

**Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata  
Alpolgármestere**

**Szám:** 123-896/2022

Nyilvános ülésen tárgyalandó!

**Napirend száma:** .....

Képviselő-testület  
2022. december 15-i ülésére

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**Tárgy:**

**Településrendezési szerződés – Bosnyák utca 5. (31834 hrsz.)**

**I. Előzmények**

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének Zuglói építési szabályzatáról szóló 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: ZÉSZ) szerint a Budapest XIV. kerület, Bosnyák u. 5. számú ingatlan Ln-2/2 jelű építési övezetben helyezkedik el, ahol az alábbi szabályozási határértékek érvényesek:

Nagyvárosias, jellemzően zártosított, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2/2)

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 mértéke (%)	Zöldfelület megeng. legkisebb mértéke (%)	Szintterület: ált. alap/engedm. / parkolási alap/engedm. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Legnagyobb épületmagasság (m)	Épület legmagasabb pontja ZVR-ből (m)
40/20	2000/2000	800	K	50/60	35	-/-/-	16,5	22,5

A ZÉSZ 16. § (4) 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 Bosnyák u. 5. számú telek területe 1160 m<sup>2</sup>, mely – a ZÉSZ 16. § (4) bekezdés a) pontja alapján – legfeljebb alapértéken 29 darab, engedményes értéken 58 darab lakás kialakítását teszi lehetővé.

A Bosnyák u. 5. számú telken az LGT Magdolna Kft. egy 39 lakásos lakóépületet kíván kialakítani. A főépítész az 1/14029-6/2022 számú szakmai véleményében a telek beépítési módját és az építési helyet meghatározta, továbbá a lakásszám alapértéktől való eltérést, összesen 39 lakás kialakítását támogatta. (2. melléklet)

Az LGT Magdolna Kft. településrendezési szerződést kíván kötni az Önkormányzattal a lakásszám engedményes értékének igénybevétele érdekében.

A Képviselő-testület a 350/2022. (X. 27.) önkormányzati határozatában a településrendezési szerződés megkötését nem támogatta. (3/A. melléklet)

Az LGT Magdolna Kft. a Képviselő-testület döntését követően jelezte, hogy a településrendezési szerződés megkötésére irányuló kérelmét továbbra is fenntartja, egyben előadta, hogy a terve a hatályos helyi és országos jogszabályoknak megfelel, és az Országos Építészeti Tervtanácson településképi hozzájárulást kapott, és a lakásszám alapértéktől való eltéréshez a főépítési szakmai hozzájárulását is megkapta. Az LGT Magdolna Kft. az eredeti kérelmében jelezte, hogy a felajánlott támogatást – a jelenlegi gazdasági és háborús helyzetre hivatkozva – csak a szerződés aláírásától számított 180 napon belül kívánja megfizetni, melynek biztosítékkául vállalja a telekre jelzálogjog bejegyzését is. (A Beruházó kérelmét és annak megerősítését az előterjesztés 3/B. melléklete tartalmazza.)

A 2022. november 24-i Képviselő-testület ülésén tárgyalt „Településrendezési szerződés - Bosnyák utca 5. (31834 hrsz)” tárgyú, 123-786/2022 iktatószámú előterjesztésről történő szavazás során az informatikai rendszer (program) hibája folytán a szavazások eredménye tévesen került megállapításra és kihirdetésre. A hiba következtében a 374/2022. (XI. 24.) önkormányzati határozat és a hozzá kapcsolódó jegyzőkönyvi határozat jogsértő, ezért az előterjesztést ismételt tárgyalni, a jegyzőkönyvvezető határozatokat hatályon kívül helyezni, s amennyiben az tartalmi szempontból indokolt, érdemben újra határozni szükséges.

(A 374/2022. (XI. 24.) önkormányzati határozatot és a hozzá kapcsolódó jegyzőkönyvi határozatot a 3/C. melléklet tartalmazza.)

Az Önkormányzat a beruházáshoz kapcsolódó intézkedéseket és vállalásokat – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A. §-a, valamint Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzat Képviselő-testületének a városrendezési jogintézményekről szóló 12/2021. (III.26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: VJR) 9-10. §-a szerinti – településrendezési szerződésben tudja rögzíteni.

A településrendezési szerződés jelen esetben tartalmazza a VJR szerint városrendezési megállapodás keretében rendezendő ZÉSZ szabályaitól való eltéréseket.

Az Étv. 30/A. § (2) bekezdés szerint a településrendezési szerződés megkötése előtt a Képviselő-testület dönt a Beruházó által készített, a településrendezési szerződés mellékletét képező telepítési tanulmánytervről.

A VJR 9. § (4) bekezdése alapján a településrendezési szerződés megkötéséről – a Beruházó által egyoldalúan aláírt szerződéstervezet alapján – a Képviselő-testület dönt. (A szerződés tervezetét az előterjesztés 4. melléklete tartalmazza.)

## **II. Vélemények**

---

### **Főépítési Iroda:**

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 engedélyes mértékéig el lehet térni.

A Bosnyák u. 5. számú ingatlanon – a szabályozási határértékek betartása mellett – egy pince + földszint + 5 emelet + tetőemelet nagyságú épület elhelyezhető, mely alkalmas 39 lakás kialakítására úgy, hogy a kialakított lakások mérete is megfelel Budapest Főváros XIV. Kerület

Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének Zugló városképvédelméről szóló 10/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelete 20. §-ában a lakásokkal kapcsolatban meghatározott követelményeknek, a lakások alapterülete a 30 m<sup>2</sup>-t meghaladja. A tervezett lakásokhoz szükséges gépjármű-elhelyezés a telken belül biztosítható.

A 2022. október 27-i ülésén a Képviselő-testület a településrendezési szerződés megkötése ellen döntött. A képviselő-testületi ülésen elhangzott érvekkel kapcsolatban a főépítész véleménye a következő:

- a beépítés mértékét nem érinti a kérelem: 50% (2012 ZKVSZ, 2019 ZKÉSZ és 2021 ZÉSZ alapján is)
- az építménymagasság legnagyobb értékét nem érinti a kérelem: 16,5 m (2012 ZKVSZ, 2019 ZKÉSZ és 2021 ZÉSZ alapján is)
- az eljárásokat tekintve nem önkormányzati hatáskör: településképi vélemény, telekalakítás és építési engedély
- az épület a környező nagyvárosias beépítések léptéke szerinti (barnamezőként kijelölt területen), megfelel az övezeti paraméterének,
- a környék beépítési intenzitásával azonos, a szomszédságban épült új épületek azonos beépítési paraméterek szerint épültek, azonos építési övezetben
- a telken a zöldfelület jelen pillanatban 15 m<sup>2</sup>, a tervezett épület mellett a természetes zöldfelülete 310 m<sup>2</sup> lesz, ezen felül a zöldtetők 190 m<sup>2</sup>- tesznek majd ki, vagyis e tekintetben nagy javulás várható
- a Kövér Lajos u. 62. felső szinti lakásai budai panorámájukat nem veszítik el, mert a panorama (Gellérthegy) az említett lakásokhoz képest pontosan DNY-i irányba esik, amittől a tervezett épületet 90 fokkal eltérő helyen: ÉNY felől lesz
- a Kövér Lajos u. 60-62. alsóbb szintjeinek napfényét nem tudja elvenni, mert a Kövér Lajos 60-62-höz képest ÉNY-ra lesz az épület, a két „közelebbi” épület (Kövér Lajos utca 62. és a tervezett épület) legközelebbi pontja 21 m-re lesz egymástól
- a szomszédság ingatlanjainak értékét várhatóan pozitívan fogja befolyásolni a fejlesztés, mert egy rendezett, korszerű épület valósul meg, az ott található elhanyagolt iroda és raktárbarakkok helyén
- illeszkedési szempontból az országos főépítész véleményezte és hagyta jóvá, nincs önkormányzati településképi véleményezésnek helye.

A településrendezési szerződéssel kapcsolatos jogszabályi előírások az alábbiak:

A VJR 9. §-a alapján:

- (1) Ha a városfejlesztési célok megvalósításához önkormányzati rendelet módosítása szükséges, vagy ha – a Beruházó által szerződésben önként vállalt Étv. 30/A. § (5) bekezdés szerinti – településrendezési kötelezettség ingatlan-nyilvántartásba való feljegyzése szükséges, akkor a 9-10. §-okban és az Étv.-ben előírtak érvényesítése mellett – közigazgatási, hatósági településrendezési szerződést kell kötni.
- (2) A beruházás előfeltételeként – az Önkormányzaton és a Beruházón kívül más tulajdonost is érintő – telekviszonyok rendezését vagy megváltoztatását tartalmazó településrendezési szerződésben a részletes pénzügyi és műszaki ütemezésről rendelkezni kell.
- (3) A településrendezési szerződés az Étv. 30/A. § (3) bekezdés szerinti kötelezettségvállalásokról, de különösen a következőkről részletesen rendelkezik, ha érinti a szerződés tárgykörét:
  - a) az Önkormányzat részéről:

- aa) építési előírások megváltoztatása,
- ab) a beruházás előkészítéséhez szükséges közreműködése;
- b) a Beruházó részéről a beruházás megvalósításához szükséges:
  - ba) közérdekű fejlesztések megvalósítása,
  - bb) fejlesztések közül – az Önkormányzat által részben vagy egészben megvalósított, vagy átvállalt – Beruházót terhelő fejlesztési kötelezettségek helyett, vagy mellett közérdekű kötelezettségvállalás formájában önkormányzati feladat ellátásra forrást biztosít, vagy feladat ellátáshoz eszközöket ad át, vagy szolgáltatásokat biztosít az Önkormányzatnak, önkormányzati fenntartású intézménynek, az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaságnak, vagy az ilyen gazdasági társaság kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaságnak, vagy
  - bc) ingatlanon közhasználat, közhasználat céljára átjárás, vagy terület biztosítása.
- (4) A településrendezési szerződés megkötéséről – a Beruházó által egyoldalúan aláírt szerződéstervezet alapján – a Képviselő-testület dönt a rendeletmódosítást megelőzően. A döntést követően, a szerződést a polgármester írja alá.

