



Főépítési Iroda, Városképvédelmi Osztály

Ügyintéző: Zsarnóczy Lilla  
Telefonszám: [REDACTED]  
E-mail: varoskepvedelem@zuglo.hu  
Ügyiratszám: 1/7510-9/2025

Tárgy: Budapest XIV. kerület, Remény utca 37/a. szám  
(hrsz.: 40384/73) alatti ingatlanon engedményes  
lakásszám kérése ügyében szakmai konzultáció

FŐÉPÍTÉSZI SZAKMAI VÉLEMÉNY

A Denver Build Kft. (1043 Budapest, Bocskai utca 26.) által meghatalmazott Várnai Bence Gábor (1094 Budapest, Bokréta utca 19. 5. em. 6.) tervező EPAPIR-20250430-1717 és EPAPIR-20250507-8931 azonosító számú iratokkal benyújtott kérelmére, a Budapest XIV. kerület, Remény utca 37/a. számú (hrsz.: 40384/73) ingatlanra tervezett kétlakásos lakóépület kapcsán az alapértelmezett lakásszámtól (1 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.

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 Zuglói Önkormányzata Képviselő-testületének Zuglói városképvédelméről szóló 10/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: ZVR) 78. § (1) bekezdése alapján szakmai nyilatkozatot adok.

A Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testületének Zuglói építési szabályzatáról szóló 11/2021. (III.26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: ZÉSZ) alapján az ingatlan övezeti besorolása Lke-1/1 (kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület). A 40384/73 hrsz.-ú telek területe 468 m<sup>2</sup>, a lakásszám alapértéket adó osztószám 240 m<sup>2</sup>/db, a lakásszám kedvezményes értékét adó osztószám 120 m<sup>2</sup>/db. A lakásszám alapértéke 1 db, míg az engedményes érték 3 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 kétlakásos lakóépület földszint + emelet, magastetős kialakítású.

A 2 lakáshoz jogszabály által előírt 4 db parkolóhely biztosítása a telken belül megoldott (2 db gépkocsi az épületen belül, 2 db gépkocsi a felszínen kerül elhelyezésre); a közterületet nem terheli.

A kérelmezett 2 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 (1 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 sávban többségében egylakásos lakóépületek találhatók.

A VJR 7. § (1) bekezdése értelmében a Beruházó a jövőben elvégzendő önkormányzati feladatellátásra, közfejlesztések céljából támogatást nyújt az Önkormányzat részére, melynek összege a VJR 1. melléklet 5. sora alapján +1 db lakás esetén 5 000 000 Ft.

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

A Denver Build Kft. – a meghatalmazott Várnai Bence Gábor által benyújtott - kérelmében kezdeményezte a tárgyi ingatlanon a lakásszám alapértékétől – az engedményes értéken belül – való eltérésre (2 lakás megvalósítására) vonatkozó városrendezési megállapodás megkötését. A kérelem alapján a Főépítési Iroda a szükséges szakmai egyeztetések, eljárások lefolytatását és a városrendezési megállapodás tervezetének döntésre előkészítését megkezdi.

Budapest, "időbélyeg szerint"

Tisztelettel:



Binó Beáta  
Főépítész

Kapja:

Várnai Bence Gábor és általa Denver Build Kft.

elektronikusan