



Budapest Főváros XIV. Kerület  
Zuglói Polgármesteri Hivatal

>>>1145 Budapest, Pétervárad utca 2.

**Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt.**

**Kisné Patkó Boglárka  
Ingatlan gazdálkodási igazgató részére**

1145 Budapest,  
Pétervárad u. 11-17.

**Főépítési Iroda**

**Iktatási szám:** 1/3433-2/2023  
**Ügyintéző:** Fné Tölgyesi Ildikó/ Tóth Judit  
**Telefonszám:** +36 1 8729 337  
**E-mail:** varoskepvedelem@zuglo.hu  
**Tárgy:** Főépítési állásfoglalás

**Tisztelt Igazgató Asszony!**

A 2023. évi értékesítési terv végrehajtása érdekében az ING/16-1/2023. iktatási számú megkeresésében nevezett, alábbi ingatlanokra Budapest Főváros XIV. kerület Zuglói Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2021. (III.26) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott építési szabályzat (a továbbiakban: ZÉSZ) és 10/2021. (III.26) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott Zuglói városképvédelmi rendelet (a továbbiakban: ZVR) előírásai vonatkoznak.

**Czobor utca 51. (Illosvai Selymes tér 1/A) hrsz: 30666**

A Czobor utca 51. számú ingatlan rendezett, kötelező telekalakítás nem érinti, műemléki vagy helyi védelem alatt nem áll.

Az ingatlan a ZÉSZ szerint Lk-1/4 építési övezetben helyezkedik el, ahol az alábbi szabályozási határértékek érvényesek:

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

Lakásszám alap/engedm. értéke (m <sup>2</sup> /db)	Kereskedelmi szintterület alap/engedm. értéke (m <sup>2</sup> )	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítési mód	Legnagyobb beépítettség terepszint felett/alatt (%)	Zöldfelület megeng. legkisebb mértéke (%)	Szintterület: ált. alap/engedm. / parkolási alap/engedm. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Legnagyobb épületmagasság (m)	Épület legmagasabb pontja ZVR-ből (m)
150/75	4000/4000	400	K	30/40	55	-/-/-	8,0	15

Ettől eltérően a ZÉSZ 49. § (2) bekezdése szerint a Czobor utca 51 (30666 hrsz.) ingatlanon a telken összesen kialakítható lakásszám – 16. § (4) bekezdés a) pontja szerinti – alapértéke: 50 m<sup>2</sup>/db, a legnagyobb épületmagasság elérheti a 10,5 métert, a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 25% és az építési helye oldalkertek nélküli, zárt sorú.

A telek területe 675 m<sup>2</sup>, a fentiek alapján 13 darab lakás építhető az ingatlanon.

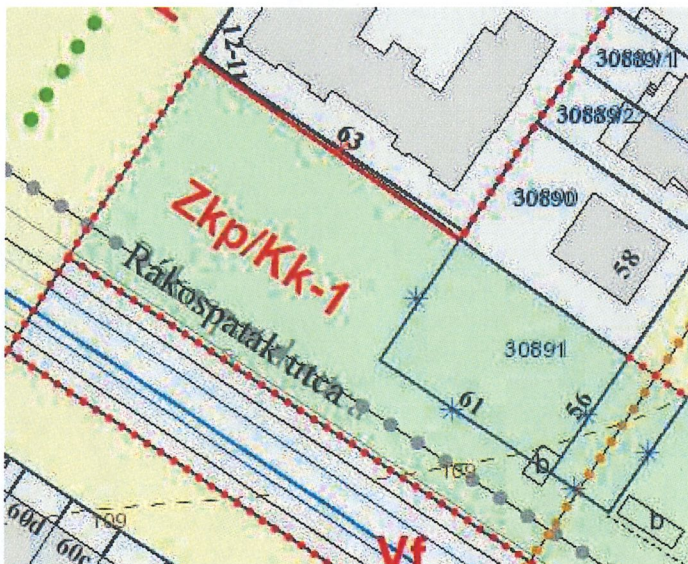
Az Lk-1/4 építési övezet területén megengedett rendeltetések: lakás, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, szállás jellegű, igazgatási, iroda, sport.

### Gervay utca 56./Rákospatak utca 61. hrsz: 30891

100 % önkormányzati tulajdonú beépítetlen földterület. 120 kV-os légvezetékes villamos energia főelosztó hálózat biztonsági övezete.