Az Étv. 30/A. §-a szerint:

- (1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója). A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.
- (2) A szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.
- (3) A szerződés tárgya lehet különösen
  - a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,
  - b) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának
    - ba) előfeltételei – az érintett terület előkészítése, ennek keretében a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása – vagy
    - bb) következményei – a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések –, és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné.

A Beruházó a Beruházáshoz kapcsolódó közérdekű kötelezettségvállalás keretében önkormányzati feladatellátásra forrást biztosít. A településrendezési szerződéshez az Étv. 30/A. § (5) szerint társuló ingatlan-nyilvántartási bejegyzési kötelezettség garanciát biztosít az önkormányzat számára a később realizálódó bevételhez.

A jelzálogjog bejegyzés (határozati javaslat: 2. pont) tekintetében a polgármester, a településrendezési kötelezettség feljegyzése tekintetében (határozati javaslat: 3. pont) a jegyző jár el.

### **Jogi Főosztály:**

Az előterjesztésben közölt adatok, egyéb információk alapján az előterjesztéshez észrevételt nem tesz.

## **Gazdasági Főosztály:**

Az előterjesztésben közölt adatok, egyéb információk alapján az előterjesztéshez észrevételt nem tesz.

## **III. Bizottsági vélemények**

---

Az előterjesztést a Gazdasági Bizottság, valamint a Jogi és Ügyrendi Bizottság a 2022. december 12-i rendes ülésén tárgyalja.

## **IV. Döntési javaslat**

---

I.

Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzat Képviselő-testülete az 1. melléklet szerinti határozati javaslatot elfogadja.

II.

Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzat Képviselő-testülete az 5. melléklet szerinti határozati javaslatot elfogadja.

A határozathozatal Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 47. §-a (1)-(2) bekezdése alapján egyszerű szótöbbséget igényel.

Budapest, 2022. december 1.

Hajdu Fórián *SK*  
alpolgármester

### **Mellékletek:**

1. melléklet: határozati javaslat
2. melléklet: főépítési szakmai vélemény
- 3/A. melléklet: 350/2022. (X. 27.) önkormányzati határozat
- 3/B. melléklet: LGT Magdolna Kft. kérelmei
- 3/C. melléklet: 374/2022. (XI. 24.) önkormányzati határozat és a hozzá kapcsolódó jegyzőkönyvi határozat
4. melléklet: településrendezési szerződés tervezete + telepítési tanulmányterv
5. melléklet: határozati javaslat

### **Előterjesztést készítette:**

Főépítési Iroda

1. melléklet a 123-896/2022. előterjesztéshez

**Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő - testülete**  
**...../2022. (.....) önkormányzati határozata**  
**a 374/2022. (XI. 24.) önkormányzati határozat és a hozzá kapcsolódó jegyzőkönyvi**  
**határozat hatályon kívül helyezéséről**

Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

hatályon kívül helyezi a 374/2022. (XI. 24.) önkormányzati határozatot és a hozzá kapcsolódó jegyzőkönyvi határozatot.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

**Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő - testülete**  
**...../2022. (.....) önkormányzati határozata**

**Településrendezési szerződésről – Bosnyák utca 5. (31834 hrsz.)**

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- 1.) elfogadja a Bosnyák u. 5. számú telek területére vonatkozó, a településrendezési szerződés 1. mellékletét képező telepítési tanulmánytervet,

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

- 2.) megkötí az előterjesztés 4. mellékletét képező településrendezési szerződést, és felkéri a Polgármestert annak aláírására, és az ingatlan-nyilvántartás előtti eljárásra,

Határidő: a határozat kiadmányozását követően 30 nap

Felelős: Polgármester (Főépítész Iroda útján)

- 3.) felkéri a Jegyzőt, hogy a 31834 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan a településrendezési szerződés tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzése ügyében járjon el.

Határidő: a szerződés megkötését követő 8 nap

Felelős: Jegyző (Főépítész Iroda útján)



Budapest Főváros XIV. Kerület  
Zuglói Polgármesteri Hivatal

>>>1145 Budapest, Pétervárad utca 2.

### Főépítési Iroda

Ügyintéző: Gyöngyösi Beáta  
 Telefonszám: 06-1-872 9444  
 E-mail: varoskepvedelem@zuglo.hu  
 Ügyiratszám: 1/14029-6/2022  
 Tárgy: Budapest XIV. kerület, Bosnyák u. 5. szám alatti  
 telek beépítése ügyében szakmai konzultáció

### FŐÉPÍTÉSZI SZAKMAI VÉLEMÉNY

Bagoly Lajos tervező (1145 Budapest, Amerikai út 46. as. 2.) főépítési szakmai konzultáció iránti kérelmére a Budapest XIV. kerület, Bosnyák u. 5. számú, 31834 hrsz. alatti telek esetén Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzat Képviselő-testületének Zuglói városképvédelméről szabályzatáról szóló 10/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: ZVR) és Zuglói építési szabályzatáról szóló 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: ZÉSZ) egyes előírásaitól való eltérést – Zuglói Tervtanácsának a 2022. augusztus 12-én kelt állásfoglalásának figyelembevételével – az alábbiak szerint támogatom:

1. A lakásszám alapértékétől való eltérés tekintetében az ingatlan területén legfeljebb 39 lakás kialakítását támogatom azzal a feltétellel, hogy a lakásszám engedményes értéke csak városrendezési megállapodás alapján, az abban foglalt feltételek teljesítése esetén alkalmazható.
2. A ZVR 20. § (3) bekezdésében foglaltaktól való eltérést támogatom azzal a feltétellel, hogy a huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiséget tartalmazó legfelső építményszint szintmagassága legfeljebb 18,0 méter lehet.
3. A ZVR 26. § (5) bekezdésében foglaltaktól (tetőemelet kialakítása) való eltérést támogatom azzal a feltétellel, hogy a kedvezmény kizárólag a gépkocsi-elhelyezés biztosítása érdekében az épület udvari oldalán, a földszinten vehető igénybe.

Egyben a Budapest XIV. kerület, Bosnyák u. 5. számú, 31834 hrsz. alatti telek beépítési módját és az építési helyet az alábbiak szerint határozom meg:

- **Beépítési mód:** zárt sorú
- **Építési hely:**
  - o Előkert mérete: 5,0 méter
  - o Hátsókert mérete: hátsókert felé néző tényleges homlokzatmagasság mértéke, de minimum 15,0 méter
- **Épületmélység:** a csatlakozó telkeken lévő főépületek mélységét terepszint legfeljebb 3 méterrel haladhatja meg

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

### INDOKOLÁS

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.

Bagoly Lajos tervező (1145 Budapest, Amerikai út 46. as. 2.) főépítési szakmai konzultáció iránti kérelmet nyújtott be a Budapest XIV. kerület, Bosnyák u. 5. számú, 31834 hrsz. alatti telken kialakítható lakásszám, a huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiséget tartalmazó legfelső építményszint szintmagassága, valamint a tetőemeletek száma tekintetében a ZÉSZ és a ZVR előírásaitól való eltérés engedélyezésére.

A ZÉSZ szerint a Budapest XIV. kerület, Bosnyák u. 5. számú ingatlan Ln-2/2 jelű (nagyvárosias lakóterület) építési övezetben, barnamezős területen helyezkedik el. A ZÉSZ a tárgyi telek utcai telekhatárától 5,0 méterre építési vonalat jelöl.

A ZÉSZ 3. melléklete szerint az Ln-2/2 jelű építési övezetben az alábbi szabályozási határértékek érvényesek:

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

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 megeg. legkisebb mértéke (%)	Szintterület: ált. alap/engedm. / parkolási alap/engedm. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Legnagyobb épületmagasság (m)	Épület legmagasabb pontja ZVR-ből (m)
40/20	2000/2000	800	K	50/60	35	-/-/-	16,5	22,5

A ZÉSZ 17. § (2) bekezdése szerint, amennyiben a 3. mellékletben a beépítési mód „K”-val jelölten szerepel, vagy a telken vagy a csatlakozó telken meglévő beépítés alapján a telekre kialakult beépítési mód eltér a 3. mellékletben az építési övezetre meghatározott beépítési módtól, akkor a telek beépítési módját és az építési határvonalakat – a kialakult állapotra, a városképi illeszkedésre, a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra kiterjedő vizsgálat alapján – konzultáció keretében adott szakmai véleményben kell meghatározni.

