



Főépítési Iroda, Városképvédelmi Osztály

Ügyintéző: Veliczky László
Telefonszám:
E-mail: varoskepvedelem@zuglo.hu
Ügyiratszám: 1/6552-21/2023

Tárgy: **Orbó utca 14.** (40384/88 hrsz) ingatlan 2 lakásos lakóépület kötelező konzultációja és eltérésadó konzultációja

FŐÉPÍTÉSZI VÉLEMÉNY

Lakatos István \ .) kérelmére a Budapest XIV. kerület, Orbó utca 14. szám alatti (40384/88 hrsz.) ingatlanra tervezett 2 lakásos lakóépület benyújtott terveit és az alapértelmezett lakásszámtól (1 db) való eltérést-plusz 1 lakásra vonatkozóan **kötelező konzultáció** és **eltérésadó konzultáció** keretében,

támogatom,

az alábbi feltételekkel:

- a kedvezményes lakásszámra vonatkozóan városrendezési megállapodást kell kötni.

INDOKOLÁS

A településképvédelméről szóló 2016. Évi LXXIV. törvény 8. § (2) bekezdése és a Budapest Főváros XIV. Kerület Képviselő-testületének Zugló városképvédelméről szóló 10/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: ZVR) 79. §-a alapján szakmai nyilatkozatot adok.

A Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat 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 telek területe 469,01 m², a lakásszám alapértéket adó osztószám 240 m²/db, a lakásszám kedvezményes értékét adó osztószám 120 m²/db. A lakásszám alapértéke 1 db, míg az engedélyezett érték 3 db a tárgyi ingatlan vonatkozásában.

A benyújtott terveket Zugló tervtanácsa 2023.04.20-án tartott ülésén tárgyalta és nem támogatta. A tervek továbbfejlesztésére az alábbi észrevételeket tette:

A terveket a következők szerint kell továbbfejlesztetni:

- A szabályoknak megfelelő, részletes számításokkal és idomtervekkel kell igazolni az épületmagasság, homlokzatmagasságok-oldalkert, előkert megfelelőségét.

- Az oldalkert nem lehet kisebb, sem 3,25 m-nél, sem az oda néző homlokzatmagasság felénél.
- A tervtanács ismételten átgondolásra javasolja az utcai erkélyek szegélyezését, mert a terveken bemutatott megoldáson túlzottan hangsúlyosak az erkélyek közötti pengéfalak, ami építészetileg kedvezőtlen.
- A tervtanács átgondolásra javasolja a lakások alaprajzi kialakítását.
- A lakás alapértékének (1 db lakás) +1 lakással való növelését (összesen 2 db lakás) a tervtanács elvileg nem ellenzi, de érvényes döntést csak a javaslatoknak megfelelően átdolgozott tervek alapján fog hozni.
- A 80 m²-nél nagyobb alapterületű lakásokhoz 2-2 parkolóhelyet kell biztosítani. Ezek 50%-át épületen belül kell elhelyezni!
- A terveket ismét be kell nyújtani.

A tervező a terveket javította és 2023.05.26-án ismét benyújtotta.

A javított terveket a tervtanács a 2023.06.07-én tartott ülésén tárgyalta és a javított terveket támogatta a következő feltételekkel:

- 1.A fekete homlokzatszín alkalmazását a tervtanács nem támogatja.
 - 2.Az erkélyek széle ne legyen az oldalsó homlokzat síkjában, hanem attól beljebb!
 - 3.Az épület jogi megfelelőségét igazolni kell! (zöldterület, épületmagasság, beépített alapterület...stb a vonatkozó szabályok szerinti számítási móddal)
- A tervek ismételt tervtanácsi elbírálása nem szükséges, de a kötelező konzultáció keretében kiadott támogató főépítész véleményéhez, a feltételek szerint javított terveket be kell nyújtani.

2023.07.12-én a tervező a javított terveket ismételten benyújtotta.

A javított tervekkel kapcsolatban a következő észrevételeket teszem:

- 1.A korábban fekete homlokzati elemek színe világosszürkére lett megváltoztatva. Ez megfelelő.
- 2.Az erkélyes széle az oldalhomlokzat síkjától beljebb került, Ez megfelelő.
- 3.Az épület jogi megfelelősége nem lett egyértelműen igazolva az alábbiak miatt:
 - Az épületmagasság számítás nem megfelelő, mivel a számításba veendő alaprajzi területi hossz rosszul lett megállapítva. Az OTÉK meghatározása szerint a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő épületkontúrt kell számításba venni.
 - A tetőszinten ábrázolt szobák nem felelnek meg OTÉK 85. § (1)-ben foglaltaknak, miszerint: a huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség szabad mérete 2,00 m-nél kisebb nem lehet.
 - A tetőszinti lakás padlószintje (+6,00) és a terasz szintje (+6,20) közötti szintkülönbség áthidalását ábrázolni kell!

2023.08.04-én a tervező a javított terveket ismételten benyújtotta.

A javított terveken az alábbiak kerültek módosításra:

- a tetőszinti helyiség funkciója közlekedő lett,
- a tetőszinti helyiség belmagassága 2,70 m-ről 2,40 m-re lett csökkentve,
- az épületmagasság számítás során figyelembe veendő területi hosszak helyesen lettek meghatározva.

Fenti változtatásokkal a tervdokumentáció a településképi szempontoknak megfelel.

Az emeleti közlekedő helyiség és a terasz közötti szintkülönbséget úgy kell áthidalni, hogy ne legyen balesetveszélyes!

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 dokumentumokat megvizsgálva, a 2 db lakást magába foglaló lakóépület illeszkedik az épített környezetébe, a telek beépítési paraméterei összhangban vannak városképi-, városrendezési szempontokkal. A lakásokhoz tartozó szükséges 4 db gépkocsi elhelyezése a telken belül (2 gépkocsi az épületen belül, 2 gépkocsi az előkertben) megoldott, a közterületet nem terheli.

A kérelmezett 2 db lakásszám a ZÉSZ szerinti engedményes lakásszám értéket nem lépi túl. A tervezett beépítési paraméterek a ZÉSZ övezeti előírásainak megfelelnek.

A fentiekre való tekintettel az alapértelmezett lakásszámtól (1 db) való eltérést – a plusz 1 db lakásra vonatkozóan - támogatom.

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

A kerítésre vonatkozóan külön településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni! A kapubehajtó kialakítása során a ZÉSZ 10.§ -ban foglaltakat be kell tartani!

Budapest, 2023. augusztus 22.

Tisztelettel:



Dienes János
főépítész

Kapja:

Lakatos István

@gmail.com)

Turján Csaba tervező (ÉTDR felületen keresztül)