

ZUGLÓ ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK (ZÉSZ)
MÓDOSÍTÁSA
2022



VÉLEMÉNYEZÉSRE

2022 június
OBELISZK STÚDIÓ KFT.
1056 Budapest, Belgrád rakpart 12.
E mail: telepulestervezes@obelisk.hu

MEGRENDELŐ

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata

Horváth Csaba polgármester

Dienes János főépítész

TELEPÜLÉSTERVEZÉS

Obelisk Stúdió Kft.

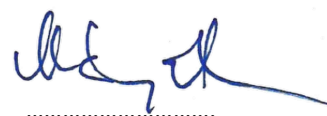
TERVEZŐK

Településtervezés

Máyer Andrea
okl. építésmérnök,
vezető településtervező

Obelisk Stúdió Kft.

TT/1 É 01-1521


.....

Budapest, 2022.06.hó

ÖSSZEFOGLALÓ

TERÜLET LEHATÁROLÁSA

Budapest, XIV. kerület Zugló területének – kivéve a Városligeti építési szabályzatának hatálya alá tartozó terület –a módosítással érintett területei.



A kerület és környezete (forrás Google Earth)

A hatályos ZÉSZ módosítása az alábbiak történik:

- önkormányzati módosítási igények,
- ZÉSZ elfogadása óta beérkezett lakossági, partnerségi kérelmek,
- ZÉSZ használata során felmerült kisebb pontosítások,
- alaptérképi változások (megtörtént telekalakítások) miatt szükséges korrekciók.

A módosítások nem érint TSZT és FRSZ módosítási igényt.

Előzetes vélemények

ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERV	ELŐZETES VÉLEMÉNYT ADOTT	ELJÁRÁSBAN RÉSZT VESZ I/N	VÉLEMÉNY
Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal	I	I	A területre hatályos fővárosi településrendezési eszközök: Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Föv. Kgy. rendelet (FRSZ) és az 50/2015. (I. 28.) Föv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest főváros településszerkezeti terv (TSZT 2021).
			Felhívja a figyelmet arra, hogy az FRSZ az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 2. § 35. pontja szerint telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket nem tartalmazhat, ezért az FRSZ követelményeiről a KÉSZ-ben kell rendelkezni.
			A kerületet érinti a településszerkezeti tervben irányadó területbiztosítással meghatározott infrastruktúra elem, amely területének TSZT 2021-nek megfelelő véglegesítését az alátámasztó munkarészben igazolni szükséges.
			A ZÉSZ módosítása során a jelenleg hatályos településrendezési eszközben a Budapest XIV. kerület, Szőnyi út 29882/1 hrsz-ú és a (29895/2) hrsz-ú ingatlanokat érintő kötelező szabályozási vonal továbbra is változatlanul, módosítás nélkül kerüljön figyelembe vételre, tekintettel az ügyben folyamatban lévő telekalakítási eljárásra.
PMKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztály	I	I	Tájékoztat az országos jelentőségű védett természeti területről. Tételesen tájékoztat a kerületi kármentesítésekről. Felhívja a figyelmet a vonatkozó jogszabályokra.
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága	I	I	Adatszolgáltatást adott digitális formában. Felhívja a figyelmet a vonatkozó jogszabályokra.
BFKH Népegészségügyi Főosztály	I	I	A BFKH nyilvántartása szerint Budapest XIV. kerület közigazgatási területén belül az alábbi természetes gyógytényezők találhatók: Ásványvizes kút: - B-21 OKK számú kút (ásványvíz – fürdési célú – felhasználásra) engedély szám: OTH-GYÓGYF 169-2/2011. Gyógyvizes kutak: - B-13 OKK számú kút (gyógyvíz külső – fürdési célú – és belső – ivási célú – felhasználásra) engedély számok: 102/OTH/2010. és KEF-7946-3/2013. - B-24 OKK számú kút (gyógyvíz külső – fürdési célú és belső – ivási célú – felhasználásra) engedély számok: 81/GYF/2009. és KEF-3461-6/2014. A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási rendszerek védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm.

ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERV	ELŐZETES VÉLEMÉNYT ADOTT	ELJÁRÁSBAN RÉSzt VESZ I/N	VÉLEMÉNY
			rendelet szerint az ásvány- és gyógyvizet kutak védőterületét, védőidomát a tervezés során figyelembe kell venni.
Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság	I	I	Tájékoztató a vízgazdálkodással, vízrajzi létesítményekkel, felszín alatti vizekkel, víziközművekkel kapcsolatban. Felhívja a figyelmet a vonatkozó jogszabályokra.
BFKH Fővárosi Közlekedésselügyi Főosztály	I	Igen, papír dokumentációt kér.	A kerületre vonatkozó KÉSZ és szabályozási terv közlekedési munkarészeinek a Budapesti TSZT-ben és az FRSZ-ben foglaltakkal összhangban kell lenniük, továbbá a közlekedési munkarészek tervezésénél ajánlott az ÚT 2 – 1.218 útügyi műszaki előírásokban foglaltak figyelembevétele. Az I. és II. rendű főutak OTÉK szerint előírt szabályozási szélessége 40 m, a gyűjtőutaké 22 m. Azon útvonalak esetében, ahol közúti vasút is halad, vágányonként további 10 m-el növelt szabályozási szélességet kell biztosítani. Ezek hiányában a keresztmetszeti elemek helyszükségletét a távlati forgalmakra méretezett mintakeresztmetszvények alapján kell meghatározni. A főutak meglévő szabályozását nem lehet csökkenteni. Azon kerületrészek esetében, ahol a közterület keresztmetszete már kialakult, és így az tovább nem bővíthető, a tervezett létesítmények távlati forgalma a meglévő forgalmi és kapacitáviszonyokat kedvezőtlenül nem befolyásolhatja. A közlekedési munkarész készítéséhez a Fővárosi Településszerkezeti Tervben és a Fővárosi Rendezési Szabályzatban szereplő közlekedésfejlesztéseket figyelembe kell venni. A tervezett fő- és gyűjtőút fejlesztések és kapcsolatainak helybiztosítása szükséges. A szükséges közlekedésfejlesztéseket a tervezett funkciókból számítható forgalomnövekmények alapján kell meghatározni.
			Új építés, épületbővítés vagy funkcióváltás esetén az OTÉK, az FRSZ és a kerületi parkolási rendelet szerinti parkolási igényeket telken belül kell biztosítani, lehetőség szerint törekedve a közterületek parkolás alóli felszabadítására. A gazdasági övezetekben valószínűsíthető, rendszeres teherszállítás esetén a rakodásról és a tehergépjárművek elhelyezéséről is telken belül kell gondoskodni.
BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	I	I	Az adatszolgáltatás megküldte, amely Budapest XIV. kerületének területére vonatkozóan tartalmazza a védett ingatlanok adatait. Felhívta a figyelmet, hogy a csatolt adatok

ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERV	ELŐZETES VÉLEMÉNYT ADOTT	ELJÁRÁSBAN RÉSzt VESZ I/N	VÉLEMÉNY
			tájékoztató jellegűek, azok hitelességéért a közhiteles nyilvántartást vezető hatóság felel.
BFKH Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály	I	N	Az ingatlan-nyilvántartási adatok vizsgálata alapján megállapítható, hogy a XIV. kerületben nem található a Tfv. hatálya alá és a termőföld fogalmi körébe tartozó földrészlet.
Nemzeti Földügyi Központ	I		Megküldte az erdőterületek letöltési linkjét.
Budapesti rendőr-főkapitányság Rendészeti szervek Közlekedérendészeti főosztály Balesetmegelőzési és közlekedési osztály	I	I	A közlekedést érintő változtatások elbírálásában részt kíván venni.
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság	I	I	Felhívja a figyelmet a jogszabályokra.
Országos Atomenergia Hivatal	I	I	Tájékoztató, hogy tárgyi tervezési terület 30 kilométeres körzetében az OAH hatáskörébe tartozó létesítményként az Energetikai Kutatóközpont kutatóreaktora, a Budapesti Műszaki Egyetem oktatóreaktora, valamint a Püspökszilág határában található Radioaktív Hulladék Feldolgozó és Tároló üzemel. Felhívja a figyelmet a vonatkozó jogszabályokra. Fentiekén túl, figyelemmel az EljR. 37. § (4) bekezdés b) pontjába foglaltakra, a küldött értesítés alapján az OAH egyedi követelményeket és elvárásokat nem állapít meg, vonatkozó atomenergetikai ágazati elhatározásokat – azok hiányában – nem ismert.
BFKH Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütőgyi Osztály	I		Felhívja a figyelmet a vonatkozó magasabb rendű jogszabályok, valamint a szabványok betartására.
NIF	I	N	Jelzi, hogy Zugló területét érintő projekt Társaságuknál nincs folyamatban.
Magyar Közút	I	N	MK kezelésében lévő országos közút nem érinti.
Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, mint katonai légügyi hatóság	I	N	1. Az adott területre vonatkozólag különös követelményeket, az településrendezési eszközök tartalmi követelményeivel kapcsolatos különös elvárásokat és az adott területet érintő ágazati elhatározást nem fogalmazott meg.

ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERV	ELŐZETES VÉLEMÉNYT ADOTT	ELJÁRÁSBAN RÉSzt VESZ I/N	VÉLEMÉNY
			2. A rendezési feladat ellátásához szükséges adatot nem tart indokoltnak szolgáltatni. 3. Budapest Főváros XIV. kerület az állami célú légitörlekedés tekintetében légitörlekedéssel közvetlenül nem érintett, tekintettel arra, hogy az adott terület az állami repülések céljára szolgáló repülőterek (beleértve a közös felhasználású repülőtereket is) vagy az állami célú repülés biztonságát szolgáló földi berendezések biztonsági övezetén kívül van, és hogy az adott terület az állami repülések céljára szolgáló repülőterek telekhatárától mért 15 kilométernél nagyobb távolságban van. Az érintett terület ugyanakkor az állami célú légitörlekedés tekintetében légitörlekedéssel közvetve érintett, tekintettel arra, hogy egyes – így különösen a beépítésre szánt területen a 100 méternél, beépítésre nem szánt területen az 50 méternél magasabb – építmények az állami célú légitörlekedés biztonságát veszélyeztethetik. Az ilyen építmények állami célú légitörlekedésre gyakorolt hatását a katonai légügyi hatóság az építmények építésügyi hatósági eljárásaiban, jogszabályban meghatározott szakhatóságként vizsgálja.
Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztály Bányafelügyeleti Osztály	I	N	A XIV. kerületben a Bányafelügyelet nyilvántartása szerint sem ásványi nyersanyagvagyon terület, sem földtani veszélyforrás terület nincs.
Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Polgármestere	I	I	Megadja Újpest településfejlesztési dokumentumok, hatályos településrendezési eszközök elérhetőségeit.
Budapest Főváros VIII. kerületi Önkormányzat	I	I	Az eljárás további szakaszában részt kíván venni.
Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzata Polgármestere	I	I	Kéri a kerületi terveikben szereplő szándékokat, azok hatásait figyelembe venni.
Budapest Főváros XIII. kerület Polgármesteri Hivatal Főépítész Iroda	I	I	Kéri a kerületi terv hatályos településfejlesztési rendezési dokumentumainak figyelembevételét, amelyek elérhetőségét megadta.
Budapest Főváros XVI. Kerület Önkormányzat Polgármester	I	I	- regionális szinten is fontos, hogy az M2-HÉV projekt felszín feletti zuglói összekötését a készülő településtervezési tervek biztosítsák, és a beruházás a lehető leghamarabb sikeresen megvalósuljon javítva a térség közlekedését, - közlekedésileg kívánatos, hogy a Füredi utca, a

ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERV	ELŐZETES VÉLEMÉNYT ADOTT	ELJÁRÁSBAN RÉSzt VESZ I/N	VÉLEMÉNY
			Fogarasi út és a Mogyoródi út nyomvonalainak megvalósítását kellő szélességgel és kapacitással és a vasútvonalak különbszintű átkötésével a készülő településtervezési tervek biztosítsák, - a tervezett Körvasút sor további egyeztetéseket igényel, a XVI. kerületi felszíni nyomvonal megvalósítását nem támogatjuk.