#### Lakásszám

A ZÉSZ 2. melléklete szerint az Ln-2/2 jelű építési övezet területén a lakásszám alapérték 40 m<sup>2</sup>/db, lakásszám kedvezményes érték 20 m<sup>2</sup>/db.

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 tervezéssel érintett telek területe 1160 m<sup>2</sup>, mely alapértéken 29 db, engedményes értéken 58 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 39 lakás kialakítását tervezik, mely a lakásszám engedményes értékének megfelel.

A tervezett lakások esetén a ZVR 20. § (1)-(2) bekezdésében meghatározott követelmények teljesíthetők, a ZÉSZ szerint szükséges mennyiségű parkoló a telken belül biztosítható.

#### Legfelső építményszint szintmagassága

A ZVR 20. § (3)-(4) bekezdése szerint:

(3) A huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiséget tartalmazó legfelső építményszint szintmagassága legfeljebb 1 méterrel haladhatja meg a – ZÉSZ szerint meghatározott – legnagyobb épületmagasság értékét, kivéve a (4) bekezdés esetén.

(4) Amennyiben a telken, a csatlakozó telken, a tömb közterületszakaszának, vagy a tömb telkein meglévő beépítések szerinti magassági értékek eltérőek, vagy építészeti hangsúly(ok) kialakítása indokolt, akkor a szintmagasság (3) bekezdés alapján megállapított legnagyobb mértékétől legfeljebb 3 méterrel eltérés engedélyezhető – a kialakult állapotra, a városképi illeszkedésre, a csatlakozó tűzfalakra, a műszaki adottságokra tekintettel és a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra is kiterjedő vizsgálat alapján – konzultáció keretében adott szakmai véleményben meghatározottan és előírt feltételekkel.

Az Ln-2/2 építési övezet területén engedélyezhető épületmagasság 16,5 méter, így a ZVR 20. § (3) bekezdése szerint a huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiséget tartalmazó legfelső építményszint szintmagassága alapesetben legfeljebb 17,5 méter lehetne. A benyújtott terveken a tervező igazolta, hogy az épületmagasság értékének betartása mellett a 18,0 méteres szintmagasság kialakítható.

### Tetőemelet

A ZVR 26. § (5) bekezdése szerint több lépcsőben visszahúzott tetőemeletek nem alakíthatók ki.

A ZÉSZ 2. § 20. pontja szerint a *Tetőemelet*: legfelső teljes építményszint feletti szint, melynek határoló fala visszahúzott.

A tervezett épület tekintetében a legfelső teljes építményszint a földszint, melyhez képest az általános szintek visszahúzottak, és a legfelső építményszint még jobban visszahúzott, így a ZVR 26. § (5) bekezdésben foglaltak nem teljesülnek.

Tekintettel arra, hogy az épület tervezett kialakítása szerint az épület tömegéből kiugró földszinti épületrész csak az udvar felől látható, így a városképben a kétszeres visszahúzás nem jelenik meg. A nagyobb földszinti tömeg kialakítását a gépkocsi-elhelyezés indokolja.

A ZVR előírásától való eltérésre a ZVR 80. § (2) bekezdés lehetőséget biztosít.

A döntésem meghozatalánál figyelembe vettem Zuglói Tervtanácsának a 2022. augusztus 12-én kelt állásfoglalását is. Zuglói Tervtanácsa a benyújtott tervek alapján a ZVR és a ZÉSZ előírásaitól való eltéréseket ajánlotta, egyben a hátsókert méretét 15,0 méterben javasolta meghatározni.

A Tervtanács a tervvel kapcsolatban az alábbiakra hívta fel a figyelmet:

- A szomszéd telekhatárhoz illesztett 2 méteres sávban mellvéddel csatlakozó tetőterasz nem alakítható ki, kivéve, ha a csatlakozó tűzfal a mellvédnél legalább 50 cm-rel magasabb.
- Építési határvonalon túlnyúló épületrész hossza legfeljebb az épület adott építési határvonalán álló teljes homlokzathosszának 3/5-e, túlnyúlása legfeljebb 1 méter lehet.
- Az épület főbejáratának kialakítását a Tervtanács kéri átgondolni, a terveken szereplő kialakítás nem méltó egy ilyen méretű épülethez.
- A középfolysó szélességének megfelelését ellenőrizni kell.
- A takaratlan tűzfalak kialakítására tervezői javaslat szükséges.

Budapest, 2022. augusztus 8.

Tisztelettel:



Dienes János  
főépítész

Kapja:

Bagoly Lajos

planit@t-online.hu

## Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata

## K I V O N A T

a Képviselő-testület 2022. október 27-i ülésének jegyzőkönyvéből

## 12./ Településrendezési szerződés – Bosnyák utca 5. (31834 hrsz.)

Előterjesztő: Hajdu Flórián alpolgármester

Előterjesztés sorszáma: 123-700/2022

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete  
350/2022. (X. 27.) önkormányzati határozata  
Településrendezési szerződésről – Bosnyák utca 5. (31834 hrsz.)

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Képviselő-testülete az alábbi határozati javaslatot **nem támogatja**:

„Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- 1.) elfogadja a Bosnyák u. 5. számú telek területére vonatkozó, a településrendezési szerződés 1. mellékletét képező telepítési tanulmánytervet,  
**Határidő:** azonnal  
**Felelős:** Polgármester
- 2.) megkötí az előterjesztés 4. mellékletét képező településrendezési szerződést, és felkéri a Polgármestert annak aláírására, és az ingatlan-nyilvántartás előtti eljárásra,  
**Határidő:** a határozat kiadmányozását követően 30 nap  
**Felelős:** Polgármester (Főépítész Iroda útján)
- 3.) felkéri a Jegyzőt, hogy a 31834 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan a településrendezési szerződés tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzése ügyében járjon el.  
**Határidő:** a szerződés megkötését követő 8 nap  
**Felelős:** Jegyző (Főépítész Iroda útján)”

Horváth Csaba s.k.  
polgármesterdr. Tiba Zsolt s.k.  
jegyző

2022 NOV 02.

Tisztelt Képviselő Testület,

Cégünk az LGT Magdolna Kft. (Adószám: 25524145-2-42, Székhely: 1143 Budapest, Zászlós utca 26-28 5/502) társasház építését tervezi a XIV.kerület- Bosnyák utca 5 szám alatt.

Szeretnénk a következő testületi ülésre előterjeszteni a Bosnyák utca 5 társasház TRSZ szerződést.

A szerződésben az alábbiakat szeretnénk:

29 helyett 39 lakást szeretnénk építeni (településképi engedélyünk van) Parkolóhelyet nem szükséges megváltani.

Az önkormányzatnak összesen 60.000 EUR szeretnénk felajánlani.

Az összeg befizetését a jelen gazdasági és háborús helyzetből adódó bizonytalanság miatt az alábbi módon szeretnénk teljesíteni:

Megkötjük a TRSZ szerződést, benne vállaljuk, hogy legkésőbb a szerződés aláírásától számított 180 napon belül, MNB középárfolyamon HUF pénznemben megfizetjük a tartozást.

A szerződés aláírását követően építési hatósági eljárásban megkapjuk az építési engedély határozatot és az építési engedély véglegessé tud válni.

Az összeg megfizetését biztosítandó az önkormányzatnak fel tudunk ajánlani biztosítékot akár jelzálogjogot a telekre.

Kérem ez alapján szíveskedjen előkészíteni a szerződést.

Dátum: 2022.10.07.

  
.....  
Bognár Bence  
LGT Magdolna KFT.

**LGT Magdolna Kft.**  
1143 Budapest, Zászlós u. 26-28. 5/502  
Bankszámlaszám:  
17600224-00919283-00200004  
Adószám: 25524145-2-42

## Gyöngyösi Beáta

---

**Feladó:** Bence Bognár <bognarbence333@gmail.com>  
**Küldve:** csütörtök 2022. november 3 15:32  
**Címzett:** Dienes János  
**Másolatot kap:** Gyöngyösi Beáta  
**Tárgy:** Re: Bosnyák u 5 lakossági észrevételek

Tisztelt Főépítész Úr !

A tárgyi ingatlanra benyújtott engedélyünk minden hatályos helyi , és országos jogszabálynak megfelel, és az Országos Építészeti Tervtanácson *településképi hozzájárulást* kapott.

A benyújtott kérelem kizárólag az építhető lakásszámról szólt , amihez - az alapértéktől való eltérésre - a főépítési szakmai hozzájárulást szintén jogszerűen megkaptuk .

Az Önkormányzattal kötött városrendezési megállapodásban foglaltakat fenntartjuk és a kérelmünket a *Képviselőtestület* felé ismételten megerősítjük.

