



Budapest Főváros XIV. Kerület
Zuglói Polgármesteri Hivatal

>>>1145 Budapest, Pétervárad utca 2.

Főépítési Iroda

Ügyintéző: Fehérné Tölgyesi Ildikó
Telefonszám: 06-1-872 9337
E-mail: varoskepvedelem@zuglo.hu
Ügyiratszám: 1/3585-3/2024

Tárgy: Budapest XIV. kerület, telekalakítással engedélyezett Fűrész u. 36-38. = Bosnyák u. 43-45. (új 31268/44 hrsz.) alatt épülő társasház bővítése ügyében szakmai konzultáció

FŐÉPÍTÉSZI SZAKMAI VÉLEMÉNY

Fülöp Gyula tervező (1114 Budapest, Kemenes u. 6.) főépítési szakmai konzultáció iránti kérelmére a Budapest XIV. kerület, telekalakítással engedélyezett Fűrész u. 36-38. = Bosnyák u. 43-45. (új 31268/44 hrsz.) alatti, 1456 m² alapterületű telken megépült társasház bővítésére, 15 db lakás megvalósítására vonatkozó terveivel kapcsoltban Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzat Képviselő-testületének Zuglói építési szabályzatáról szóló 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: ZÉSZ) egyes előírásaitól való eltérést

1. a **lakásszám** alapértékétől való eltérés tekintetében támogatom azzal a feltétellel, hogy az egyesített telek területén legfeljebb 15 lakás (azaz a lakásszám alapértéken felül 3 darab lakás) alakítható ki a ZÉSZ szerint szükséges jármű elhelyezési kötelezettség telken belüli biztosítása mellett. A lakásszám engedményes értéke csak városrendezési megállapodás alapján, az abban foglalt feltételek teljesítése esetén alkalmazható.
2. A **terepszint alatti beépítés** tekintetében a szabályozási határértéktől való eltérést, és 51,18 % terepszint alatti beépítést támogatom azzal a feltétellel, hogy annak mértéke a zöldfelület sérelmével nem járhat. A terepszint alatti beépítés engedményes értéke csak városrendezési megállapodás alapján, az abban foglalt feltételek teljesítése esetén alkalmazható.

A telken épület, épületrész jelen szakmai véleményem figyelembevételével, a szabályozási határértékek keretein belül, az egyéb jogszabályi előírások betartásával helyezhető el.

INDOKOLÁS

Fülöp Gyula tervező (1114 Budapest, Kemenes u. 6.) szakmai konzultáció iránti kérelmet nyújtott be a Budapest XIV. kerület, telekalakítással engedélyezett Fűrész u. 36-38. = Bosnyák u. 43-45. (új 31268/44 hrsz.) alatti, 1456 m² alapterületű telken építési engedéllyel megépült többlakásos társasház bővítésével kapcsolatban. Kérelmező a lakásszám és a terepszint alatti beépítés tekintetében a ZÉSZ előírásaitól való eltérést kezdeményezett.

A településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 8. § (2) bekezdés a) pontja alapján a településképi védelme érdekében az önkormányzat tájékoztatást ad és szakmai konzultációt biztosít a településképi követelményekről, ennek keretében javaslatot tehet a településképi követelmények érvényesítésének módjára.

Az ingatlan-nyilvántartásban még Fűrész u. 38 = Bosnyák u. 43-45. (31268/43 hrsz.) és Fűrész u. 36. (31268/44 hrsz.) alatti ingatlanok egyesítésével engedélyezett, de az ingatlan-nyilvántartásban még át nem vezetett Fűrész u. 36-38. = Bosnyák u. 43-45. (új 31268/44 hrsz.) telek a ZÉSZ szerint Lk-1/6 jelű építési övezetben helyezkedik el, ahol az alábbi szabályozási határértékek érvényesek:

Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1/6)

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)	Épület legmagasabb pontja ZVR-ből (m)
120/40	1500/1500	800	K	30/40	55	-/-/-	10,5	15

A ZÉSZ 16. § (7) bekezdése alapján, ha a 2. melléklet lakásszám oszlopaiban számérték szerepel, akkor legfeljebb a telekterület és a számérték hányadosa egész részének megfelelő számú – de legalább egy – lakás helyezhető el a telken.

