



Főépítési Iroda, Városképvédelmi Osztály

Ügyintéző: Tóth Judit
Telefonszám: +36 70/647-4758
E-mail: varoskepvedelem@zuglo.hu
Ügyiratszám: 1/12406-4/2022

Tárgy: Czobor utca 88. (30562) ingatlanon engedményes lakásszám kérése

FŐÉPÍTÉSZI VÉLEMÉNY

Bagoly Lajos tervező (É2 01-1960) tervező kérelmére a Budapest XIV. Kerület, Czobor utca 88. szám alatti (30562 hrsz.) ingatlanon tervezett 3 lakásos lakóépület kapcsán az alapértelmezett lakásszámtól (2 db) való eltérést – plussz egy db lakásra vonatkozóan - **eltérésengedő konzultáció** keretében

támogatom az alábbi feltétellel:

- **a kedvezményes lakásszámról 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) 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 telek területe 665 m², a lakásszám alapértéket adó osztószám 240 m²/db, a lakásszám kedvezményes értékét adó osztószám 120 m²/db. A lakásszám alapértéke 2 db, míg az engedményes érték 5 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.

A benyújtott dokumentumokat megvizsgálva a 3 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, melyek elhelyezése épületen belül megoldott, a közterületet nem terheli.

A kérelmezett 1 db lakásszám a ZÉSZ szerinti engedményes lakásszám értéket nem lépi túl.

A fentiekre való tekintettel az alapértelmezett lakásszámtól (2 db) való eltérést – a plussz egy db lakásra vonatkozóan - támogatom.

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

Budapest, 2022. június 24.

Tisztelettel:



Dienes János
Dienes János
főépítész

Kapja:

Bagoly Lajos tervező