



Budapest Főváros XIV. Kerület
Zugló Önkormányzata

>>>1145 Budapest, Pétervárad utca 2.

Főépítési Iroda

Ügyintéző: [REDACTED]
Telefonszám: [REDACTED]
E-mail: varoskepvedelem@zuglo.hu
Ügyiratszám: 1/12596-16/2025

Tárgy: Budapest XIV. kerület, Füredi u. 53-63/a. szám
(hrsz.: 40368/45) alatti ingatlanon engedményes
általános szintterület kérése

FŐÉPÍTÉSZI SZAKMAI VÉLEMÉNY

Az ALTEO-Therm Kft. (1117 Budapest, Dombóvári út 25.) EPAPIR-20251006-13394 azonosító számú irattal benyújtott kérelmére, a Budapest XIV. kerület, Füredi utca 53-63/a. számú (hrsz.: 40368/45) ingatlanon elektromos kazán telepítéséhez tervezett kazánház építése kapcsán az alapértelmezett általános szintterület kialakult alapértékétől eltérve – plusz 135 m² általános szintterület engedményes kialakítását - **eltérésadó szakmai konzultáció** keretében

támogatom az alábbi feltételekkel:

1. Az általános szintterületi mutató 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 általános szintterületi mutató engedményes értéke vizsgálatára terjed ki.

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.

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 **Gip-E/1** (energiatermelés terület), ahol az alábbi szabályozási határértékek érvényesek:

Energiatermelés terület (Gip-E/1)

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)
SZL/SZL	-/-	-	K	35/50	40	K/1,7/K/K	18,0

Jelmagyarázat: „SZL”: szolgálati lakás, „K”: kialakult, „-”: nincs megállapított határérték

A ZÉSZ 24. § (3) bekezdése alapján az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértékének alapértékétől – a kialakult állapotra, a városképi illeszkedésre, a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra, a terület intézményi és közmű infrastruktúrájára, Zugló közlekedési koncepciójával való összhangra is kiterjedő vizsgálat alapján – konzultáció keretében adott szakmai véleményben és városrendezési megállapodásban meghatározott mértékben és feltételekkel legfeljebb az általános szintterületi mutató legnagyobb mértékének engedményes értékéig el lehet térni.

A tárgyi ingatlanon több épület található, melyek közül az Egyenes utca-Füredi utca sarokrészen álló irodaépület részleges emeltráépítését is tervezik. Az emeltráépítéssel történő bővítés kapcsán az általános szintterületi mutató engedményes értékére vonatkozóan városrendezési megállapodás került megkötésre Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének 216/2025. (VI. 26.) önkormányzati határozata alapján.

Az elektromos kazán telepítéséhez szükséges kazánház – az 1/3533-5/2024 számú határozatban meghatározottak alapján – az Egyenes utcára merőleges oldalkertben tervezik elhelyezni. A tervdokumentáció alapján a 135 m² területű kazánház építése következtében a meglévő általános szintterületi mutató értéke 0,55 m²/m² értékről 0,5594 m²/m² értékre változik, ami jóval kevesebb, mint az engedményes érték (1,7 m²/m²).

A benyújtott tervdokumentáció alapján a tervezett beépítettség 29,79 % (megengedett érték 35%) és a tervezett épületmagasság értéke 7,22 m (megengedett érték 18 m), ami a Gip-E/1 övezeti előírásoknak megfelel.

A tervezett zöldfelület mértéke (26,43 %) a ZÉSZ 27. § (4) bekezdés alkalmazása esetén az engedményes értéknek megfelel (megállapított határérték: 25 %).

A tervezett kazánház épület településképi véleményezésre benyújtott terveit a Zuglói Tervtanács a 2025. szeptember 29-i ülésén tárgyalta és az épület kialakítását városképi szempontból megfelelőnek találta, ezért az általános szintterületi mutató engedményes értékére vonatkozó városrendezési megállapodás megkötése és a ZÉSZ 27. § (4) bekezdés rendelkezéseinek alkalmazhatósága feltétele mellett a kazánház építését az 1/12596-13/2025 számú tervtanácsi véleményben engedélyezésre ajánlotta.

A fentiekre való tekintettel a kazánház építése indokán a 135 m² szintterület bővítést támogatom.

A kedvezmény érvényesítésének feltétele Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének a városrendezési jogintézményekről szóló 12/2021. (III.26.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: VJR) szerinti városrendezési megállapodás megkötése. Az eltérés engedélye csak annak birtokában érvényes.

Budapest, "időbélyeg szerint"

2025 OKT 13

Tisztelettel:



Binó Beáta
főépítész

Kapja:

Kiss Roland és általa az ALTEO-Therm Kft.

elektronikusan