

Budapest Főváros XIV. kerület
Zugló Önkormányzata
1145 Budapest, Pétervárad u. 2

Hajdu Flórián
Alpolgármester Úr részére

Manitol Invest Ingatlanforgalmazó és Hasznosító Kft.
1148 Budapest, Kerepesi út 52.
T: +36 (1) 688-1700
F: +36 (1) 688-1701
E: indotek@indotek.hu


www.indotek.hu

Tárgy:
1148, Budapest, Kerepesi út 52. szám alatti ingatlan
kapcsolatos városrendezési megállapodás

Ügyiratszám: 1/14560-3/2022

Tisztelt Alpolgármester Úr,

A Manitol Invest Ingatlanforgalmazó és Hasznosító Kft (székhely: 1148, Budapest, Kerepesi út 52.; cégjegyzékszám: 01-09-880033; adószám: 13922498-2-42) tulajdonában van a 1148, Budapest, Kerepesi út 52. (HRSZ 31989/12) szám alatti 7 emeletes irodaház.

2021.11.16-án Társaságunk kérelmezte Zugló Önkormányzatától erre az ingatlanra a ZÉSZ módosítását.
2022.07.12-én Zugló Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotta a 23/2022. (VII.13.) önkormányzati rendeletét a Zugló építési szabályzatáról szóló 11/2021. (III.26.) önkormányzati rendelet módosítását.

Az új ZÉSZ rendelet 54 § (4) bekezdése szerint:

“A Kerepesi út 52. (31989/12 hrsz.) ingatlanon – városrendezési megállapodásban meghatározott mértékben és feltételekkel – el lehet térni a beépítettség megengedett legnagyobb mértékétől legfeljebb 78%-os mértékig”

Zugló Önkormányzat Főépítész Iroda, 2022.08.09-i levelében (ügyiratszám: 1/14560-3/2022) megfogalmazott Főépítész szakmai véleménye szerint, támogatja a telek beépítettsége tekintetében a ZÉSZ-től való eltérést.

A rendelet szerint a ZÉSZ-től való eltérés csak Városrendezési megállapodás alapján, az abban foglalt feltételek teljesítése esetén alkalmazható.

A 1148, Budapest, Kerepesi út 52. sz. ingatlan terepszint feletti beépítettsége csak minimálisan, 11,77 m²-rel tér el a 8/223/5/2000 sz. kiadott építési engedélyben szereplő mennyiségtől, ezért Társaságunk, a Városrendezési megállapodás keretében, 2.000.000 Ft - azaz Kettőmillió Forint – kompenzációt ajánl fel az eltérés miatt, hogy az Ingatlan megkaphassa a végleges fennmaradási engedélyt.

Üdvözlettel,

Budapest, 2022.augusztus 09.



Jellinek Dániel
Manitol Invest Kft
ügyvezető



- 1.sz. melléklet: Zugló Önkormányzat Főépítész Iroda 2022.08.09-i levele (ügyiratszám:1/14560-3/2022)
2.sz. melléklet: Manitol Invest Ingatlanforgalmazó és Hasznosító Kft 2021.11.16-i kérelme



Főépítési Iroda

Ügyintéző: Gyöngyösi Beáta
Telefonszám: 06-1-872 9444
E-mail: varoskepvedelem@zuglo.hu
Ügyiratszám: 1/14560-3/2022
Tárgy: Budapest XIV. kerület, Kerepesi út 52. szám
alatti irodaház fennmaradási ügyében szakmai
konzultáció

FŐÉPÍTÉSZI SZAKMAI VÉLEMÉNY

Bagoly Lajos tervező (1145 Budapest, Amerikai út 46. as. 2.) főépítési szakmai konzultáció iránti kérelmére a Budapest XIV. kerület, Kerepesi út 52. számú, 31989/12 hrsz. alatti telek beépítettsége tekintetében Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének Zugló építési szabályzatáról szóló 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: ZÉSZ) előírásaitól való eltérést az alábbiak szerint támogatom:

1. A telek terepszint feletti beépítettsége legfeljebb 75 % lehet.
2. A telek terepszint feletti beépítettségének 1. pont szerinti értéke kizárólag az épület VII. emeletén, az építési engedélytől eltérően megvalósított épületrészek fennmaradási engedélyezési eljárásában vehető igénybe.
3. A telek terepszint feletti beépítettségének 1. pont szerinti értéke csak városrendezési megállapodás alapján, az abban foglalt feltételek teljesítése esetén alkalmazható.

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.

