



Főépítési Iroda, Városrendezési Osztály

Ügyintéző: Fehérné Tölgyesi Ildikó
Telefonszám: [REDACTED]
E-mail: varoskepvedelem@zuglo.hu
Ügyiratszám: 1/12545-11/2025

Tárgy: Zugló építési szabályzatának módosítása

FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS

Tárgy: A Budapest XIV. kerület Zugló, Mogyoródi út – Pitvar utca – Lengyel utca – Jerney utca által határolt területre (a továbbiakban: tervezési terület) jelenleg hatályban lévő Budapest Főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzat Képviselő-testületének Zugló Építési Szabályzatáról szóló 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: ZÉSZ) módosítása

1. ELŐZMÉNYEK

A tervezett szabályozás megalapozására Budapest, XIV. ker. Mogyoródi út – Nagy Lajos király útja – Egressy tér - Egressy út – Vezér utca által határolt területre vonatkozóan a B5 Garden Kft. (1143 Budapest, Zászlós u. 26-28.) telepítési tanulmánytervet (a továbbiakban: Telepítési tanulmányterv) készíttetett.

2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADAT:

A jelenlegi tervezési feladat a Telepítési tanulmányterv alapján a ZÉSZ módosítás elkészítése, mely módosítás során:

1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,
2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése,

A ZÉSZ módosításra irányuló településrendezési eljárás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) 68. § (1) bb) bekezdése értelmében **egyszerűsített eljárásban** történik, ugyanis a módosítás során:

A véleményezésre készülő tervdokumentációt a Kormányrendelet tartalmi követelményeinek figyelembevételével, a főépítési feljegyzés 3. pontjában meghatározott tervi tartalommal javasolt összeállítani.

3. A TERVI TARTALOM MEGHATÁROZÁSA:

Megbízói elvárás: rövid, áttekintő, lényeges kérdésekre és magyarázatokra kitérő dokumentáció elkészítése.

A Kormányrendelet 1. melléklet tartalmi követelményei szerint a teljes településrendezési tervezéshez szükséges megalapozó vizsgálatok, helyzetfeltárás és alátámasztó munkarészek helyett a tervezési feladat jellegének megfelelő tartalommal történjen a tervdokumentáció összeállítása, a településrendezési változások bemutatása.

A ZÉSZ módosításához Budapest XIV. kerület Zuglói Önkormányzat Képviselő-testülete által elfogadott Telepítési tanulmányterv, továbbá a ZÉSZ-hez készült alátámasztó tervanyagok (ZÉSZ 2020. alátámasztó anyag) felhasználhatók.

A tervdokumentáció feladat kidolgozásához szükséges mértékben legalább a következő fejezeteket tartalmazza:

1. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

- Helyzetelemzés
- A tervezési terület és környezetének bemutatása, településhálózati összefüggések
- A módosítással érintett ingatlan/ingatlanok bemutatása
- Településfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések
- Területrendezési követelmények
- Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése
- Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat
- Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata

2. TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

- Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására
- A tervezett beépítés
- A rendezés célja

3. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

- Településrendezési javaslat
- Tájrendezési javaslat
- Közlekedési javaslat
- Közművesítési javaslat
- Védelmi és korlátozó elemek
- A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
- Örökségvédelem
- Környezeti értékelés (amennyiben a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerint szükséges)

4. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

- Módosító rendelet-tervezet
- Szabályozási Terv tervlap (a tervezett módosítások jelölésével)

Budapest, 2025. november 14.



Bínó Beáta
főépítész