A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL:
Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata_DHSZ bélyegző

Budapest Főváros XIV. Kerület
Zugló Önkormányzata

>>>1145 Budapest, Pétervárad utca 2.

Főépítészi Iroda, Városképvédelmi Osztály

Ügyintéző: Tóth Judit
Telefonszám: 06-1-872 9143
E-mail: varoskepvedelem@zuglo.hu
Ügyiratszám: 1/16306-6/2026

Tárgy: Budapest XIV. kerület, Jávorka Ádám utca 15. szám (hrsz.: 31260/183) alatti ingatlanon engedményes lakásszám kérése

FŐÉPÍTÉSZI SZAKMAI VÉLEMÉNY

Vizer Balázs (1038 Budapest, Ürömi út 23.) tervező kérelmére, a Budapest XIV. kerület, Jávorka Ádám utca 15. számú, 31260/183 hrsz.-ú ingatlanon tervezett új 7 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 (3 db lakás) való eltérést – az alapértéken felül további 4 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.

Vizer Balázs (1038 Budapest, Ürömi út 23.) 2026. augusztus 13-án főépítészi szakmai konzultáció iránti kérelmet nyújtott be a Budapest XIV. kerület, Jávorka Ádám utca 15. szám alatti, 31260/183 hrsz.-ú ingatlanon új 7 lakásos lakóépület építése ügyében.

A terveket Vizer Balázs (É/1 01-2355) okl. építészmérnök készítette.

A ZÉSZ alapján az ingatlan övezeti besorolása Lk-1/10 (kisvárosias, jellemzően zártsorú beépítésű lakóterület). A ZÉSZ szerint barnamezős terület, azaz beépítésre, átépítésre kijelölt terület.

Kisvárosias, jellemzően zártsorú beépítésű lakóterület (Lk-1/10)

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	4000/4000	400	K	30/40	55	-/-/-/-	8,0

A 31260/183 hrsz.-ú telek beépítés módja az 1/16306-5/2026 számú főépítészi vélemény alapján hézagosan zártsorú, a területe 881 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 3 db, míg az engedményes érték 7 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-20260813-8427) szerinti épület 7 lakásos, pinceszint + földszint + 2 emelet, lapostetős kialakítású.

A 7 lakáshoz jogszabály által előírt darabszámú parkolóhely az épületen belül, a pinceszinti garázsban kap helyet, a közterületet nem terheli.

A kérelmezett 7 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 7 lakásos lakóépület terveit a 2026. augusztus 24-i Tervtanács tárgyalta, településképi szempontból támogatta.

A fentiekre való tekintettel az alapértelmezett lakásszámtól (3 db) való eltérést – a plusz 4 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 29 db telken 227 db lakás található; a vizsgált ingatlanok 14 %-án (4 db telken) található egylakásos lakóépület.

A lakásszám eltéréshez (beépítésre, átépítésre elsődlegesen kijelölt terület) a VJR 1. melléklet 3. számú táblázata szerinti összeg az irányadó.

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

Budapest, 2026. augusztus 27.

Binó Beáta
főépítész

Kapja:
Vizer Balázs tervező elektronikusan