BEVEZETŐ

A TERÜLET LEHATÁROLÁSA

A terület lehatárolása:

Budapest XIV. kerület, Zuglói közigazgatási területe:

Dózsa György út –

Vágány utca –

Dévényi út –

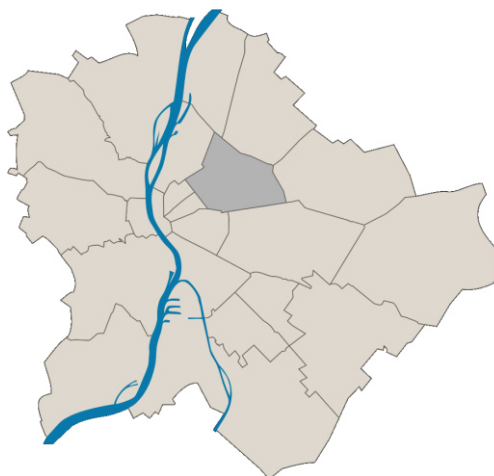
Tatai utca –

Rákospalotai körvasút sor –

Szuglói Körvasút sor –

Kerepesi út által határolt terület

kivéve a Városligeti Építési Szabályzat (VÉSZ) hatálya alá eső területet



A FELHASZNÁLT JOGSZABÁLYOK

A vizsgálatok során az alábbi dokumentációk és magasabb rendű jogszabályok kerültek felhasználásra:

1. az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (ÉTV),
2. az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm.rendelet (OTÉK)
3. a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a település-rendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (TRE)
4. Budapest városfejlesztési dokumentumai:
Budapest-2030 Hosszútávú Településfejlesztési Koncepció (TFK) és
ITS-2020 Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS)
5. Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 364/2021. (II. 24.) Főv. Kgy. határozattal módosított, az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT elfogadott Budapest Településszerkezeti Terve (TSZT 2021), továbbá
6. Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015.(II.16.) önkormányzati rendelete (FRSZ).
7. Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 1319/2017. (IX. 29.) normatív határozata Budapest településképi arculati kézikönyvről
8. Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének a településképi védelméről szóló 30/2017. (IX. 29.) önkormányzati rendelet
9. Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzat Képviselő-testülete 38/2017. (IX. 25.) önkormányzati rendelete a településképi védelméről
10. Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzat Képviselő-testülete 62/2012. (XI.30.) önkormányzati rendelete a fás szárú növények védelméről, kivágásáról és pótlásáról
11. Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzat Képviselő-testülete 1/2016. (I.25.) önkormányzati rendelete a zöldterületek, zöldfelületek használatáról, fenntartásáról, fejlesztéséről és védelméről

12. Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzat Képviselő-testülete 30/2018. (XI. 23.) önkormányzati rendelete Budapest Főváros XIV. kerület Zuglói Önkormányzata tulajdonában álló közterületek használatáról
13. Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzat Képviselő-testülete 13/2019. (VI. 14.) önkormányzati rendelete az építmény, önálló rendeltetési egység vagy terület rendeltetésszerű használatához kapcsolódó gépjármű-elhelyezési kötelezettség megváltásáról

Egyéb dokumentumok

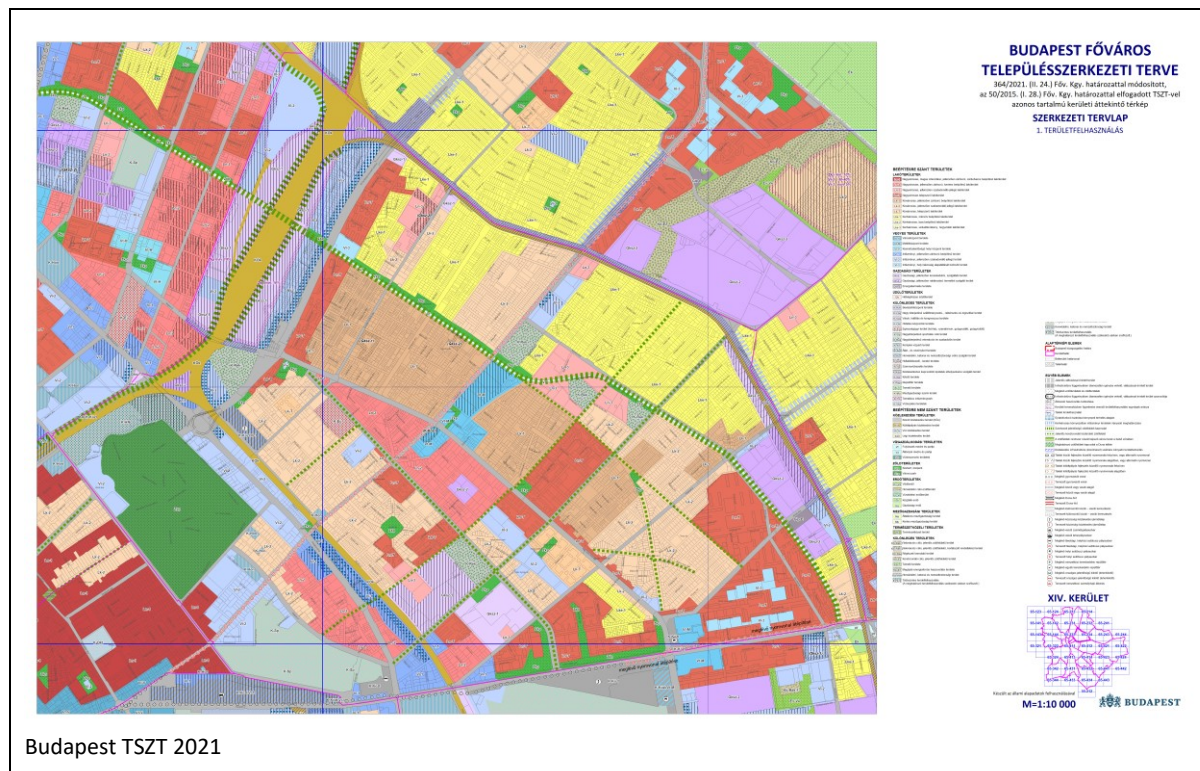
14. Zuglói városfejlesztési dokumentumai:
Településfejlesztési Konceptió (TFK-2015-30) és
Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS-2014-20)
15. Kiemelt beruházások területére vonatkozó törvények, kormányrendeletek
a területek lehatárolása céljából

HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

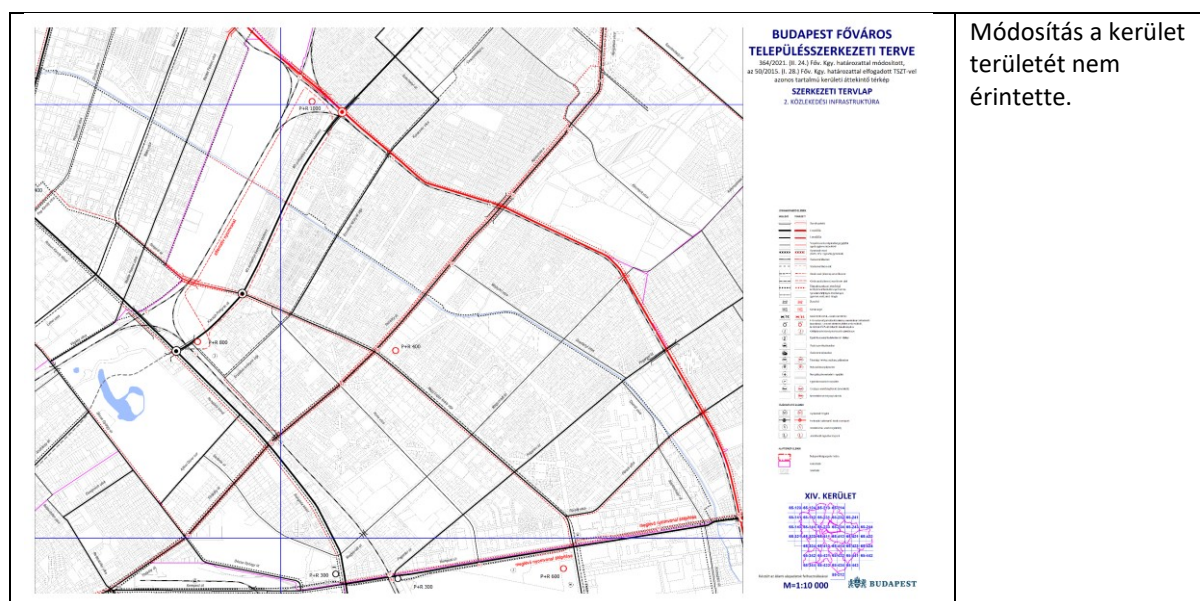
BUDAPEST TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE (TSZT 2021)

Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlése a 364/2021. (II. 24.) Főv. Kgy. határozattal módosította az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Településszerkezeti Tervét (TSZT 2021).

A TSZT meghatározta a (tervezett) területfelhasználási egységeket a beépítésre szánt és nem szánt területeken egyaránt. A TSZT alapján Zugló – a belső zónába tartozó Városliget területe kivételével – az átmeneti zónában helyezkedik el.

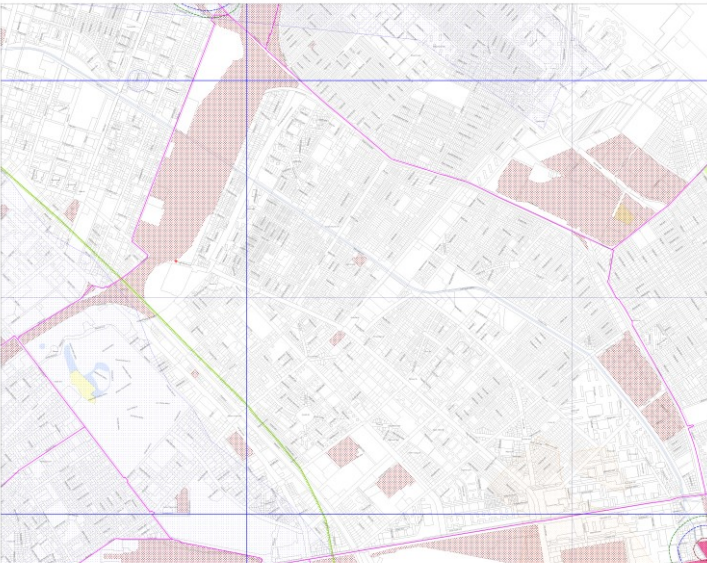
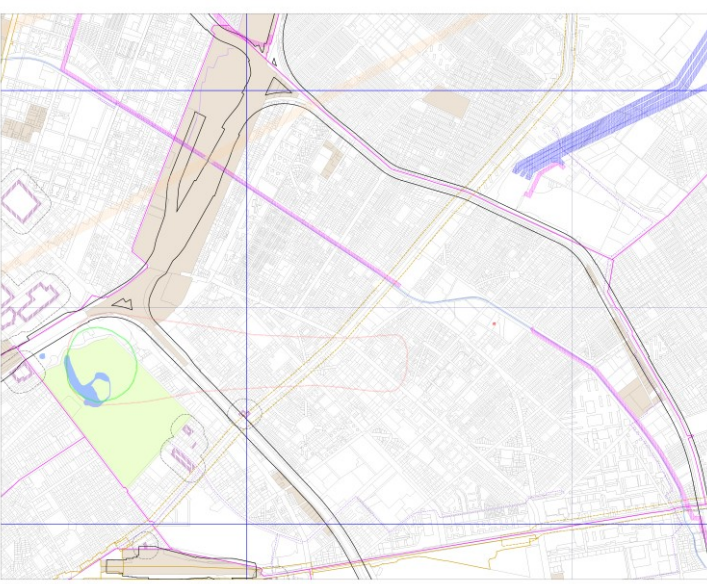


Budapest TSZT 2021



Módosítás a kerület területét nem érintette.

BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE BKA/2001. II. 24./ Főv. Kgy. határozattal módosított, az 50/2015. II. 28./Főv. Kgy. határozattal elfogadott TST-vel azonos tartalmú kerületi átrendelő tervlap SZERKEZETI TERVLAP 3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKENEK VÉDELME a) Műkijelölés szerinti műemléki védelem és értékelés, örökségvédelmi elemek XIV. KERÜLET M=1:10 000 BUDAPEST		Módosítás a kerület területét nem érintette.
BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE BKA/2001. II. 24./ Főv. Kgy. határozattal módosított, az 50/2015. II. 28./Főv. Kgy. határozattal elfogadott TST-vel azonos tartalmú kerületi átrendelő tervlap SZERKEZETI TERVLAP 3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKENEK VÉDELME b) Épített környezet védelmével kapcsolatos megengedett építési magasságok meghatározása XIV. KERÜLET M=1:10 000 BUDAPEST		A Hungária körút mentén jelölésre kerül a „Karakterőrző” területen megengedett 25,0 méteres párkánymagasság”.
BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE BKA/2001. II. 24./ Főv. Kgy. határozattal módosított, az 50/2015. II. 28./Főv. Kgy. határozattal elfogadott TST-vel azonos tartalmú kerületi átrendelő tervlap SZERKEZETI TERVLAP 4. ZÖLDTERÜLET-, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI XIV. KERÜLET M=1:10 000 BUDAPEST		A „Zöldfelület, Táj- és természetvédelmi lapon feltüntetésre került az Állatkert Országos jelentőségű védett természeti területe.

	A „környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek” tervlapjáról törlésre került az „országos vízminőségvédelmi övezet” jelölése
	A Védelmi, korlátozási területek tervlapjáról törlésre került a „kút hidrogeológiai „B” védőterülete”.

BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlés az 5/2015.(II.16.) önkormányzati rendelettel elfogadott Budapest főváros rendezési szabályzatát (FRSZ) a 13/2021. (III. 4.) önkormányzati rendelettel módosította.

Az FRSZ módosítása az alábbi témakörökben történt:

- P+R parkolók számára maximum érték került meghatározásra
- Beépítési sűrűség értékei egyrészt a TSZT szerinti területfelhasználási egységek módosításával összefüggően, másrészt a felülvizsgálat eredményeként módosultak (1. melléklet)
- 1. mellékletben pontosításra kerültek a KÖu és KÖk területfelhasználási egységek határai, közúti fejlesztések távlati nyomvonalai, a villamos hálózat, valamint a P+R hálózat elemei és minimális befogadó képessége
- 8. mellékletben meghatározott infrastruktúra feltétel egyes területek vonatkozásában törlésre került, illetve a Trtv. figyelembevétele miatti közlekedési infrastruktúra változás következtében módosuló területfelhasználás esetén új infrastruktúra feltétel is került meghatározásra
- 1. mellékletben aktualizálásra kerültek a Duna-parti sétányok a megváltozott állapotuk szerint

KÖTELEZŐ ELEMOK

I. ÉPÍTETT ÖRKÖSÖG MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁSÁNAK TERÜLETE

- Egyedi magassági szabályozást igénylő terület
- Magassági korlátozással érintett védett terület
- Kiemelten védendő karakterű terület (I. parkánymagassági kategória)
- Karakterörző terület (II. parkánymagassági kategória)
- Karakterörző területen megengedett 25,0 méteres parkánymagasság

II. EGYES VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT, JELLEMZŐEN ÚJ BÉEPÍTÉSŰ TERÜLETEK MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁSA

- Egyes változással érintett, jellemzően új béépítésű terület (III. parkánymagassági kategória)

III. EGYES KISVÁROSIAS ÉS KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEKRE VONATKOZÓ BÉEPÍTÉSI MAGASSÁG

- Hegykövidéki zónában elhelyezkedő kisvárosias lakóterület (max. 9,0 méteres béépítési magasság)
- Kertvárosias magassággal béépült egyes kisvárosias lakóterület (max. 8,0 méteres béépítési magasság)
- Lke-3 jelű szuettérzékeny, hegyvidéki kertvárosias terület (max. 6,5 méteres béépítési magasság)

IV. EGYES DUNAI SZIGETEK BÉEPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEINEK MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁSA

- Szigetek magassági korlátozással érintett béépítésre szánt területei

V. MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA IGÉNYBE VEHETŐ TERÜLETEK

- Magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 méter
- Magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 65,0 méter
- Magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 90,0 méter

A Hungária körút mentén jelölésre kerül a „Karakterőrző területen megengedett 25,0 méteres párkánymagasság”.

