



### Főépítési Iroda

Ügyintéző: Gyöngyösi Beáta  
Telefonszám: 06-1-872 9444  
E-mail: varoskepvedelem@zuglo.hu  
Ügyiratszám: 1/22878-6/2022

Tárgy: Budapest XIV. kerület, Szugló u. 180. szám  
alatti telek beépítése ügyében szakmai konzultáció

### FŐÉPÍTÉSI SZAKMAI VÉLEMÉNY

A Derítő Kft. (1147 Budapest, Balázs u. 72-74. fszt.1.) főépítési szakmai konzultáció iránti kérelmére – Zugló Tervtanácsa 2022. október 26-i véleményének figyelembevételével – a Budapest XIV. kerület, Szugló u. 180. számú, 31269/120 hrsz. alatti telekre meghatározott lakásszám alapértéktől való eltérést, **összesen 4 lakás kialakítását támogatom** azzal a feltétellel, hogy a lakásszám 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

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

Derítő Kft. (1147 Budapest, Balázs u. 72-74. fszt.1.) főépítési szakmai konzultáció iránti kérelmet nyújtott be a Budapest XIV. kerület, Szugló u. 180. számú, 31269/120 hrsz. alatti telken kialakítható lakásszám vonatkozásában a ZÉSZ előírásaitól való eltérés engedélyezésére.

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének Zugló építési szabályzatáról szóló 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: ZÉSZ) szerint a Budapest XIV. kerület, Szugló u. 180. számú ingatlan Lke-1/2 jelű (kisvárosias lakóterület) építési övezetben helyezkedik el, ahol az alábbi szabályozási határértékek érvényesek:

#### Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-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: átl. alap/engedm. / parkolási alap/engedm. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Legnagyobb épületmagasság (m)	Épület legmagasabb pontja ZVR-ből (m)
240/120	2000/I	400	K	25/35	60	-/-/-	7,5	12,5

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 Szugló u. 180. számú telek területe 584 m<sup>2</sup>, mely alapértéken 2 db, kedvezményes értéken 4 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 4 lakás kialakítását tervezik, mely a lakásszám engedményes értékének megfelel, a tervezett rendeltetéshez szükséges mennyiségű parkolóhely a telken belül kialakítható.

Az épület terveit Zuglói Tervtanácsa a 2022. október 26-i ülésén tárgyalta, a terveket az elfogadásra ajánlotta az alábbi feltételekkel:

1. A lakásszám engedményes értékének igénybevételéhez városrendezési megállapodás szükséges.
2. A gépkocsik visszafordulási lehetőségét biztosítani kell a telken belül.

A városrendezési megállapodásra vonatkozó szabályokat Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testületének a városrendezési jogintézményekről szóló 12/2021. (III. 26.) önkormányzati rendeletének 7-10. §-a tartalmazza.

Budapest, 2022. október 26.

Tisztelettel:

  
Dienes János  
Főépítész



Kapja:

Derítő Kft.

Hámori Zsolt tervező

1147 Budapest, Balázs u. 72-74. fszt.1.

hamori.zsolt66@gmail.com