Bagoly Lajos tervező (1145 Budapest, Amerikai út 46. as. 2.) főépítési szakmai konzultáció iránti kérelmet nyújtott be a Budapest XIV. kerület, Kerepesi út 52. számú, 31989/12 hrsz. alatti telek terepszint feletti beépítettsége tekintetében **ZÉSZ előírásaitól való eltérés engedélyezésére.**

A szakmai konzultáció célja, hogy az irodaház – építési engedélyezési tervektől eltérően megépített – VII. emeletére a fennmaradási engedély megadható legyen.

Az építési engedély megadását követően a telek megosztásával jött létre a jelen eljárással érintett Kerepesi út 52. szám alatti, 31989/12 hrsz-ú telek.

A ZÉSZ szerint a Kerepesi út 52. számú ingatlan Vi-1/5 jelű építési övezetben helyezkedik el, ahol az alábbi szabályozási határértékek érvényesek:

Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1/5)

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 magasság pontja ZVR- ból (m)
SZL/SZL	I/I	-	K	45/45	30	-/-/-	18,0	25

A tervező a szabályozási határértékeknek való megfelelés tekintetében az alábbiakról tájékoztatót:

	Engedélyezési terv	Megvalósult állapot	Különbség
Terepszint alatti terület	57,8 %	59,1 %	8,57 m ²
Beépített terület	73,1 %	75 %	11,77 m ²
Zöldfelület	0 %	0 %	0 m ²
Épületmagasság	19,80 m	19,49 m	0,31 m

A kérelem elbírálása során – a tervező által közölt adatok alapján – az alábbiakat állapítottam meg:

1. Telek beépítettsége terepszint felett

A megküldött építési engedélyezési tervek és a Pesti Központi Kerületi Bíróság 25.G.303.855/2001/59. számú ítéletében foglaltak figyelembevételével megállapítottam, hogy az építetű a Kerepesi út 52. számú épület bővítésére a 8/223/5/2000 számú határozattal építési engedélyt kapott. (Az építetű az építési engedély iránti kérelmet 1998. szeptember 23-án nyújtotta be az építésügyi hatósághoz.) Tekintettel arra, hogy a VII. emelet tekintetében a jóváhagyott tervektől eltértek, az épület csak a VI. emeleti szintig kapott használatbavételi engedélyt (száma: 8/308/5/2002).

Az épület VII. emeletén, az udvari oldalon az épület középső részén kb. 2,16 m-rel az épület tömegét kiugratták, mely – az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 1. melléklet 114. pontja figyelembevételével – a telek beépített területét növeli.

A ZÉSZ 54. § (4) bekezdése szerint a Kerepesi út 52. (31989/12 hrsz.) ingatlanon – városrendezési megállapodásban meghatározott mértékben és feltételekkel – el lehet térni a beépítettség megengedett legnagyobb mértékétől legfeljebb 78%-os mértékig.

A tervező nyilatkozata alapján a megvalósult állapot szerint a telek beépítettsége 75 %, így a ZÉSZ 54. § (4) bekezdésében foglaltak szerint az eltérés engedélyezhető.

2. Telek beépítettsége terepszint alatt

A ZÉSZ 23. § (2) bekezdése alapján, ha – meglévő építmény miatt – a telek terepszint alatti építettségének mértéke meghaladja az övezeti előírásokban megengedettet, akkor a terepszint alatti építés mértéke – az építmény fennmaradásáig – a kialakult állapot szerinti lehet.

Mivel az épület a VI. emelet magasságáig (beleértve a terepszint alatti épületrészeket is) meglévőnek tekintendő, a terepszint alatti beépítés tekintetében a terv a ZÉSZ előírásainak megfelel.

3. Zöldfelület

A ZÉSZ 30. § (3) szerint, ha a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke nem éri el a 3. mellékletben meghatározott, vagy az előírt szabályozási határértéket, csak olyan építési tevékenység folytatható, amely a szabályozási határértékektől való eltérést nem növeli tovább.

A rendelkezésünkre álló adatok alapján a tárgyi ingatlanon nincs zöldfelület, és a telken az építési engedélyezési tervek szerint sem volt zöldfelület tervezve, így az épület VII. emeletének fennmaradása tekintetében zöldfelület biztosítása nem követelmény.

4. Épületmagasság

A ZÉSZ 30. § (3) bekezdése szerint, ha a meglévő építmény beépítési magassága a megengedett mértékét túllépi, csak olyan építési tevékenység folytatható, amely a szabályozási határértékektől való eltérést nem növeli tovább.

Az épületmagasság mértéke az építési engedélyezési tervek szerinti 19,80 méterről 19,49 méterre csökkent.

A ZÉSZ szerint az épületmagasság Vi-1/5 építési övezetre meghatározott határértéke 18 méter, melynek az építési engedélyezési terv szerinti állapot sem felel meg. A megvalósult állapot az engedélyezettől kedvezőbb épületmagasságot eredményez, így a ZÉSZ 30. § (3) bekezdésének megfelelően.

