



Főépítési Iroda

Ügyintéző: Veliczky László
Telefonszám: 0670646053
E-mail: varoskepvedelem@zuglo.hu
Ügyiratszám: 1/9158-16/2023
Tárgy: Budapest XIV. kerület, Mogyoródi út 81.
(39701/4 hrsz.) 4 lakásos lakóépület kötelező
konzultáció

FŐÉPÍTÉSI SZAKMAI VÉLEMÉNY

LA-Ma Home Kft (1082 Budapest, Baross utca 77.) főépítési szakmai konzultáció iránti kérelmére a Budapest XIV. kerület, Mogyoródi út 81. számú, 39701/4 hrsz. alatti telken építendő 4 lakásos lakóépület terveit és az alapértelmezett (3 db) lakásszámtól való eltérést - plusz 1 db lakásra vonatkozóan- **eltérésadó konzultáció és kötelező konzultáció** keretében

támogatom, az alábbi feltétellel:

- a kedvezményes, + 1 lakás megvalósítására vonatkozóan városrendezési megállapodást kell kötni

INDOKOLÁS

A településképi védelméről szóló 2016. Évi LXXIV. törvény 8. § (2) bekezdése és a Budapest Főváros XIV. Kerület Képviselő-testületének Zuglói városképvédelméről szóló 10/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: ZVR) 79. §-a alapján szakmai nyilatkozatot adok.

A Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzat Képviselő-testületének Zuglói építési szabályzatáról szóló 11/2021. (III.26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: ZÉSZ) alapján az ingatlan övezeti besorolása Lk-1/6 (kertvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület).

Első alkalommal 2022. október 25-én került benyújtásra, az akkor még 5 lakásos lakóépület tervdokumentációja. A 2022.11.02-án kelt főépítési véleményben a terveket nem támogattam és tervek jelentős átdolgozását javasoltam.

Második alkalommal, 2022. november 17-én került benyújtásra a 4 lakásos lakóépület tervdokumentációja. Zuglói tervtanácsa 2022.11.29-én tartott ülésén az alábbi észrevételeket tette:

„A gépkocsibehajtás, a gépkocsik parkolása, a lakások kertkapcsolata, tájolása, a lakások alaprajzi kialakítása szempontjából a tervtanács a tervet nem tartja kellőképpen átgondoltnak. A terveket újra be kell nyújtani. Átdolgozás után a terveket újra várjuk településképi vélemény eljárásra, vagy azt megelőző szakmai konzultációra.”

A terveket a 2022.11.29-én kelt főépítési véleményben nem támogattam.

Harmadik alkalommal, 2023. április 3-án került benyújtásra a tervezett lakóépület tervdokumentációja (majd 2023.04.12-én kiegészítésre került) A tervdokumentációval kapcsolatban Zugló tervtanácsa 2023 április 13-án tartott ülésén a terveket nem támogatta és az alábbi észrevételeket tette:

„A tömegalakítás, zártsorú telepítés támogatása mellett a tervet szükséges átdolgozni az alábbiak figyelembevételével:

- A kapubehajtó (garázs+áthajtó) szélessége nem felel meg a ZÉSZ 10. § (5) bekezdés előírásának. A 2,6 m széles áthajtó szűk, kedvezőtlen az onnan nyíló lépcsőházi bejárat is. Megoldás lehet a telek szélére szélesebb áthajtót helyezni, és az épületben lévő beállókát a kert felől megközelíteni.

- A lakásokat megközelítő lépcső az OTÉK előírásainak meg kell, hogy feleljen. A lakásalaprajzokat javítani szükséges – pld. WC befelé nyíló ajtóval használhatatlan, belső lépcsőn korlát hiánya, belső lépcső alatti előtérből nyíló fürdőszoba, tetőtér kedvezőtlen helykihasználása. A belső lépcsők pozíciója különösen a tetőtér esetében kedvezőtlen, célszerű a lépcső fordulóját (90°-kal elforgatva) az 1,9m belmagasság alatti részre pozícionálni.

