



Főépítési Iroda

Ügyintéző: Gyöngyösi Beáta
Telefonszám: 06-1-872 9444
E-mail: varoskepvedelem@zuglo.hu
Ügyiratszám: 1/1188-2/2022

Tárgy: Budapest XIV. kerület, Gyarmat u. 50/b. szám alatti telken beépítési mód és építési hely meghatározása ügyében szakmai konzultáció

FŐÉPÍTÉSZI SZAKMAI VÉLEMÉNY

Molnár Gergely tervező (gergo@askollektiva.hu) főépítési szakmai konzultáció iránti kérelmére a **31517/3 és 31517/2 hrsz.-ú telek összevonását nem támogatom.**

A 31517/2 hrsz.-ú teleknek nincs közterületi kapcsolata, ezért az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) fogalma alapján nem minősül építési teleknek.

A Budapest XIV. kerület, Gyarmat u. 50/b. számú, 31517/3 hrsz. alatti telek beépítési módját és az építési helyet az alábbiak szerint határozom meg:

Új épület építése esetén:

- **Beépítési mód:** ikres
- **Építési hely:**
 - Előkert mérete: 5,47 méter (kialakult állapot szerint)
 - Oldalkert mérete (Gyarmat u. 52. számú telek felől): 3,0 méter
 - Hátsókert mérete: hátsókert felé néző tényleges homlokzatmagasság mértéke, de minimum 12,50 méter
- **Épületmélység:** a Gyarmat u. 50/a. szám alatti főépület mélységét terepszint legfeljebb 3 méterrel haladhatja meg

A **meglévő épület** átalakítása, bővítése esetén:

- **Beépítési mód:** zárt sorú
- **Építési hely:**
 - Előkert mérete: 5,47 méter (kialakult állapot szerint)
 - Hátsókert mérete: hátsókert felé néző tényleges homlokzatmagasság mértéke, de minimum 12,50 méter
- **Épületmélység:** a Gyarmat u. 50/a. szám alatti főépület mélységét terepszint legfeljebb 3 méterrel haladhatja meg

A telken épület, épületrész az építési helyen belül, a szabályozási határértékek és egyéb jogszabályi előírások betartásával helyezhető el.

INDOKOLÁS

A településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 8. § (2) bekezdés a) pontja alapján a településkép védelme érdekében az önkormányzat tájékoztatást ad és szakmai konzultációt biztosít a településképi követelményekről, ennek keretében javaslatot tehet a településképi követelmények érvényesítésének módjára.

Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testületének Zuglói építési szabályzatáról szóló 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: ZÉSZ) szerint a Budapest XIV. kerület, Gyarmat u. 50/b. szám alatti, 31517/3 hrsz.-ú, valamint a közterületi kapcsolattal nem rendelkező 31517/2 hrsz.-ú ingatlan Ln-2/4 jelű építési övezetben, barnamezős területen helyezkedik el, ahol az alábbi szabályozási határértékek érvényesek:

Nagyvárosias, jellemzően zártosú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2/4)

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-ből (m)
80/40	2000/2000	300	K	50/60	35	-/-/4	12,5	17,5

illeszkedő, legegyszerűbb megoldásokat kell alkalmazni, mely során a telek

- határainak vonalvezetési rendszerétől idegen telekhatár szakasz nem hozható létre, és
- sarokpontjainak száma ne növekedjen, kivéve, ha a telek más módon nem alakítható ki.

A fenti előírás alapján a 31517/2 és 31517/3 hrsz.-ú telkek nem vonhatók össze.

A Gyarmat u. 50/b. számú telek területe 458 m², mely – a ZÉSZ 16. § (4) bekezdés a) pontja alapján – legfeljebb alapértéken 5 darab, engedményes értéken 11 darab lakás kialakítását teszi lehetővé.