Köszönettel :

Bognár Bence  
Lgt Magdolna Kft

## Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata

## K I V O N A T

a Képviselő-testület 2022. november 24-i ülésének jegyzőkönyvéből

**8./ Településrendezési szerződés - Bosnyák utca 5. (31834 hrsz.)**

**Előterjesztő:** Hajdu Flórián alpolgármester

**Előterjesztés sorszáma:** 123-786/2022

**Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete  
374/2022. (XI. 24.) önkormányzati határozata  
Településrendezési szerződésről – Bosnyák utca 5. (31834 hrsz.)**

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- 1.) elfogadja a Bosnyák u. 5. számú telek területére vonatkozó, a településrendezési szerződés 1. mellékletét képező telepítési tanulmánytervet,  
**Határidő:** azonnal  
**Felelős:** Polgármester
- 2.) megkötí az előterjesztés 4. mellékletét képező településrendezési szerződést, és felkéri a Polgármestert annak aláírására, és az ingatlan-nyilvántartás előtti eljárásra,  
**Határidő:** a határozat kiadmányozását követően 30 nap  
**Felelős:** Polgármester (Főépítész Iroda útján)
- 3.) felkéri a Jegyzőt, hogy a 31834 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan a településrendezési szerződés tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzése ügyében járjon el.  
**Határidő:** a szerződés megkötését követő 8 nap  
**Felelős:** Jegyző (Főépítész Iroda útján)

**Horváth Csaba s.k.**  
polgármester

**dr. Tiba Zsolt s.k.**  
jegyző

**Szavazás eredménye**

#: 3998 Száma: 22.11.24/7/0/A/KT  
 Ideje: 2022 november 24 11:18  
 Típusa: Nyílt  
**Határozat; Elutasítva**  
 Egyszerű

8  
 np - 11 szavazat

Eredménye	Voiks:	Szav%	Össz%
Igen	10	52.63	47.62
Nem	9	47.37	42.86
Tartózkodik	0	0.00	0.00
<b>Szavazott</b>	<b>19</b>	<b>100.00</b>	<b>90.48</b>
Nem szavazott	0		0.00
Távol	2		9.52
<b>Összesen</b>	<b>21</b>		<b>100.00</b>

Megjegyzés:

Név	Voiks	Frakció
Bílskey Bence	Igen	DK
Borbély Ádám	Igen	FIDESZ-KDNP
Hevér László György	Igen	DK
dr. Juhász-Pintér Pál	Igen	FIDESZ-KDNP
Kinisch Andrea	Igen	DK
Lepsényi László	Igen	DK
Rozgonyi Zoltán	Igen	FIDESZ-KDNP
Szatmáry-Jáhl Angela	Igen	FIDESZ-KDNP
Tóth Attila	Igen	DK
Várnai László	Igen	CIVILZUGLÓ
Busznyák Imre	Nem	MOMENTUM
Hajdu Flórián	Nem	MSZP-ÖSSZEFOGÁS ZUGLÓÉRT
Horváth Csaba	Nem	MSZP ÖSSZEFOGÁS ZUGLÓÉRT
Horváth Zsolt	Nem	DK
Pécsi Diána	Nem	MSZP-ÖSSZEFOGÁS ZUGLÓÉRT
Rózsa András	Nem	MOMENTUM
Sógor László	Nem	MSZP-ÖSSZEFOGÁS ZUGLÓÉRT
Sokacz Anikó	Nem	MSZP-ÖSSZEFOGÁS ZUGLÓÉRT
Vida Attila	Nem	LMP
Kisné Szivcsovics Nikolett	Távol	MOMENTUM
Victoria Zsolt	Távol	FÜGGETLEN

3998

Száma: 2022.11.24/7/0/A/KT

**Szavazás eredménye**

#: 3999 Száma: 22.11.24/7/0/A/KT  
 Ideje: 2022 november 24 11:19  
 Típusa: Nyílt  
**Határozat;** **Elutasítva**  
 Egyszerű

374

Eredménye	Voks:	Szav%	Össz%
Igen	10	55.56	47.62
Nem	4	22.22	19.05
Tartózkodik	4	22.22	19.05
<b>Szavazott</b>	<b>18</b>	<b>100.00</b>	<b>85.72</b>
Nem szavazott	1		4.76
Távol	2		9.52
<b>Összesen</b>	<b>21</b>		<b>100.00</b>

Megjegyzés:

Név	Voks	Frakció
Hevér László György	Nem sz.	DK
Busznyák Imre	Igen	MOMENTUM
Hajdu Flórián	Igen	MSZP-ÖSSZEFOGÁS ZUGLÓÉRT
Horváth Csaba	Igen	MSZP ÖSSZEFOGÁS ZUGLÓÉRT
Horváth Zsolt	Igen	DK
Pécsi Diána	Igen	MSZP-ÖSSZEFOGÁS ZUGLÓÉRT
Rozgonyi Zoltán	Igen	FIDESZ-KDNP
Rózsa András	Igen	MOMENTUM
Sógor László	Igen	MSZP-ÖSSZEFOGÁS ZUGLÓÉRT
Sokacz Anikó	Igen	MSZP-ÖSSZEFOGÁS ZUGLÓÉRT
Vida Attila	Igen	LMP
Borbély Ádám	Nem	FIDESZ-KDNP
dr. Juhász-Pintér Pál	Nem	FIDESZ-KDNP
Szatmáry-Jáhl Angela	Nem	FIDESZ-KDNP
Várnai László	Nem	CIVILZUGLÓ
Bitskey Bence	Tart.	DK
Kinisch Andrea	Tart.	DK
Lepsényi László	Tart.	DK
Tóth Attila	Tart.	DK
Kisné Szivcsovics Nikolett	Távol	MOMENTUM
Victora Zsolt	Távol	FÜGGETLEN

3999

Száma: 2022.11.24/7/0/A/KT



## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

**Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata** (a továbbiakban: Önkormányzat)

cím: 1145 Budapest, Pétervárad utca 2.

képviseli: Horváth Csaba polgármester

adószám: 15735777-2-42

bankszámlaszám: 11784009-15514004

statisztikai számjel: 15735777-8411-321-01

törzskönyvi azonosító száma: 735771

másrészről

**LGT Magdolna Kft.** (a továbbiakban: Beruházó)

cím: 1143 Budapest, Zászlós u. 26-28. V/502.

képviseli: Bognár Bence

cégjegyzékszám: 01-09-280144

adószám: 25524145-2-42

bankszámlaszám: 17600224-00919283-00200004

statisztikai számjele: 25524145-6820-113-01.

között, a Képviselő-testület ..... /2022. (.....) önkormányzati határozata alapján az alábbi feltételekkel:

### Szerződés tárgya:

1. A Beruházó kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XIV. kerület, Bosnyák utca 5. számú, 31834 hrsz. alatti ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan). Az ingatlant 3 m<sup>2</sup> és 10 m<sup>2</sup> területre vezetékjog is érinti, melyek jogosultja az ELMŰ Hálózati Kft.
2. A Beruházó az Ingatlanon a szerződés mellékletét képező telepítési tanulmánytervben bemutatott módon 39 lakásos új lakóépületet kíván építeni (a továbbiakban: Beruházás).
3. A Beruházó a Beruházás során Budapest Főváros XIV. Kerület Képviselő-testületének Zuglói építési szabályzatáról szóló 11/2021. (III.26.) önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: ZÉSZ) megengedett lakásszám alapértéktől – a ZÉSZ 45. § (2) bekezdése szerinti engedélyes értéken belül – el kíván térni.
4. A Felek az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A. § szerinti településrendezési szerződést kötnek, amely szerződés egyúttal tartalmazza a Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testülete városrendezési jogintézményekről szóló 12/2021. (III.26.) önkormányzati rendelete szerint városrendezési megállapodás keretében rendezendő, a ZÉSZ szabályaitól való eltéréseket is.
5. Az Önkormányzat hozzájárul ahhoz, hogy a Beruházó az Ingatlanon 39 darab lakást valósítson meg.