- A ZVR 22. § (1) bekezdés szerint a telekhatártól legalább 1 m távolságra létesíthető nyílászáró. Az erkélyek kialakításakor a ZVR 19. § (5) és 41. § (2) bekezdés előírásait be kell tartani.

- A ZÉSZ 4. sz. melléklet szerint a 80m² hasznos alapterület fölötti lakáshoz 2 db parkolót kell biztosítani.

- Az elektromos fűtés kültéri, beltéri egységeinek elhelyezését ábrázolni kell.

- Javasolható akár strukturális átdolgozás is; a földszinti lakás padló süllyesztése úgy, hogy az utca felé nem néz a lakás szobája, a belső kétszintes lakások számának csökkentése, esetleg teljes elhagyása.

- Javasolt az antracit tető, homlokzatszín helyett a környezetre jobban jellemző pld. barna, vöröses szín alkalmazása.”

A 2023.04.18-án kelt főépítészeti véleményben a tervdokumentációt nem támogattam.

Negyedik alkalommal, 2023.06.22-én,

A módosított terveket Zugló tervtanácsa 2023.07.10-én tartott ülésén tárgyalta és az alábbi véleményt adta:

A tervtanács a terveket támogatta az alábbi feltételekkel:

-A gépkocsibehajtóhoz kaput kell tervezni!

-Kukatárolót és kerékpár tárolót kell kialakítani!

-Színezett homlokzati tervet kell készíteni!

-A támogató főépítészeti véleményhez, a fentiek alapján javított tervet kell benyújtani.

A tervtanácsi véleményt az alábbiakkal egészítem ki:

-Az erkély széle legalább 2,0 m távolságra legyen az oldalsó telekhatártól!

A 2023.07.10-én kelt főépítészeti véleményben a tervdokumentációt nem támogattam.

Ötödik alkalommal, 2023.07.31-én a tervdokumentáció ismételt benyújtásra került.

A tervtanács 2023.07.10-i ülésén megfogalmazott feltételeket a tervező a terveken javította. A kapu megtervezésre került, kukatároló és kerékpár tároló kialakításra került, színezett homlokzati terv készült, az erkélyek 2,0 m távolságra vannak a telekhatártól. A tervező nyilatkozott, hogy a tervtanács által elbírált terveket, egyéb tekintetben nem módosította.

A javítások után, a benyújtott tervdokumentáció a településképi követelményeknek megfelel, ezért a terveket jelen főépítési véleménnyel támogattam.

Eltérésadó konzultáció:

A ZÉSZ alapján, az ingatlan övezeti besorolása Lke-1/6 (kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület). A telek területe 433,46 m², a lakásszám alapértéket adó osztószám 120 m²/db, a lakásszám kedvezményes értékét adó osztószám 40 m²/db. A lakásszám alapértéke 3 db, míg az engedményes érték 10 db a tárgyi ingatlan vonatkozásában.

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 kérelmezett plusz 1 db lakásszám a ZÉSZ szerinti engedményes lakásszám értéket nem lépi túl. A tervezett beépítési paraméterek a ZÉSZ övezeti előírásainak megfelelnek. A 4 db lakáshoz tartozó parkolóhelyek ingatlanon belül biztosíthatók.

A fentiekre való tekintettel az alapértelmezett (3 db) lakásszámtól való eltérést – a plusz 1 db lakásra vonatkozóan - támogatom.

Az engedmény – alapértéken túl plusz egy lakás kialakítása - érvényesítésének feltétele a Budapest Főváros XIV. Kerület Képviseelő-testületének a városrendezési jogintézményekről szóló 12/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelete 7-8. §-ok szerinti városrendezési megállapodás megkötése. Az eltérés engedélye és a főépítési konzultáció csak annak birtokában érvényes.

Budapest, 2023.08.07.

Tisztelettel:


Dienes János
főépítész

Kapja:

LaMa Home Kft Lakatos Mária Ritaútján
Lakatos Mária Rita
Halász László
Holecz János

ÉTDR felületen
marialakatos217@gmail.com
halasztervezo@gmail.com
holecz.arch@gmail.com