



Budapest Főváros XIV. Kerület
Zugló Önkormányzata

>>>1145 Budapest, Pétervárad utca 2.

Főépítési Iroda, Városképvédelmi Osztály

Ügyintéző: Tóth Judit
Telefonszám: +36 70/647-4758
E-mail: varoskepvedelem@zuglo.hu
Ügyiratszám: 1/3364-2/2024

Tárgy: Lipótvár utca 54/a. (31471/3 hrsz.) ingatlanon
engedményes lakásszám kérése

FŐÉPÍTÉSZI VÉLEMÉNY

Papp Dávid Béla (2045 Törökbálint, József Attila u. 68.) tervező kérelmére, a Budapest XIV. kerület, Lipótvár utca 54/a. szám alatti (31471/3 hrsz.) ingatlanra tervezett 5 lakásos lakóépület kapcsán az alapértelmezett lakásszámtól (2 db) való eltérést – plussz három db lakásra vonatkozóan - **eltérésadó 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 Lke-1/1 (kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület). A telek területe 666 m², a lakásszám alapértéket adó osztószám 240 m²/db, a lakásszám kedvezményes értékét adó osztószám 120 m²/db. A lakásszám alapértéke 2 db, míg az engedményes érték 5 db a tárgyi ingatlan vonatkozásában.

Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1/1)

Lakásszám alap/engedm. értéke (m ² /db)	Kereskedelmi szintterület alap/engedm. értéke (m ²)	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Beépítési mód	Legnagyobb beépítettség terepszint felett/alatt (%)	Zöldfelület megeng. legkisebb mértéke (%)	Szintterület: ált. alap/engedm. / parkolási alap/engedm. (m ² /m ²)	Legnagyobb épületmagasság (m)	Épület legmagasabb pontja ZVR-ből (m)
240/120	4000/I	400	K	30/40	55	-/-/-	6,5	12,5

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 – szabadon álló - lakóépület illeszkedik az épített környezetébe, a tervezett tevékenység vonatkozásában a telek beépítési paraméterei összhangban vannak a városképi-, városrendezési szempontokkal. A lakásokhoz tartozó szükséges 5 db gépkocsi elhelyezése telken belül - a pincszinti 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 (2 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, 2024. február 6.

Tisztelettel:


Binó Beáta
főépítész



Kapja:

Papp Dávid Béla tervező

elektronikusan