



Budapest Főváros XIV. Kerület
Zugló Önkormányzata

>>>1145 Budapest, Pétervárad utca 2.

Főépítési Iroda, Városképvédelmi Osztály

Ügyintéző: Tóth Judit
Telefonszám: +36 70/647-4758
E-mail: varoskepvedelem@zuglo.hu
Ügyiratszám: 1/1649-13/2022

Tárgy: Öv utca 164. (31171/1) ingatlanon engedményes lakásszám kérése

FŐÉPÍTÉSZI VÉLEMÉNY

Turján Csaba (É01-4187) tervező kérelmére a Budapest XIV. Kerület, Öv utca 164. szám alatti (31171/1 hrsz.) ingatlanra tervezett 4 lakásos lakóépület kapcsán az alapértelmezett lakásszámtól (2 db) való eltérést – plussz két db lakásra vonatkozóan - **eltérésengedő konzultáció** keretében

támogatom az alábbi feltétellel:

- a kedvezményes lakásszámmra vonatkozóan városrendezési megállapodást kell kötni.

INDOKOLÁS

A településképvédelméről 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 Lk-2/8 (kisvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület). A telek területe 500 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 4 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 4 lakásos lakóépület illeszkedik az épített környezetébe, a tervezett tevékenység vonatkozásában a telek beépítési paraméterei összhangban vannak városképi-, városrendezési szempontokkal. A lakásokhoz tartozó szükséges 4 db gépkocsi elhelyezése a telken belül megoldott, a közterületet nem terheli.

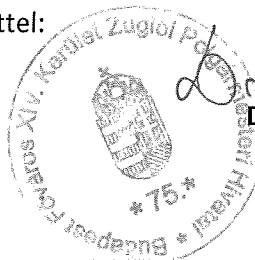
A kérelmezett 2 db lakásszám a ZÉSZ szerinti engedményes lakásszám értéket nem lépi túl.

A fentiekre való tekintettel az alapértelmezett lakásszámtól (2 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. augusztus 15.

Tisztelettel:



Dienes János
Dienes János
főépítész

Kapja:

Turján Csaba tervező

