



Budapest Főváros XIV. Kerület
Zugló Önkormányzata

>>>1145 Budapest, Pétervárad utca 2.

Főépítési Iroda, Városképvédelmi Osztály

Ügyintéző: [REDACTED]
Telefonszám: [REDACTED]
E-mail: varoskepvedelem@zuglo.hu
Ügyiratszám: 1/20344-7/2025

Tárgy: Répásy Mihály utca 13. (hrsz: 31486/46)
ingatlanon engedményes lakásszám kérése

FŐÉPÍTÉSZI VÉLEMÉNY

Incze Zsolt (2072 Zsámbék, Régi Templom utca 9.) által meghatalmazott Katona Károly (1149 Budapest, Répásy Mihály utca 16/b.) tervező -EPAPIR-20251022-2059 azonosítójú - kérelmére, a Budapest XIV. kerület, Répásy Mihály utca 13. számú, 31486/46 hrsz. alatti ingatlanon meglévő 6 lakásos lakóépület esetén a Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének Zugló építési szabályzatáról szóló 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: ZÉSZ) meghatározott lakásszám alapértékétől való eltérés tekintetében a 31486/46/A/1 hrsz.-ú földszinti iroda rendeltetés-változásával létrejövő **további 1 lakás kialakítását 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.
3. A városrendezési megállapodás aláírását követően a rendeltetés-változásra való tekintettel településképi bejelentést kell tenni.

INDOKOLÁS

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 97. § (2) bekezdés a) pontja és a 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 ZÉSZ alapján az ingatlan övezeti besorolása Lk-1/4 (kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület). A 30486/46 hrsz.-ú telek területe 532 m², a lakásszám alapértékét adó osztószám 150 m²/db, a lakásszám kedvezményes értékét adó osztószám 75 m²/db. A lakásszám alapértéke 3 db, míg az engedményes érték 7 db a tárgyi ingatlan vonatkozásában.

Exp. 2025.11.04.

Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1/4)

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)
150/75	4000/4000	400	K	30/40	55	-/-/-	8,0

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 rendelkezésünkre álló Zuglói Térinformatikai adatbázis szerint az épület 2005-ben épült, használatbavételi engedéllyel rendelkezik.

A benyújtott dokumentáció szerint a tárgyi ingatlanon 6 lakást és egy irodát magába foglaló lakóépület áll, a földszinti iroda a lépcsőházból önálló bejáratral közelíthető meg. Az önálló rendeltetési egységhez egy udvari személygépkocsi parkolóhely is tartozik.

A terveket Katona Károly (É3 01-3448) építészmérnök készítette.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 42. § (1) bekezdése alapján a meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében – a (10) bekezdésben foglaltak kivételével – csak a bővítésből, az átalakításból, vagy az új rendeltetésből eredő többlet gépjármű elhelyezéséről kell gondoskodni, a meglévők megtartása mellett.

A benyújtott tervek szerint a 31486/46/A/1 hrsz.-ú, kétszinten 70 m²-es iroda funkciójú önálló rendeltetési egység rendeltetés-változásából többlet gépjármű elhelyezési kötelezettség nem keletkezik.

A kérelmezett 1 db lakásszám a ZÉSZ szerinti engedményes lakásszám értéket nem lépi túl. A tervezett épületen belüli rendeltetés-változás a telek beépítési paramétereit nem befolyásolja, nem érinti, valamint az épület településképi megjelenése nem változik.

A fentiekre való tekintettel a rendeltetés-változásból adódóan az alapértelmezett lakásszámtól való eltérést – a plusz egy db lakásra vonatkozóan - támogatom.

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

Budapest, 2025. november 4.



Binó Beáta
főépítész

Kapja:

Katona Károly tervező

elektronikusan