



Budapest Főváros XIV. Kerület
Zugló Önkormányzata

>>>1145 Budapest, Pétervárad utca 2.

Főépítési Iroda, Városképvédelmi Osztály

Ügyintéző: Tóth Judit
Telefonszám: [REDACTED]
E-mail: varoskepvedelem@zuglo.hu
Ügyiratszám: 1/7425-6/2025

Tárgy: Fűrészt utca 17. (hrsz: 31359) ingatlanon
engedményes lakásszám kérése

FŐÉPÍTÉSZI VÉLEMÉNY

Tamáská György () tervező -EPAPIR-20250428-13669
azonosító - kérelmére, a Budapest XIV. kerület, Fűrészt utca 17. számú, 31359 hrsz. alatti
ingatlanon meglévő 13 lakásos lakóépület esetén a Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló
Önkormányzata Képviselő-testületének Zugló építési szabályzatáról szóló 11/2021. (III. 26.)
önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: ZÉSZ) meghatározott lakásszám alapértékétől
való eltérés tekintetében a 31359/O/A/15 hrsz.-ú földszinti gyógyszertár (üzlet és raktár)
rendeltetésváltásával létrejövő további 1 lakás kialakítását támogatom az alábbi
feltételekkel:

- a kedvezményes lakásszámmra vonatkozóan városrendezési megállapodást kell kötni,
- a rendeltetésváltásra vonatkozóan településképi bejelentést kell tenni.

INDOKOLÁS

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 97. § (2) bekezdés a) pontja és a 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 ZÉSZ alapján az ingatlan övezeti besorolása Lk-1/4 (kisvárosias, jellemzően zárt sorú
beépítésű lakóterület). A 31359 hrsz.-ú telek területe 1081 m², a lakásszám alapértéket adó
osztószám 150 m²/db, a lakásszám kedvezményes értékét adó osztószám 75 m²/db. A
lakásszám alapértéke 7 db, míg az engedményes érték 14 db a tárgyi ingatlan
vonatkozásában.

Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1/4)

Lakásszám alap/engedm. értéke (m ² /db)	Kereskedelmi Telek 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)
150/75	4000/4000	400	K	30/40	55	-/-/-	8,0

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 fenti cím alatt működő „Fagyöngy Patika” 2015-ben megszűnt, azóta rendezetlen az ingatlan állapota. A patika megszűnése után a tulajdonos 2015 júliusában településképi bejelentési dokumentációt készíttetett az üzlethelyiség lakássá történő átalakítására, valamint a patika utcai bejáratának megszüntetésével járó homlokzat megváltoztatására. A Főépítési Iroda a homlokzat megváltoztatását tudomásul vette, azonban a döntés a lakás kialakításának megfelelőségére nem vonatkozott.

A benyújtott dokumentáció szerint a tárgyi ingatlanon 13 lakásos lakóépület áll, a patika rendeltetésváltozásával kialakuló lakás az udvar felőli bejárat ajtón keresztül közelíthető meg, önálló bejáratral rendelkezik. A két szintes önálló rendeltetési egység helyiségei a földszinten: előszoba, 2 szoba, konyha, fűdőszoba, wc, pincelejáró; a pincszinten 2 tároló. A közterület felé néző lakószoba padlósíntjét 20 cm-rel megemelik, így a helyiség kialakítása megfelel a ZVR 20. § (1) bekezdés aa) előírásának.

A terveket Tamáska György (É 01-1967) okl. építészmérnök készítette.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 42. § (1) bekezdése alapján a meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében – a (10) bekezdésben foglaltak kivételével – csak a bővítésből, az átalakításból, vagy az új rendeltetésből eredő többlet gépjármű elhelyezéséről kell gondoskodni, a meglévők megtartása mellett.

A benyújtott tervek szerint a 31359/0/A/15 hrsz.-ú, kétszinten 84 m²-es üzlet és raktár funkciójú önálló rendeltetési egység átalakításából és rendeltetésváltozásából többlet gépjármű elhelyezési kötelezettség nem keletkezik.

A kérelmezett 1 db lakásszám a ZÉSZ szerinti engedményes lakásszám értéket nem lépi túl. A tervezett épületen belüli rendeltetésváltozás a telek beépítettségi paramétereit nem befolyásolja, nem érinti, valamint az épület településképi megjelenése nem változik.

A fentiekre való tekintettel az alapértelmezett lakásszámtól való eltérést – a plusz egy db lakásra vonatkozóan - támogatom.

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

Budapest, 2025. május 5.

Tisztelettel:



Binó Beáta
főépítész

Kapja:

Tamáska György tervező

elektronikusan