#### Kötelezettség-vállalások:

6. A Beruházó az Önkormányzat által a jelen szerződés 5. pontjában biztosított kedvezmények ellentételezéseként önkormányzati feladatellátáshoz 60 000,- euró (azaz hatvanezer euró) összegű egyszeri támogatással járul hozzá, melyet – az esedékességének napján érvényes MNB középárfolyamon számolva – forint (HUF) pénznemben fizet meg az Önkormányzat 11784009-15514004 számú bankszámlájára.
7. A 6. pontban meghatározott támogatás összegét a Beruházó a jelen szerződés létrejöttétől számított 180. napig köteles megfizetni. A Felek megállapodnak, hogy a Beruházó, fizetési késedelme esetén a Polgári Törvénykönyv 6:155. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamatot tartozik megfizetni.
8. A Beruházó a jelen szerződés aláírásával feltétlen- és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a 6. pontban írt 60 000,- euró összegű fizetési kötelezettségének és a 7. pontban írt kamatfizetési kötelezettségének biztosítására az Önkormányzat a Beruházó 31834 helyrajzi szám alatt felvett, Budapest XIV. kerület, Bosnyák utca 5. szám alatt fekvő ingatlan egész tulajdoni illetőségére jelzálogjogot, és azt biztosító elidegenítési tilalmat jegyeztessen be (bejegyzési engedély).
9. Az Étv. 30/A.§ (5) bekezdése alapján – az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 17. § (1) bekezdésének 16. pontja szerinti – településrendezési kötelezettség tényének feljegyzése szükséges az Önkormányzat javára az Ingatlanra vonatkozóan. A Beruházó a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja a településrendezési kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartásba való feljegyzéséhez.
10. A településrendezési kötelezettség ténye, valamint a jelzálogjog, és azt biztosító elidegenítési tilalom törlésére vonatkozó kérelmet az Önkormányzat az ingatlanügyi-hatóság részére azt követően küldi meg, miután a Beruházó a fizetési kötelezettségének eleget tett.

#### Általános rendelkezések:

11. A szerződés létrejöttét követő két év elteltét követően az Önkormányzatot a döntései során nem kötik a megállapodásban foglaltak. A Beruházó ezen két év alatt jogosult a jelen megállapodás szerinti engedményes értékek vonatkozásában építési engedély iránti kérelmet benyújtani az illetékes építési hatósághoz és az 5. pontban meghatározott engedményes értéket – a megállapodás hatálya alatt benyújtott - az építési hatóság által megadott és véglegessé vált építési engedély alapján az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 21. § -ban rögzítettek szerint érvényesíteni.
12. Kapcsolattartók:
  - 12.1. A Felek kapcsolattartókat jelölnek ki, akik – a szerződés keretein belül – eljárni jogosultak, mely során nyilatkozatokat tehetnek, igazolásokat adhatnak.
  - 12.2. A kapcsolattartó személyének módosításáról a Felek egyoldalúan szabadon dönthetnek, a másik fél értesítésével egyidejűleg.

A jelen okirat az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése szerint úgy került összefűzésre, hogy az az okirat sérelme nélkül nem megbontható, így a 43. § (2) bekezdés b) pontjában foglalt követelmény alkalmazása mellőzhető.

- 12.3. Az Önkormányzat részéről a kapcsolattartó: Dienes János főépítész (postacím: 1145 Budapest, Pétervárad u. 2., telefon: 06-1-872 9336, e-mail: foepitesz@zuglo.hu).
- 12.4. A Beruházó részéről a kapcsolattartó: Bognár Bence (tel.: 06-30-434 9034, e-mail: bognarbence333@gmail.com)
13. A Beruházó – az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 36. § (6) bekezdésére figyelemmel, az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII.31.) Korm. rendelet 50. § (1a) bekezdésének megfelelően – akként nyilatkozik, hogy – a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdése 1. pontjának megfelelő – átlátható szervezetnek minősül. A nyilatkozók a nyilatkozatukban foglaltak változása esetén arról haladéktalanul köteles az Önkormányzatot tájékoztatni.
14. A Felek kölcsönösen kijelentik, hogy magyar honosságú jogi személyek, szerződéskötési képességüket sem jogszabály, sem bírói, hatósági végzés, határozat nem korlátozza, nem zárja ki.
15. Amennyiben jelen szerződés egyes rendelkezései érvénytelenek lennének, ez nem érinti a szerződés egyéb részeinek érvényességét. A Felek az érvénytelen szerződési feltételeket, amennyiben ez jogszabályilag lehetséges, olyan érvényes új kikötésekkel módosítják, amelyek az elérni kívánt célnak leginkább megfelelnek, kivéve, ha a Felek a szerződést az érvénytelen rendelkezés nélkül nem kötötték volna meg. A szerződés eltérő időpontban történő aláírása esetére a Felek megállapodnak abban, hogy a korábban aláíró fél szerződési ajánlatához az aláírást követő 30 napig kötve van. A szerződés létrejöttének dátuma az utolsó aláírás dátuma.
16. A Felek jelen szerződés aláírásával megállapodnak abban, hogy kizárják a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:63.§ (5) bekezdésében foglaltak alkalmazását.
17. A Felek a szerződésből adódó esetleges eltérő véleményüket, illetve eltérő értelmezésüket elsősorban tárgyalásos módon próbálják rendezni. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadóak.
18. A Beruházó tudomásul veszi, hogy Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének a közérdekű adatok közzétételéről és a közérdekű adatok megismerésére irányuló igények teljesítésének rendjéről szóló 28/2014. (XI. 18.) önkormányzati rendelet alapján Önkormányzat - az esetlegesen személyes adatnak minősülő adatok kivételével - a honlapján közzéteszi a szerződést teljes terjedelmében.
19. Felek úgy állapodnak meg, hogy a jelen szerződés elkészítésével kapcsolatos ügyvédi költségeket, továbbá a földhivatali eljárásban fizetendő igazgatási szolgáltatási díjat a Beruházó viseli.
20. Eljáró ügyvéd tájékoztatta a feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai, ill. a képviselőjükben eljáró személyek vonatkozásában. Felek adatai a fenti törvény rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a törvény szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

A jelen okirat az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése szerint úgy került összefűzésre, hogy az az okirat sérelme nélkül nem megbontható, így a 43. § (2) bekezdés b) pontjában foglalt követelmény alkalmazása mellőzhető.

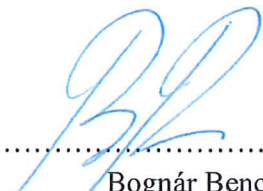


21. Felek képviselői a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32.§-a szerinti kötelezettségének eleget téve a felek személyi adatainak a nyilvántartott adataikkal való egyezőségének és az általuk bemutatott okmányok érvényességének ellenőrzése érdekében a személyiadat- és lakcímnnyilvántartásból ingyenesen adatokat igényeljen.
22. Felek meghatalmazzák a jelen szerződés ellenjegyzésére, valamint az ezzel kapcsolatos földhivatali eljárás lefolytatására Dr. Greskovics István ügyvédet (Greskovics Ügyvédi Iroda, székhely: 1118 Budapest, Ménesi út 24. KASZ: 36060825), aki a jelen okirat aláírásával a megbízást, illetve a meghatalmazást elfogadja, annak teljesítésére kötelezettséget vállal.
- Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglaltakat tényvázlatként elfogadják, annak külön rögzítését nem kérik, s az eljáró ügyvédtől az ügyletre vonatkozó részletes jogi tájékoztatást megkapták, azt megértették.

Jelen szerződést a Felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, alulírott helyen és napon 6 példányban írták alá, melyből 2 példány a Beruházót, 4 példány az Önkormányzatot, 2 példány az ellenjegyző ügyvédet illeti.

Budapest, 2022. október 7.

Budapest, 2022. ....

.....  



Bognár Bence  
 ügyvezető  
 LGT Magdolna Kft.  
 Beruházó

.....

Horváth Csaba  
 polgármester  
 Budapest Főváros XIV. Kerület  
 Zugló Önkormányzata

Alulírott Dr. Greskovics István ügyvéd (Greskovics Ügyvédi Iroda, székhely: 1118 Budapest, Ménesi út 24. KASZ: 36060825)

Bognár Bence ügyvezető  
 aláírását ellenjegyzem:

 **GRESKOVICS**  
 ÜGYVÉDI IRODA  
 Dr. Greskovics István ügyvéd  
 Dr. Greskovics István  
 ügyvéd

Pénzügyi ellenjegyzés:  
 .....

