



Budapest Főváros XIV. Kerület
Zuglói Polgármesteri Hivatal

>>>1145 Budapest, Pétervárad utca 2.

Főépítési Iroda

Ügyintéző: Gyöngyösi Beáta
Telefonszám: [REDACTED]
E-mail: varoskepvedelem@zuglo.hu
Ügyiratszám: 1/2806-6/2024

Tárgy: Budapest XIV. kerület, Nagy Lajos király útja
111. szám alatti telek beépítése ügyében szakmai
konzultáció

FŐÉPÍTÉSZI SZAKMAI VÉLEMÉNY

Farkas Károly tervező (FK Architect Kft. – 1221 Budapest, Gerinc u. 140./1) főépítési szakmai konzultáció iránti kérelmére a Budapest XIV. kerület, Nagy Lajos király útja 111. számú, 31484/49 hrsz. alatti telek vonatkozásában Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testületének Zuglói építési szabályzatáról szóló 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: ZÉSZ) egyes előírásaitól való eltérést az alábbiak szerint támogatom:

1. A lakásszám alapértékétől való eltérés tekintetében az ingatlan területén legfeljebb 35 lakás kialakítását támogatom azzal a feltétellel, hogy a lakásszám engedményes értéke csak városrendezési megállapodás alapján, az abban foglalt feltételek teljesítése esetén alkalmazható.
2. A terepszint alatti beépítés tekintetében a szabályozási határértéktől való eltérést támogatom azzal a feltétellel, hogy a terepszint alatti beépítés mértéke legfeljebb a ZÉSZ szabályozási tervlapján jelölt terepszint alatti és terepszint feletti beépítés összesített területének megfelelő mértékű lehet, és a zöldfelület sérelmével nem járhat. A terepszint alatti beépítés engedményes értéke csak városrendezési megállapodás alapján, az abban foglalt feltételek teljesítése esetén alkalmazható.

Az épület az építési helyen belül, a vonatkozó előírások betartásával helyezhető el.

Jelen szakmai véleményem kizárólag a városrendezési megállapodás megalapozásául szolgál, a tervezett épület építészeti kialakításával kapcsolatban külön szakmai véleményben nyilatkozom.

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.

Farkas Károly tervező (FK Architect Kft. – 1221 Budapest, Gerinc u. 140./1) főépítési szakmai konzultáció iránti kérelmet nyújtott be a Budapest XIV. kerület, Nagy Lajos király útja 111. számú, 31484/49 hrsz. alatti telken kialakítható lakásszám és a terepszint alatti beépítés mértéke vonatkozásában a ZÉSZ előírásaitól való eltérés engedélyezésére.

A ZÉSZ szerint a Nagy Lajos király útja 111. számú, 31484/49 helyrajzi számú ingatlan Lk-1/2 építési övezetben helyezkedik el.

A ZÉSZ az Lk-1/2 építési övezetre általánosan az alábbi szabályozási határértékeket határozza meg:

Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1/2)

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)
120/60	4000/4000	800	K	30/40	55	-/-/-	12,5	17,5

A ZÉSZ 49. § (5) bekezdése a tárgyi telekre vonatkozóan az általánostól eltérő előírásokat tartalmaz, ennek megfelelően a Nagy Lajos király útja 111. számú ingatlanon a telken összesen kialakítható lakásszám alapértéke 100 m²/darab, engedményes értéke 25 m²/darab, a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 25 %.

Lakásszám

A Nagy Lajos király útja 111. számú telek területe 1027 m², így a fentiek szerint a telken alapértéken legfeljebb 10 darab, engedményes értéken legfeljebb 41 darab lakás helyezhető el.

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 meghatározott építési helyen belül, a Nagy Lajos király útja felőli épületek magasságához igazodva – a lakásokkal szemben támasztott jogszabályi követelmények betartása mellett – 35 darab lakás kialakítása lehetséges, továbbá a rendeltetéshez szükséges gépjárművek a telken belül elhelyezhetők.

Terepszint alatti beépítés

A ZÉSZ szabályozási tervlapja a telken – méretezve – „építési hely terepszint felett beépíthető része”, „építési hely terepszint alatt beépíthető része”, valamint „telek be nem építhető, zöldfelületként kialakítandó és fenntartandó része” jelölést tartalmaz, mellyel a telek zárt sorú beépítését határozza meg.

A ZÉSZ 23. § (5) bekezdése alapján, e rendelet eltérő rendelkezése hiányában építési telken terepszint alatti építmény – legfeljebb a telekre előírt terepszint alatti építés megengedett legnagyobb mértékéig – építési helyen és a „Telek kizárólag terepszint alatt beépíthető része” területén belül helyezhető el.

A ZÉSZ 22. § (4) bekezdése lehetővé tesz, hogy a legfeljebb 1050 m² területű, zárt sorú beépítési módú saroktelek esetén a terepszint alatti és feletti beépítettségének megengedett legnagyobb mértéke elérje a 70 %-ot.

A ZÉSZ 23. § (4) bekezdése alapján a telekre vonatkozó terepszint alatti építés megengedett legnagyobb mértéke az övezeti előírásokban megengedett legnagyobb mértéket meghaladhatja – az előírt zöldfelület, fásított zöldfelület sérelme nélkül – városrendezési megállapodásban meghatározottak alapján.

Mivel szabályozási terv szerint a terepszint alatt beépíthető telekrész nagysága a 70 %-ot meghaladja, a térképen jelölt építési jog igénybevételéhez eltérés engedélyezése szükséges.

Budapest, *időbélyeg szerint*

Tisztelettel:




Binó Beáta
Főépítész

Kapja:

Farkas Károly tervező

elektronikusan