



Budapest Főváros XIV. Kerület
Zugló Önkormányzata

>>>1145 Budapest, Pétervárad utca 2.

Főépítési Iroda, Városképvédelmi Osztály

Ügyintéző: Fehérné Tölgyesi Ildikó
Telefonszám: 06-1-872 9337
E-mail: varoskepvedelem@zuglo.hu
Ügyiratszám: 1/12596-6/2025

Tárgy: Budapest XIV. kerület, Füredi u. 53-63A. szám
(hrsz.: 40368/45) alatti ingatlanon engedményes
általános szintterület kérése

FŐÉPÍTÉSZI SZAKMAI VÉLEMÉNY

Architive Concept Kft. - Herczeg Attila (1143 Budapest, Zászlós u. 29-31.) EPAPIR-20250611-9814 azonosítójú irattal benyújtott kérelmére, a Budapest XIV. kerület, Füredi utca 53-63A. számú (hrsz: 40368/45) ingatlanon hőerőmű irodaépület tervezett részleges emelet-ráépítése kapcsán az alapértelmezett általános szintterület kialakult alapértékétől eltérve – plusz 137,08 m² általános szintterület engedményes kialakítását - **eltérésadó szakmai konzultáció** keretében

támogatom az alábbi feltételekkel:

1. Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének Zugló Építési Szabályzatáról szóló 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: ZÉSZ) folyamatban lévő módosításának elfogadása, az általános szintterületi mutató engedményes értéke, és a nem teljes épületet érintő emeletráépítés lehetősége tekintetében.
2. Az általános szintterületi mutató engedményes értéke csak városrendezési megállapodás alapján, az abban foglalt feltételek teljesítése esetén alkalmazható.
3. Jelen vélemény a kérelemhez csatolt tervdokumentációval együtt érvényes és kizárólag a szintterületi mutató engedményes értéke vizsgálatára terjed ki.

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 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 Gip-E/1 (energiatermelés terület).

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete a 84/2025. (III.27.) önkormányzati határozatával támogatta az érintett ingatlanra vonatkozó telepítési

tanulmánytervet, településrendezési szerződést között, és megindította a ZÉSZ érintett ingatlant tartalmazó tömbre vonatkozó módosítását. A módosítás államigazgatási egyeztetési eljárása folyamatban van, a ZÉSZ módosító rendelettervezet elfogadását célzó előterjesztés a Képviselő-testület 2025. június 26-i ülés napirendjei között szerepel, mely szerint a 3. mellékletben a Gipe/1 építési övezetre vonatkozó előírások:

Építési övezeti jelölés	Településkialakítható legkisebb terület (m ²)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint-alatti építés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató 29. §(1) szerinti alapértéke (m ² /m ²)	Általános szintterületi mutató 24. §(3) szerinti engedményes értéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató 24. §(1) szerinti alapértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató 24. §(4) szerinti engedményes értéke (m ² /m ²)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Gipe/1	-	K	35	50	40	K	1,7	K	K	18,0

A ZÉSZ 24. § (3) bekezdése alapján az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértékének alapértékétől – a kialakult állapotra, a városképi illeszkedésre, a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra, a terület intézményi és közmű infrastruktúrájára, Zugló közlekedési koncepciójával való összhangra is kiterjedő vizsgálat alapján – konzultáció keretében adott szakmai véleményben és városrendezési megállapodásban meghatározott mértékben és feltételekkel legfeljebb az általános szintterületi mutató legnagyobb mértékének engedményes értékéig el lehet térni.

A tárgyi ingatlanon több épület található, az Egyenes u. – Füredi u. sarokrészen álló meglévő, földszint + 2 emeletes irodaépületre tervezett részleges emeletráépítés az Ingatlan kialakult beépítettségét nem növeli, az épületmagasság az övezeti maximum értéknek megfelel. A zöldfelület mértéke a terepszinten a jelenlegi állapothoz képest nem csökken, sőt a bővítményre kerülő extenzív zöldtető kialakítással kis mértékben növekszik. A tervezett emeletráépítés az ingatlan környezetében lévő, döntően gazdasági övezetben lévő területeket terhelő hatást nem eredményez. A 14305 m² nagyságú Ingatlanon a meglévő beépítettség összes szintterülete a tervezett 137,08 m² bővítést követően ~ 7000 m², mely jóval kevesebb, mint az engedményes 1,7 szintterületi mutató figyelembevételével megvalósítható 24318 m² szintterület.

Az épület településképi véleményezésre benyújtott terveit a tervtanács a 2025. június 10-i ülésén a tervezett funkcióhoz, és meglévő épülethez igazodónak, településképi szempontból kedvezőnek ítélte, a ZÉSZ módosítás hatályba lépésének feltétele mellett az épületbővítést az 1/12596-3/2025 számú tervtanácsi véleményben engedélyezésre ajánlotta.

A fentiekre való tekintettel az irodaépület részleges emeletráépítés indokán a 137,08 m² szintterület bővítést támogatom.

A kedvezmény érvényesítésének feltétele Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének a városrendezési jogintézményekről szóló 12/2021. (III.26.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: VJR) szerinti városrendezési megállapodás megkötése. Az eltérés engedélye csak annak birtokában érvényes.

Budapest, "időbélyeg szerint"

Tisztelettel:


Binó Beata
főépítész



Kapja: Herczeg Attila Richárd tervező

elektronikusan