



Budapest Főváros XIV. Kerület
Zugló Önkormányzata

>>>1145 Budapest, Pétervárad utca 2.

Főépítési Iroda, Városképvédelmi Osztály

Ügyintéző: Fehérné Tölgyesi Ildikó
Telefonszám: +36-1-8729-337
E-mail: varoskepvedelem@zuglo.hu
Ügyiratszám: 1/280-38/2024

Tárgy: Thököly út 169. szám, 31717/2 hrsz. alatti
ingatlanon építési engedélyezés alatt álló 38
lakásos lakóépület – lakásszám eltérést adó
konzultáció

ÉTDR azonosító: 202400103353
Iratazonosító: IR-000563735-2024

FŐÉPÍTÉSZI SZAKMAI VÉLEMÉNY

Bagoly Lajos tervező (1145 Budapest, Amerikai u. 46. as/2., É01-1978/13) kérelmére a Budapest XIV. kerület, Thököly út 169. szám, 31717/2 hrsz. alatti ingatlanra tervezett, építési engedélyezés alatt álló többakásos lakóépületben az alapértelmezett 38 db lakásszámtól való eltérést – plusz 16 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.

INDOKOLÁS

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 97. § (2) bekezdése, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 43. § (1) bekezdése, valamint 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 Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének Zugló építési szabályzatáról szóló 11/2021. (III.26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: ZÉSZ) alapján az ingatlan övezeti besorolása Vt-M/8 (mellékközpont terület). A 31717/2 hrsz. alatti telek területe 1557 m², a lakásszám alapértéket adó osztószám 40 m²/db, a lakásszám kedvezményes értékét adó osztószám 20 m²/db. A lakásszám alapértéke 38 db, míg az engedményes érték 77 db a tárgyi ingatlan vonatkozásában.

A tárgyi ingatlanon építési engedélyezés alatt álló, pinceszinttel összekötött két, P+F+6, illetőleg P+F+5 szintes épülettömegben 38 db lakás kialakítását tervezik – az Országos Építészeti

Tervtanács a terveket – döntő részben a homlokzatformálás finomítására irányuló feltételekkel – engedélyezésre ajánlotta.

Az épület terveivel kapcsolatban az 1/280-24/2024 számú szakmai véleményemben az ingatlan adottságai - viszonylag keskeny telekszélesség, zárt sorú beépítés adta két oldali homlokzatképzés, és beruházói alaprajzi igények – indokán támogattam a ZVR 20. § (1) bekezdés b) pont alóli eltérést, a szoba szélességének minimum 3,3 m-es kialakításával.

Bagoly Lajos tervező az engedélyezés alatt álló épülettel kapcsolatban kérelmezte a lakásszám alapértéken túl az épületeken belüli alaprajzi elrendezés módosításával további 16 db lakás kialakítását.

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 tervdokumentáció szerint az épület tömege, magassága a lakásszám növelés miatt nem változik, a ZÉSZ szerint szükséges parkolószám az épületen belül biztosított. A tervezett beépítés és lakásszám illeszkedik a – vegyes funkciójú, átalakulásban lévő – környezetéhez, azt a közműigények és forgalom tekintetében nem terheli nagyobb mértékben.

A kérelmezett 16 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 fentiekre való tekintettel az alapértelmezett lakásszámtól (38 db) való eltérést – a plusz 16 db lakásra vonatkozóan - támogatom.

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

Budapest, 2024. december 16.

Tisztelettel:



Binó Beáta
főépítész

Kapja:

Bagoly Lajos

ÉTDR