



Főépítési Iroda

Ügyintéző: Gyöngyösi Beáta
Telefonszám: 06-1-872 9444
E-mail: varoskepvedelem@zuglo.hu
Ügyiratszám: 1/1188-23/2022

Tárgy: Budapest XIV. kerület, Gyarmat u. 50/b. szám
alatti telek beépítése ügyében szakmai konzultáció

FŐÉPÍTÉSZI SZAKMAI VÉLEMÉNY

Molnár Gergely tervező (gergo@askollektiva.hu) főépítési szakmai konzultáció iránti kérelmére a Budapest XIV. kerület, Gyarmat u. 50/b. számú, 31517/3 hrsz. alatti telek esetén Zugló építési szabályzatáról szóló 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: ZÉSZ) meghatározott lakásszám alapértéktől való eltérést, összesen **8 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.

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének Zugló építési szabályzatáról szóló 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: ZÉSZ) szerint a Budapest XIV. kerület, Gyarmat u. 50/b. szám alatti, 31517/3 hrsz.-ú, valamint a közterületi kapcsolattal nem rendelkező 31517/2 hrsz.-ú ingatlan Ln-2/4 jelű építési övezetben, barnamezős területen helyezkedik el, ahol az alábbi szabályozási határértékek érvényesek:

Nagyvárosias, jellemzően zártosított, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2/4)

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)
80/40	2000/2000	300	K	50/60	35	-/-/1/1	12,5	17,5

A Gyarmat u. 50/b. számú telek területe 458 m², mely– a ZÉSZ 16. § (4) bekezdés a) pontja alapján – legfeljebb alapértéken 5 darab, engedményes értéken 11 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.

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Képviselő-testülete a 41/2022. (III. 3.) önkormányzati határozata alapján az Önkormányzat a lakásszám alapértéken felül + 1 lakás kialakításáról városrendezési megállapodást kötött.

A benyújtott tervek szerint a telken – lakásmegosztásokkal – további 2 lakás kialakítását (összesen 8 lakásos lakóépület kialakítását) tervezik, mely a lakásszám engedményes értékének megfelel, a tervezett rendeltetéshez szükséges mennyiségű parkolóhely a telken belül kialakítható.

Budapest, 2022. augusztus 29.

Tisztelettel:



Dienes János
főépítész

Kapja:

Molnár Gergely tervező

gergo@askollektiva.hu