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: Zsarnóczay Lilla
Telefonszám: [redacted]
E-mail: varoskepvedelem@zuglo.hu
Ügyiratszám: 1/6986-20/2024

Tárgy: Budapest XIV. kerület, Bonyhádi út 77. = Fischer István utca 91-93. szám (hrsz.: 39592/147) alatti ingatlanon engedményes lakásszám kérése

FŐÉPÍTÉSZI SZAKMAI VÉLEMÉNY

Mózes Péter [redacted] tervező EPAPIR-20241105-12890 azonosítójú irattal benyújtott kérelmére, a Budapest XIV. kerület, Bonyhádi út 77. = Fischer István utca 91-93. számú (hrsz: 39592/147) ingatlanra tervezett 16 lakásos lakóépület kapcsán az alapértelmezett lakásszámtól (telekalakítást követően 12 db) való eltérést – plusz 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) 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 Lk-2/3 (kisvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület). A 39592/147 hrsz.- ú telek területe 2446 m^2, a lakásszám alapértéket adó osztószám 180 m^2/db, a lakásszám kedvezményes értékét adó osztószám 90 m^2/db. A lakásszám alapértéke 13 db, míg az engedményes érték 27 db a tárgyi ingatlan vonatkozásában.

A Mózes Péter [redacted] által 2024. november 5-én benyújtott tervdokumentációban nem kerültek egyértelműen jelölésre az önálló rendeltetési egységek és a tanulmány nem mutatta a 16 db lakásra vonatkozóan a jogszabályi előírások teljesítésének igazolását, ezért az 1/6986-15/2024 számú irattal kiadott végzésemben hiánypótlásra hívtam fel

a tervezőt. Mózes Péter a felhívásnak eleget tett a hiánypótlásra meghatározott határidőn belül (iratazonosító: EPAPIR-20241114-3890).

A benyújtott tervdokumentáció alapján a 39592/147 hrsz. és a 39639/26 hrsz. alatti ingatlanok telekhatár rendezését tervezik, mely során a tárgyi ingatlan területe 2315 m^2-re csökken. Az engedményes lakásszámra vonatkozó kérelemhez csatolt tervdokumentációban a szabályozási határértékeknek való megfelelőséget a telekalakítást megelőző és azt követő állapotra egyaránt igazolták.

A telekalakítást követően a 2315 m^2 területű tárgyi ingatlanra vonatkozó lakásszám alapérték 12 db, míg az engedményes érték 25 db.

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 tárgyi ingatlanra tervezett 16 lakásos társasház 4 tömegre oszlik; 2 db kétszintes (4+2 lakás) és 2 db háromszintes (5+5 lakás) épületre, melyeket a belső udvar felől egy közlekedő fog össze. Az épületek lapostetős kialakításúak.

A 16 lakáshoz jogszabály által előírt 22 db parkolóhely biztosítása a mélygarázsban megoldott; a közterületet nem terheli.

A kérelmezett 16 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 fentiekre való tekintettel az alapértelmezett lakásszámtól (12 db) való eltérést – a plusz 4 db lakásra vonatkozóan - támogatom.

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

Budapest, *“időbélyeg szerint”*

Tisztelettel:

Binó Beáta
főépítész

Kapja:
Mózes Péter elektronikusan