



Főépítési Iroda

Ügyintéző: Dienes János
Telefonszám: 06-1-872 9336
E-mail: foepitesz@zuglo.hu
Ügyiratszám: 1/6172-.../2022

Tárgy: Budapest XIV. kerület, Bíbor u. 6. szám alatt
lakóépület kialakítása ügyében szakmai konzultáció

FŐÉPÍTÉSZI SZAKMAI VÉLEMÉNY

Az M3B Invest Kft. (1148 Budapest, Fogarasi út 10-14.) főépítési szakmai konzultáció iránti kérelmére a Budapest XIV. kerület, Bíbor u. 2-6. (= Fogarasi út 10-14., Várna u. 1.) szám alatti, 32024 hrsz-ú telek megosztásával létrejövő Bíbor u. 6. számú, 2174 m² alapterületű telken 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 ingatlan területén legfeljebb 83 lakás alakítható ki, és a lakásszám engedményes értéke csak városrendezési megállapodás alapján, az abban foglalt feltételek teljesítése esetén alkalmazható.
2. az **általános szintterületi mutató** tekintetében támogatom azzal a feltétellel, hogy annak mértéke legfeljebb 3,5 m²/m² lehet.

Egyben a kialakítandó Bíbor u. 6. számú telek beépítési módját és az építési helyet az alábbiak szerint határozom meg:

- Beépítési mód: zárt sorú
- Építési hely:
 - Előkert mérete: 0,00 méter
 - Hátsó kert mérete: hátsó kert felé néző tényleges homlokzatmagasság fele, de minimum 9,25 méter

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

INDOKOLÁS

Az M3B Invest Kft. (1148 Budapest, Fogarasi út 10-14.) szakmai konzultáció iránti kérelmet nyújtott be a Budapest XIV. kerület, Bíbor u. 2-6. (= Fogarasi út 10-14., Várna u. 1.) szám alatti, 32024 hrsz-ú telek megosztásával létrejövő Bíbor u. 6. számú, 2174 m² alapterületű telek beépítésével kapcsolatban. Kérelmező a szakmai konzultáció keretében kérte az építési hely megállapítását, továbbá a lakásszám és az általános szintterületi mutató 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.

A Budapest XIV. kerület, Bíbor u. 2-6. (= Fogarasi út 10-14., Várna u. 1.) szám alatti, 32024 hrsz-ú telek területe 5640 m². A tárgyi ingatlan a ZÉSZ szerint Ln-2/14 jelű építési övezetben helyezkedik el, ahol az alábbi szabályozási határértékek érvényesek:

Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2/14)

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- ból (m)
SZL/SZL	-/-	1000	Z	80/80	10	3/4/1.5/2	18.5	25

A Bíbor u. 2-6. számú telek megosztására mindeddig nem került sor, ezért a tervezett telekméreteket a benyújtott dokumentáció szerint vettem figyelembe.

A ZÉSZ 16. § (4) bekezdés b) pontja alapján, ha a 2. mellékletben a lakásszám oszlopaiban „SZL” jelölés szerepel, akkor lakó rendeltetés nem helyezhető el, kivéve a fő rendeltetés kiegészítő rendeltetesként a tulajdonos, a használó vagy az általuk foglalkoztatottak számára szolgáló, telkenként legfeljebb egy – a telken elhelyezett összes hasznos alapterület legfeljebb 10 %-át kitevő, de legalább 60 m² és legfeljebb 120 m² hasznos alapterületű – szolgálati lakás önálló rendeltetési egységet.

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 ZÉSZ 45. § (2) bekezdése alapján a Bíbor utca 2-6. (32024 hrsz.), Várna utca 3. (32040 hrsz.) és a Várna utca 5. (32039 hrsz.) ingatlanokon városrendezési megállapodásban előírt mértékben és feltételekkel lakás elhelyezhető, a lakásszám – 16. § (7) bekezdés szerinti – engedményes értéke: 25 m²/db, de a Fogarasi úttal párhuzamos 35 méteres sávban lakás nem alakítható ki; szállás rendeltetés az ingatlanokon – városrendezési megállapodás alapján – elhelyezhető.

A kialakítandó Bíbor u. 6. számú alatti telek területe 2174 m², mely a fentiek alapján engedményes értéken legfeljebb 86 lakás kialakítását teszi lehetővé.

A dokumentáció szerint a tervezett épülettömegben belül 83 darab lakás kialakítása lehetséges, a lakások alapterülete a ZVR 20. §-ában meghatározott minimális méretet meghaladja. A benyújtott tervek szerint az épületen belül 83 db gépkocsi elhelyezése biztosítható.

A ZÉSZ 24. § (3) bekezdése alapján az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértékének alapértékétől – a kialakult állapotra, a városképi illeszkedésre, a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra, a terület intézményi és közmű infrastruktúrájára, Zugló közlekedési koncepciójával való összhangra is kiterjedő vizsgálat alapján – konzultáció keretében adott szakmai véleményben és városrendezési megállapodásban meghatározott mértékben és feltételekkel legfeljebb az általános szintterületi mutató legnagyobb mértékének engedményes értékéig el lehet térni.

Mivel a tervezett lakásszám és az általános szintterület mértéke a ZÉSZ-ben meghatározott alapértéket meghaladja, a ZÉSZ 16. § (7) bekezdése és a ZÉSZ 24. § (3) bekezdése alapján előzetesen szakmai konzultáció és városrendezési megállapodás szükséges.

A ZÉSZ 18. § (4) bekezdése szerint, amennyiben – a kisvárosias és a kertvárosias lakóterületek kivételével – a telken, a csatlakozó telken, a tömb közterületszakaszának

telkein, vagy a tömb telkein meglévő beépítések szerinti építési határvonalak eltérőek, akkor az építési határvonalakat – a kialakult állapotra, a városképi illeszkedésre, a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra kiterjedő vizsgálat alapján – konzultáció keretében adott szakmai véleményben kell meghatározni, mely esetben a (3) bekezdés szerinti méretbeli összefüggéseket nem kell figyelembe venni, kivéve az egyéb szakági jogszabályok előírásai alapján kötelező távolságokat (pl. tűz-, telepítési távolság).

A fentiekre tekintettel az építési helyet a környező beépítés figyelembevételével meghatároztam.

Budapest, 2022. június 13.

Tisztelettel:



Dienes János
Főépítész

Kapja:
M3B Invest Kft.
dr. Czeglédi Ottó tervező

1148 Budapest, Fogarasi út 10-14.
czeglediotto@gmail.com