



Budapest Főváros XIV. Kerület
Zugló Önkormányzata

>>>1145 Budapest, Pétervárad utca 2.

Főépítési Iroda, Városképvédelmi Osztály

Ügyintéző: Veliczky László
Telefonszám: +36 70/6460536
E-mail: varoskepvedelem@zuglo.hu
Ügyiratszám: 1/5743-15/2022

Tárgy: Vadvirág utca 4. (39480/17 hrsz) ingatlanra
tervezett lakóépület építése kapcsán a lakásszám
értékétől való eltérésengedő konzultáció

FŐÉPÍTÉSZI VÉLEMÉNY

Finta Gábor (1141 Budapest, ...) nevében, Molnár József tervező
(____@molep.hu) által, a Budapest XIV. kerület, Vadvirág utca 4. számú, 39480/17 hrsz.
alatti ingatlanon tervezett új, 5 lakásos lakóépület kapcsán az alapértelmezett lakásszámtól
(3 db) való eltérést -plusz 2 db lakásra vonatkozóan- **eltérésengedő konzultáció** keretében

támogatom az alábbi feltétellel:

-a kedvezményes lakásszámra vonatkozóan városrendezési megállapodást kell kötni!

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) 79. §-a 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 Lk-2/3 (kisvárosias, jellemzően szabadon álló beépítésű lakóterület). A beépítés módja „K” kialakult. A telek területe 548,25 m², a lakásszám alapértéket adó osztószáma 180 m²/db, a lakásszám kedvezményes értékét adó osztószáma 90 m²/db. A lakásszám alapértéke 3 db, míg az engedélyes érték 6 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 engedélyes mértékéig el lehet térni.

A benyújtott dokumentumokat megvizsgálva az 5 lakásos lakóépület illeszkedik az épített környezetébe, a tervezett tevékenység vonatkozásában a telek beépítési paraméterei összhangban vannak városképi-, városrendezési szempontokkal. A lakásokhoz 5 db gépkocsi

elhelyezése szükséges. Az 4 db gépkocsi elhelyezése épületen belül, a pincei garázsban, 1 db gépkocsi pedig a lejárati rámpa fedett részén megoldott.

A kapubehajtóra és a kerítésre külön engedélyt kell kérni.

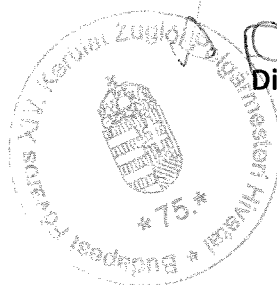
A kérelmezett 2 db lakásszám a ZÉSZ szerinti engedélyes lakásszám értéket nem lépi túl.

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, 2022. június 13.

Tisztelettel:



Dienes János
Dienes János
főépítész

Kapja:

Molnár József tervező (.....@molep.hu)