



Főépítési Iroda

Ügyintéző: Gyöngyösi Beáta
Telefonszám: 06-1-872 9444
E-mail: varoskepvedelem@zuglo.hu
Ügyiratszám: 1/14029-6/2022
Tárgy: Budapest XIV. kerület, Bosnyák u. 5. szám alatti
telek beépítése ügyében szakmai konzultáció

FŐÉPÍTÉSZI SZAKMAI VÉLEMÉNY

Bagoly Lajos tervező (1145 Budapest, Amerikai út 46. as. 2.) főépítési szakmai konzultáció iránti kérelmére a Budapest XIV. kerület, Bosnyák u. 5. számú, 31834 hrsz. alatti telek esetén Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzat Képviselő-testületének Zuglói városképvédelméről szabályzatáról szóló 10/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: ZVR) és Zuglói építési szabályzatáról szóló 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: ZÉSZ) egyes előírásaitól való eltérést – Zuglói Tervtanácsának a 2022. augusztus 12-én kelt állásfoglalásának figyelembevételével – az alábbiak szerint támogatom:

1. A **lakásszám** alapértékétől való eltérés tekintetében az ingatlan területén legfeljebb 39 lakás kialakítását támogatom azzal a feltétellel, hogy a lakásszám engedményes értéke csak városrendezési megállapodás alapján, az abban foglalt feltételek teljesítése esetén alkalmazható.
2. A ZVR 20. § (3) bekezdésében foglaltaktól való eltérést támogatom azzal a feltétellel, hogy a huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiséget tartalmazó **legfelső építményszint szintmagassága** legfeljebb 18,0 méter lehet.
3. A ZVR 26. § (5) bekezdésében foglaltaktól (**tetőemelet** kialakítása) való eltérést támogatom azzal a feltétellel, hogy a kedvezmény kizárólag a gépkocsi-elhelyezés biztosítása érdekében az épület udvari oldalán, a földszinten vehető igénybe.

Egyben a Budapest XIV. kerület, Bosnyák u. 5. számú, 31834 hrsz. alatti telek beépítési módját és az építési helyet az alábbiak szerint határozom meg:

- **Beépítési mód:** zárt sorú
- **Építési hely:**
 - o Előkert mérete: 5,0 méter
 - o Hátsó kert mérete: hátsó kert felé néző tényleges homlokzatmagasság mértéke, de minimum 15,0 méter
- **Épületmélység:** a csatlakozó telkeken lévő főépületek mélységét terepszint legfeljebb 3 méterrel haladhatja meg

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

INDOKOLÁS

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.

Bagoly Lajos tervező (1145 Budapest, Amerikai út 46. as. 2.) főépítési szakmai konzultáció iránti kérelmet nyújtott be a Budapest XIV. kerület, Bosnyák u. 5. számú, 31834 hrsz. alatti telken kialakítható lakásszám, a huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiséget tartalmazó legfelső építményszint szintmagassága, valamint a tetőemeletek száma tekintetében a **ZÉSZ és a ZVR előírásaitól való eltérés engedélyezésére.**

A ZÉSZ szerint a Budapest XIV. kerület, Bosnyák u. 5. számú ingatlan Ln-2/2 jelű (nagyvárosias lakóterület) építési övezetben, barnamezős területen helyezkedik el. A ZÉSZ a tárgyi telek utcai telekhatárától 5,0 méterre építési vonalat jelöl.

A ZÉSZ 3. melléklete szerint az Ln-2/2 jelű építési övezetben az alábbi szabályozási határértékek érvényesek:

Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2/2)

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)
40/20	2000/2000	800	K	50/60	35	-/-/-	16,5	22,5

A ZÉSZ 17. § (2) bekezdése szerint, amennyiben a 3. mellékletben a beépítési mód „K”-val jelölten szerepel, vagy a telken vagy a csatlakozó telken meglévő beépítés alapján a telekre kialakult beépítési mód eltér a 3. mellékletben az építési övezetre meghatározott beépítési módtól, akkor a telek beépítési módját és az építési határvonalakat – a kialakult állapotra, a városképi illeszkedésre, a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra kiterjedő vizsgálat alapján – konzultáció keretében adott szakmai véleményben kell meghatározni.

Lakásszám

A ZÉSZ 2. melléklete szerint az Ln-2/2 jelű építési övezet területén a lakásszám alapérték 40 m²/db, lakásszám kedvezményes érték 20 m²/db.