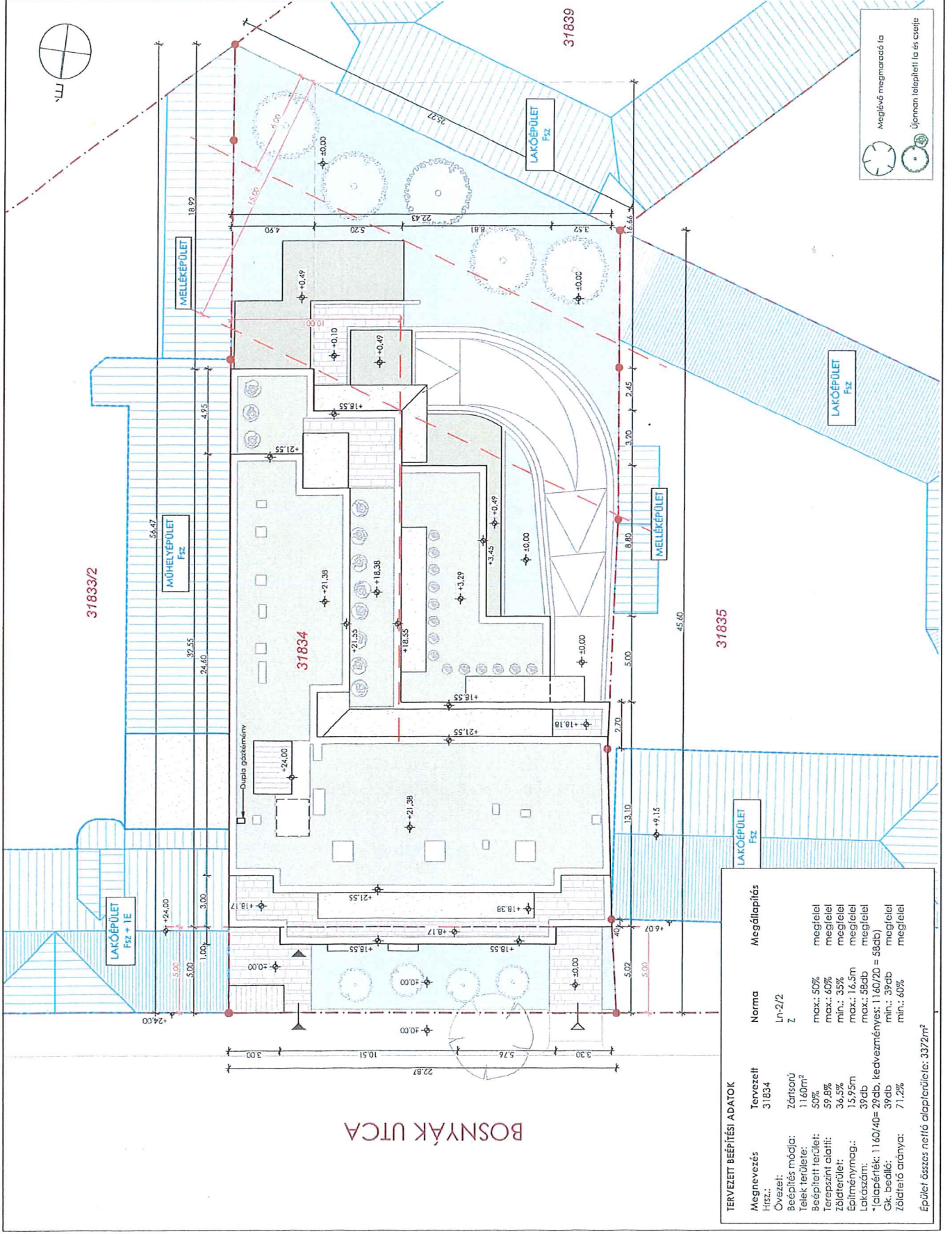
Melléklet: Tanulmányterv

Alulírott Dr. Greskovics István ügyvéd (Greskovics Ügyvédi Iroda, székhely: 1118 Budapest, Ménesi út 24. KASZ: 36060825) a jelen okiratot „Ellenjegyzem” Budapesten 2022. .... napján:

Dr. Greskovics István ügyvéd

A jelen okirat az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése szerint úgy került összefűzésre, hogy az az okirat sérelme nélkül nem megbontható, így a 43. § (2) bekezdés b) pontjában foglalt követelmény alkalmazása mellőzhető.

Projekt	39 lakásos lakóépület engedélyezési terve
Cím	1145 Budapest, Bosnyák utca 5. Hsz.: 31834
Tervező	Engedélyezési terv
Építető	LGT Magdolna Kft. 1143 Budapest, Zászlós u. 26-28.
Tervező	Bagoly Lajos okleveles építész E-01-1978/13 1145 Budapest Amerikai Út 46. Alagsor 2. Tel: 06-30/242-2171
Beépítési helyszínrajz	Építész munkatárs Horvát Csaba Terv megnevezés
Lépték	M=1:200
Rajzszám	E-01
	2022. 07. 27.

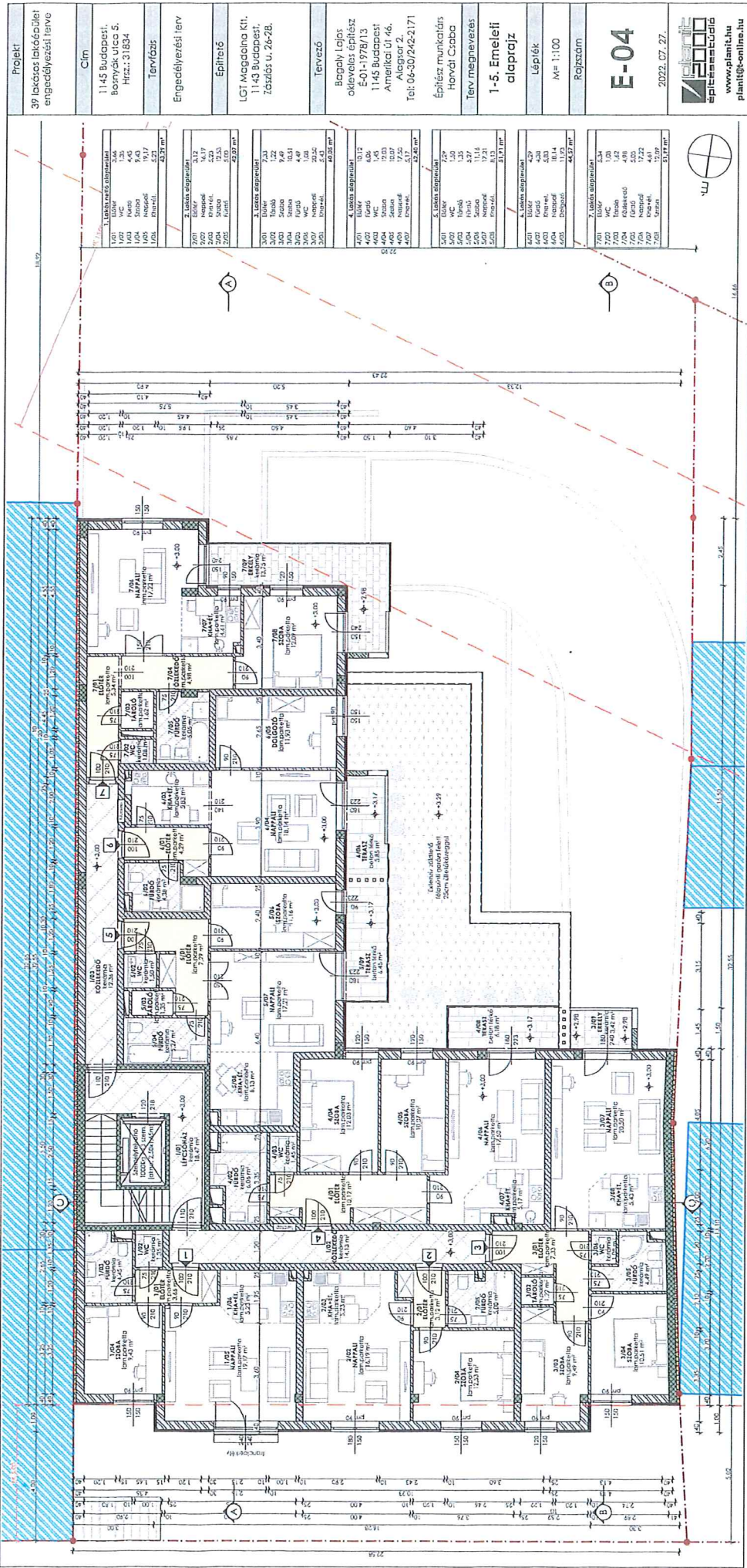


TERVEZETI BEÉPÍTÉSI ADATOK	
Megnevezés	Megállapítás
Hsz.: 31834	Norma Ln-2/2 Z
Övezet: Zársonú	max.: 50%
Beépítés módja: 1160m <sup>2</sup>	megfelel
Telek terület: 50%	max.: 60%
Beépített terület: 59,8%	megfelel
Terepszint alatti: 36,5%	min.: 35%
Zöldterület: 15,95m	max.: 16,5m
Építménymag.: 39db	max.: 58db
Lakászám: 1160/40 = 29db	kevezményes: 1160/20 = 58db)
*Alapárány: 39db	min.: 39db
Cik beállás: 39db	min.: 60%
Zöldterület aránya: 71,2%	megfelel

Épület összes netto alapterülete: 3372m<sup>2</sup>



Megjélölve megmaradtató fa  
Újraültetendő fa és cserje



<b>Projekt</b>	39 lakósz. lakóépület engedélyezési terve
<b>Cím</b>	1145 Budapest, Bemeyék utca 5. Hrz.: 31834
<b>Tervező</b>	Engedélyezési terv
<b>Építető</b>	LGT Megadina Kft. 1145 Budapest, Zetszős u. 26-2B.
<b>Tervező</b>	Bagoly Lajos: okleveles építész EOI-1978/13 1145 Budapest, Armetikai út 46. Alaprajz 2. Teli: 06-30/2422171
<b>Terv megnevezés</b>	Építész munkakörs Horvai Csaba
<b>1-5. Emeleti alaprajz</b>	
<b>Lépték</b>	M=1:100
<b>Rajzszám</b>	

**E-04**

2022. 07. 27.



