



Budapest Főváros XIV. Kerület
Zuglói Polgármesteri Hivatal

>>>1145 Budapest, Pétervárad utca 2.

Főépítési Iroda

Ügyintéző: Gyöngyösi Beáta
Telefonszám: [REDACTED]
E-mail: varoskepvedelem@zuglo.hu
Ügyiratszám: 1/13653-7/2025

Tárgy: Budapest XIV. kerület, Pancsova u. 10. szám
alatti telek beépítése ügyében szakmai konzultáció

FŐÉPÍTÉSZI SZAKMAI VÉLEMÉNY

A Planit 2000 Építéstudió, Bagoly Lajos tervező (1145 Budapest, Amerikai út 46. as. 2.) főépítési szakmai konzultáció iránti kérelmére a Budapest XIV. kerület, Pancsova u. 10. számú, 31688/5 hrsz. alatti telek tekintetében Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testületének Zuglói építési szabályzatáról szóló 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: ZÉSZ) meghatározott lakásszám alapértéktől való eltérést, összesen 5 lakás kialakítását **támogatom** azzal a feltétellel, hogy a lakásszám engedményes értéke csak városrendezési megállapodás alapján, az abban foglalt feltételek teljesítése esetén alkalmazható.

A telken épület, épületrész jelen szakmai véleményem figyelembevételével, a szabályozási határértékek keretein belül, az egyéb jogszabályi előírások betartásával helyezhető el.

INDOKOLÁS

A Planit 2000 Építéstudió, Bagoly Lajos tervező az EPAPIR-20250826-803 azonosítójú irattal a Budapest XIV. kerület, Pancsova u. 10. szám alatti ingatlanon a lakásszám alapértéket meghaladó lakásszám kialakítása ügyében főépítési szakmai konzultációt kezdeményezett.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 97. § (2) bekezdés a) pontja alapján a településképi védelme érdekében az önkormányzat szakmai konzultációt biztosít a településképi követelményekről, ennek keretében javaslatot tehet a településképi követelmények érvényesítésének módjára.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 43. § (3) bekezdése alapján a szakmai konzultáció a településképi követelmények érvényesülésével összefüggésben a hatályos rendezési tervben és a közterület-alakítási tervben foglalt előírásokra is kiterjedhet.

A ZÉSZ szerint a Budapest XIV. kerület, Pancsova u. 10. szám alatti, 31688/5 hrsz.-ú ingatlan Ln-2/4 jelű építési övezetben helyezkedik el, ahol az alábbi szabályozási határértékek érvényesek:

ÁTUTATVA '25 09.01.

Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2/4)

Lakásszám alap/engedm. értéke (m ² /db)	Kereskedelmi szintterület alap/engedm. értéke (m ²)	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Beépítési mód	Legnagyobb beépítettség terepszint felett/alatt (%)	Zöldfelület megeng. legkisebb mértéke (%)	Szintterület; ált. alap/engedm. / parkolási alap/engedm. (m ² /m ²)	Legnagyobb épületmagasság (m)	Épület legmagasabb pontja ZVR- ból (m)
50/40	2000/2000	300	K	50/60	35	~1/1=1	12,5	17,5

A ZÉSZ 22. § (4) bekezdése alapján, ha a zárt sorú beépítési módú saroktelek területe legfeljebb 1050 m², akkor a terepszint alatti és feletti beépítettségének megengedett legnagyobb mértéke elérheti a 70 %-ot.

A Pancsova u. 10. számú telek területe 313 m², mely– a ZÉSZ 16. § (4) bekezdés a) pontja alapján – legfeljebb alapértéken 3 darab, engedményes értéken 7 darab lakás kialakítását teszi lehetővé.

A Beruházó a telken 5 lakást kíván kialakítani (azaz a lakásszám alapértéken felül további 2 lakás épülne).

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 tervezett lakásszám a ZÉSZ lakásszám engedményes értékének megfelel, a lakásokhoz szükséges gépjármű- és kerékpár-elhelyezés a telken belül biztosítható.

A főépítési szakmai vélemény kizárólag a lakásszám alapértéket meghaladó mértékű lakásszámra vonatkozik, az épület kialakításának településképi megfelelőségére vonatkozóan a tervet nem vizsgáltam.

A főépítési szakmai vélemény a kérelem mellékleteként benyújtott terveken és a mai napon hatályos jogszabályi előírásokon alapul, a tervek módosítása vagy a jogszabályi környezet megváltozása esetén a szakmai véleményem változhat.

Budapest, 2025. szeptember 1.



Binó Beáta
főépítész

Kapja:

Planit 2000 Építéstudió, Bagoly Lajos tervező

1145 Budapest, Amerikai út 46. as. 2.