



Budapest Főváros XIV. Kerület
Zugló Polgármestere

>>>1145 Budapest, Pétervárad utca 2.

Főépítési Iroda Városképvédelmi Csoport

Ügyintéző: Fehérné Tölgyesi Ildikó
Telefonszám: 06-1-872 9337
E-mail: varoskepvedelem@zuglo.hu
Ügyiratszám: 1/9707-11/2021

Tárgy: Gizella út 14-16-. szám (32548 hrsz.) alatti 32
lakásos lakóépület építési engedélyezési
ügyében településképi vélemény
ÉTDR azonosító: 2021 0005 8474

TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNY

A Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. (1145 Budapest, Pétervárad u. 11-17.) kérelmére a Budapest XIV. kerület, Gizella út 14-16. számú, 32548 hrsz. alatti ingatlanra tervezett 32 lakásos lakóépület építési engedélyezési tervdokumentációjára az alábbi véleményt adom:

A tervezett építési tevékenységet engedélyezésre javaslom.

A településképi vélemény ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye, az csak az építésügyi hatósági ügyben hozott döntés keretében vitatható.

INDOKOLÁS

Építtető a Budapest XIV. kerület, Gizella út 14-16-. számú, 32548 hrsz. alatti ingatlanon, a tervezett E-co Housing környezettudatos lakóépület mögött a hátsókertben 32 lakásos lakóépület építését tervezi.

Tervező: Dr. Czeglédi Ottó okl. építészmérnök (É/1 01-2796)

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 26/A. § (4) bekezdése alapján a polgármester a településképi véleményét az önkormányzati főépítész vagy Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Építészeti-Műszaki Tervtanácsa (a továbbiakban: Tervtanács) szakmai álláspontjára alapozza.

A Korm. rendelet 26.§ (3) bekezdése alapján a véleményezési eljárás során vizsgálni kell:

- a településképi követelményeknek való megfelelést,
- a telepítés (a környezetbe illeszkedés, a beépítés vagy az építészeti jellegzetesség és látvány, a helyi jelleg védelme) településképhez való illesztését, a helyi építészeti érték védelmének érvényre juttatását, azokra gyakorolt hatását,
- a közterület mentén az épület kialakításának módját és feltételeit,

ÉTDR: Wincel 2021.06.29.

Exp. 2021.06.29. NO

- d) közterületen folytatott építési tevékenység végzése esetén a közterület burkolatának, műtárgyainak, köztárgyainak, növényzetének, továbbá a díszvilágító berendezések és reklámhordozók kialakítását.

A tervezett tevékenység vizsgálatának városképi szempontjait Budapest Főváros XIV. Kerület Képviselő-testületének Zugló városképvédelméről szóló 10/2021. (III. 26.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: ZVR) 15. melléklete határozza meg.

A kérelem elbírálása során megállapítottam, hogy az épület terveit a Tervtanács a 2021. május 27-i és június 3-i ülésein konzultációs jelleggel tárgyalta, az ott elhangzott észrevételeknek megfelelően átdolgozott tervek eltérésadó szakmai konzultációra nyújtotta be tervező. A konzultáció alkalmával 2021. június 25-én készült főépítési véleményben a telken belül kialakítandó zöldfelületek, és telepítési távolság tekintetében az eltéréseket támogató döntés született az alábbi indoklással:

1. "A zöldfelület mértéke 23,31 %.

2. Telken belüli épületek közötti telepítési távolság minimális mértéke 7,54 m.

Zöldfelület:

A ZÉSZ 27. § (4) bekezdése 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.

Telken belüli épületek közötti telepítési távolság:

A ZVR 21. szerint a telken belül a homlokzatok között – az OTÉK 36. § (1) bekezdés a) pontja szerinti – telepítési távolságot kell tartani, mely nem lehet kisebb, mint a szembenéző homlokzatok közül a magasabb épület tényleges homlokzatmagasság értékének.....

e) 2/3-a ha a magasabb tényleges homlokzatmagasság több mint 18 méter.

A ZVR 80.§ (2) bekezdés szerint a rendelet HARMADIK RÉSZÉBEN előírt követelmények szabályaitól – az épített környezetre, a kialakult állapotra, a városképi illeszkedésre, a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra is kiterjedő – vizsgálat alapján konzultáció keretében adott szakmai véleményben meghatározottak szerint és előírt feltételekkel eltérés adható.

