



**Főépítési Iroda, Városképvédelmi Osztály**

Ügyintéző: Tóth Judit  
Telefonszám: +36 70/647-4758  
E-mail: varoskepvedelem@zuglo.hu  
Ügyiratszám: 1/6819-4/2021

**Tárgy:** Szenice utca 6. (31269/90) ingatlanon  
engedményes lakásszám kérése

**FŐÉPÍTÉSZI VÉLEMÉNY**

Bagoly Lajos (1145 Budapest, Amerikai út 46. as. 2.) tervező kérelmére a Budapest XIV. Kerület, Szenice utca 6. szám alatti (31269/90 hrsz.) ingatlanra tervezett 5 lakásos lakóépület kapcsán az alapértelmezett lakásszámtól való eltérést – a plussz két db lakásra vonatkozóan - **eltérésengedő konzultáció** keretében

**támogatom** az alábbi feltétellel:

- a kedvezményes lakásszámmra vonatkozó városrendezési megállapodás megkötése.

**INDOKOLÁS**

A településkép 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 kerületi 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 934 m<sup>2</sup>, a lakásszám alapértéket adó osztószám 240 m<sup>2</sup>/db, a lakásszám kedvezményes értékét adó osztószám 120 m<sup>2</sup>/db. 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.

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 tartozó szükséges 7 db gépkocsi elhelyezése a telken belül (épületen 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 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, 2021. május 5.

Tisztelettel:



*Dienes János*

**Dienes János**  
főépítész

Kapja:

Bagoly Lajos planit@t-online.hu