5. Járműelhelyezés

A ZÉSZ 4. melléklete figyelembevételével az irodaház VII. emeletének engedélyezettől eltérő kialakítása miatt többlet parkolási igény nem keletkezett.

A fentiekre tekintettel a telek beépítettsége tekintetében a ZÉSZ előírásától való eltérést támogattam.

Budapest, 2022. augusztus 9.

Tisztelettel:

Dienes János főépítész helyett



Binó Beáta

városrendezési osztályvezető

Kapja:

Bagoly Lajos tervező

planit@t-online.hu

Budapest Főváros XIV. kerület
Zuglói Önkormányzata
1145 Budapest, Pétervárad u. 2

Hajdu Flórián
Alpolgármester Úr részére

Manitol Invest Ingatlanforgalmazó és Hasznosító Kft.
1148 Budapest, Kerepesi út 52.
T: +36 (1) 688-1700
F: +36 (1) 688-1701
E: indotek@indotek.hu

www.indotek.hu

Tárgy:

1148, Budapest, Kerepesi út 52. szám alatti ingatlannal
kapcsolatos ZÉSZ módosítás kérés

Tisztelt Alpolgármester Úr,

A Manitol Invest Ingatlanforgalmazó és Hasznosító Kft (székhely: 1148, Budapest, Kerepesi út 52.; cégjegyzékszám: 01-09-880033; adószám: 13922498-2-42) tulajdonában van a 1148, Budapest, Kerepesi út 52. (HRSZ 31989/12) szám alatti 7 emeletes irodaház. A korábbi tulajdonos, az épület hasznosítása miatt, 8/223/5/2000 számú határozattal kiadott építési engedély alapján az épületet átalakította illetve a két szintes tetőteret megépítette (ezek a 6. illetve 7. emelet). Az épület a használatba vételi engedélyt csak a 7. emeletig kapta meg 2002.március 19-én (ügyiratszám: 8/308/5/2002).

Az épület 2002 óta változatlanul, jelen formájában áll fenn, így megvalósult állapotnak lehet tekinteni.

A Manitol Invest Kft szeretné a hiányzó 7. emeletre is megkapni a fennmaradási engedélyt.

Tekintettel arra, hogy az ingatlan övezeti beépítési paraméterei eltérnek a Zuglói építési szabályzatban előírtaktól, ezért kérelmezzük erre az ingatlanra a ZÉSZ módosítását a lenti paraméterek mértékének növelése érdekében. Ennek érdekében hajlandók vagyunk *településrendezési szerződést* kötni Zuglói Önkormányzatával, melynek feltételeiről szívesen egyeztetnénk Önnel.

Az övezeti paraméterek adatai - amelyre a fenti eltérést szeretnénk kérni - a következők / *Isd csatolt idomtervek /* :

	Engedélyezési terv	Megvalósult állapot	Különbség
Terepszint alatti terület	57,8 %	59,1 %	8,57 m ²
Beépített terület	73,1 %	75 %	11,77 m ²

- **terezszint alatti terület** - Hatályos paraméter : 45 % ; kérelmezett paraméter : 60 %
- **beépített terület** - Hatályos paraméter : 45 % ; kérelmezett paraméter : 75 %
- **parkolási mutató** - 1db plusz gépkocsi parkolóhely (telken kívüli elhelyezés) megváltása, biztosítása

Az alábbi paraméterek tekintetében az építési engedélyezési tervben foglalt értékeken belül van az épület, de tájékoztatásul ezek értékeit is bemutatjuk:

	Engedélyezési terv	Megvalósult állapot	Különbség
Zöldfelület	0 %	0 %	0 m ²
Épületmagasság	20,83 m	20,34 m	0,49 m

- **épületmagasság** - Hatályos paraméter: 18 m ;
- **zöldfelület** - Hatályos paraméter : 30 % ;

Kapott információk alapján úgy tudjuk, hogy jelenleg folyamatban van az Önkormányzatnál a ZÉSZ módosításának az ügye, ezért kérjük, hogy ha lát erre lehetőséget, akkor a 1148, Budapest, Kerepesi út 52. sz. ingatlanra vonatkozó módosítás is kerüljön bele ebbe a szabályozásba.

Üdvözlettel,

Budapest, 2021.november 16.



Jellinek Dániel
Manitol Invest Kft
ügyvezető

- 1.sz. melléklet: Főépítész úr 2021.10.19-i szakmai véleménye (ügyiratszám:1/21118-4/2021)
2. sz. melléklet: A felkért közreműködő építész által készített idomtervek, zöldfelület számítást és épület magasság számítást bemutató konzultációs tervek