A benyújtott dokumentumokat megvizsgálva **a tervezett zöldfelület mértéke 23,31 % (előírt érték 35 %), az ingatlanon belül az épületek közötti telepítési távolság minimális értéke 7,54m (a tervezett, 18,5m homlokzatmagasságú épület esetében 12,3 m lenne). Az eltérések mértéke a fenti ZÉSZ és ZVR előírásaiban megengedett mértéket nem haladja meg."**

A Korm. rendelet 26/A.§ (5) bekezdésének megfelelően a polgármester véleményében

- a) engedélyezésre – feltétel meghatározásával vagy feltétel nélkül – javasolja a tervezett építési tevékenységet, vagy
- b) engedélyezésre nem javasolja a tervezett építési tevékenységet, ha
 - ba) a kérelem vagy melléklete nem felel meg az e rendeletben meghatározottaknak, vagy
 - bb) a (4) bekezdés szerinti szakmai álláspont a tervezett építési tevékenységet nem támogatja.

A fentiek alapján a tervezett építési tevékenységet engedélyezésre javasolom.

A véleményezési eljárást a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 9. §-a, a Korm. rendelet 26-26/A. §-a, valamint a ZVR alapján folytattam le.

A Korm. rendelet 26/A. § (8) bekezdése szerint a településképi vélemény ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye, az csak az építésügyi hatósági ügyben hozott döntés keretében vitatható.

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 18. § (4a) bekezdése alapján az építésügyi hatóság a polgármesternek a tervezett építési tevékenység vonatkozásában kiadott településképi véleményét bizonyítékként veszi figyelembe.

Budapest, 2021. június 29.

Horváth Csaba
polgármester megbízásából



Dienes János
főépítész

Kapja:

Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. - 1145 Budapest, Pétervárad u. 11-17. -2021-07-02

Dr. Czeglédi Ottó tervező · ÉTDR



Főépítési Iroda, Városképvédelmi Osztály

Ügyintéző: Fehérné Tölgyesi Ildikó
Telefonszám: +36 70/647-4337
E-mail: varoskepvedelem@zuglo.hu
Ügyiratszám: 1/9707-14/2021

Tárgy: Gizella út 14-16. (32548 hrsz.) ingatlanon
beépítési paraméterektől, kialakítható
lakásszámtól való eltérés kérése

FŐÉPÍTÉSZI VÉLEMÉNY

Dr. Czeglédi Ottó tervező által készített tervdokumentáció alapján, a Budapest XIV. kerület, Gizella út 14-16. szám alatti (32548 hrsz.) ingatlanra az építési engedéllyel rendelkező E-Co-Housing környezettudatos lakóépület mögött a hátsókertben tervezett 32 lakásos lakóépület magvalósítása kapcsán az övezetben megengedett lakásszám alapértéktől való eltérést, és

**az ingatlanon 59 lakás kialakítását eltérésadó szakmai konzultáció keretében
támogatom**

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) 78. § (1) bekezdése 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 Ln-2/1 (nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület).

A ZÉSZ 2. melléklet 7. sora, és a 16.§ (4) bekezdés a) pontja szerint a kialakítható lakásszám alapértéke az ingatlanon 44 db.

A Zuglói Városgazdálkodási Közzolgáltató Zrt. tulajdonában lévő Ingatlanon 2020. március 20-án 27 lakásos E-Co-Housing környezettudatos, szociális célú lakóépület építésére kapott építési engedélyt Budapest Főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzata. Az épület tervezése, és engedélyezése időszakában hatályos Budapest Főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzat Képviselő-testületének Zugló kerületi építési szabályzatáról szóló 12/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelete az ingatlanon 85 lakás elhelyezését tette lehetővé.

A 2210 m² nagyságú ingatlanon az uniós támogatást is felhasználó E-Co-Housing beruházás megvalósíthatósága érdekében, az időközben hatályba lépett ZÉSZ adta építési lehetőség

kihasználásával a telek hátsó részén további többlakásos lakóépület megvalósítása szükséges.

A 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 ingatlanon a kedvezményes lakásszám érték a ZÉSZ 2. melléklet alapján 88 db.

A hátsó 32 lakásos épület terveit Zuglói Tervtanácsa 2021. május 27-i és 2021. június 3-i ülésein konzultációs jelleggel tárgyalta, az ott elhangzottak figyelembevételével alakult ki a terv jelenlegi állapota, mely **városképi szempontból megfelelő, jól illeszkedik az ingatlanra tervezett, és a telektömb meglévő és átalakuló, intenzív beépítéséhez.**

Az ingatlanon a lakásszám alapértéktől való eltérés mértéke 15 db, így az ingatlan teljes beépítését követő lakásszám 59 db lesz, mely a 88 db engedményes érték alatt marad.

Budapest, 2021. június 29.

Tisztelettel:



Dienes János
főépítész

Kapja:

Czeglédi Ottó

czeglediotto@gmail.com

Juhász Dávid

epitesz@archivizio.hu