<b>1. emelet</b>	
1.01 IRO	12,30 m <sup>2</sup>
1.02 WC	1,35 m <sup>2</sup>
1.03 SZOB	12,30 m <sup>2</sup>
1.04 SZOB	9,40 m <sup>2</sup>
1.05 NAPPALI	19,17 m <sup>2</sup>
1.06 ELŐTER	4,37 m <sup>2</sup>
<b>2. emelet</b>	
2.01 ELŐTER	3,12 m <sup>2</sup>
2.02 WC	1,35 m <sup>2</sup>
2.03 SZOB	12,30 m <sup>2</sup>
2.04 SZOB	9,40 m <sup>2</sup>
2.05 NAPPALI	19,17 m <sup>2</sup>
2.06 ELŐTER	4,37 m <sup>2</sup>
<b>3. emelet</b>	
3.01 ELŐTER	3,12 m <sup>2</sup>
3.02 WC	1,35 m <sup>2</sup>
3.03 SZOB	12,30 m <sup>2</sup>
3.04 SZOB	9,40 m <sup>2</sup>
3.05 NAPPALI	19,17 m <sup>2</sup>
3.06 ELŐTER	4,37 m <sup>2</sup>
<b>4. emelet</b>	
4.01 ELŐTER	3,12 m <sup>2</sup>
4.02 WC	1,35 m <sup>2</sup>
4.03 SZOB	12,30 m <sup>2</sup>
4.04 SZOB	9,40 m <sup>2</sup>
4.05 NAPPALI	19,17 m <sup>2</sup>
4.06 ELŐTER	4,37 m <sup>2</sup>
<b>5. emelet</b>	
5.01 ELŐTER	3,12 m <sup>2</sup>
5.02 WC	1,35 m <sup>2</sup>
5.03 SZOB	12,30 m <sup>2</sup>
5.04 SZOB	9,40 m <sup>2</sup>
5.05 NAPPALI	19,17 m <sup>2</sup>
5.06 ELŐTER	4,37 m <sup>2</sup>
<b>6. emelet</b>	
6.01 ELŐTER	3,12 m <sup>2</sup>
6.02 WC	1,35 m <sup>2</sup>
6.03 SZOB	12,30 m <sup>2</sup>
6.04 SZOB	9,40 m <sup>2</sup>
6.05 NAPPALI	19,17 m <sup>2</sup>
6.06 ELŐTER	4,37 m <sup>2</sup>
<b>7. emelet</b>	
7.01 ELŐTER	3,12 m <sup>2</sup>
7.02 WC	1,35 m <sup>2</sup>
7.03 SZOB	12,30 m <sup>2</sup>
7.04 SZOB	9,40 m <sup>2</sup>
7.05 NAPPALI	19,17 m <sup>2</sup>
7.06 ELŐTER	4,37 m <sup>2</sup>
<b>8. emelet</b>	
8.01 ELŐTER	3,12 m <sup>2</sup>
8.02 WC	1,35 m <sup>2</sup>
8.03 SZOB	12,30 m <sup>2</sup>
8.04 SZOB	9,40 m <sup>2</sup>
8.05 NAPPALI	19,17 m <sup>2</sup>
8.06 ELŐTER	4,37 m <sup>2</sup>
<b>9. emelet</b>	
9.01 ELŐTER	3,12 m <sup>2</sup>
9.02 WC	1,35 m <sup>2</sup>
9.03 SZOB	12,30 m <sup>2</sup>
9.04 SZOB	9,40 m <sup>2</sup>
9.05 NAPPALI	19,17 m <sup>2</sup>
9.06 ELŐTER	4,37 m <sup>2</sup>
<b>10. emelet</b>	
10.01 ELŐTER	3,12 m <sup>2</sup>
10.02 WC	1,35 m <sup>2</sup>
10.03 SZOB	12,30 m <sup>2</sup>
10.04 SZOB	9,40 m <sup>2</sup>
10.05 NAPPALI	19,17 m <sup>2</sup>
10.06 ELŐTER	4,37 m <sup>2</sup>

Jelmagyarázat	
	YONG izolációk
	Állványozás nélküli betonpadló
	Állványozás nélküli betonpadló vasalással
	Állványozás nélküli betonpadló vasalással és hőszigeteléssel
	Állványozás nélküli betonpadló vasalással és hőszigeteléssel a fölé
	Állványozás nélküli betonpadló vasalással és hőszigeteléssel az alatta
	Állványozás nélküli betonpadló vasalással és hőszigeteléssel mindkét oldalról
	Állványozás nélküli betonpadló vasalással és hőszigeteléssel mindkét oldalról és a fölé
	Állványozás nélküli betonpadló vasalással és hőszigeteléssel mindkét oldalról és a fölé hőszigeteléssel a fölé
	Állványozás nélküli betonpadló vasalással és hőszigeteléssel mindkét oldalról és a fölé hőszigeteléssel az alatta
	Állványozás nélküli betonpadló vasalással és hőszigeteléssel mindkét oldalról és a fölé hőszigeteléssel mindkét oldalról
	Állványozás nélküli betonpadló vasalással és hőszigeteléssel mindkét oldalról és a fölé hőszigeteléssel mindkét oldalról és a fölé hőszigeteléssel a fölé
	Állványozás nélküli betonpadló vasalással és hőszigeteléssel mindkét oldalról és a fölé hőszigeteléssel mindkét oldalról és a fölé hőszigeteléssel az alatta
	Állványozás nélküli betonpadló vasalással és hőszigeteléssel mindkét oldalról és a fölé hőszigeteléssel mindkét oldalról és a fölé hőszigeteléssel mindkét oldalról és a fölé hőszigeteléssel mindkét oldalról

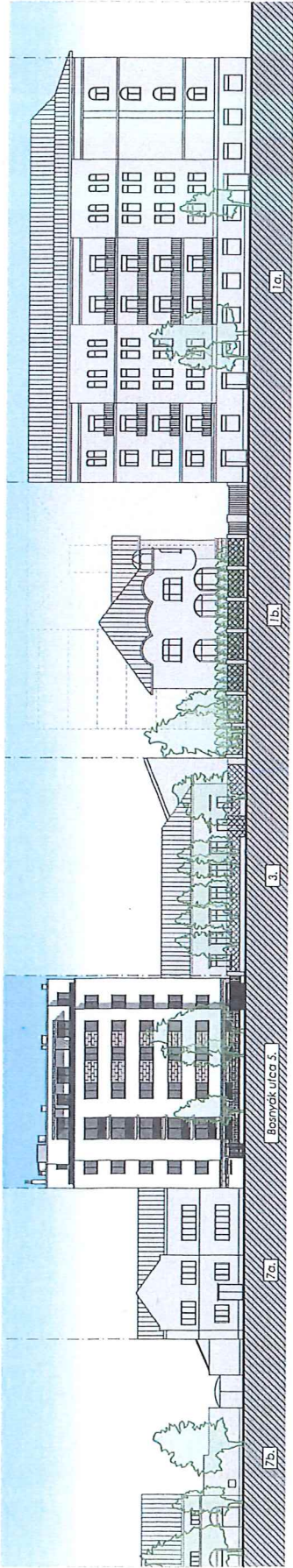
11	Választal
11.01	11.01.01
11.02	11.02.01
11.03	11.03.01
11.04	11.04.01
11.05	11.05.01
11.06	11.06.01
11.07	11.07.01
11.08	11.08.01
11.09	11.09.01
11.10	11.10.01
11.11	11.11.01
11.12	11.12.01
11.13	11.13.01
11.14	11.14.01
11.15	11.15.01
11.16	11.16.01
11.17	11.17.01
11.18	11.18.01
11.19	11.19.01
11.20	11.20.01
11.21	11.21.01
11.22	11.22.01
11.23	11.23.01
11.24	11.24.01
11.25	11.25.01
11.26	11.26.01
11.27	11.27.01
11.28	11.28.01
11.29	11.29.01
11.30	11.30.01
11.31	11.31.01
11.32	11.32.01
11.33	11.33.01
11.34	11.34.01
11.35	11.35.01
11.36	11.36.01
11.37	11.37.01
11.38	11.38.01
11.39	11.39.01
11.40	11.40.01
11.41	11.41.01
11.42	11.42.01
11.43	11.43.01
11.44	11.44.01
11.45	11.45.01
11.46	11.46.01
11.47	11.47.01
11.48	11.48.01
11.49	11.49.01
11.50	11.50.01
11.51	11.51.01
11.52	11.52.01
11.53	11.53.01
11.54	11.54.01
11.55	11.55.01
11.56	11.56.01
11.57	11.57.01
11.58	11.58.01
11.59	11.59.01
11.60	11.60.01
11.61	11.61.01
11.62	11.62.01
11.63	11.63.01
11.64	11.64.01
11.65	11.65.01
11.66	11.66.01
11.67	11.67.01
11.68	11.68.01
11.69	11.69.01
11.70	11.70.01
11.71	11.71.01
11.72	11.72.01
11.73	11.73.01
11.74	11.74.01
11.75	11.75.01
11.76	11.76.01
11.77	11.77.01
11.78	11.78.01
11.79	11.79.01
11.80	11.80.01
11.81	11.81.01
11.82	11.82.01
11.83	11.83.01
11.84	11.84.01
11.85	11.85.01
11.86	11.86.01
11.87	11.87.01
11.88	11.88.01
11.89	11.89.01
11.90	11.90.01
11.91	11.91.01
11.92	11.92.01
11.93	11.93.01
11.94	11.94.01
11.95	11.95.01
11.96	11.96.01
11.97	11.97.01
11.98	11.98.01
11.99	11.99.01
11.100	11.100.01

