Budapest Főváros XIV. Kerület
Zugló Önkormányzata

>>>1145 Budapest, Pétervárad utca 2.

Főépítészi Iroda

Ügyintéző: Zsarnóczay Lilla
Telefonszám: [redacted]
E-mail: varoskepvedelem@zuglo.hu
Ügyiratszám: 1/16225-11/2026

Tárgy: Budapest XIV. kerület, Bazsarózsa utca 36. szám (hrsz.: 39591/40) alatti ingatlanon engedményes lakásszám kérése

FŐÉPÍTÉSZI SZAKMAI VÉLEMÉNY

Novák Fruzsina [redacted] tervező kérelmére, a Budapest XIV. kerület, Bazsarózsa utca 36. számú, 39591/40 hrsz.-ú ingatlanon tervezett új 6 lakásos lakóépület kapcsán a Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének Zugló építési szabályzatáról szóló 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: ZÉSZ) meghatározott lakásszám alapértéktől (4 db lakás) való eltérést – az alapértéken felül további 2 db lakásra vonatkozóan - **eltérésadó szakmai konzultáció** keretében

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. **Amennyiben a tervek részletes kidolgozása során mégsem igazolható a 6 db lakás kialakításának funkcionális és építészeti szempontból való megfelelősége, akkor a kedvezményes lakásszám értékre vonatkozó szakmai vélemény felülvizsgálatra kerülhet.**

INDOKOLÁS

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 97. § (2) bekezdés a) pontja alapján a településkép védelme érdekében az önkormányzat szakmai konzultációt biztosít a településképi követelményekről, ennek keretében javaslatot tehet a településképi követelmények érvényesítésének módjára.

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 véleményt adok.

Novák Fruzsina (1102. Budapest, Kőrösi Csoma Sándor út 23.) 2026. szeptember 21-én – az EPAPIR-EPAPIR-20260921-9629 azonosító számú irat benyújtásával – főépítészi szakmai

konzultáció iránti kérelmet nyújtott be a Budapest XIV. kerület, Bazsarózsa utca 36. szám alatti, 39591/40 hrsz.-ú ingatlanon új 6 lakásos lakóépület építése ügyében.

Novák Fruzsina 2026. szeptember 24-én az EPAPIR-20260924-13076 azonosító számú irattal módosított tervdokumentáció küldött, és a lakásszámra vonatkozó eltérésadó konzultáció lefolytatását a módosított tervdokumentáció figyelembevételével kérte.

A terveket Novák Fruzsina (É01-5343) okleveles építészmérnök készítette.

A ZÉSZ alapján az ingatlan övezeti besorolása Lk-2/3 (kisvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület), ahol az alábbi szabályozási határértékek érvényesek:

Kisvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület (Lk-2/3)

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)
180/90	4000/4000	400	K	30/40	55	-/-/-/-	6,5

Jelmagyarázat: „K": kialakult, „-": nincs megállapított határérték

A telek területe 734,2 m^2, a lakásszám alapértéket adó osztószám 180 m^2/db, a lakásszám kedvezményes értékét adó osztószám 90 m^2/db, ezért a ZÉSZ 16. § (4) bekezdés a) pontja értelmében a lakásszám alapértéke legfeljebb 4 db, míg az engedményes érték legfeljebb 8 db a tárgyi ingatlan vonatkozásában.

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.

Az e-papíron benyújtott tervdokumentáció (iratazonosító: EPAPIR-20260924-13076) szerinti épület 6 lakásos, pinceszint + földszint + 2 emelet, lapostetős kialakítású.

A 6 lakáshoz jogszabály által előírt darabszámú parkolóhely az épületen belül, a pinceszinti garázsban kap helyet, a közterületet nem terheli.

A kérelmezett 6 db lakásszám a ZÉSZ szerinti engedményes lakásszám értéket nem lépi túl. A tervezett beépítési paraméterek a ZÉSZ övezeti előírásainak megfelelnek.

A benyújtott dokumentumokat megvizsgálva a tervezett lakóépület illeszkedik az épített környezetébe, a telek beépítési paraméterei összhangban vannak a városképi-, városrendezési szempontokkal.

A 6 lakásos lakóépület korábban benyújtott terveit (iratazonosító: EPAPIR-20260812-9880) 2026. augusztus 17-én a Zuglói Tervtanács tárgyalta, és a tervekkel kapcsolatban javaslatokat és észrevételeket tett. A Tervtanács véleménye szerint az épület a környezetébe illeszkedő, az építészeti megjelenése és tömegformálása városképi szempontból kedvező.

Az eltérésadó konzultációra benyújtott módosított tervdokumentáció (iratazonosító: EPAPIR-20260924-13076) a korábbi tervek véleményezése során felmerült javaslatokat és észrevételeket figyelembe vette.

A fentiekre való tekintettel az alapértelmezett lakásszámtól (4 db) való eltérést – a plusz 2 db lakásra vonatkozóan – támogatom.

A Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének a városrendezési jogintézményekről szóló 12/2021. (III.26.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: VJR) 7. § (5) bekezdése alapján a lakásszám engedményes értékének igénybevételére irányuló városrendezési megállapodás megkötését megelőzően lakásszám környezeti vizsgálat szükséges, melynek során az érintett ingatlan telekhatár vonalaitól mért 50 m szélességű sávban, teljesen vagy részben elhelyezkedő telkeken található lakások számát kell vizsgálni, amelyből az érintett telket figyelmen kívül kell hagyni. A kérelmezett lakásszám engedményes értékeihez tartozó támogatási összegeket az 1. melléklet szerint úgy kell figyelembe venni, hogy az 50 m szélességű sávban elhelyezkedő egy lakást tartalmazó telkek száma az összes vizsgált telek darabszámához képest:

a) esetben a 0 % felett - 20 %-ot elérő mértékű,
b) esetben a 20 % felett - 40 %-ot elérő mértékű,
c) esetben a 40 % felett - 60 %-ot elérő mértékű,
d) **esetben a 60 % felett - 80 %-ot elérő mértékű,**
e) 80 % feletti mértékű.

Az épület környezetében lévő ingatlanokat megvizsgálva megállapítható, hogy a vizsgált ingatlanok 76,6 %-án található egylakásos lakóépület (az ingatlan körüli 50 méteres sávban 30 db telken 23 db egylakásos épület).

A lakásszám eltéréshez a VJR 1. melléklet 1. számú táblázat 41-42. sora szerinti összeg az irányadó.

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

A ZVR 81. § (1) bekezdés a) pontja alapján az építmény építésére irányuló építési engedélyezési eljárást megelőzően – a városrendezési megállapodás megkötését követően - **településképi véleményezési eljárás** lefolytatása szükséges.

Budapest, *időbélyeg szerint*

2026 SZEPT 29

[redacted]

Binó Beáta
főépítész

Kapja:
Novák Fruzsina tervező elektronikusan