



Budapest Főváros XIV. Kerület
Zuglói Polgármesteri Hivatal

>>>1145 Budapest, Pétervárad utca 2.

Főépítési Iroda

Ügyintéző: Gyöngyösi Beáta
Telefonszám: 06-1-872 9444
E-mail: varoskepvedelem@zuglo.hu
Ügyiratszám: 1/4968-11/2024

Tárgy: Budapest XIV. kerület, Róna u. 129. szám alatti
telek beépítése ügyében szakmai konzultáció

FŐÉPÍTÉSZI SZAKMAI VÉLEMÉNY

Bodó Balázs tervező (9231 Máriakálnok, Rozmaring u. 67.) főépítési szakmai konzultáció iránti kérelmére a Budapest XIV. kerület, Róna u. 129. számú, 31843/3 hrsz. alatti telekre meghatározott lakásszám alapértéktől való eltérést, **összesen 64 lakás kialakítását támogatom** azzal a feltétellel, hogy a lakásszám engedményes értéke csak városrendezési megállapodás alapján, az abban foglalt feltételek teljesítése esetén alkalmazható.

A telken épület, épületrész jelen szakmai véleményem figyelembevételével, a szabályozási határértékek keretein belül, az egyéb jogszabályi előírások betartásával helyezhető el.

INDOKOLÁS

A településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 8. § (2) bekezdés a) pontja alapján a településképi védelme érdekében az önkormányzat tájékoztatást ad és szakmai konzultációt biztosít a településképi követelményekről, ennek keretében javaslatot tehet a településképi követelmények érvényesítésének módjára.

Bodó Balázs tervező (9231 Máriakálnok, Rozmaring u. 67.) főépítési szakmai konzultáció iránti kérelmet nyújtott be a Budapest XIV. kerület, Róna u. 129. számú, 31843/3 hrsz. alatti telken kialakítható lakásszám vonatkozásában a ZÉSZ előírásaitól való eltérés engedélyezésére.

Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testületének Zuglói építési szabályzatáról szóló 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: ZÉSZ) szerint a Budapest XIV. kerület, Róna u. 129. számú ingatlan Ln-2/2 építési övezetben helyezkedik el.

A ZÉSZ 3. melléklete szerint az Ln-2/2 jelű építési övezetben az alábbi szabályozási határértékek érvényesek:

Nagyvárosias, jellemzően zártos, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2/2)

Lakásszám alap/engedm. értéke (m ² /db)	Kereskedelmi szintterület alap/engedm. értéke (m ²)	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Beépítési mód	Legnagyobb beépítettség terepszint felett/alatt (%)	Zöldfelület megeng. legkisebb mértéke (%)	Szintterület: ált. alap/engedm. / parkolási alap/engedm. (m ² /m ²)	Legnagyobb épületmagasság (m)	Épület legmagasabb pontja ZVR-ből (m)
40/20	2000/2000	800	K	50/60	35	-/-/-	16,5	22,5

A ZÉSZ 16. § (4) bekezdése alapján, ha a 2. melléklet lakásszám oszlopaiban számérték szerepel, akkor legfeljebb a telekterület és a számérték hányadosa egész részének megfelelő számú – de legalább egy – lakás helyezhető el a telken.

A Róna u. 129. számú telek területe 2262 m², mely alapértéken 56 darab, engedményes értéken 113 darab lakás kialakítását teszi lehetővé.

A ZÉSZ 16. § (7) bekezdése alapján a lakásszám megengedett alapértéktől – a kialakult állapotra, a városképi illeszkedésre, a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra, a terület intézményi és közmű infrastruktúrájára kiterjedő vizsgálat alapján – konzultáció keretében adott szakmai véleményben és városrendezési megállapodásban meghatározott mértékben és feltételekkel legfeljebb az övezeti előírások szerinti lakásszám engedményes mértékéig el lehet térni.

A tervezett lakásszám a lakásszám alapértékét 8 darabbal haladja meg.

Az építésügyi hatóság az ingatlanra tervezett 56 lakást és 9 irodát tartalmazó lakóépületre az építési engedélyt megadta. A kérelmező 8 iroda rendeltetésváltozását, az irodák helyett lakások kialakítását tervezi. Az irodák rendeltetésének megváltoztatása többlet gépjármű-elhelyezési igényt nem eredményez.

A fentiekre tekintettel a lakásszám alapértékétől való eltérést támogattam.

A városrendezési megállapodásra vonatkozó szabályokat Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testületének a városrendezési jogintézményekről szóló 12/2021. (III. 26.) önkormányzati rendeletének 7-10. §-a tartalmazza.

Megállapítottam továbbá, hogy az építésügyi hatóság által engedélyezett tervek a Főépítési Iroda által korábban véleményezett tervektől eltérnek. Tekintettel arra, hogy a jelen szakmai konzultáció kizárólag egyes irodák rendeltetésének megváltoztatására irányul, eljárásom során az épület tömegének és homlokzatának kialakítását nem vizsgáltam.

Budapest, „időbélyeg szerint”

Tisztelettel:

Binó Beáta
Főépítész

Kapja:
Bodó Balázs elektronikusan