



Budapest Főváros XIV. Kerület
Zuglói Polgármesteri Hivatal

>>>1145 Budapest, Pétervárad utca 2.

Főépítési Iroda

Ügyintéző: Fehérné Tölgyesi Ildikó
Telefonszám: 06-1-872 9337
E-mail: varoskepvedelem@zuglo.hu
Ügyiratszám: 1/780-6/2025

Tárgy: Budapest XIV. kerület, Gizella út 24-26. szám,
32559 hrsz. alatti ingatlanon építési engedéllyel
rendelkező épületben lakásszám eltérést kérő szakmai
konzultáció

FŐÉPÍTÉSZI SZAKMAI VÉLEMÉNY

Bodó Balázs tervező (9231 Máriakálnok Rozmaring u. 67.) EPAPIR-20250122-1254, 20250122-1254, 20250129-13150, és 20250201-217 azonosító számú kérelmére, a Budapest XIV. kerület, Gizella út 24-26. szám, 32559 hrsz. alatti ingatlanon építési engedéllyel rendelkező 137 lakásos épületben lakásszám eltérésre irányuló terveit + 17 lakás kialakítására vonatkozóan eltérést adó szakmai konzultáció keretében

támogatom.

INDOKOLÁS

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 97. § (2) bekezdése, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 43. § (1) bekezdése, valamint a ZVR 78. §-a alapján szakmai véleményt adok.

Előzmények:

A Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Képviselő-testületének Zugló építési szabályzatáról szóló 11/2021. (III.26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: ZÉSZ) alapján a Budapest XIV. kerület, Gizella út 24-26. szám alatti, 32559 hrsz.-ú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) övezeti besorolása Ln-2/1, nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület, ahol a lakásszám megengedett alapértéke 92 db, míg az engedményes érték 185 db.

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Képviselő-testületének 160/2022. (V. 26.) sz. határozatán alapuló városrendezési megállapodás értelmében a beruházó az alapértéken felül 45 db lakással több, engedményesen összesen 137 db lakás megvalósításához kapott hozzájárulást. Beruházó az épület megvalósítására építési engedélyt kapott.

A beruházó 2024. február 12-én kelt levelében – az elhúzódó OÉT véleményezés, engedélyeztetés és megváltozott gazdasági környezet indokán – az engedélyezett épület kontúrjain belül a helyiségcsoportok belső átalakításával + 17 db lakás, azaz összesen 154 db lakás megvalósítását kérte.

Az 1/4083-3/2024 számú tájékoztatásomban felhívtam a figyelmet a ZÉSZ 16.§ (7) bekezdésre, miszerint 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 korábbi, 1/4083-8/2024 számú konzultációs főépítési szakmai véleményemben megfogalmazottak alapján az EPAPIR 20240710-12874, és 20240710-12934 ügyiratszámú kérelem nem volt támogatható a ZÉSZ 16. § (7) bekezdés szerinti beadott munkarészek hiánya és a jogszabályoktól való eltérések miatt, amelyek a ZÉSZ 4. sz. melléklet szerinti parkoló számot és a Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testületének Zuglói városképvédelméről szóló 10/2021. (III. 26.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: ZVR) 20. § (1) bekezdése szerinti lakó és a szállás jellegű rendeltetés önálló rendeltetési egysége alapterületét érintették.

Jelenlegi konzultáció (azonosító: EPAPIR-20250122-1254, 20250122-1254, 20250129-13150 és 20250201-217)

A tervek áttanulmányozása során az alábbiakat állapítottam meg:

- A dokumentáció tartalmazza az eltérés lehetőségének megítéléséhez szükséges ZÉSZ 16. § (7) bekezdés szerinti vizsgálati munkarészt, környezet vizsgálatot.
- A konzultációra benyújtott dokumentációban az eltérés engedélyezésének kérése szöveges munkarészben került kifejtésre. A dokumentáció az engedélyezett tervek és az ahhoz készült műszaki leírás mellett két szint (2. és 3. emelet) módosított alaprajzait és a módosított helyiségcsoportokat (lakások) is mutató teljes épületre vonatkozó helyiségkimutatást tartalmazza. A benyújtott tervek szerint a tervezett összes lakásszám 154 db – „A” jelű épületrészben 111 db, „B” jelű épületrészben 43 db.
- Az előző konzultáción kifogásolt B16, B25, B07, B34 sz. tervezett lakásokat érintő emeletek alaprajza módosítva lett, a kialakuló lakások alapterülete meghaladja a ZVR 20. § (1) bekezdése szerinti 30 m² értéket, amely a lakó és a szállás jellegű rendeltetés önálló rendeltetési egység legkisebb alapterülete. Ezáltal megfelelnek a kialakuló lakások a ZVR szerinti jogszabályoknak.
- A műszaki leírás szerint a tervezett parkolók száma az épületben 155 db. A dokumentáció szerinti összesen 154 db lakás számára a parkolási szükséglet rendelkezésre áll. Ez megfelel a ZÉSZ 4. melléklete által meghatározott értéknek.

A konzultációra benyújtott tervek – az előzőekben beadott tervdokumentáció módosítása és kiegészítése által – a hatályos jogszabályoknak megfelelnek, ezért a lakásszám engedményes értékének kérését támogatom.

Az engedményes lakásszám városrendezési megállapodás megkötése mellett alakítható ki.

Budapest, „időbélyeg szerint”

Tisztelettel:


Binó Beáta
főépítész



Kapja:

Bodó Balázs

elektronikusan