HATÁLYOS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

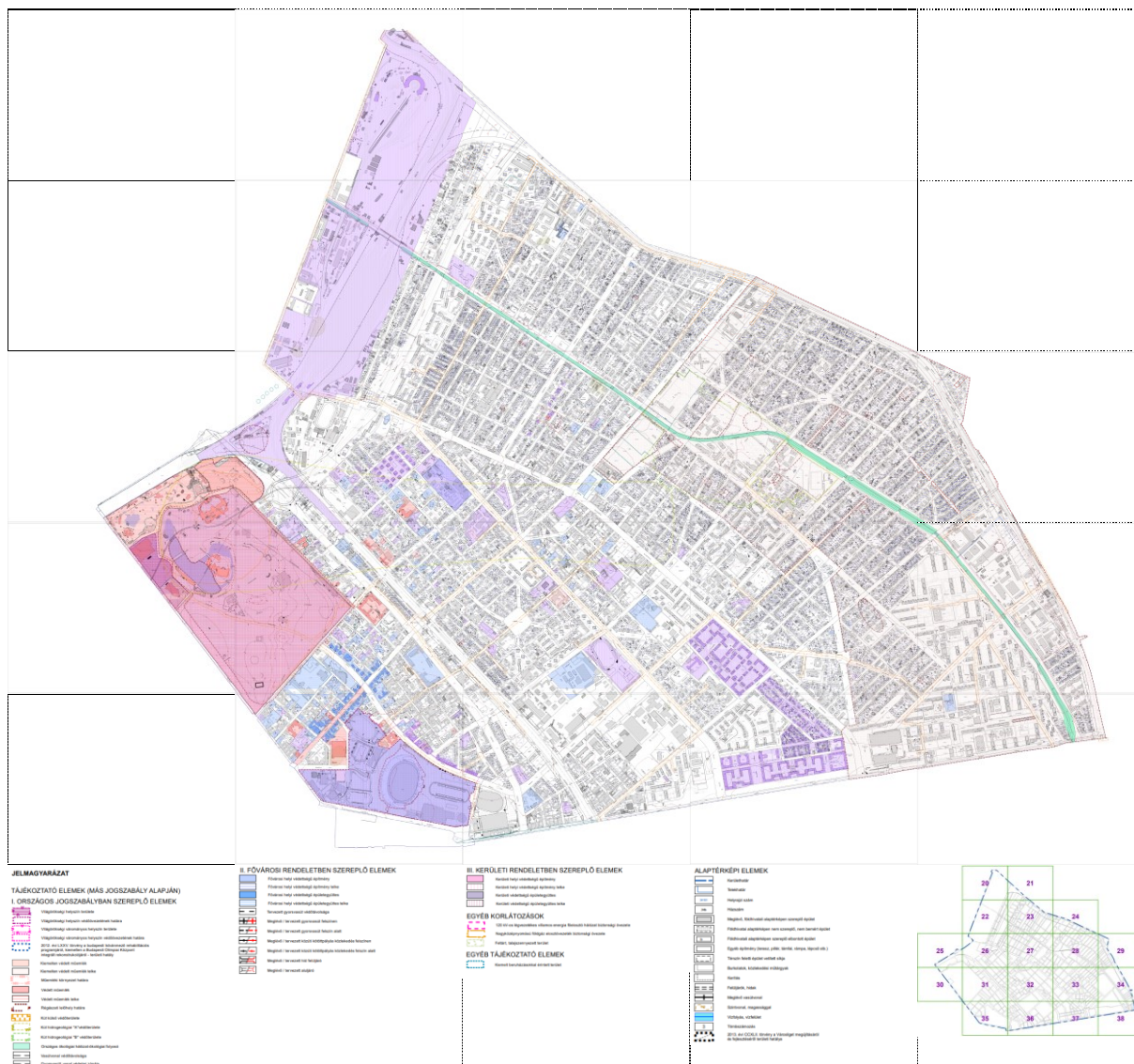
Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Képviselő-testülete 12/2019. (VI. 14.) önkormányzati rendelettel fogadta el Zugló kerületi építési szabályzatát. A tervet – megalapozó vizsgálatát, alátámasztó munkarészeit a BFVT Kft készítette.

A ZÉSZ módosítására és új rendelet elfogadására 2021-ben került sor, amelyet a 11/2021. (III.26.) önkormányzati rendelettel fogadta el Zugló képviselő-testülete. A tervet az Obelisk Stúdió Kft. készítette.

A Hatályos szabályozási terv részletei terv mellékletei a https://www.zuglo.hu/wp-content/uploads/2017/01/1_2021.03.26-OR-ZESZ-1-4-mellekletekkel-keresheto_jav.pdf linken elérhetők.



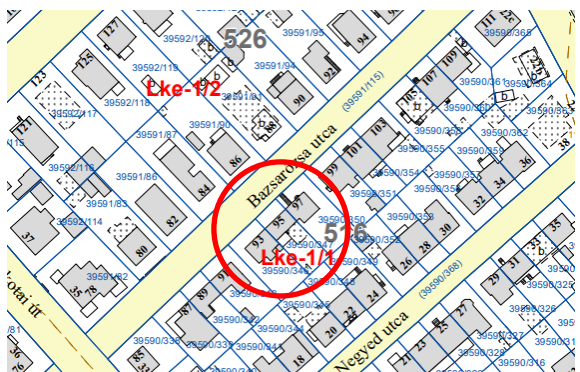
Hatályos szabályozási tervlapjai, jelmagyarázat



Védelmek, korlátozások tervlapjai

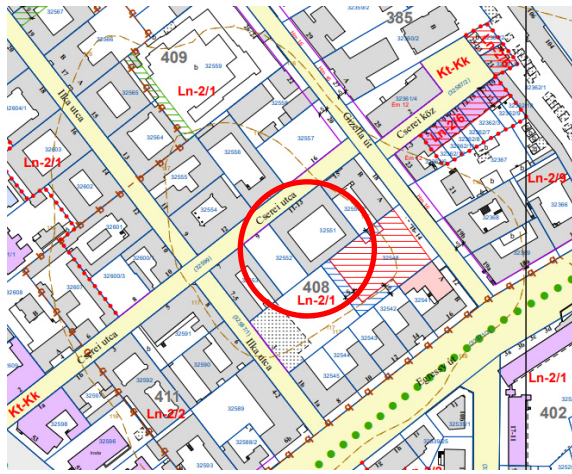
MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉKOK

ZÉSZ ELŐÍRÁSAINAK MÓDOSÍTÁSA

ÁLMOS VEZÉR ÚTJA 44. (HRSZ 39583/6)	A véleményezési eljárás során beérkezett vélemények alapján törölve.
BAZSARÓZSA UTCA 95. (HRSZ: 39590/347)	
Hatályos szabályozási terv részlete	
	A Bazsarózsa utca 95. sz. alatt több, mint 13 éve megépült épület nem felel meg a hatályos előírásoknak, így nem bővíthető. Lakossági kérelemre, az Önkormányzat egyetértő döntése esetén a beépítettség növelhető egyedi elbírálás alapján.
Részletes indoklás	A Bazsarózsa utca 95. sz. alatti épületet jelenlegi tulajdonosai több, mint 13 éve vásárolták meg, amikor az eladó a ház vásárlásakor, 13 évvel ezelőtt az eladó szavatolt és garantált azért, hogy az ingatlan jogi helyzete rendezett, amelyet jóhiszeműen elhittek. A tetőtér bővítés kapcsán kezdték keresni az iratokat, és szembesültek azzal, hogy nem lehet fel az épület kb. 30 évvel ezelőtti megvalósult bővítésére vonatkozó terv-, és engedélyezési dokumentáció. A tulajdonosok az épület tetőtéri bővítését tervezik, hogy kamaszkodó fiaik számára önálló életteret tudjanak kialakítani, és egyúttal rendezni kívánják az ingatlan építés-jogi helyzetét. A 314/2012.(XI.8.) kormányrendelet 12. § alapján: <i>„A helyi építési szabályzat – a kialakult állapotra, domborzati adottságokra tekintettel, a kedvezőbb településképi illeszkedés érdekében – lehetőséget adhat a szabályaitól való eltérésre. Ebben az esetben</i>

