



**Főépítési Iroda Városképvédelmi Osztály**

Ügyintéző: Tóth Judit  
Telefonszám: 06-70/647-4758  
E-mail: varoskepvedelem@zuglo.hu  
Ügyiratszám: 1/3733-11/2022  
ÉTDR azonosító: 202200189333

Tárgy: Lipótvár utca 47. (31456 hrsz.) 6 lakásos  
lakóépület építési engedélye ügyében  
településképi vélemény

## TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNY

Mikófalvi Marcell (1141 Budapest, ) kérelmére a Budapest XIV. Kerület, Lipótvár utca 47. szám alatti (31456 hrsz.) ingatlanra tervezett 6 lakásos lakóépület településképi véleményre benyújtott terveit

**engedélyezésre javaslom az alábbi feltétellel:**

- a kedvezményes lakásszámra vonatkozóan városrendezési megállapodást kell kötni.

A településképi vélemény ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye, az csak az építésügyi hatósági ügyben hozott döntés keretében vitatható.

## INDOKOLÁS

Mikófalvi Marcell (1141 Budapest, ) által meghatalmazott Paunoch János tervező (É1 01-1692) 2022. július 11-én ÉTDR rendszeren keresztül településképi véleményezési kérelmet nyújtott be a Budapest XIV. kerület, Lipótvár utca 47. számú, 31456 hrsz. alatti ingatlanra tervezett 6 lakásos lakóépület építési engedélyére vonatkozóan.

A tervezett tevékenység a Budapest Főváros XIV. Kerület Képviselő-testületének Zugló városképvédelméről szóló 10/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: ZVR) 81. § (1) alapján véleményezési eljáráshoz kötött.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 44. § (1) bekezdése alapján az önkormányzat a településképi véleményét az önkormányzati főépítész vagy a helyi építészeti-műszaki tervtanács (a továbbiakban: Tervtanács) szakmai álláspontjára alapozza.

A ZVR 81. § (4) bekezdése alapján a településképi véleményezési eljárásban a képviselő-testület a hatáskörét a polgármesterre ruházza át.

A Korm. rendelet 44.§ (3) bekezdése alapján a véleményezési eljárás során vizsgálni kell:

- a településképi követelményeknek való megfelelést,
- településképi-védelmi szempontból a közterületről látható épület, épületrész kialakításának módját,

- c) közterületen folytatott építési tevékenység végzése esetén a közterület burkolatának, műtárgyainak, köztárgyainak, növényzetének, továbbá a díszvilágító berendezések és reklámhordozók kialakítását.

A tervezett tevékenység vizsgálatának városképi szempontjait a ZVR 15. melléklete határozza meg.

A Budapest Főváros XIV. Kerület Képviselő-testületének Zugló építési szabályzatáról szóló 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: ZÉSZ) alapján az ingatlan övezeti besorolása Lke-1/2 (kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület). A telek területe 1273 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 5 db, míg az engedményes érték 10 db a tárgyi ingatlan vonatkozásában.

Az ingatlanra tervezett 6 lakásos lakóépület kapcsán az alapértelmezett lakásszámtól (5 db) való eltérést – plussz egy db lakásra vonatkozóan - a ZÉSZ 16. § (7) bekezdése alapján az 1/3733-7/2022. számú eltérésengedő konzultáció keretében támogattam.

A kedvezményes lakásszámra vonatkozóan városrendezési megállapodást kell kötni, ezért a városrendezési megállapodás megkötését a településképi vélemény feltételül előírtam.

A tervezett épület földszint + 2 emelet, lapostetős kialakítású. A lakásokhoz tartozó 6 db gépkocsi a telken belül (3 db épületen belül, 3 db az előkertben) kerül elhelyezésre.

Jelen vélemény a **kerítésre és a kapubehajtóra nem vonatkozik**, azokra vonatkozóan külön eljárást kell lefolytatni.

A tervdokumentációt a 2022. július 13-i tervtanács véleményezte, elfogadásra javasolta.

Véleményemet a fentiek alapján, a Tervtanács véleményének figyelembevételével hoztam meg. A véleményezési eljárást a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 9. §-a, a Korm. rendelet 44-45. §-a, valamint a ZVR alapján folytattam le.

A Korm. rendelet 45.§ (9) bekezdése szerint a településképi vélemény ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye, az csak az építésügyi hatósági ügyben hozott döntés keretében vitatható.

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 18. § (4a) bekezdése alapján az építésügyi hatóság a polgármester településképi véleményét bizonyítékként veszi figyelembe.

Budapest, 2022. július 14.

**Horváth Csaba**

polgármester megbízásából

  
**Dienes János**  
főépítész

Értesül:

Mikófalvi Marcell 1141 Budapest,  
Paunoch János tervező ÉTDR felületen