



Budapest Főváros XIV. Kerület
Zuglói Polgármesteri Hivatal

>>>1145 Budapest, Pétervárad utca 2.

Főépítési Iroda

Ügyintéző: Gyöngyösi Beáta
Telefonszám: XXXXXXXXXX
E-mail: varoskepvedelem@zuglo.hu
Ügyiratszám: 1/11334-5/2025

Tárgy: Budapest XIV. kerület, Gyarmat u. 54. szám
alatti telek beépítése ügyében szakmai konzultáció

FŐÉPÍTÉSZI SZAKMAI VÉLEMÉNY

Az Invenio Studio Kft. tervező (1114 Budapest, Eszék utca 2. 4/1.) főépítési szakmai konzultáció iránti kérelmére a Budapest XIV. kerület, Gyarmat u. 54. számú, 31515/2 hrsz. alatti telek Ln-2/4 építési övezetbe sorolt telekrésze tekintetében Zugló építési szabályzatáról szóló 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: ZÉSZ) meghatározott lakásszám alapértéktől való eltérést, összesen **15 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 magyar építészetéről szóló 2023. évi CV. törvény 97. § (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 Gyarmat u. 54. szám alatti telek Gyarmat utca felőli (összesen 992 m² alapterületű) része Ln-2/4, míg a telek hátsó részén található 543 m² alapterületű telekrész Ln-2/1 építési övezetben helyezkedik el. Az ingatlan barnamezős területen található.

A ZÉSZ szerint az Ln-2/1 és az Ln-2/4 jelű építési övezetekre 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 feletti/alatti (%)	Zöldfelület megeng. legkisebb mértéke (%)	Szintterület: ált. alap/engedm. / parkolási alap/engedm. (m ² /m ²)	Legnagyobb épületmagasság (m)	Épület legmagasabb pontja ZVR- ból (m)
50/25	2000/2000	1000	Z	50/60	35	-/-/-	18,5	25

Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, 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- ból (m)
80/40	2000/2000	300	K	50/60	35	-/-/-	12,5	17,5

A ZÉSZ 3. § (2) bekezdése kimondja, hogy amennyiben egy telek egynél több övezetbe vagy építési övezetbe tartozik, az eltérő övezetbe vagy építési övezetbe tartozó telekrésznél az építés szabályait az adott telekrészre vonatkozó övezeti előírásokkal kell figyelembe venni. Az övezethatárt ilyen esetben – a szabályzat szempontjából az építési hely kivételével – telekhatárként kell figyelembe venni.

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 Gyarmat u. 54. számú telek

- Ln-2/1 építési övezetbe sorolt részének területe 543 m², mely legfeljebb alapértéken 10 darab, engedményes értéken 21 darab lakás kialakítását teszi lehetővé,
- Ln-2/4 építési övezetbe sorolt részének területe 992 m², mely legfeljebb alapértéken 12 darab, engedményes értéken 24 darab lakás kialakítását teszi lehetővé.

A teljes telek tekintetében (a kétféle építési övezetben együtt) alapértéken 10 + 12 = 22 darab lakás alakítható ki.

Az épület – az Ln-2/1 építési övezetbe sorolt telekrészen 7 darab lakás, az Ln-2/4 építési övezetbe sorolt telekrészen 12 darab lakás megépítésére – építési engedéllyel rendelkezik. A benyújtott tervek szerint az Ln-2/4 építési övezetbe sorolt telekrészen – lakásmegosztásokkal – további 3 lakás kialakítását tervezik (a két építési övezetben összesen 7 + 15 = 22 lakást kíván a Beruházó kialakítani).

A fentiek alapján az Ln-2/1 építési övezetbe sorolt telekrészen 7 lakás, az Ln-2/4 építési övezetbe sorolt telekrészen 15 (azaz a lakásszám alapértékén felül további 3) lakás épülne.

A tervezett lakásszám az Ln-2/4 építési övezetre meghatározott lakásszám engedményes értékének megfelel.

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 lakásmegosztásokkal további parkolóhely létesítési kötelezettség nem keletkezik, a tervezett rendeltetéshez szükséges mennyiségű parkolóhely – az építési engedélyezési tervek szerint – a telken belül kialakítható.

Budapest, időbélyeg szerint

Tisztelettel:

2025. MÁJ 21

Binó Beáta
főépítész

Kapja:

Invenio Studio Kft.

elektronikusan

