



Budapest Főváros XIV. Kerület
Zugló Önkormányzata

>>>1145 Budapest, Pétervárad utca 2.

Főépítési Iroda

Ügyintéző: Fehérné Tölgyesi Ildikó
Telefonszám: 06-1-872-9337
E-mail: varoskepvedelem@zuglo.hu
Ügyiratszám: 1/16507-5/2024

Tárgy: Budapest XIV. kerület, Laky Adolf u. 38-40. szám,
31571/3 hrsz. alatti ingatlanon építési hely
meghatározása, terepszint alatti beépítés
eltéréseivel

FŐÉPÍTÉSZI SZAKMAI VÉLEMÉNY

A Budapesti Zsidó Hitközség (1075 Budapest, Síp u. 12.) – Szász Zoltán Károly tervező (É 10-4462) EPAPIR-20241104-12751 iratazonosítóval benyújtott - kérelme alapján a Budapest XIV. kerület, Laky Adolf u. 38-40. szám, 31571/3 hrsz. alatti ingatlanon a meglévő épület bővítése indokán a beépítés módját, építési határvonalakat, és a terepszint alatti beépítés mértékét – konzultáció keretében – az alábbiak szerint

határozom meg, illetve az alábbi eltérés lehetőségét adom

1. Beépítési mód - terepszint feletti beépítés tekintetében: szabadon álló.
2. Az előkert felől az építési határvonal a meglévő épület homlokzati síkja legyen
3. Az oldalkertek mérete: 6,25 m, illetőleg ennél kisebb méret a Laky Adolf u. 42. számú ingatlan felé a meglévő épület homlokzati síkjához igazodóan.
4. A hátsó kert mérete: a hátsókert felé néző tényleges homlokzatmagasság mértéke, de minimum 6,00 m legyen.
5. A Laky Adolf u. 36. számú ingatlan felé a telekhatártól 0,5 m távolságtól indulóan az oldalkert 5,75 m szélességében a telek kizárólag terepszint alatt beépíthető.
6. A terepszint alatti beépítés mértéke maximum 72 % lehet.

A meglévő épület az építési helyen belül, a szabályozási határértékek és az egyéb jogszabályi előírások megtartásával bővíthető.

A terepszint alatti beépítés mértéke – a 6. pontban meghatározott értékig - városrendezési megállapodás megkötésével növelhető.

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 a ZVR 78. §-a alapján szakmai véleményt 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 Lk-2/17 (kisvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület), melyre az alábbi övezeti paraméterek vonatkoznak:

Kisvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület (Lk-2/17)

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)
SZL/SZL	-/-	1500	K	40/40	40 (S)	-/-/-	12,5

A ZÉSZ 17. § (2) bekezdés értelmében a „K” -val jelölt, kialakult beépítési mód esetén a telek beépítési módját és az építési határvonalakat – a kialakult állapotra, a városképi illeszkedésre, a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra kiterjedő vizsgálat alapján – konzultáció keretében adott szakmai véleményben kell meghatározni.

A telek beépítési módját, építési határvonalakat a szakmai vélemény 1-4. pontjaiban meghatároztam.

Az iskolaépület bővítését a főzőkonyha előírásoknak megfelelő kialakítása indokolja, mely a meglévő épület pincszinti bővítését jelenti. A ZÉSZ 20. § (3) bekezdés szerint az oldalkertben nyitott gépkocsilehajtó elhelyezhető. A ZÉSZ 23. § (4) és (5) bekezdései szerint:

(4) A telekre vonatkozó terepszint alatti építés megengedett legnagyobb mértéke az övezeti előírásokban megengedett legnagyobb mértéket meghaladhatja – az előírt zöldfelület, fásított zöldfelület sérelme nélkül – városrendezési megállapodásban meghatározottak alapján.

(5) E rendelet eltérő rendelkezése hiányában építési telken terepszint alatti építmény – legfeljebb a telekre előírt terepszint alatti építés megengedett legnagyobb mértékéig – építési helyen és a „Telek kizárólag terepszint alatt beépíthető része” területén belül helyezhető el.

A pincszinten kialakított bővítmény megközelítését biztosító rámpa a Laky Adolf u. 36. sz. ingatlan felé eső oldalkertben nyitott gépkocsilehajtóként jelenik meg, majd a telek 5. pontban meghatározott terepszint alatt beépíthető részén zöldtetős kialakításban folytatódik. A 6. pontban meghatározott terepszint alatti beépítés maximális mértéke a ZÉSZ 23. § (4) bekezdés alapján városrendezési megállapodás kötése mellett alakítható ki.

A bővítmény területére tervezett, és a terepszint felett megjelenő lift építmény kialakítására a ZÉSZ 22. § (3) bekezdés ad lehetőséget, ugyanis az előírt beépítettség megengedett legnagyobb mértéke – legfeljebb az OTÉK övezeti felső határértékéig (jelen esetben 60 %) – meghaladhatól legfeljebb 25 m²-rel meghaladóan a meglévő épület – ha elhelyezésére más műszaki lehetőség nincsen – elérését szolgáló felvonó, lépcsőház létesítése esetén.

A zöldfelület megengedett legkisebb mérete az övezeti táblázatban az „(S)” jelölés szerint 10% lehet, ugyanis az oktatási rendeltetéshez kapcsolódóan új sportpálya, játszótér létesítése tervezett.

Budapest, „időbélyeg szerint”

2024 NOV 11

Tisztelettel:



Binó Beáta

főépítész

Kapja:

Szász Zoltán Károly

elektronikusan