A Gervay utca 56. számú ingatlan rendezett, kötelező telekalakítás nem érinti.

Az ingatlan a ZÉSZ szerint Zkp/Kk-1 övezetben helyezkedik el. A közpark alövezetébe sorolt ingatlan önkormányzati tulajdonban maradása és övezetnek megfelelő zöldterületi hasznosítása javasolható.



- szabályozási tervlap részlet

A ZÉSZ 75. § (4) bekezdése szerint a zöldterületek övezeteiben

a) elhelyezhető: közbiztonság épülete; a vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület; pihenést, testedzést szolgáló, épületnek nem minősülő építmény; ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmény; a terület fenntartásához szükséges építmény; nyilvános illemhely, parkolási építmény vagy az övezettel határos, máshonnan nem megközelíthető, meglévő ingatlan kiszolgálását biztosító útkapcsolat és tartozéka;

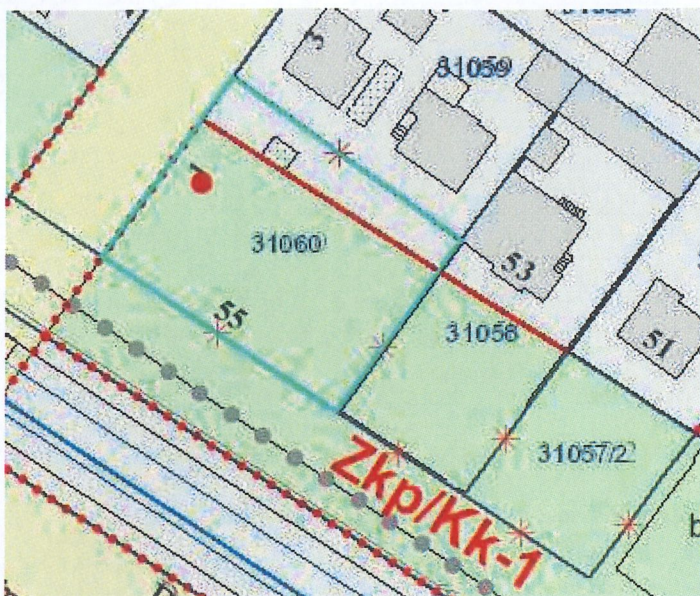
b) kialakítható: játszóker, játszótér, sportkert, pihenőkert, díszkert, kutya-futtató, vagy közösségi kert.

### Istvánffy utca 1. Hrsz: 31060

100 % önkormányzati tulajdonú beépítetlen földterület. 120 kV-os légvezetékes villamos energia főelosztó hálózat biztonsági övezete.

Az Istvánffy utca 1. számú ingatlan szabályozással érintett, nem rendezett, kötelező telekalakítás érinti.

Az ingatlan a ZÉSZ szerint az Lk-2/8, Zkp/Kk-1 övezetben helyezkedik el. A szabályozási vonal szerinti telekalakítást követően javasolt az Lk-2/8 övezetbe eső telekrész (~ 240 m<sup>2</sup>) értékesítése a szomszéd, 31059 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának. A szabályozási terv a határos Rákospatak u. (30874/7) hrsz. felé kötelező megszüntető jelet (piros \*) tartalmaz, ezért a közpark alövezetébe (Zkp/Kk-1) sorolt telekrész önkormányzati tulajdonban maradása és övezetnek megfelelő zöldterületi hasznosítása kötelező.



- szabályozási tervlap részlet

A kötelező telekalakítás, a telek leszabályozása után a telek tisztán zöldterület lesz.

A ZÉSZ 75. § (4) bekezdése szerint a zöldterületek övezeteiben

a) elhelyezhető: közbiztonság épülete; a vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület; pihenést, testedzést szolgáló, épületnek nem minősülő építmény; ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmény; a terület fenntartásához szükséges építmény; nyilvános illemhely, parkolási építmény vagy az övezettel határos, máshonnan nem megközelíthető, meglévő ingatlan kiszolgálását biztosító útkapcsolat és tartozéka;

b) kialakítható: játszókert, játszótér, sportkert, pihenőkert, díszkert, kutyafuttató, vagy közösségi kert.