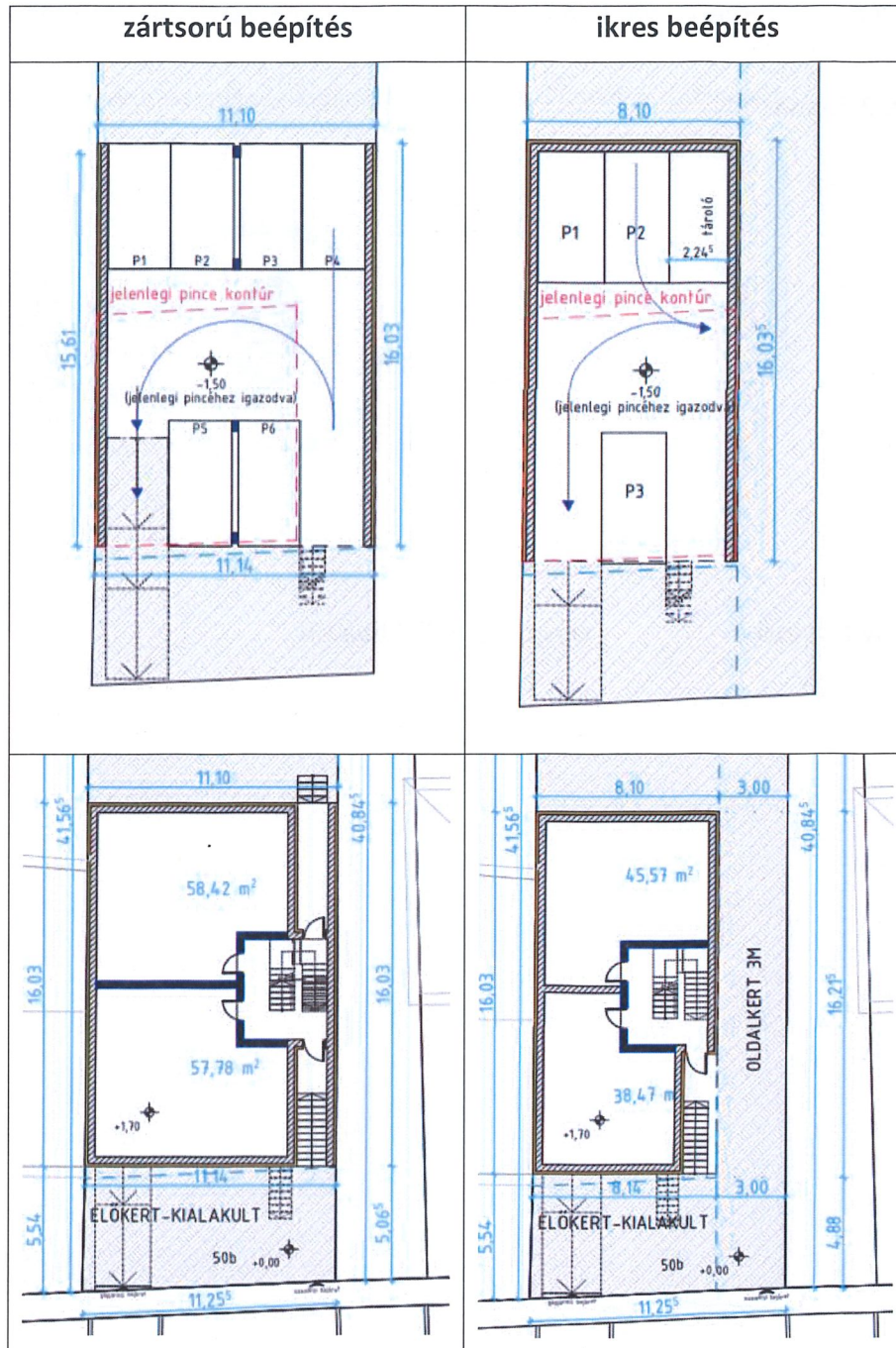
A ZÉSZ 16. § (7) bekezdése alapján a lakásszám megengedett alapértéktől – a kialakult állapotra, a városképi illeszkedésre, a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra, a terület intézményi és közmű infrastruktúrájára kiterjedő vizsgálat alapján – konzultáció keretében adott szakmai véleményben és városrendezési megállapodásban meghatározott mértékben és feltételekkel legfeljebb az övezeti előírások szerinti lakásszám engedményes mértékéig el lehet térni.

A ZÉSZ 17. § (2) bekezdése alapján amennyiben a 3. mellékletben a beépítési mód „K”-val jelölten szerepel, 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.

