



Főépítési Iroda, Városképvédelmi Osztály

Ügyintéző: Tóth Judit
Telefonszám: +36 70/647-4758
E-mail: varoskepvedelem@zuglo.hu
Ügyiratszám: 1/4957-15/2022

Tárgy: Telepes utca 47/b. (31226) ingatlanon
engedményes lakásszám kérése

FŐÉPÍTÉSZI VÉLEMÉNY

Telepes Home Design Kft. (1146 Budapest, Hermina út 63. 6/1.) építető kérelmére, Czibula Magdolna tervező (É 01-5362) tervei alapján a Budapest XIV. Kerület, Telepes utca 47/b. szám alatti (31226 hrsz.) ingatlanra tervezett 10 lakásos lakóépület kapcsán az alapértelmezett lakásszámtól (7 db) való eltérést – plussz három db lakásra vonatkozóan - **eltérésadó konzultáció** keretében

támogatom az alábbi feltétellel:

- a kedvezményes lakásszámra vonatkozóan városrendezési megállapodást kell kötni.

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 építési szabályzatáról szóló 11/2021. (III.26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: ZÉSZ) alapján az ingatlan övezeti besorolása Lk-1/6 (kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület). A telek területe 866 m², a lakásszám alapértéket adó osztószám 120 m²/db, a lakásszám kedvezményes értékét adó osztószám 40 m²/db. A lakásszám alapértéke 7 db, míg az engedményes érték 21 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 10 lakásos – a szomszédos ingatlanhoz ikresen csatlakozó - lakóépület illeszkedik az épített környezetébe, a tervezett tevékenység vonatkozásában a telek beépítési paraméterei összhangban vannak városképi-,

városrendezési szempontokkal. A lakásokhoz tartozó szükséges 10 db gépkocsi elhelyezése telken belül a mélygarázsban megoldott, a közterületet nem terheli.

A kérelmezett 3 db lakásszám a ZÉSZ szerinti engedélyes lakásszám értéket nem lépi túl. A tervezett beépítési paraméterek a ZÉSZ övezeti előírásainak megfelelnek.

A fentiekre való tekintettel az alapértelmezett lakásszámtól (7 db) való eltérést – a plussz három db lakásra vonatkozóan - támogatom.

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

Budapest, 2022. október 24.

Tisztelettel:


Dienes János
főépítész



Kapja:

Telepes Home Design Kft. építtető
Czibula Magdolna tervező

telepeshomedesignkft@gmail.com
e-mail: czibula.magdolna@polygraf.hu