



Budapest Főváros XIV. Kerület
Zugló Önkormányzata

>>>1145 Budapest, Pétervárad utca 2.

Főépítési Iroda, Városképvédelmi Osztály

Ügyintéző: Zsarnóczy Lilla
Telefonszám: [REDACTED]
E-mail: varoskepvedelem@zuglo.hu
Ügyiratszám: 1/4786-10/2025

Tárgy: Budapest XIV. kerület, Tihamér utca 6. szám
(hrsz.: 39577) alatti ingatlanon engedményes
lakásszám kérése ügyében szakmai konzultáció

FŐÉPÍTÉSZI SZAKMAI VÉLEMÉNY

Hámori Zsolt ([REDACTED]) tervező EPAPIR-20250331-15408 azonosító számú irattal benyújtott kérelmére, a Budapest XIV. kerület, Tihamér utca 6. számú (hrsz.: 39577) ingatlanra tervezett 5 lakásos lakóépület kapcsán az alapértelmezett lakásszámtól (4 db) való eltérést – plusz 1 db lakásra vonatkozóan - **eltérésadó szakmai konzultáció** keretében

támogatom az alábbi feltételekkel:

1. A lakásszám engedményes értéke csak városrendezési megállapodás alapján, az abban foglalt feltételek teljesítése esetén alkalmazható.
2. Jelen vélemény a kérelemhez csatolt tervdokumentációval együtt érvényes és kizárólag az engedményes lakásszám vizsgálatára terjed ki.
3. Amennyiben elfogadásra kerül a kedvezményes lakásszám kialakítására vonatkozó városrendezési megállapodás iránti kérelem, azonban a tervek részletes kidolgozása során mégsem igazolható az 5 db lakás kialakításának funkcionális és építészeti szempontból való megfelelősége, akkor a kedvezményes lakásszám értékre vonatkozó szakmai vélemény felülvizsgálatra kerülhet.

INDOKOLÁS

A magyar építészetről 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 Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének Zugló városképvédelméről szóló 10/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: ZVR) 78. § (1) bekezdése alapján szakmai nyilatkozatot adok.

A Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének Zugló építési szabályzatáról szóló 11/2021. (III.26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: ZÉSZ) alapján az ingatlan övezeti besorolása Lk-2/3 (kisvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület). A 39577 hrsz.- ú telek területe 750 m², a lakásszám alapértéket adó osztószám 180 m²/db, a lakásszám kedvezményes értékét adó osztószám 90 m²/db. A lakásszám alapértéke 4 db, míg az engedményes érték 8 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 tárgyi ingatlanra tervezett 5 lakásos lakóépület pincszint + földszint + 2 emelet, magastetős kialakítású.

Az 5 lakáshoz jogszabály által előírt 6 db parkolóhely biztosítása a mélygarázsban megoldott; a közterületet nem terheli.

A kérelmezett 5 db lakásszám a ZÉSZ szerinti engedményes lakásszám értéket nem lépi túl. A tervezett beépítési paraméterek a ZÉSZ övezeti előírásainak megfelelnek.

A benyújtott dokumentumokat megvizsgálva a tervezett lakóépület illeszkedik az épített környezetébe, a telek beépítési paraméterei összhangban vannak a városképi-, városrendezési szempontokkal.

A fentiekre való tekintettel az alapértelmezett lakásszámtól (4 db) való eltérést – a plusz 1 db lakásra vonatkozóan – támogatom.

A Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzat Képviselő-testületének a városrendezési jogintézményekről szóló 12/2021. (III.26.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: VJR) 7. § (4) bekezdése alapján a lakásszám engedményes értékének igénybevételére irányuló városrendezési megállapodás megkötését megelőzően lakásszám környezeti vizsgálat szükséges, melynek során az érintett ingatlan telekhatár vonalaitól mért 50 m szélességű sávban, teljesen vagy részben elhelyezkedő telkeken álló épületekben található lakásszámot kell vizsgálni. Az engedményes értékeket az 1. melléklet határozza meg, annak megfelelően, hogy az 50 m szélességű sávban elhelyezkedő ingatlanok

- a) több, mint 50%-án két- vagy többlakásos lakóépület található, vagy
- b) legalább 50%-án egylakásos lakóépület található.

Az épület környezetében lévő ingatlanokat megvizsgálva – a hivatal rendelkezésére álló közhiteles adatok alapján - megállapítható, hogy az ingatlan körüli 50 méteres sáv legalább 50%-án egylakásos lakóépületek találhatók.

A kedvezmény érvényesítésének feltétele a városrendezési megállapodás megkötése. Az eltérés engedélye csak annak birtokában érvényes.

Budapest, "időbélyeg szerint"

2025 APR 14

Tisztelettel:



Binó Beáta
főépítész

Kapja:

Hámori Zsolt

elektronikusan