Budapest Főváros XIV. Kerület
Zugló Önkormányzata

>>>1145 Budapest, Pétervárad utca 2.

**Főépítészi Iroda, Városképvédelmi Osztály**

Ügyintéző: Tóth Judit
Telefonszám: [redacted]
E-mail: varoskepvedelem@zuglo.hu
Ügyiratszám: 1/9843-9/2026

**Tárgy:** Budapest XIV. kerület, Czobor utca 88. szám (hrsz.: 30562) alatti ingatlanon engedményes lakásszám kérése

## FŐÉPÍTÉSZI SZAKMAI VÉLEMÉNY

A B-E Property Kft. (1152 Budapest, Szentmihályi út 137. 2/224.) kérelmére, a Budapest XIV. kerület, Czobor utca 88. számú, 30562 hrsz.-ú ingatlanon tervezett új 3 lakásos lakóépület kapcsán a Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének Zugló építési szabályzatáról szóló 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: ZÉSZ) meghatározott lakásszám alapértéktől (2 db lakás) való eltérést – az alapértéken felül további 1 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 építészetről szóló 2023. évi C. törvény 97. § (2) bekezdés a) pontja alapján a településkép védelme érdekében az önkormányzat szakmai konzultációt biztosít a településképi követelményekről, ennek keretében javaslatot tehet a településképi követelmények érvényesítésének módjára.

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 véleményt adok.

A B-E Property Kft. (1152 Budapest, Szentmihályi út 137. 2/224.) 2026. szeptember 21-én főépítészi szakmai konzultáció iránti kérelmet nyújtott be a Budapest XIV. kerület, Czobor utca 88. szám alatti, 30562 hrsz.-ú ingatlanon új 3 lakásos lakóépület építése ügyében.

A terveket Páhy Árpád (É1 01-3015) okl. építészmérnök készítette.

A ZÉSZ alapján az ingatlan övezeti besorolása Lke-1/1 (kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület).

**Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1/1)**

| 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) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 240/120 | 4000/I | 400 | K | 30/40 | 55 | -/-/-/- | 6,5 |

A 30562 hrsz.-ú telek beépítés módja az 1/9843-8/2026 főépítészi véleményben meghatározottak alapján szabadon álló, a telek területe 665 $m^2$.

A lakásszám alapértéket adó osztószám 240 $m^2$/db, a lakásszám kedvezményes értékét adó osztószám 120 $m^2$/db, ezért a fenti jogszabályok értelmében a lakásszám alapértéke 2 db, míg az engedményes érték 5 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 e-papíron benyújtott tervdokumentáció (iratazonosító EPAPIR-20260921-16904 és EPAPIR-20260922-14623) szerinti épület 3 lakásos, pinceszint + földszint + emelet, lapostetős kialakítású.

A tervezett 3 lakáshoz jogszabály által előírt darabszámú parkolóhely az épületen belül, a pinceszinti garázsban kap helyet, a közterületet nem terheli.

A kérelmezett 3 db lakásszám a ZÉSZ szerinti engedményes lakásszám értéket nem lépi túl. A tervezett beépítési paraméterek a ZÉSZ övezeti előírásainak megfelelnek.

A benyújtott dokumentumokat megvizsgálva a tervezett lakóépület illeszkedik az épített környezetébe, a telek beépítési paraméterei összhangban vannak a városképi-, városrendezési szempontokkal. A 3 lakásos lakóépület terveit a 2026. szeptember 28-i Tervtanács tárgyalta, településképi szempontból támogatta.

**A fentiekre való tekintettel az alapértelmezett lakásszámtól (2 db) való eltérést – a plusz 1 db lakásra vonatkozóan – támogatom.**

A Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Képviselő-testületének a városrendezési jogintézményekről szóló 12/2021. (III.26.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: VJR) 7. § (5) bekezdése alapján a lakásszám engedményes értékének igénybevételére irányuló városrendezési megállapodás megkötését megelőzően 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 ingatlan körüli 50 méteres sávban 24 db telken 51 db lakás található; a vizsgált ingatlanok 54 %-án (13 db telken) található egylakásos lakóépület.

A lakásszám eltéréshez a VJR 1. melléklet 1. számú táblázat 23-25. sora szerinti összeg az irányadó.

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

Budapest, 2026. október 1.

[redacted]

**Binó Beáta**
főépítész

Kapja:
Páhy Árpád tervező elektronikusan