



Budapest Főváros XIV. Kerület
Zugló Önkormányzata

>>>1145 Budapest, Pétervárad utca 2.

Főépítési Iroda, Városképvédelmi Osztály

Ügyintéző: [REDACTED]
Telefonszám: [REDACTED]
E-mail: varoskepvedelem@zuglo.hu
Ügyiratszám: 1/1975-5/2026

Tárgy: Budapest XIV. kerület, Fűrész utca 108/b. szám
(tervezett hrsz.: 30285/1) alatti ingatlanon
engedményes lakásszám kérése
Tervdokumentáció: EPAPIR-20260115-12400

FŐÉPÍTÉSZI SZAKMAI VÉLEMÉNY

A HOVIGO 5 Kft. (2161 Csomád, Petőfi Sándor u. 12.) kérelmére, a Budapest XIV. kerület, Fűrész utca 108/b. - Ráskay Lea utca 27. – Fűrész utca 108/a. számú telkek telekalakításával létrejövő, Fűrész utca 108/b. számú, 30285/1 hrsz.-ú (telekalakítás után 810 m² területű) ingatlanra tervezett 10 lakásos lakóépület kapcsán az alapértelmezett lakásszámtól (6 db) való eltérést – plusz 4 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. az 1/7633-14/2025 számú - az alapértéken felül 5 db engedményes lakást tartalmazó – 11 lakásos lakóépület terveire vonatkozó eltérésadó főépítési véleményt visszavonom.

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 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-1/2 (kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület). A telekalakítás után létrejövő 30285/1 hrsz.- ú telek területe 810 m², a lakásszám alapértéket adó osztószám 120 m²/db, a lakásszám kedvezményes értékét adó osztószám 60 m²/db. A lakásszám alapértéke 6 db, míg az engedményes érték 13 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.

Az e-papíron benyújtott tervdokumentáció (iratazonosító EPAPIR-20260115-12400) szerinti épület 10 lakásos, földszint + 2 emelet+ tetőtérbeépítés, magastetős kialakítású.

A 10 lakáshoz jogszabály által előírt 10 db parkolóhely a telken belül megoldott; a közterületet nem terheli.

A kérelmezett 10 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 terveket a 2026. január 26-i Tervtanács is tárgyalta, azokat támogatta.

A fentiekre való tekintettel az alapértelmezett lakásszámtól (6 db) való eltérést – a plusz 4 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. § (5) 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 található lakások számát kell vizsgálni, amelyből az érintett telket figyelmen kívül kell hagyni. A kérelmezett lakásszám engedményes értékeihez tartozó támogatási összegeket az 1. melléklet szerint úgy kell figyelembe venni, hogy az 50 m szélességű sávban elhelyezkedő egy lakást tartalmazó telkek száma az összes vizsgált telek darabszámához képest:

- a) esetben a 0 % felett - 20 %-ot elérő mértékű,
- b) esetben a 20 % felett - 40 %-ot elérő mértékű,
- c) esetben a 40 % felett - 60 %-ot elérő mértékű,
- d) esetben a 60 % felett - 80 %-ot elérő mértékű,
- e) 80 % feletti mértékű.

Az épület környezetében lévő ingatlanokat megvizsgálva megállapítható, hogy az ingatlan körüli 50 méteres sávban az ingatlanok 42 %-án egy lakásos lakóépületek találhatóak.

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

Budapest, 2026. január 26.



Binó Beáta
főépítész

Kapja:

Laczka Péter tervező

@gmail.com