Budapest Főváros XIV. Kerület
Zugló Önkormányzata

>>>1145 Budapest, Pétervárad utca 2.

Főépítészi Iroda, Városképvédelmi Osztály

Ügyintéző: Tóth Judit
Telefonszám: [redacted]
E-mail: varoskepvedelem@zuglo.hu
Ügyiratszám: 1/19271-5/2026

Tárgy: Budapest XIV. kerület, Gyarmat utca 94. szám (hrsz.: 30813) alatti ingatlanon engedményes lakásszám kérése

FŐÉPÍTÉSZI SZAKMAI VÉLEMÉNY

A POS Europe Kft. (1061 Budapest, Paulay Ede u. 65. 4/35.) kérelmére, a Budapest XIV. kerület, Gyarmat utca 94. számú, 30813 hrsz.-ú ingatlanon tervezett új 5 lakásos lakóépület kapcsán a Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének Zugló építési szabályzatáról szóló 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: ZÉSZ) meghatározott lakásszám alapértéktől (3 db lakás) való eltérést – az alapértéken felül további 2 db lakásra vonatkozóan - **eltérésadó szakmai konzultáció** keretében

támogatom az alábbi feltételekkel:

1. **A lakásszám engedményes értéke csak városrendezési megállapodás alapján, az abban foglalt feltételek teljesítése esetén alkalmazható.**
2. **Jelen vélemény a kérelemhez csatolt tervdokumentációval együtt érvényes és kizárólag az engedményes lakásszám vizsgálatára terjed ki.**

INDOKOLÁS

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 97. § (2) bekezdés a) pontja alapján a településkép védelme érdekében az önkormányzat szakmai konzultációt biztosít a településképi követelményekről, ennek keretében javaslatot tehet a településképi követelmények érvényesítésének módjára.

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 véleményt adok.

A POS Europe Kft. (1061 Budapest, Paulay Ede u. 65. 4/35.) 2026. szeptember 23-án főépítészi szakmai konzultáció iránti kérelmet nyújtott be a Budapest XIV. kerület, Gyarmat utca 94. szám alatti, 30813 hrsz.-ú ingatlanon új 5 lakásos lakóépület építése ügyében.

A terveket Studio Kvarc Építész Tervező Kft./Haraszti Lívia (É11 0320) okl. építészmérnök készítette.

A ZÉSZ alapján az ingatlan övezeti besorolása Lk-1/5 (kisvárosias, jellemzően zártsorú beépítésű lakóterület). A telek műemléki környezetben található.

Kisvárosias, jellemzően zártsorú beépítésű lakóterület (Lk-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 terepszint felett/alatt (%)	Zöldfelület megeng. legkisebb mértéke (%)	Szintterület: ált. alap/engedm. / parkolási alap/engedm. (m^2/m^2)	Legnagyobb épületmagasság (m)
180/90	4000/4000	400	K	30/40	55	-/-/-/-	6,5

A 30813 hrsz.-ú telek beépítés módja az 1/151-2/2026 számú főépítészi vélemény alapján szabadon álló, a telek területe 675 m^2.

A lakásszám alapértéket adó osztószám 180 m^2/db, a lakásszám kedvezményes értékét adó osztószám 90 m^2/db, ezért a fenti jogszabályok értelmében a lakásszám alapértéke 3 db, míg az engedményes érték 7 db a tárgyi ingatlan vonatkozásában.

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 e-papíron benyújtott tervdokumentáció (iratazonosító EPAPIR-20260923-7574) szerinti épület 5 lakásos, pinceszint + földszint + emelet + tetőtérbeépítés, magastetős kialakítású.

A tervezett 5 lakáshoz jogszabály által előírt darabszámú parkolóhely az épületen belül, a pinceszinti garázsban kap helyet, a közterületet nem terheli.

A kérelmezett 5 db lakásszám a ZÉSZ szerinti engedményes lakásszám értéket nem lépi túl. A tervezett beépítési paraméterek a ZÉSZ övezeti előírásainak megfelelnek.

A benyújtott dokumentumokat megvizsgálva a tervezett lakóépület illeszkedik az épített környezetébe, a telek beépítési paraméterei összhangban vannak a városképi-, városrendezési szempontokkal. Az 5 lakásos lakóépület terveit a 2026. szeptember 28-i Tervtanács tárgyalta, településképi szempontból támogatta.

A fentiekre való tekintettel az alapértelmezett lakásszámtól (3 db) való eltérést – a plusz 2 db lakásra vonatkozóan – támogatom.

A Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Képviselő-testületének a városrendezési jogintézményekről szóló 12/2021. (III.26.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: VJR) 7. § (5) bekezdése alapján a lakásszám engedményes értékének igénybevételére irányuló városrendezési megállapodás megkötését megelőzően lakásszám környezeti vizsgálat szükséges, melynek során az érintett ingatlan telekhatár vonalaitól mért 50 m szélességű sávban, teljesen vagy részben elhelyezkedő telkeken található lakások számát kell vizsgálni, amelyből az érintett telket figyelmen kívül kell hagyni. A kérelmezett lakásszám engedményes értékeihez tartozó támogatási összegeket az 1. melléklet szerint úgy kell figyelembe venni, hogy az 50 m szélességű sávban elhelyezkedő egy lakást tartalmazó telkek száma az összes vizsgált telek darabszámához képest:

a) esetben a 0 % felett - 20 %-ot elérő mértékű,
b) **esetben a 20 % felett - 40 %-ot elérő mértékű,**
c) esetben a 40 % felett - 60 %-ot elérő mértékű,
d) esetben a 60 % felett - 80 %-ot elérő mértékű,
e) 80 % feletti mértékű.

Az épület környezetében lévő ingatlanokat megvizsgálva megállapítható, hogy az ingatlan körüli 50 méteres sávban 20 db telken 111 db lakás található; a vizsgált ingatlanok 40 %-án (8 db telken) található egylakásos lakóépület.

A lakásszám eltéréshez a VJR 1. melléklet 1. számú táblázat 35-37. sora szerinti összeg az irányadó.

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

Budapest, 2026. szeptember 30.

[redacted]

Binó Beáta
főépítész

Kapja:
Haraszti Lívia tervező elektronikusan