	<i>meg kell határozni az eltérés mértékét és alkalmazásának feltételeit, amely nem korlátozhatja a szomszédos telek építési jogát.”</i> A szabálytalan épületrész (ingatlan-nyilvántartásba nem vehető) évtizedek óta fenn áll, a hatóság az intézkedési jogát elvesztette. A túlépítés a jogszabály módosításával szabályossá tehető lenne a várospolitikai feltételek tisztázása mellett minden fél érdeke.
Szabályozási javaslat	Rendelet kiegészül: <i>„52.§ (3) Bazsarózsa utca 95. (39590/347 hrsz.) ingatlanon – városrendezési megállapodásban meghatározott mértékben és feltételekkel – el lehet térni a beépítettség megengedett legnagyobb mértékétől legfeljebb 45%-os mértékig.”</i>

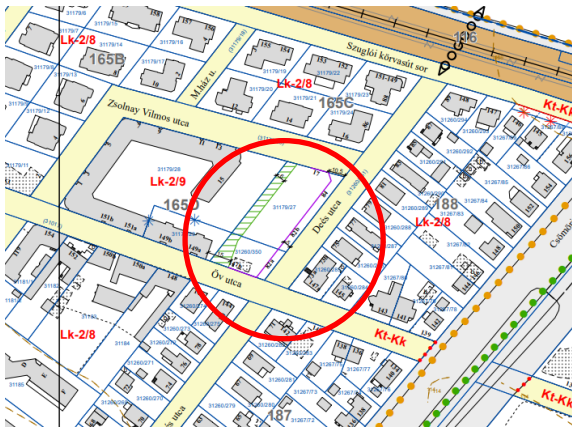
CINKOTAI ÚT 128-140 (HRSZ31267/108)	A véleményezési eljárás során beérkezett vélemények alapján törölve, külön eljárásban vizsgálható.
-------------------------------------	---

CSEREI U 11-13. (HRSZ 32551)	
Hatályos szabályozási terv részletei	
	A telken a hatályos előírás megengedi, hogy a terepszint alatti beépítettsége elérje a 100 %-os mértéket. Az előírás módosításra kerül, annak érdekében, hogy teljesértékű zöldfelület is rendelkezésre álljon a telken. Továbbá törlésre kerül a lakásszámra vonatkozó engedményes érték. Hatályos előírás: (5) A Cserei utca 11-13. (3255 hrsz.) ingatlanon a telken összesen kialakítható lakásszám – 16. § (4) bekezdés a) pontja szerinti – alapértéke: 26 m2/db.
Szabályozási javaslat	Rendelet módosul:

	„45. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: „A Cserei utca 11-13. (32551 hrsz.) ingatlanon a telken összesen kialakítható lakásszám – 16. § (4) bekezdés a) pontja szerinti – alapértéke: 26 m²/db, az engedményes érték nem alkalmazható.”
--	--

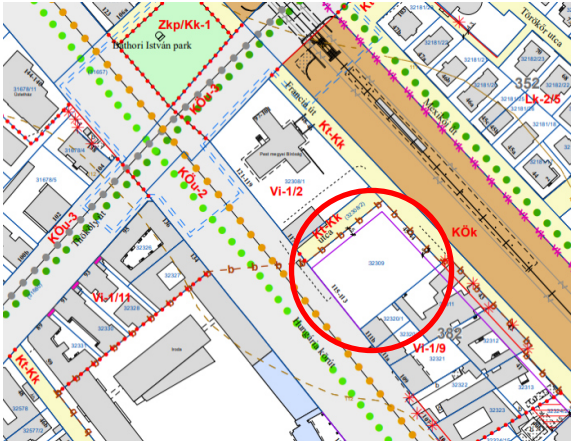
CZOBOR U 51. (HRSZ: 30666)										
Hatályos szabályozási terv részlete										
	A telek önkormányzati tulajdonban van. A telek területe 675 m².									
Hatályos építési övezeti paraméterek	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 30 %, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 6,5 m. 49.§ (2) A Czobor utca 51 (30666 hrsz.) ingatlanon a telken összesen kialakítható lakásszám – 16. § (4) bekezdés a) pontja szerinti – alapértéke: 120 m²/db, a – 16. § (7) bekezdés szerinti – engedményes értéke: 50 m²/db és a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 25 %.									
Hatályos előírások alapján létesíthető beépítés	A telken F+1+T magas épület létesíthető, amelynek bruttó szintterülete ~ 500-530 m² lehet. Az engedményes érték városrendezési megállapodás esetén vehető figyelembe. <table><tr><td>Létesíthető</td><td>Alapérték 120 m²/db</td><td>Engedményes érték 50 m²/db</td></tr><tr><td>lakások száma</td><td>5</td><td>13</td></tr><tr><td>átlagos bruttó területe (m²)</td><td>100</td><td>40</td></tr></table>	Létesíthető	Alapérték 120 m ² /db	Engedményes érték 50 m ² /db	lakások száma	5	13	átlagos bruttó területe (m ²)	100	40
Létesíthető	Alapérték 120 m ² /db	Engedményes érték 50 m ² /db								
lakások száma	5	13								
átlagos bruttó területe (m ²)	100	40								

