



Főépítési Iroda, Városrendezési Osztály

Ügyintéző: Fehérné Tölgyesi Ildikó
Telefonszám: [REDACTED]
E-mail: varoskepvedelem@zuglo.hu
Ügyiratszám: 1/12545-9/2025

Tárgy: Telepítési tanulmánytervre vonatkozó főépítési
vélemény

Főépítési vélemény

**a Budapest XIV. kerület, Mogoródi út 84-86. – Jerney u. 50-56. szám, 39936, 39937, 39938, 39939,
39940 hrsz. alatti területre vonatkozó telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés
tervezetére vonatkozóan**

A B5 GARDEN Kft. a fenti fejlesztésre vonatkozó telepítési tanulmánytervet készítetett a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.), és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) tartalmi követelményekre vonatkozó rendelkezéseinek, valamint az 1/12545-5/2025 számú főépítési feljegyzésnek a figyelembevételével. A tervezett projekt beruházója a Twin Residence Kft.

A telepítési tanulmányterv az adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát. Az Méptv. 92. § (1) és (2) bekezdései szerint a települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval. A településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról. A telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés melléklete lesz.

A Korm. rendelet 56/A. § (1) és (2) bekezdései alapján a telepítési tanulmánytervvel, és településrendezési szerződés tervezetével kapcsolatban az alábbi

nyilatkozatokat teszem:

1.) A telepítési tanulmányterv összhangban áll Zuglói településfejlesztési és településrendezési céljaival

A kerület településfejlesztési dokumentumai a 381/2015 (IX.17.) határozattal elfogadott Településfejlesztési koncepció (2015-2030), és az Integrált Településfejlesztési Stratégia (2015-2020). Mindkét településfejlesztési dokumentum területi felosztása szerint az érintett ingatlanok, valamint a telepítési tanulmánytervben vizsgált nagyobb tömb is a Miskolci u. – Gvadányi u. –

Zsálya u. – Tihany u. – Vezér u. – Füredi u. – Nagy Lajos király útja – Egressy út – Lőcsei út – Szugló u. által határolt „Alsórákos Déli rész – Vezér út térsége” területen helyezkednek el.

A Településfejlesztési koncepció megemlíti az „Alsórákos Déli rész – Vezér út térsége” területen belül a Mogyoródi út – Egressy út között található nagyvárosias telepszerű lakóterületet, melybe az érintett ingatlanok – egykori telephely – ékelődnek. A területre általánosan jellemző az ipartelepek átalakulása intenzívebb beépítésű lakóterületekké.

Az Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) fejlesztési stratégia említi az „Alsórákos Déli rész – Vezér út térsége” területtel kapcsolatban, hogy közszolgáltatásokkal nagyon jól ellátott kerületrész (általános iskola, több bölcsőde, óvoda, háziorvosi rendelő, időskorúak nappali ellátása), valamint kiemeli a Mogyoródi út jelentős (átmenő) forgalmát. Az ITS épített környezetének és szolgáltatásainak jövőképében szerepel az igényekhez alkalmazkodó lakás struktúra kialakítása, az élhető és fenntartható lakóterületek igénye, az egészséges környezet létrehozása.

A tervezett beruházással érintett ingatlanok Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testülete 11/2021. (III.26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: ZÉSZ) szerint Ln-T/11 jelű nagyvárosias telepszerű lakóterület övezeti besorolásban vannak, ahol azonban a hatályos előírások szerint csak 1-1 db szolgálati lakás építhető. Az Ln-T/11 övezeti besorolásban az érintett 5 ingatlan mellett csak a szomszédos telephely – 39943, 39930 hrsz. alatti ingatlanjai találhatók. A fejlesztési terület – 5 ingatlan – jelenlegi területe 6509 m². A ZÉSZ szabályozási terve a Mogyoródi út távlati szélesítését ábrázolja az érintett szakaszon. A 39936 és 39937 hrsz. alatti ingatlanok Mogyoródi út menti, összesen 703 m² nagyságú területe érintett a közterület szélesítésével. A fejlesztés során megtörténik a telekalakítás, közterület szélesítése, és annak fásított zöldterületi, parkosított kialakítása. A tervezett telepszerű többlakásos lakóépület kialakítása épülettömegében, elhelyezkedésében a kialakult környezetéhez illeszkedik.

2.) A településrendezési szerződés tervezete összhangban áll a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel

A tervezett többlakásos lakóépület kialakításához szükséges a ZÉSZ módosítása – olyan telepszerű övezet létrehozása, melyben az 55m²-es átlagos lakásnagysággal a tervezett 110 db lakás kialakítható. A településrendezési szerződés tervezete szerint a beruházó vállalja, hogy elkészíti a ZÉSZ módosításához szükséges településrendezési tervet. Az Méptv. 92. § (4) bekezdés szerint a településrendezési szerződés tárgya lehet különösen a telepítési tanulmányterv alapján a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása. A településrendezési szerződés további, beruházói vállalásai:

- közfejlesztésekhez való hozzájárulás
- a szabályozási vonallal érintett 703 m² terület ingyenes önkormányzati tulajdonba adása, azon közterület-alakítási terv szerint fásított zöldterületi parkosítás elvégzése.

Az Méptv. 88. § (6) és ZÉSZ 3. § (4) bekezdések alapján a TRSZ rögzíti, hogy a közút céljára szolgáló 703 m² nagyságú terület rész az építési telek telekméretébe kizárólag annak térítésmentes átadása esetén számítható be. A ZÉSZ módosítást követően a beruházási területen a kialakítandó földfelület minimális mértéke 50% lesz, magasabb, mint a jelenlegi Ln-T/11 övezetben előírt 40%.

3.) Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

Budapest, 2025. november 13.

Binó Beáta
főépítész

