak:
  - a) kerti vízmedence,
  - b) kerti lugas,
  - c) kerti szabadlépcsőhelyezhető el.
- (5) Terepszint alatt az épülethez kapcsolódva kell építeni oly módon, hogy a telken az előírt zöldfelület a telek végében összefüggően létrehozható legyen.

**SZM-2 sz. melléklet (Fogalommeghatározások)**

- homlokzatmagasság: - az OTÉK szerinti építménymagassági számítással megállapított egy épülethomlokzatra vonatkoztatott magassági érték
- 

*További fogalommeghatározások:*

- hátsókert effektív mélysége: A hátsókert területének és szélességének hányadosa  
- kertsorvasztási hányados: A hátsókertre néző homlokzatmagasság és a hátsókert effektív mélységének hányadosa