



Budapest Főváros XIV. Kerület
Zuglói Polgármesteri Hivatal

>>>1145 Budapest, Pétervárad utca 2.

Főépítési Iroda

Ügyintéző: Gyöngyösi Beáta
Telefonszám: 06-1-872 9444
E-mail: varoskepvedelem@zuglo.hu
Ügyiratszám: 1/5780-21/2025

Tárgy: Budapest XIV. kerület, Bácskai u. 29/b. szám
alatti épület rendeltetésváltozása ügyében szakmai
konzultáció

FŐÉPÍTÉSZI SZAKMAI VÉLEMÉNY

A Studio Quarta Kft. (1029 Budapest, Zsolt fejedelem u. 85.) főépítési szakmai konzultáció iránti kérelmére a Budapest XIV. kerület, Bácskai u. 29/b. számú, 32243/10 hrsz. alatti telek vonatkozásában Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testületének Zuglói építési szabályzatáról szóló 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: ZÉSZ) a lakásszám alapértéktől való eltéréssel kapcsolatban a szakmai véleményem a következő:

A lakásszám alapértékétől való eltérés tekintetében **az ingatlan területén legfeljebb 10 lakás kialakítását támogatom** azzal a feltétellel, hogy a lakásszám engedményes értéke csak városrendezési megállapodás alapján, az abban foglalt feltételek teljesítése esetén alkalmazható.

Jelen szakmai véleményem kizárólag a városrendezési megállapodás megalapozásul szolgál, az épület rendeltetésének megváltoztatásához – a városrendezési megállapodás megkötését követően – településképi bejelentési eljárás lefolytatása szükséges.

INDOKOLÁS

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 97. § (2) bekezdés a) pontja alapján a településképi védelme érdekében az önkormányzat szakmai konzultációt biztosít a településképi követelményekről, ennek keretében javaslatot tehet a településképi követelmények érvényesítésének módjára.

A Studio Quarta Kft. főépítési szakmai konzultáció iránti kérelmet nyújtott be a Budapest XIV. kerület, Bácskai u. 29/b. számú, 32243/10 hrsz. alatti telken kialakítható lakásszám vonatkozásában a ZÉSZ előírásaitól való eltérés engedélyezésére, elsődlegesen a lakásszám alapértéken felül 5 lakás (összesen 10 lakás) kialakítására, és amennyiben ez nem lehetséges, a lakásszám alapértéken felül 3 lakás (összesen 8 lakás) kialakítására.

A ZÉSZ szerint a Bácskai u. 29/b. számú ingatlan Lk-2/1 építési övezetben helyezkedik el, ahol a lakásszám alapértéke 120 m²/darab, engedményes értéke 60 m²/darab.

A Bácskai u. 29/b. számú telek területe 633 m², így a fentiek szerint a telken alapértéken legfeljebb 5 darab, engedményes értéken legfeljebb 10 darab lakás helyezhető el.

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 engedélyes mértékéig el lehet térni.

Az 1/23575-7/2024 számú főépítési szakmai véleményemben az ingatlan területén 8 lakás kialakítását támogattam.

A tervezett lakások eleget tesznek a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 126. §-a, valamint Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének Zugló városképvédelméről szóló 10/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelete 20. § (1) bekezdésében foglaltaknak, illetve lakásonként egy, legalább 3,60 m alaprajzi szélességű szoba a tervek kis mértékű módosításával kialakítható.

A TÉKA 59. § (2) bekezdése alapján a meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében – a 4. melléklet 3. pontja kivételével – csak a bővítésből, az átalakításból, az új rendeltetésből vagy a rendeltetési egységek számának változásából eredő többlet gépjármű elhelyezéséről kell gondoskodni, a meglévők megtartása mellett.

A benyújtott tervek szerint a rendeltetésváltozásából eredő többlet gépjármű elhelyezési kötelezettség nem keletkezik.

A főépítési szakmai konzultáció óta bekövetkezett jogszabályváltozások, továbbá az épület tervezett kialakítása figyelembevételével megállapítottam, hogy az épületen belül 10 lakás kialakítása –a vonatkozó építésügyi előírások betartása mellett – megvalósítható.

Budapest, *időbélyeg szerint*

Tisztelettel:

Binó Beáta
Főépítész

Kapja:
Studio Quarta Kft. elektronikusan