#### **Thököly út 80. (Stefánia út 93) . Hrsz: 32699/0/A/9, 32699/0/A/10**

Főépítési vélemény a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének egyes feltételeiről szóló 26/2020 (VI.26.) önk. rendelet 21. § (1) bek. b) és g) pontjai szempontjából is: Az ingatlant kötelező telekalakítás nem érinti, adottságként a Stefánia út 95. sz. ingatlan felé eső oldalkertben több, mint 20 éve nagyméretű, az alaptérképen nem szereplő részben fedett fogyasztótér található. Az ingatlan Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének a településképi védelméről szóló 30/2017. (IX.29.) önkormányzati rendelet 4. melléklet 14.2.1 sora szerint fővárosi helyi védettségű épületegyüttes része.

Az érintett földszinti étterem üzletportál felújítása, homlokzat és nyílászáró színezése, üzletfeliratok elhelyezése a településképi bejelentési eljárásban születt, csatolt 1/17419-7/2021 számú határozat szerint részben megtörtént. A munkálatokat – pld. festett és megvilágított üzletfeliratok kialakítása – az említett határozatban foglaltak szerint kell befejezni.

#### **Kerepesi út 32. (Utász u. 1.) . Hrsz: 32458/0/A/56**

Főépítési vélemény a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének egyes feltételeiről szóló 26/2020 (VI.26.) önk. rendelet 21. § (1) bek. b) és g) pontjai szempontjából is: Az ingatlan rendezett, kötelező telekalakítás nem érinti, műemléki vagy helyi védelem alatt nem áll. Az üzletek homlokzatán megjelenő hirdetési és információs célú berendezéseket,

üzletportálokat a ZVR 61-69. § előírásai szerint kell kialakítani, az elhelyezés előtt településképi bejelentési eljárás lefolytatását kell kérelmezni.

### Erzsébet királyné útja 62/C

hrs: 30289/15/A/2, 30289/15/A/3, 30289/15/A/7, 30289/15/A/14, 30289/15/A/15, 30289/15/A/16.

Az Erzsébet királyné útja 62/c. számú ingatlan rendezett, kötelező telekalakítás nem érinti, műemléki vagy helyi védelem alatt nem áll.

Az ingatlan a ZÉSZ szerint Lk-1/2 építési övezetben helyezkedik el, ahol az alábbi szabályozási határértékek érvényesek:

#### **Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1/2)**

Lakásszám alap/engedm. értéke (m <sup>2</sup> /db)	Kereskedelmi szintterület alap/engedm. értéke (m <sup>2</sup> )	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítési mód	Legnagyobb beépítettség terepszint felett/alatt (%)	Zöldfelület megeng. legkisebb mértéke (%)	Szintterület: ált. alap/engedm. / parkolási alap/engedm. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Legnagyobb épületmagasság (m)	Épület legmagasabb pontja ZVR-ből (m)
120/60	4000/4000	800	K	30/40	55	-/-/-	12,5	17,5

Az Lk-1/2 építési övezet területén megengedett rendeltetések: lakás, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, szállás jellegű, igazgatási, iroda, sport.

Budapest, 2023. január 30.

Tisztelettel:



**Dienes János**  
főépítész

melléklet:

Thököly út 80. sz. ingatlanra vonatkozó 1/17419-7/2021 számú bejelentési határozat



### Főépítési Iroda

Ügyintéző: Fehérné Tölgyesi Ildikó  
Telefonszám: 06-1-872 9337  
E-mail: varoskepvedelem@zuglo.hu  
Ügyiratszám: 1/17419-7/2021 *TI*

Tárgy: Stefánia út 93. (32631 hrsz.) épület földszinti üzletportál felújítása: homlokzat,- és nyílászáró színezés, üzletfeliratok elhelyezése

### HATÁROZAT

A STEFI vendéglátó és Idegenforgalmi Kft. (1146 Budapest, Thököly út 80.) településképi bejelentésére Litkey Csaba tervező (kamarai szám: É 01-4771) által készített dokumentáció alapján a Budapest XIV. kerület, Stefánia út 93. számú, 32631 hrsz. alatti ingatlanon található épület földszinti üzletportál felújítását: homlokzat,- és nyílászáró színezését, üzletfeliratok elhelyezését

#### tudomásul veszem

az alábbi feltétellel:

a „SZALETLY”, „VENDÉGLŐ ÉS KERT” valamint „PÉKSÉG” cégfeliratok az 1/17419-6/2021. számú szakmai konzultáció szerinti kialakítással, és méretben készíthetők.