12	Választal
12.01	12.01.01
12.02	12.02.01
12.03	12.03.01
12.04	12.04.01
12.05	12.05.01
12.06	12.06.01
12.07	12.07.01
12.08	12.08.01
12.09	12.09.01
12.10	12.10.01
12.11	12.11.01
12.12	12.12.01
12.13	12.13.01
12.14	12.14.01
12.15	12.15.01
12.16	12.16.01
12.17	12.17.01
12.18	12.18.01
12.19	12.19.01
12.20	12.20.01
12.21	12.21.01
12.22	12.22.01
12.23	12.23.01
12.24	12.24.01
12.25	12.25.01
12.26	12.26.01
12.27	12.27.01
12.28	12.28.01
12.29	12.29.01
12.30	12.30.01
12.31	12.31.01
12.32	12.32.01
12.33	12.33.01
12.34	12.34.01
12.35	12.35.01
12.36	12.36.01
12.37	12.37.01
12.38	12.38.01
12.39	12.39.01
12.40	12.40.01
12.41	12.41.01
12.42	12.42.01
12.43	12.43.01
12.44	12.44.01
12.45	12.45.01
12.46	12.46.01
12.47	12.47.01
12.48	12.48.01
12.49	12.49.01
12.50	12.50.01
12.51	12.51.01
12.52	12.52.01
12.53	12.53.01
12.54	12.54.01
12.55	12.55.01
12.56	12.56.01
12.57	12.57.01
12.58	12.58.01
12.59	12.59.01
12.60	12.60.01
12.61	12.61.01
12.62	12.62.01
12.63	12.63.01
12.64	12.64.01
12.65	12.65.01
12.66	12.66.01
12.67	12.67.01
12.68	12.68.01
12.69	12.69.01
12.70	12.70.01
12.71	12.71.01
12.72	12.72.01
12.73	12.73.01
12.74	12.74.01
12.75	12.75.01
12.76	12.76.01
12.77	12.77.01
12.78	12.78.01
12.79	12.79.01
12.80	12.80.01
12.81	12.81.01
12.82	12.82.01
12.83	12.83.01
12.84	12.84.01
12.85	12.85.01
12.86	12.86.01
12.87	12.87.01
12.88	12.88.01
12.89	12.89.01
12.90	12.90.01
12.91	12.91.01
12.92	12.92.01
12.93	12.93.01
12.94	12.94.01
12.95	12.95.01
12.96	12.96.01
12.97	12.97.01
12.98	12.98.01
12.99	12.99.01
12.100	12.100.01

13	Választal
13.01	13.01.01
13.02	13.02.01
13.03	13.03.01
13.04	13.04.01
13.05	13.05.01
13.06	13.06.01
13.07	13.07.01
13.08	13.08.01
13.09	13.09.01
13.10	13.10.01
13.11	13.11.01
13.12	13.12.01
13.13	13.13.01
13.14	13.14.01
13.15	13.15.01
13.16	13.16.01
13.17	13.17.01
13.18	13.18.01
13.19	13.19.01
13.20	13.20.01
13.21	13.21.01
13.22	13.22.01
13.23	13.23.01
13.24	13.24.01
13.25	13.25.01
13.26	13.26.01
13.27	13.27.01
13.28	13.28.01
13.29	13.29.01
13.30	13.30.01
13.31	13.31.01
13.32	13.32.01
13.33	13.33.01
13.34	13.34.01
13.35	13.35.01
13.36	13.36.01
13.37	13.37.01
13.38	13.38.01
13.39	13.39.01
13.40	13.40.01
13.41	13.41.01
13.42	13.42.01
13.43	13.43.01
13.44	13.44.01
13.45	13.45.01
13.46	13.46.01
13.47	13.47.01
13.48	13.48.01
13.49	13.49.01
13.50	13.50.01
13.51	13.51.01
13.52	13.52.01
13.53	13.53.01
13.54	13.54.01
13.55	13.55.01
13.56	13.56.01
13.57	13.57.01
13.58	13.58.01
13.59	13.59.01
13.60	13.60.01
13.61	13.61.01
13.62	13.62.01
13.63	13.63.01
13.64	13.64.01
13.65	13.65.01
13.66	13.66.01
13.67	13.67.01
13.68	13.68.01
13.69	13.69.01
13.70	13.70.01
13.71	13.71.01
13.72	13.72.01
13.73	13.73.01
13.74	13.74.01
13.75	13.75.01
13.76	13.76.01
13.77	13.77.01
13.78	13.78.01
13.79	13.79.01
13.80	13.80.01
13.81	13.81.01
13.82	13.82.01
13.83	13.83.01
13.84	13.84.01
13.85	13.85.01
13.86	13.86.01
13.87	13.87.01
13.88	13.88.01
13.89	13.89.01
13.90	13.90.01
13.91	13.91.01
13.92	13.92.01
13.93	13.93.01
13.94	13.94.01
13.95	13.95.01
13.96	13.96.01
13.97	13.97.01
13.98	13.98.01
13.99	13.99.01
13.100	13.100.01

14	Választal
14.01	14.01.01
14.02	14.02.01
14.03	14.03.01
14.04	14.04.01
14.05	14.05.01
14.06	14.06.01
14.07	14.07.01
14.08	14.08.01
14.09	14.09.01
14.10	14.10.01
14.11	14.11.01
14.12	14.12.01
14.13	14.13.01
14.14	14.14.01
14.15	14.15.01
14.16	14.16.01
14.17	14.17.01
14.18	14.18.01
14.19	14.19.01
14.20	14.20.01
14.21	14.21.01
14.22	14.22.01
14.23	14.23.01
14.24	14.24.01
14.25	14.25.01
14.26	14.26.01
14.27	14.27.01
14.28	14.28.01
14.29	14.29.01
14.30	14.30.01
14.31	14.31.01
14.32	14.32.01
14.33	14.33.01
14.34	14.34.01
14.35	14.35.01
14.36	14.36.01
14.37	14.37.01
14.38	14.38.01
14.39	14.39.01
14.40	14.40.01
14.41	14.41.01
14.42	14.42.01
14.43	14.43.01
14.44	14.44.01
14.45	14.45.01
14.46	14.46.01
14.47	

TERVEZETT UTCAKÉP



MEGLÉVŐ ÁLLAPOTI FOTÓK



Bosnyák 7b.



Bosnyák 7a.



Tervezési terület: Bosnyák utca 5.



Bosnyák 3.




Bosnyák 1b.



Bosnyák 1a.



Bosnyák 1a. (Réna utcai sarok)

Projekt	39 lakóos lakóökölet engedélyezési terve
Cím	1145 Budapest, Bosnyák utca 5. Hrsz.: 31634
Tervező	Engedélyezési terv
Építendő	LGT Magdolna Kft; 1143 Budapest, Zászlós u. 26-28.
Tervező	Bagoly Lajos okleveles építész É-01-1978/13 1145 Budapest Amerikai út 46. Alagator 2. Tel: 06-30/242-2171
Terv megnevezés:	Építész munkatárs Horváti Csaba
Tervezett utcakép	
Lépték	M=1:333
Rajbszám	
<b>E-13</b>	2022.07.27.
 www.plant.hu plant@online.hu	

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata  
1145 Budapest, Pétervárad u 2.



Az előterjesztés sorszáma: 123-896/2022

A Képviselő-testület 2022.12.15 ülésére.

Tárgy: **Településrendezési szerződés – Bosnyák utca 5. (31834 hrsz.)**  
Megtárgyalás módja: **Nyilvános ülés**  
Előterjesztő: **Hajdu Flórián alpolgármester**  
Az előterjesztést készítette: **Főépítész Iroda**  
A készítésben közreműködtek: **-**

Szakmai egyeztetés:

**Munkafolyamat indítása:**

Gyöngyösi Beáta (2022. december 5. 08:21)

**Társszervezeti jóváhagyás - Alpolgármester Hajdu Flórián: Igen**

Pokó Renáta (2022. december 5. 09:37)

**Társszervezeti jóváhagyás - Gazdasági Főosztály: Igen**

Szegvári Etelka (2022. december 5. 15:15)

**Szignálás - dr. Paál-Kővári Kornélia: Szignálás**

dr. Paál-Kővári Kornélia (2022. december 5. 17:11)

**Jogi jóváhagyás: Igen**

dr. Paál-Kővári Kornélia (2022. december 6. 14:19)

**Jegyzői jóváhagyás: Igen**

dr. Tiba Zsolt (2022. december 6. 17:05)

**Polgármesteri jóváhagyás: Igen**

Horváth Csaba (2022. december 6. 17:12)