A ZÉSZ 18. § (4) bekezdése alapján, amennyiben – a kisvárosias és a kertvárosias lakóterületek kivételével – a telken, a csatlakozó telken, a tömb közterületszakaszának telkein, vagy a tömb telkein meglévő beépítések szerinti építési határvonalak eltérőek, akkor az építési határvonalakat – a kialakult állapotra, a városképi illeszkedésre, a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra kiterjedő vizsgálat alapján – konzultáció keretében adott szakmai véleményben kell meghatározni, mely esetben a (3) bekezdés szerinti méretbeli összefüggéseket nem kell figyelembe venni, kivéve az egyéb szakági jogszabályok előírásai alapján kötelező távolságokat (pl. tűz-, telepítési távolság).

A ZVR 19. § (3) bekezdése alapján a Szabályozási terv építési hely jelölése hiányában ikres vagy zárt sorú beépítés módú telek esetén a telekhatárhoz csatlakozó épület mélysége – kivéve (4) bekezdés esetét – a közös telekhatáron álló terepszint felett csatlakozó főépület mélységét legfeljebb 3 méterrel haladhatja meg, de minden esetben elérheti a 12 métert.

A tervező helyszínrajzi vázlaton bemutatta a telek zárt sorú és ikres beépítésének lehetőségét:



A tervező a kérelmében leírta, hogy a 3 méteres oldalkertet feltételező beépítés több szempontból is kedvezőtlenebb, mint a meglévő zárt sorú beépítést megtartó:

- jóval kevesebb parkolóhely elhelyezhető, a telken belüli parkolósám nem biztosítható,
- kisebb alapterületű lakások tervezhetőek,

- a keskenyebb traktus miatt kevésbé jól szervezhetőek alaprajzok,
- a szomszéd épület felé huzamos tartózkodású helyiség nyílása az oldalkertes verzióban sem nyitható, kvázi a meglévő állapottól érdemben eltérő homlokzatot nem eredményez ez a megkötés.

A fentiek figyelembevételével a meglévő épület bontását követően új épület építése esetén a környezetéhez jobban illeszkedő ikres beépítés szükséges. A meglévő épület átalakítása, bővítése esetén – a tervező érveit elfogadva – a jelenlegi zárt sorú beépítés továbbra is megtartható.

Budapest, 2022. január 11.

Tisztelettel:



Dienes János
főépítész

Kapja:

Molnár Gergely tervező

gergo@askollektiva.hu



Főépítési Iroda

Ügyintéző: Gyöngyösi Beáta
Telefonszám: 06-1-872 9444
E-mail: varoskepvedelem@zuglo.hu
Ügyiratszám: 1/1188-5/2022

Tárgy: Budapest XIV. kerület, Gyarmat u. 50/b. szám
alatti telek beépítése ügyében szakmai konzultáció

FŐÉPÍTÉSI SZAKMAI VÉLEMÉNY

Molnár Gergely tervező (gergo@askollektiva.hu) főépítési szakmai konzultáció iránti kérelmére a Budapest XIV. kerület, Gyarmat u. 50/b. számú, 31517/3 hrsz. alatti telek esetén Zugló építési szabályzatáról szóló 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: ZÉSZ) meghatározott lakásszám alapértéktől való eltérést, összesen **6 lakás kialakítását támogatom** azzal a feltétellel, hogy a lakásszám engedményes értéke csak városrendezési megállapodás alapján, az abban foglalt feltételek teljesítése esetén alkalmazható.

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.

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének Zugló építési szabályzatáról szóló 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: ZÉSZ) szerint a Budapest XIV. kerület, Gyarmat u. 50/b. szám alatti, 31517/3 hrsz.-ú, valamint a közterületi kapcsolattal nem rendelkező 31517/2 hrsz.-ú ingatlan Ln-2/4 jelű építési övezetben, barnamezős területen helyezkedik el, ahol az alábbi szabályozási határértékek érvényesek:

Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2/4)

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-ből (m)
80/40	2000/2000	300	K	50/60	35	n/a/n/a	12,5	17,5

A Gyarmat u. 50/b. számú telek területe 458 m², mely– a ZÉSZ 16. § (4) bekezdés a) pontja alapján – legfeljebb alapértéken 5 darab, engedményes értéken 11 darab 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 6 lakás kialakítását tervezik, mely a lakásszám engedményes értékének megfelel, a tervezett rendeltetéshez szükséges mennyiségű parkolóhely a telken belül kialakítható.

Budapest, 2022. január 31.

Tisztelettel:


Diénes János
főépítész



Kapja:

Molnár Gergely tervező

gergo@askollektiva.hu