A tervezett építési tevékenységet 6 hónapon belül meg kell kezdeni.

A bejelentés tudomásulvétele kizárólag az építmény városképi megfelelőségére vonatkozik.

A bejelentéshez kötött tevékenység a bejelentés tudomásulvételéről szóló határozat birtokában – az abban foglalt esetleges feltételek figyelembevételével – kezdhető meg, ha ahhoz más hatósági engedély nem szükséges.

A bejelentési kötelezettség teljesítése és tudomásulvétele polgárjogi igényt nem dönt el, a tulajdonosi hozzájárulást nem pótolja, és nem mentesít az egyéb jogszabályok által előírt hatósági engedélyek megszerzése alól.

A kötelezettség megszegésének minősül a bejelentési eljárásban hozott döntésben foglaltaktól vagy a bejelentési eljárás során jóváhagyott dokumentáció tartalmától eltérően végzett tevékenység; valamint a városképi követelmények megsértésével végzett tevékenység.

A kötelezettség megszegése esetén az önkormányzat a helyi önkormányzati rendeletben meghatározott településképi követelmények teljesítése érdekében kötelezési eljárást folytat le, és szükség esetén kötelezést bocsát ki a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (a továbbiakban: Tvtv.) 11. §-a szerint.

A kötelezési eljárást az ingatlan tulajdonosával, önkormányzati tulajdon esetén a kötelezettséget megszegő bérlővel szemben kell lefolytatni. A követelmények megszegése vagy végre nem hajtása esetén településképi-védelmi bírság szabható ki. A településképi-védelmi bírság közigazgatási bírságnak minősül, amelynek legkisebb összege 100 000 Ft.

Határozatommal szemben a közléstől számított 15 napon belül Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületéhez lehet fellebbezni. Fellebbezni csak a megtámadott döntésre vonatkozóan, tartalmilag azzal közvetlenül összefüggő okból, illetve csak a döntésből közvetlenül adódó jog- vagy érdeksérelemre hivatkozva lehet. A fellebbezést indokolni kell. A fellebbezésben csak olyan új tényre lehet hivatkozni, amelyről az elsőfokú eljárásban az ügyfélnek nem volt tudomása, vagy arra önhibáján kívül eső ok miatt nem hivatkozott. Az eljárás költségmentes.

## INDOKOLÁS

A STEFI vendéglátó és Idegenforgalmi Kft. (1146 Budapest, Thököly út 80.) Litkey Csaba tervező (kamarai szám: É 01-4771) által készített dokumentáció csatolásával 2021. október 18-án településképi bejelentési kérelmet nyújtott be a Budapest XIV. kerület, Stefánia út 93. számú, 32631 hrsz. alatti ingatlanon található épület földszinti üzletportál felújítására: homlokzat,- és nyílászáró színezésre, üzletfeliratok elhelyezésére vonatkozóan.

A tervezett tevékenység Budapest Főváros XIV. Kerület Képviselő-testületének Zugló városképvédelméről szóló 10/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: ZVR) 17. melléklete alapján bejelentési eljáráshoz kötött.

Az ingatlan Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének a településkép védelméről szóló 30/2017. (IX.29.) önkormányzati rendelet 4. melléklet 14.2.1 sora szerint fővárosi helyi védettségű épületegyüttes része.

A véleményezésre benyújtott dokumentációhoz a ZVR. 82.§ (4) bekezdés alapján csatolták a fővárosi főépítész véleményét.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 47. § (1) bekezdés a) pontja alapján az önkormányzat a tervezett építési tevékenységet – feltétel meghatározásával vagy anélkül – tudomásul veszi, ha a bejelentés megfelel a 46. § (5) és (6) bekezdésében meghatározott követelményeknek és a tervezett építési tevékenység illeszkedik a településképbe, és megfelel a településképi követelményeknek.

