



Főépítési Iroda

Ügyintéző: Gyöngyösi Beáta
Telefonszám: 06-1-872 9444
E-mail: varoskepvedelem@zuglo.hu
Ügyiratszám: 1/10600-6/2022

Tárgy: Budapest XIV. kerület, Egressy út 112. szám
alatti lakásmegosztások ügyében szakmai konzultáció

FŐÉPÍTÉSZI SZAKMAI VÉLEMÉNY

A HOMMAN Építőipari és Ingatlanfejlesztő Kft. (1124 Budapest, Jagelló út 24.) főépítési szakmai konzultáció iránti kérelmére a Budapest XIV. kerület, Egressy út 112. számú, 31767/4 hrsz. alatti telek esetén Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testületének Zuglói építési szabályzatáról szóló 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: ZÉSZ) meghatározott lakásszám alapértékétől való eltérés tekintetében – figyelemmel arra, hogy a korábbi jogszabályi környezet szerint az építendő 98 darab lakás kialakítására kapott építési engedélyt – lakásmegosztásokkal létrejövő további 8 lakás kialakítását támogatom az alábbi feltételekkel:

1. A lakásszám kedvezményes értéke csak városrendezési megállapodás alapján, az abban foglalt feltételek teljesítése esetén alkalmazható.
2. A lakásmegosztás miatt szükséges további parkolóhelyek biztosításáról gondoskodni kell.

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

INDOKOLÁS

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

A HOMMAN Építőipari és Ingatlanfejlesztő Kft. (1124 Budapest, Jagelló út 24.) főépítési szakmai konzultáció iránti kérelmet nyújtott be a Budapest XIV. kerület, Egressy út 112. számú, 31767/4 hrsz. alatti telken kialakítható lakásszám vonatkozásában a ZÉSZ előírásaitól való eltérés engedélyezésére.

Az Egressy út 112. számú ingatlan a ZÉSZ szerint Ln-2/1 jelű építési övezetben, barnamezős területen belül helyezkedik el, ahol az alábbi szabályozási határértékek érvényesek:

Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2/1)

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)
50/25	2000/2000	1000	Z	50/60	35	-/-/-	18,5	25

A ZÉSZ 16. § (4) bekezdés a) pontja alapján, ha a 2. mellékletben a 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 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 rendelkezésünkre álló adatok szerint az Egressy út 112. számú telek területe 2667 m², így a fentiek alapján a telken alapértéken 53, engedményes értéken 106 lakás alakítható ki.

A korábbi jogszabályi környezetben kiadott építési engedély alapján az épületben 98 lakás készülne. Egyes lakások tervezett megosztásával a lakásszám 106-ra nőne.

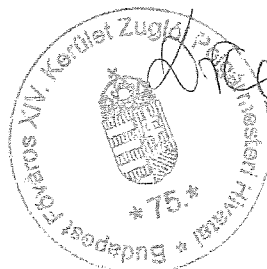
A lakásszám tervezett módosításával az épület engedélyezett tömege nem változik.

Mivel a tervezett lakásszám a lakásszám alapértékét meghaladja, a ZÉSZ 16. § (7) bekezdése alapján a lakásszám módosításhoz előzetesen szakmai konzultáció és városrendezési megállapodás szükséges.

A lakásmegosztások miatt további gépkocsi-elhelyezés biztosítása szükséges.

Budapest, 2022. június 8.

Tisztelettel:



Dienes János
Dienes János
Főépítész

Kapja:
HOMMAN Építőipari és Ingatlanfejlesztő Kft.
Bárdi Tibor tervező

1124 Budapest, Jagelló út 24.