



Budapest Főváros XIV. Kerület
Zugló Önkormányzata

>>>1145 Budapest, Pétervárad utca 2.

Főépítési Iroda, Városképvédelmi Osztály

Ügyintéző: Tóth Judit
Telefonszám: +36 70/647-4758
E-mail: varoskepvedelem@zuglo.hu
Ügyiratszám: 1/3405-18/2024

Tárgy: Gyetva utca 7. (hrsz: 29988/11) ingatlanon
engedményes lakásszám kérése

FŐÉPÍTÉSZI VÉLEMÉNY

Hámori Zsolt tervező (1145 Budapest, Laky Adolf utca 31.) kérelmére, a Budapest XIV. kerület, Gyetva utca 7. számú (hrsz: 29988/11 hrsz.) ingatlanra tervezett 5 lakásos lakóépület kapcsán az alapértelmezett lakásszámtól (3 db) való eltérést – plussz két db lakásra vonatkozóan - **eltérésadó konzultáció** keretében

támogatom, az alábbi feltétellel:

- a kedvezményes lakásszámról vonatkozóan városrendezési megállapodást kell kötni,
- az 1/3405-4/2024 számú - az alapértéken felül 3 db engedményes lakásra vonatkozó – eltérésadó főépítési véleményt visszavonom.

INDOKOLÁS

A településképi védelméről 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 Lke-1/1 (kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület). A 29988/11 hrsz.- ú telek területe 783 m², a lakásszám alapértéket adó osztószám 240 m²/db, a lakásszám kedvezményes értékét adó osztószám 120 m²/db. A lakásszám alapértéke 3 db, míg az engedményes érték 6 db a tárgyi ingatlan vonatkozásában.

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

Lakásszám alap/engedm. értéke (m ² /db)	Kereskedelmi szintterület alap/engedm. értéke (m ²)	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Beépítési mód	Legnagyobb beépítettség terezsint 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)
240/120	4000/I	400	K	30/40	55	-/-/-	6,5	12,5

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.

A tárgyi ingatlanra földszint + 2 emelet, lapostetős lakóépületet kívánnak építeni.

A ZVR 16. § (1) bekezdése szerint a lakóterületek – kivéve a barnamezős és a nagyvárosias telepszerű lakóterület – telkén az épületek terepszint feletti szintszámának értéke az adott tömbre vonatkozóan – a (2) bekezdés alapján – kiszámított mértékadó szintszámánál egy szinttel lehet nagyobb.

(2) A mértékadó szintszám értékén – az érintett telek és a főrendeltetésű épülettel nem beépített telkek figyelmen kívül hagyásával – az adott tömb azonos övezetbe tartozó egyes telkeihez rendelt a főrendeltetés szerinti épületek közül a legnagyobb szintszámának értékei alapján kiszámított átlagérték egészrészét kell érteni.

A benyújtott tervdokumentáció (irataazonosító: EPAPÍR-202402021-0251 és EPAPÍR-20240610-14370) a ZVR 16. §-a épületek szintszámára vonatkozó előírásnak megfelel (a térinformatikai adatbázis és a benyújtott tömb vázlat alapján a tömbre vonatkozó mértékadó szintszám 2,0), tervezett szintszám 3.

A telek területe 783 m². A hasonló méretű szomszédos telkeken 5-6 lakásos társasházak találhatóak, a lakások száma/telek terület arány 104 m²/lakás, illetve 134,8 m² /lakás. A tárgyi ingatlan esetében 783 m²/5 db lakás = 156,6 m²/lakás érték, megfelel.

A lakásokhoz tartozó szükséges 5 db gépkocsi elhelyezése telken belül megoldott, a közterületet nem terheli. 3 db gépkocsi a földszinti garázsban, 2 gépkocsi a felszínen az előkertben kerül elhelyezésre.

A kérelmezett 2 db lakásszám a ZÉSZ szerinti engedményes lakásszám értéket nem lépi túl. A tervezett beépítési paraméterek a ZÉSZ övezeti előírásainak megfelelnek.

A benyújtott tervdokumentációt megvizsgálva a tervezett lakóépület illeszkedik az épített környezetébe, a telek beépítési paraméterei összhangban vannak a városképi-, városrendezési szempontokkal. A terveket a 2024. június 20-i Tervtanács is tárgyalta, azokat támogatta.

A fentiekre való tekintettel az alapértelmezett lakásszámtól (3 db) való eltérést – a plussz két db lakásra vonatkozóan - támogatom.

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

Budapest, 2024. június 25.

Tisztelettel:


Binó Beáta
főépítész



Kapja:

Hámori Zsolt tervező

elektronikusan