A ZVR településképi követelményei:

- homlokzatszínezés tekintetében:  
22.§ (2) A homlokzat színezésével az épület jellegéhez, tömegalakításához igazodni kell.  
23.§ (1) a) Meglévő épület közhasználatú terület felőli homlokzatát és a hozzá csatlakozó falait csak egyidejűleg lehet felújítani vagy átfesteni, kivéve, ha az épület rendelkezik földszint feletti osztópárkánnyal és a homlokzat részleges felújítása, átfestése a homlokzat teljes földszinti sávjában történik
- kirakatportál átalakítás tekintetében:  
28.§(3) Meglévő kirakatportál átalakítása vagy cseréje esetén az épület eredeti építészeti kialakításától eltérő kirakatportált az építéskori tervek alapján, az építéskori nyílások geometriai méreteinek a figyelembevételével, eredeti tervek hiányában a homlokzat megjelenéséhez és jellegzetességeihez illeszkedően kell helyreállítani.
- Hirdető-berendezések tekintetében:  
43.§ (5) Hirdetési célú berendezés a védett érték figyelembevételével, az épület adottságaihoz igazodva helyezhető el, a hirdetési célú berendezés méretét, kialakítását konzultáció keretében adott szakmai véleményben egyedileg kell meghatározni.

64.§ (2) Cégér, cégtábla és cégfelirat elhelyezése történhet: a földszinti portál részeként; a földszinti portál felett, az osztópárkány alatti sávban; vagy az egységes építészeti motívumokkal összefogott szintet az emeletől elválasztó sávban.

Az 1/17419-6/2021 sz. konzultációs vélemény hirdetési célú berendezésekre tett meghatározásai:

1. "SZALETLY" felirat a sarokrészen és a Thököly úti homlokzaton – 2 db. Antracit színű fém felirat távtartókkal rögzítve a homlokzatra, a lapok hátuljára ragasztott Led szalag indirekt megvilágítást biztosít. A felirat mérete (szé/ma): 1620x600mm
2. "VENDÉGLŐ ÉS KERT" festett antracit színű felirat a Thököly úti és Stefánia úti homlokzaton – 2db -, "PÉKSÉG" festett antracit színű felirat a Thököly úti homlokzaton. A feliratok mérete (szé/ma): 2120x350mm, 1160x350mm, betűtípus: Helvetica Light
3. "SZALETLY" feliratú világító cégtábla a Stefánia úti földszintes bejárati rész felett. A cégtábla mérete: 1700x900mm

A nyílászárók színére és a hirdetési feliratok kialakítására tett fővárosi főépítési javaslatok mérlegelését követően úgy döntöttem, hogy támogatom a homlokzat egységes megjelenését biztosító antracit RAL7011 színű nyílászárófestést, és a cégfeliratok földszinti portál feletti sávban történő elhelyezését.

A földszinti üzletportál tervezett felújítása – a cégfeliratok nagyságára vonatkozó kikötésem teljesítése esetén – a városképi követelményeknek megfelel, ezért a tervezett építési tevékenységet tudomásul vettem.

A Korm. rendelet 47. § (2) bekezdése alapján, ha az önkormányzat a településképi bejelentést tudomásul veszi, a tervezett építési tevékenységet 6 hónapon belül meg kell kezdeni.


Eljárásomat a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (a továbbiakban: Tvtv.) 10. §-a, a Korm. rendelet 46-47. §-a, valamint a ZVR 82-83. §-a alapján folytattam le. A kötelezettség megszegéséről és jogkövetkezményeiről a ZVR 84-85. §-a alapján adtam tájékoztatást. A kiszabható bírság legkisebb összegét a Tvtv. 11. § (2) bekezdése határozza meg.

A fellebbezés lehetőségét a Tvtv. 10. § (3) bekezdése, az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 116. § (2) bekezdése és 118. § (1)-(3) bekezdése alapján határoztam meg. A bejelentési eljárás a ZVR 82. § (7) bekezdése alapján költségmentes.

Az eljárás lefolytatására a Tvtv. 10. § (1) bekezdése, a ZVR, valamint az Ákr. 16. § (1) bekezdés a) pontja alapján hatáskörrel és illetékességgel rendelkezem.

Budapest, 2021. október 20.

**Horváth Csaba**  
polgármester megbízásából

  
**Dienes János**  
főépítész

Kapja:

STEFI Vendéglátó és Idegenforgalmi Kft. 1146 Budapest, Thököly út 80.

Takács Zsófia [zsofia.takacs@studiohannes.com](mailto:zsofia.takacs@studiohannes.com)