



Főépítési Iroda, Városképvédelmi Osztály

Ügyintéző: Tóth Judit
Telefonszám: +36 70/647-4758
E-mail: varoskepvedelem@zuglo.hu
Ügyiratszám: 1/8366-9/2022

Tárgy: Szatmár utca 7. (30398) ingatlanon engedményes lakásszám kérése

FŐÉPÍTÉSZI VÉLEMÉNY

A Forestate Invest Kft. (1095 Budapest, Soroksári út 48.) által meghatalmazott Román László (É 08-0542) tervező kérelmére a Budapest XIV. Kerület, Szatmár utca 7. szám alatti (30398 hrsz.) ingatlanon tervezett 5 lakásos lakóépület kapcsán az alapértelmezett lakásszámtól (4 db) való eltérést – plussz egy 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-1/4 (kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület). A telek területe 687 m², a lakásszám alapértéket adó osztószám 150 m²/db, a lakásszám kedvezményes értékét adó osztószám 75 m²/db. A lakásszám alapértéke 4 db, míg az engedményes érték 9 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 6 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 (4 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. július 7.

Tisztelettel:



Dienes János
Dienes János
főépítész

Kapja:

Román László tervező

rl@lenarchitects.com