



Budapest Főváros XIV. Kerület
Zugló Önkormányzata

>>>1145 Budapest, Pétervárad utca 2.

Főépítési Iroda

Ügyintéző: [REDACTED]
Telefonszám: [REDACTED]
E-mail: varoskepvedelem@zuglo.hu
Ügyiratszám: 1/127-20/2025

Tárgy: Budapest XIV. kerület, Bonyhádi út 32. szám
(hrsz.: 39613) alatti ingatlanon engedményes
lakásszám kérése

FŐÉPÍTÉSZI SZAKMAI VÉLEMÉNY

Az Urba Solution Kft. (1151 Budapest, Magyar utca 2/b.) EPAPIR-20251015-7382 azonosító számú irattal benyújtott kérelmére, a Budapest XIV. kerület, Bonyhádi út 32. számú (hrsz.: 39613) ingatlanon tervezett épületek rendeltetésváltozása (3 irodából 3 lakás kialakítása) kapcsán az alapértelmezett lakásszámtól (6 db) való eltérést – plusz 3 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 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-1/5** (kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület). A 39613 hrsz.-ú telek területe 1089,8 m², a lakásszám alapértéket adó osztószám 180 m²/db, a lakásszám engedményes értékét adó osztószám 90 m²/db. A lakásszám alapértéke 6 db, míg az engedményes érték 12 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 ingatlan két új - összesen 6 db lakást és 4 db irodát magába foglaló - épület építésére építési engedéllyel rendelkezik. Az építési engedélyezési tervek szerint mindkét épület földszintjén található 2-2 db lakás, az 1. emeleten 2-2 db iroda, továbbá a tetőszinten 1-1 db lakás.

Az építési engedélytől eltérően az 1. emeleten az A1.01, B1.01 és B1.02 jelű irodák helyén 3 db új lakás kialakítását tervezik, aminek eredményeképpen az ingatlanon összesen 9 db lakó és 1 db iroda rendeltetési egység jön létre.

A lakásszám alapértékén felül tervezett további 3 lakás kialakítása nem jár külső átalakítással, az épület tömegét és megjelenését nem változtatja. Az új lakások kialakításához az engedélyes tervekhez képest belső változtatások (belső gépészeti elvezetések és álmennyezetek felkerülése, rétegrendek módosítása) szükségesek.

Az új lakások kialakítása megfelel a ZVR 20. §-ban található – lakó rendeltetések kialakítására vonatkozó - követelményeknek.

A 9 lakáshoz és 1 irodához jogszabály által előírt 10 db parkolóhely biztosítása részben az épületen belül (9 db), részben az épületen kívül (1 db) megoldott, a közterületet nem terheli.

A kérelmezett 9 db lakásszám a ZÉSZ szerinti engedményes lakásszám értéket nem lépi túl. A tervezett beépítési paraméterek a ZÉSZ övezeti előírásainak megfelelnek.

A fentiekre való tekintettel az alapértelmezett lakásszámtól (6 db) való eltérést – a plusz 3 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) és (5) bekezdése alapján a lakásszám engedményes értékének igénybevitelére irányuló városrendezési megállapodás megkötését megelőzően az Lk-1/5 építési alövezetben elhelyezkedő tárgyi telek esetén 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 50 m szélességű sávban elhelyezkedő egy lakást tartalmazó telkek száma az összes vizsgált telek darabszámához képest a 40 % felett - 60 %-ot elérő mértékű.

A kérelmezett lakásszám engedményes értékeihez tartozó támogatási összegeket a VJR 1. melléklete normatívan szabályozza.

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

A 6 db lakás és 4 db iroda kialakítására vonatkozó építési engedéllyel rendelkező ingatlanon 9 db lakás és 1 db iroda létesítése rendeltetésváltozást jelent, amihez a ZVR 17. melléklete értelmében – a városrendezési megállapodás megkötését követően, a lakások kialakítását megelőzően – **településképi bejelentési eljárás** lefolytatása szükséges.

Az Urba Solution Kft. az EPAPIR-20251015-7382 azonosító számú irattal benyújtott kérelmében – az eltérésadó szakmai konzultáció lefolytatása mellett – egyúttal kezdeményezte a tárgyi ingatlanon a lakásszám alapértékétől való eltérésre (3 lakás megvalósítására) vonatkozó városrendezési megállapodás megkötését. A kérelem alapján a Főépítési Iroda a szükséges szakmai egyeztetések lefolytatását és a városrendezési megállapodás tervezetének döntésre előkészítését megkezdi.

Budapest, "időbélyeg szerint"

2025 OKT 20

Tisztelettel:



Binó Beáta
főépítész

Kapja:

Urb Solution Kft.

elektronikusan