A fentiek alapján a két telek egyesítésével létrejövő 1456 m² alapterületű telken alapértéken 12 darab, kedvezményes értéken 36 darab lakás kialakítása lehetséges.

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 Fűrész u. 38 = Bosnyák u. 43-45. szám alatti ingatlanon az építésügyi hatóság engedélye alapján egy 10 lakásos lakóépület épült. A szomszédos, Bosnyák u. 36. számú ingatlanon az épület bővítésre kerülne, és az új épületrészben további 5 lakást alakítanának ki.

A dokumentáció szerint a meglévő és tervezett épülettömegben belül összesen 15 darab lakás kialakítása lehetséges, a lakások alapterülete Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzat Képviselő-testületének Zuglói városképvédelméről szóló 10/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelete 20. §-ában meghatározott minimális méretet meghaladja. A benyújtott tervek szerint az épületen belül a lakásokhoz szükséges 16 db gépkocsi elhelyezése biztosítható.

A ZÉSZ 22. § (3) bekezdés a) pont ac) alpontja szerint az előírt beépítettség megengedett legnagyobb mértéke – legfeljebb az OTÉK övezeti felső határértékéig – meghaladható a zárt sorú beépítési módú saroktelek esetén – ha a telek területe az 1050 m²-t meghaladja – akkor legfeljebb a megengedett érték 30 %-os mértékével, ha a telek területe legfeljebb 1500 m².

A fenti előírás alapján az egyesített telek tekintetében legfeljebb 39 %-os beépítettség lehetséges, a terven szereplő 32,53 % megfelelő.

A ZÉSZ 23. § (4) bekezdése alapján a telkekre vonatkozó terepszint alatti építés megengedett legnagyobb mértéke az övezeti előírásokban megengedett legnagyobb mértéket meghaladhatja – az előírt zöldfelület, fásított zöldfelület sérelme nélkül – városrendezési megállapodásban meghatározottak alapján.

A benyújtott tervek szerint a terepszint alatti beépítés tervezett mértéke az övezetben megengedett 40 % értéknél nagyobb, 51,18 %, mely a zöldfelület sérelme nélkül kialakítható, és a parkolóhelyek biztosítása érdekében indokolt.

Korábbi, nagyobb volumenű beruházási szándék a jelenlegi fejlesztési terület és a mellette lévő a Bosnyák u. 41. számú ingatlanok együttes beépítésével számolt. A korábbi terv a Fűrész u. 38. számú telekre a most benyújtottal azonos beépítéssel, és épülettömeggel készült, ezért a jelen

konzultációra benyújtott tervre is érvényesek a tervtanácsi állásfoglaláson alapuló korábbi, 1/23693-6/2022 számú konzultációs főépítési vélemény alábbi megállapításai:

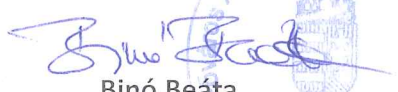
A Tervtanács a telkek összevonását, a zárt sorú beépítést támogatja.

A Tervtanács előnyösnek találja, hogy a telkek egyesítésével kevesebb rámpa megépítése szükséges, és így egy nagyobb belső kert alakul ki.

A telekegyesítés adta lehetőséggel a megépült saroképület tervezett bővítése nyomán a Fűrés u. 34. számú ingatlanon álló többalakásos épülethez a zárt sorú csatlakozás biztosítható, mely településképi szempontból az utca ezen szakaszán kedvező, illeszkedő állapotot eredményez.

Budapest, 2024. február 8.

Tisztelettel:


Binó Beáta
Főépítész


Kapja:

Fülöp Gyula

E-papír