



Főépítési Iroda, Városképvédelmi Osztály

Ügyintéző: Tóth Judit
Telefonszám: +36 70/647-4758
E-mail: varoskepvedelem@zuglo.hu
Ügyiratszám: 1/13229-4/2022

Tárgy: Csömöri út 144. (31267/81) ingatlanon
engedményes lakásszám kérése

FŐÉPÍTÉSZI VÉLEMÉNY

Mészáros Máté (É 13-1642) tervező kérelmére a Budapest XIV. Kerület, Csömöri út 144. szám alatti (31267/81 hrsz.) ingatlanra tervezett (7 db lakást és 2 db irodát magábafoglaló) vegyes rendeltetésű társasház kapcsán az alapértelmezett lakásszámtól (3 db) való eltérést – plussz négy db lakásra vonatkozóan - **eltérésengedő konzultáció** keretében

támogatom az alábbi feltétellel:

- a kedvezményes lakásszámmra vonatkozóan városrendezési megállapodást kell kötni.

INDOKOLÁS

A településképi 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-2/8 (kisvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület). A telek területe 872 m², a lakásszám alapértéket adó osztószám 240 m²/db, a lakásszám kedvezményes értékét adó osztószám 120 m²/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 a (7 db lakást és 2 db irodát magábafoglaló) vegyesrendeltetésű, a földszint felett két épületből álló társasház illeszkedik az épített környezetébe, a tervezett tevékenység vonatkozásában a telek beépítési paraméterei összhangban vannak városképi-, városrendezési szempontokkal. A lakásokhoz tartozó

szükséges 8 db gépkocsi elhelyezése, valamint az irodákhoz tartozó 2 db gépkocsi elhelyezése a telken belül a mélygarázsban megoldott, a közterületet nem terheli.

A kérelmezett 4 db lakásszám a ZÉSZ szerinti engedményes lakásszám értéket nem lépi túl. A tervezett beépítési paraméterek a ZÉSZ övezeti előírásainak megfelelnek.

A fentiekre való tekintettel az alapértelmezett lakásszámtól (3 db) való eltérést – a plussz négy db lakásra vonatkozóan - támogatom.

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

Budapest, 2022. szeptember 1.

Tisztelettel:


Dienes János
főépítész

Kapja:

Mészáros Máté tervező

mate.meszaros86@gmail.com