



### Főépítési Iroda, Városképvédelmi Osztály

Ügyintéző: Fehérné Tölgyesi Ildikó  
Telefonszám: +36 1-872-9337  
E-mail: varoskepvedelem@zuglo.hu  
Ügyiratszám: 1/25605-8/2022

Tárgy: Czobor u. 25. (30725 hrsz.) ingatlanon  
engedményes lakásszám kérése

### FŐÉPÍTÉSZI VÉLEMÉNY

A Kárpát Építő Kft. (1046 Budapest, Kiss Ernő u. 3. A. ép. 447-448. ajtó) építtető kérelmére, Juhász Dávid tervező (É13-1543) tervei alapján a Budapest XIV. Kerület, Czobor u. 25. szám alatti (30725 hrsz.) ingatlanra tervezett 6 lakásos lakóépület kapcsán az alapértelmezett lakásszámtól (4 db) való eltérést – plussz kettő db lakásra vonatkozóan - **eltérésadó konzultáció** keretében

**támogatom** az alábbi feltétellel:

- a kedvezményes lakásszámra 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 (kiszárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület). A telek területe 735 m<sup>2</sup>, a lakásszám alapértéket adó osztószám 150 m<sup>2</sup>/db, a lakásszám kedvezményes értékét adó osztószám 75 m<sup>2</sup>/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 a 6 lakásos – a szomszédos ingatlanhoz ikresen csatlakozó - lakóépület illeszkedik az épített környezetébe, az ikerszomszéd esetleges átépítését nem akadályozza, a tervezett tevékenység vonatkozásában a telek beépítési

paramétereik összhangban vannak városképi-, városrendezési szempontokkal. A lakásokhoz tartozó szükséges 6 db gépkocsi elhelyezése telken belül a mélygarázsban megoldott, a közterületet nem terheli.

A kérelmezett plussz 2 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 (4 db) való eltérést – a plussz kettő db lakásra vonatkozóan - támogatom.

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

Budapest, 2022. december 14.

Tisztelettel:

  
Dienes János  
főépítész



Kapja:

Juhász Dávid tervező

e-mail: [epitesz@archivizio.hu](mailto:epitesz@archivizio.hu)