



Budapest Főváros XIV. Kerület
Zugló Önkormányzata

>>>1145 Budapest, Pétervárad utca 2.

Főépítési Iroda, Városképvédelmi Osztály

Ügyintéző: Zsarnóczy Lilla
Telefonszám: 06-1-872-9311
E-mail: varoskepvedelem@zuglo.hu
Ügyiratszám: 1/2775-7/2025

Tárgy: Budapest XIV. kerület, Vízakna utca 4. szám
(hrsz: 40168) alatti ingatlanon engedményes
lakásszám ügyében szakmai konzultáció

FŐÉPÍTÉSZI SZAKMAI VÉLEMÉNY

Béres Balázs (2096 Öröm, Holló köz 3/1.) - EPAPIR-20250225-14280 azonosító számú - kérelmére, a Budapest XIV. kerület, Vízakna utca 4. számú, 40168 hrsz. alatti ingatlanon a Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének Zugló építési szabályzatáról szóló 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: ZÉSZ) meghatározott lakásszám alapértékétől való eltérést – plusz 2 db lakásra vonatkozóan – a kérelemhez benyújtott tervdokumentáció alapján eltérésadó szakmai konzultáció keretében **támogatom**, az alábbi feltételekkel:

- a kedvezményes lakásszámról vonatkozóan városrendezési megállapodást kell kötni,
- a rendeltetésváltozásra vonatkozóan településképi bejelentést kell tenni.

INDOKOLÁS

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 97. § (2) bekezdés a) pontja és 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.

A ZÉSZ alapján az ingatlan övezeti besorolása Lke-1/1 (kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület). A 40168 hrsz.-ú telek területe 1074 m², a lakásszám alapértéket adó osztószám 240 m²/db, a lakásszám kedvezményes értékét adó osztószám 120 m²/db. A lakásszám alapértéke 4 db, míg az engedményes érték 8 db a tárgyi ingatlan vonatkozásában.

Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1/1)

Lakásszám alap/engedm. értéke (m ² /db)	Kereskedelmi Telek 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)
240/120	4000/I	400	K	30/40	55	-/-/-	6,5

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.

Az ingatlan 4 lakást és 4 irodát magába foglaló lakóépület kialakítására vonatkozó építési engedéllyel rendelkezik. Az építési engedély szerint a földszint + 2 emelet magasságú épületben a lakások és irodák az alábbi elrendezés szerint készülnek: földszinten 2 db iroda + 1 db lakás, I. emeleten 3 db nagyobb 80 m² méretű lakás, II. emeleten 2 db iroda. A lakó és iroda rendeltetések mérete alapján szükséges 8 db gépjármű elhelyezése részben épületen belül (3 db), részben felszíni parkolóhelyen (5 db) biztosított.

Az építési engedélytől eltérően a földszinten lévő 2 irodát lakó rendeltetésként kívánják kialakítani. A rendeltetésváltozást követően a tárgyi ingatlanon 6 db lakás és 2 db iroda kapna helyet.

A terveket Molnár József (É 13-0789) okl. építészmérnök készítette.

A ZÉSZ 33. § (1) bekezdés alapján építmény rendeltetés-változtatása esetén e rendelet rendelkezései és a 4. melléklet alapján megállapított számú jármű elhelyezéséről kell gondoskodni. A 34. § (2) bekezdés c) pontja szerint a telken belül elhelyezendő személygépjárművek számának meghatározása során nem vehető figyelembe a lakáshoz tartozó felszíni parkolóhely, kivéve a (3) bekezdés szerinti esetben.

(3) A létrejövő új lakásokhoz biztosítandó személygépjárművek számába – az OTÉK, a ZVR, valamint e rendelet zöldfelületre vonatkozó előírásai és a biztonságos járműforgalom biztosítása mellett – a telken belül az új lakásokhoz tartozó, felszínen elhelyezett parkolóhelyek közül az alábbi számú parkolóhelyek vehetők figyelembe:

a) legfeljebb 2 darab parkolóhely, ha legfeljebb

aa) 1 – tetszőleges alapterületű – új lakást, vagy

ab) 2 – egyenként nettó 80 m²-t el nem érő hasznos alapterületű – új lakást alakítanak ki;

b) legfeljebb a parkolóhelyek 50%-a, ha – az ab) pontba sorolható eset kivételével – legalább 2, de legfeljebb 6 új lakást alakítanak ki;

c) legfeljebb a parkolóhelyek 10%-a, ha legalább 7, de legfeljebb 25 új lakást alakítanak ki.

A ZÉSZ 4. melléklete alapján a - 60 m²-t meg nem haladó alapterületű - földszinti irodák helyén tervezett két új lakás kialakítása esetén 2 db személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, ami az irodai rendeltetéshez előírt személygépkocsi számmal megegyezik. A ZÉSZ 33. § (3) bekezdés b) pontja értelmében a földszinti irodákhoz tervezett 2 db felszíni parkolóhely a lakás rendeltetési egység kialakítása esetén is megfelel a személygépjármű elhelyezési kötelezettségnek.

A parkolóhelyek kialakítása az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 42. § -ában előírt követelményeknek megfelel.

A kérelmezett 2 db lakásszám a ZÉSZ szerinti engedményes lakásszám értéket nem lépi túl. Az ingatlanra tervezett vegyes rendeltetésű épület építési engedéllyel rendelkezik. A tervezett beépítési paraméterek a ZÉSZ övezeti előírásainak megfelelnek.

A fentiekre való tekintettel az alapértelmezett lakásszámtól (4 db) való eltérést – a plusz két db lakásra vonatkozóan – támogatom.

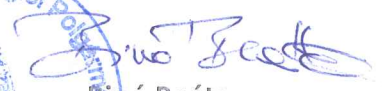
A kedvezmény érvényesítésének feltétele a városrendezési megállapodás megkötése. Az eltérés engedélye csak annak birtokában érvényes.

Tájékoztatom, hogy a városrendezési megállapodás megkötésére irányuló kérelem benyújtása esetén készíteni kell a szerződés megkötését megelőző (alapérték szerinti lakásszámú) és a megkötését követően kialakuló (engedményes érték szerinti lakásszámú) állapotra vonatkozóan a szabályozási határértékeknek való megfelelés igazolását, valamint a lakások hasznos alapterületének átlagát tartalmazó kimutatást. A fenti kimutatások rendelkezésre állása esetén van lehetőség az engedményes lakásszámmal kapcsolatos városrendezési megállapodás ügyét Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testülete elé vinni.

Budapest, 2025. március 10.

Tisztelettel:




Binó Beáta
főépítész

Kapja:

Béres Balázs

elektronikusan