



Budapest Főváros XIV. Kerület
Zuglói Polgármesteri Hivatal

>>>1145 Budapest, Pétervárad utca 2.

Főépítési Iroda

Ügyintéző: Fehérné Tölgyesi Ildikó
Telefonszám: 06-1-872 9337
E-mail: varoskepvedelem@zuglo.hu
Ügyiratszám: 1/12164-1/2022

Tárgy: Budapest XIV. kerület, Zászlós u. 7. = Francia út 10. sz. (32412/4 hrsz.) alatti többalakásos lakóépület kialakítása ügyében szakmai konzultáció

FŐÉPÍTÉSZI SZAKMAI VÉLEMÉNY

A Mogyoródi Park Center Kft. (1148 Bp. Fogarasi út 10-14. I. em.) kérelmére Czeglédi Ottó felelős tervező által benyújtott tervdokumentáció alapján a Budapest XIV. kerület, Zászlós u. 7. = Francia út 10. sz. (32412/4 hrsz.) alatti többalakásos lakóépület megvalósítását eltérést engedő konzultáció keretében

az alábbiak szerint **támogatom:**

1. 62,5 % földszinti, 52,23% emeleti beépítettség;
2. 65,3% terepszint alatti beépítés;
3. 19,34 m épületmagasság;
4. 30,41% zöldfelület
5. 31 db lakásszám

A fenti **eltérések igénybeviteléhez** Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testületének városrendezési jogintézményekről szóló 12/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: VJR) 7. fejezet szerinti **városrendezési megállapodás megkötése szükséges!**

INDOKOLÁS

Dr Czeglédi Ottó (a tulajdonosok által megbízott szakértő és felelős tervező) kérelmére a Budapest XIV. kerület, Zászlós u. 9-19. = Mogyoródi út 11-13. = Francia út 11-12. sz. (32412/3 hrsz.) és a Zászlós u. 7. = Francia út 10. sz. (32412/4 hrsz.) alatti ingatlanok többalakásos lakóépületekkel, és a földszinten részben kereskedelmi egységekkel történő beépítését bemutató koncepciótervet a tervtanács 2022. május 17-i ülésén tárgyalta. Az 1/9958-2/2022 számú tervtanácsi állásfoglalás szerint a tervtanács a tömegalakítás, tagoltság tekintetében a beépítést alapvetően támogatta, azonban a két ingatlan összevonásának valószínűsíthető elhúzódnása miatt kérte, hogy a tervezett beépítés, épületszerkezetek, paraméterek úgy legyenek kialakítva, hogy azok a két külön ingatlanra is feleljenek meg a szabályoknak, figyelembe véve pld. a Francia út 10. szám alatti meglévő beépítést is.

A Mogyoródi Park Center Kft. 2022. június 6-án a fenti szempontok figyelembevételével összeállított tervdokumentációval eltéréstengedő konzultációt kért. A több tulajdonos birtokában lévő ingatlanon a Francia út 10. szám felőli oldalon ~ 428 m² alapterületű,

földszint+emelet kialakítású iroda-szolgáltató épület áll, melyet egyelőre meglévő-megmaradó épületként kell figyelembe venni a tervezett, Zászlós utcai ingatlanrészt érintő beépítés során. A tervezett beépítést az alábbiak szerint támogatom.

Földszinti és emeleti beépítettség, épületmagasság tekintetében (1., 3. pontok)

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének Zuglói építési szabályzatáról szóló 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: ZÉSZ) szerint az ingatlan Vi-1/4 övezetben helyezkedik el, ahol az alábbi paraméterek érvényesek:

Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1/4)

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)	Épület legmagasabb pontja ZVR- ból (m)
SZI/20	6000/6000	1500	K	50/50	35	2/4,5/1/2	18,0	25

A ZÉSZ 55.§ (2) bekezdés szerint a Zászlós utca 9.-19. (32412/3 hrsz.) és a Zászlós utca 7. (32412/4 hrsz.) ingatlanokon – városrendezési megállapodásban előírt mértékben és feltételekkel – el lehet térni a beépítettség megengedett legnagyobb mértékétől a földszint esetén legfeljebb 80 %-os, az emeleti szinteken legfeljebb 65 %-os és a megengedett épületmagasság esetén legfeljebb 21 méteres mértékig.

A meglévő beépítést is figyelembe véve a Zászlós u. 9-19. számú ingatlanon tervezett beépítéshez zárt sorúan illeszkedve támogatható a 62,5%-os földszinti, az 52,23%-os emeleti beépítés, és a különböző magasságú épületrészek egymás mellé sorolása nyomán kialakuló 19,34 m épületmagasság megvalósítása.

A kialakítandó zöldfelület és terepszint alatti beépítés tekintetében (2., 4. pontok)

A ZÉSZ 27. § (4) bekezdés szerint ha a telek kialakult állapota, használati módja, beépítési módja, a járműelhelyezés megoldása, vagy közérdek indokolja, akkor a zöldfelület (1) bekezdés alapján megállapított legkisebb mértékétől – a kialakult állapotra, a műszaki adottságokra, a városképi-, városrendezési kérdésekre és a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra is kiterjedő vizsgálat alapján – legfeljebb az OTÉK övezeti határértékéig és legfeljebb 50 %-kal el lehet térni konzultáció keretében adott szakmai véleményben meghatározott mértékben és feltételekkel.

A meglévő beépítés, és a járműelhelyezés indokán támogatható a 30,41% zöldfelület kialakítása.

A ZÉSZ 23.§ (4) bekezdés szerint a telkekre vonatkozó terepszint alatti építés megengedett legnagyobb mértéke az övezeti előírásokban megengedett legnagyobb mértéket meghaladhatja – az előírt zöldfelület, fásított zöldfelület sérelme nélkül – városrendezési megállapodásban meghatározottak alapján.

A 65,3 %-os terepszint alatti beépítés a parkolás biztosítása miatt indokolható, a csökkentett mértékű zöldfelület, a Francia út menti előkertben a ZÉSZ 28.§ (1) bekezdés b) pont szerinti fásított zöldfelület kialakítása biztosítható.

Kialakítható lakásszám tekintetében (5. pont)

A ZÉSZ 16. § (7) bekezdés szerint 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 alapérték – "SZL" jelölés - alapján a ZÉSZ 16. § (4) bekezdés b) pont szerint szolgálati lakáson kívül lakást elhelyezni nem lehetséges, azonban a kedvezményes érték szerint az 1751 m² nagyságú telken az elhelyezhető lakások maximális száma 87 db, így a tervezett 31 db lakás kialakítható.

Budapest, 2022. június 15.

Tisztelettel:



Czegléd János
Dienes János
főépítész

Kapja:

Dr. Czeglédi Ottó tervező

czeglediotto@gmail.com