



Budapest Főváros XIV. Kerület
Zugló Önkormányzata

>>>1145 Budapest, Pétervárad utca 2.

Főépítési Iroda, Városképvédelmi Osztály

Ügyintéző: Tóth Judit
Telefonszám: 06-1-872 9143
E-mail: varoskepvedelem@zuglo.hu
Ügyiratszám: 1/5726-9/2025

Tárgy: Budapest XIV. kerület, Lipótvár utca 24. szám
(hrsz.: 31443) alatti ingatlanon engedményes
lakásszám kérése

FŐÉPÍTÉSZI SZAKMAI VÉLEMÉNY

Lakatos István - Locksmith Homes Kft. (1027 Budapest, Bem József u. 9. fszt.10.) építtető által megbízott Takács Ákos ([REDACTED]) tervező kérelmére, a Budapest XIV. kerület, Lipótvár utca 24. számú (hrsz.: 31443) ingatlanra tervezett 6 lakásos lakóépület kapcsán az alapértelmezett lakásszámtól (4 db) való eltérést – plusz 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 elfogadásra kerül a kedvezményes lakásszám kialakítására vonatkozó kérelem, azonban a tervek részletes kidolgozása során mégsem igazolható a 6 db lakás kialakításának funkcionális és építészeti szempontból való megfelelősége, akkor a kedvezményes lakásszám értékre vonatkozó döntés felülvizsgálatra kerülhet.

INDOKOLÁS

A magyar építészetről 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 Lke-1/1 (kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület). A 31443 hrsz.-ú telek területe 1093 m², a lakásszám alapértéket adó osztószám 240 m²/db, a lakásszám kedvezményes értékét adó osztószám 120 m²/db. A lakásszám alapértéke 4 db, míg az engedményes érték 9 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.

A koncepcióterv szerinti épület 6 lakásos, földszint + 2 emelet, lapostetős kialakítású.

A 6 lakáshoz jogszabály által előírt 6 db parkolóhely a telken belül megoldott; 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 - magastetős kialakítás esetén - illeszkedik az épített környezetébe, a telek beépítési paraméterei összhangban vannak a városképi-, városrendezési szempontokkal.

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

A Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzat Képviselő-testületének a városrendezési jogintézményekről szóló 12/2021. (III.26.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: VJR) 7. § (4) 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 álló épületekben található lakásszámot kell vizsgálni. Az engedményes értékeket az 1. melléklet határozza meg, annak megfelelően, hogy az 50 m szélességű sávban elhelyezkedő ingatlanok

- a) több, mint 50%-án két- vagy többlakásos lakóépület található, vagy
- b) legalább 50%-án egylakásos lakóépület található.

Az épület környezetében lévő ingatlanokat megvizsgálva megállapítható, hogy az ingatlan körüli 50 méteres sávban többségében többlakásos lakóépületek találhatók.

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

Budapest, "időbélyeg szerint"

2025 JUN 12

Tisztelettel:

[Redacted signature]

Binó Beáta
főépítész



Kapja:

Takács Ákos tervező

[Redacted]

@abmtstudio.hu