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 tervezéssel érintett telek területe 1160 m², mely alapértéken 29 db, engedményes értéken 58 db lakás kialakítását teszi lehetővé.

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 benyújtott tervek szerint a telken 39 lakás kialakítását tervezik, mely a lakásszám engedményes értékének megfelel.

A tervezett lakások esetén a ZVR 20. § (1)-(2) bekezdésében meghatározott követelmények teljesíthetők, a ZÉSZ szerint szükséges mennyiségű parkoló a telken belül biztosítható.

Legfelső építményszint szintmagassága

A ZVR 20. § (3)-(4) bekezdése szerint:

(3) A huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiséget tartalmazó legfelső építményszint szintmagassága legfeljebb 1 méterrel haladhatja meg a – ZÉSZ szerint meghatározott – legnagyobb épületmagasság értékét, kivéve a (4) bekezdés esetén.

(4) Amennyiben a telken, a csatlakozó telken, a tömb közterületszakaszának, vagy a tömb telkein meglévő beépítések szerinti magassági értékek eltérőek, vagy építészeti hangsúly(ok) kialakítása indokolt, akkor a szintmagasság (3) bekezdés alapján megállapított legnagyobb mértékétől legfeljebb 3 méterrel eltérés engedélyezhető – a kialakult állapotra, a városképi illeszkedésre, a csatlakozó tűzfalakra, a műszaki adottságokra tekintettel és a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra is kiterjedő vizsgálat alapján – konzultáció keretében adott szakmai véleményben meghatározottan és előírt feltételekkel.

Az Ln-2/2 építési övezet területén engedélyezhető épületmagasság 16,5 méter, így a ZVR 20. § (3) bekezdése szerint a huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiséget tartalmazó legfelső építményszint szintmagassága alapesetben legfeljebb 17,5 méter lehetne. A benyújtott terveken a tervező igazolta, hogy az épületmagasság értékének betartása mellett a 18,0 méteres szintmagasság kialakítható.

Tetőemelet

A ZVR 26. § (5) bekezdése szerint több lépcsőben visszahúzott tetőemeletek nem alakíthatók ki.

A ZÉSZ 2. § 20. pontja szerint a *Tetőemelet*: legfelső teljes építményszint feletti szint, melynek határoló fala visszahúzott.

A tervezett épület tekintetében a legfelső teljes építményszint a földszint, melyhez képest az általános szintek visszahúzottak, és a legfelső építményszint még jobban visszahúzott, így a ZVR 26. § (5) bekezdésben foglaltak nem teljesülnek.

Tekintettel arra, hogy az épület tervezett kialakítása szerint az épület tömegéből kiugró földszinti épületrész csak az udvar felől látható, így a városképben a kétszeres visszahúzás nem jelenik meg. A nagyobb földszinti tömeg kialakítását a gépkocsi-elhelyezés indokolja.

A ZVR előírásától való eltérésre a ZVR 80. § (2) bekezdés lehetőséget biztosít.

A döntésem meghozatalánál figyelembe vettem Zugló Tervtanácsának a 2022. augusztus 12-én kelt állásfoglalását is. Zugló Tervtanácsa a benyújtott tervek alapján a ZVR és a ZÉSZ előírásaitól való eltéréseket ajánlotta, egyben a hátsókert méretét 15,0 méterben javasolta meghatározni.

A Tervtanács a tervvel kapcsolatban az alábbiakra hívta fel a figyelmet:

- A szomszéd telekhatárhoz illesztett 2 méteres sávban mellvéddel csatlakozó tetőterasz nem alakítható ki, kivéve, ha a csatlakozó tűzfal a mellvédnél legalább 50 cm-rel magasabb.
- Építési határvonalon túlnyúló épületrész hossza legfeljebb az épület adott építési határvonalán álló teljes homlokzathosszának 3/5-e, túlnyúlása legfeljebb 1 méter lehet.
- Az épület főbejáratának kialakítását a Tervtanács kéri átgondolni, a terveken szereplő kialakítás nem méltó egy ilyen méretű épülethez.
- A középfolyosó szélességének megfelelőségét ellenőrizni kell.
- A takaratlan tűzfalak kialakítására tervezői javaslat szükséges.

Budapest, 2022. augusztus 8.

Tisztelettel:



Dienes János
főépítész

Kapja:
Bagoly Lajos

planit@t-online.hu