Változtatási szándékok	A telken elhelyezhető lakás rendeltetések számának alap és engedményes értéke egyaránt 50 m²/db. A legnagyobb épületmagasság emelését kérte 10,5 méterre az Önkormányzat a szomszédos beépítések való az illeszkedés érdekében. A telken ebben az esetben F+2+T magas épület létesíthető, amelynek bruttó szintterülete ~ 710 m² lehet. A lakó rendeltetési egységek átlagos bruttó területe 50 m² lenne.			
Építési övezeti paraméterek	hatályos		javasolt	
Czobor utca 51. (30666 hrsz.) önkormányzati tulajdonú telekre vonatkozóan (Telek területe: 675 m ²)	Lk-1/4		Lk-1/4	
	mutató	tényleges	mutató	tényleges
Beépítettség terepszint felett	≤60 %	405 m ²	≤60 %	kb 60% = 405m ²
Beépítettség terepszint alatt	≤60 %	405 m ²	≤60 %	405 m ²
Épületben beállók (30 m ² /db)		13 db		13 db
Zöldfelület	25 %	168,8 m ²	25 %	168,8 m ²
Építménymagasság	8,0 m	8,0 m	10,5 m	10,5 m
Szintszám		2,5 db		3,5 db
Felépítmény szintterülete		1012,5 m ²		1417,5 m ²
Lakás nettó terület (kb 70%)		708,8 m ²		910 m ²
Lakásszám alapérték	120 m ² /db	5 db	50 m ² /db	13 db
Lakásszám engedményes	*50 m ² /db	*13 db	- m ² /db	- db
Lakás alapterület átlag		*55 m ² /db		70 m ² /db
	*saroktelek (OTÉK max.) *városrendezési megállapodásban tisztázandó feltételek mellett			
Beépítési terv	 forrás: Zugló Főépítész iroda			
Szabályozási javaslat	Rendelet módosul: „49. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: „A Czobor utca 51 (30666 hrsz.) ingatlanon a telken összesen kialakítható lakásszám – 16. § (4) bekezdés a) pontja szerinti – alapértéke: 50 m²/db, az engedményes érték nem alkalmazható; a legnagyobb épületmagasság elérheti a 10,5 métert és a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 25%.”			

DEÉS U 82A. (HRSZ: 31260/350) ÉS DEÉS UTCA 82B-84. (HRSZ 31179/27)			
		A Deés utca 82a és 82b-84. sz. telkeken a tömb többi telkén megépült beépítési és laksűrűséghez igazodóan kerül előírásra a javasolt lakásszám.	
forrás Google		A 31179/28 hrsz-ú telken 140 lakás van, a 31179/29: hrsz-ú telken 34 lakás épület meg.	
Hatályos ZÉSZ előírásai			
Lk-2/9 építési övezet előírásai: legnagyobb beépítettség terepszint felett 30% legnagyobb beépítettség terepszint alatt 40 % épület megengedett legnagyobb magassága 12,5 m. A lakásszám alapértéke 200 m²/db. engedményes értéke 100 m²/db.		Hatályos szabályozási terv részlete 	
		A Deés utca 82a. sz alatti telek önkormányzati tulajdonban van. A telek területe 758 m ² .	
		A Deés utca 82b-84. sz alatti telek gazdasági társaság tulajdona. A telek területe 1978 m ² .	
Hatályos előírások alapján létesíthető beépítés		Deés utca 82a. sz	
		A telken F+3+T magas épület létesíthető, amelynek bruttó szintterülete ~ 950 m² lehet.	
		Az engedményes érték városrendezési megállapodás esetén vehető figyelembe.	
Létesíthető	Alapérték 200 m ² /db	Engedményes érték 100 m ² /db	
lakások száma	3	7	

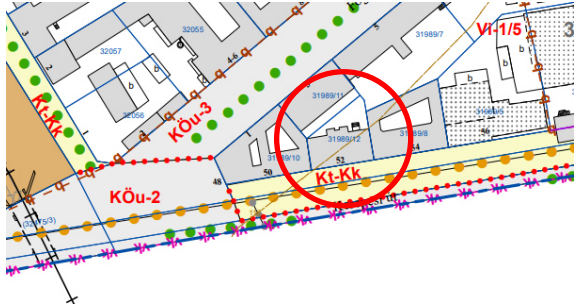
	átlagos bruttó területe (m ²)	290	125	
	Deés utca 82b-84. sz A telken F+3+T magas épület létesíthető, amelynek bruttó szintterülete ~ 2470 m² lehet. Az engedményes érték városrendezési megállapodás esetén vehető figyelembe.			
	Létesíthető	Alapérték 120 m ² /db	Engedményes érték 50 m ² /db	
	lakások száma	9	19	
	átlagos bruttó területe (m ²)	265	125	
Változtatási szándékok	Telepítési tanulmányterv nem készült. A telkek beépítése érdekében szükséges az övezeten belül egyedi előírások kiegészítése, az Önkormányzat kérése szerint a lakásszám alapértéke 40 m ² /db értékre változik. Ebben az esetben a Deés utca 82a. sz. telken 18 db lakás, 48 m ² átlagos bruttó területtel létesülhet; Deés utca 82b-84. sz. telken 49 db lakás, 48 m ² átlagos bruttó területtel létesülhet.			
Építési övezeti paraméterek	hatályos		javasolt	
Deés utca 82/a. (31260/350 hrsz.) önkormányzati tulajdonú telekre vonatkozóan (Telek területe: 758 m ²)	Lk-2/9		Lk-2/9	
	mutató	tényleges	mutató	tényleges
Beépítettség terepszint felett	30 %	227,4 m ²	50 %	379,0 m ²
Beépítettség terepszint alatt	40 %	303,2 m ²	60 %	454,8 m ²
Épületben beállók (30 m ² /db)		10 db		15 db
Zöldfelület	55 %	416 m ²	55 %	² 341+189 = 530 m ²
Építménymagasság	12,5 m	12,5 m	12,5 m	12,5 m
Szintszám		4,5 db		4,5 db
Felépítmény szintterülete		1023,3 m ²		1705,5 m ²
Lakás nettó terület (kb 70%)		716,3 m ²		1193,9 m ²
Lakásszám alapérték	200 m ² /db	3 db	40 m ² /db	*18 db
Lakásszám engedményes	*100 m ² /db	*6 db	- m ² /db	- db
Lakás alapterület átlag		239 m ² /db		*66 m ² /db
	*városrendezési megállapodásban tisztázandó feltételek mellett ² zöldfelületi fedettség = földemen szükséges felületrész 40%-kal			
Építési övezeti paraméterek	hatályos		javasolt	
Deés utca 82/b-84. (31260/27 hrsz.) magántulajdonú telekre vonatkozóan (Telek területe: 1978 m ²)	Lk-2/9		Lk-2/9	
	mutató	tényleges	mutató	tényleges

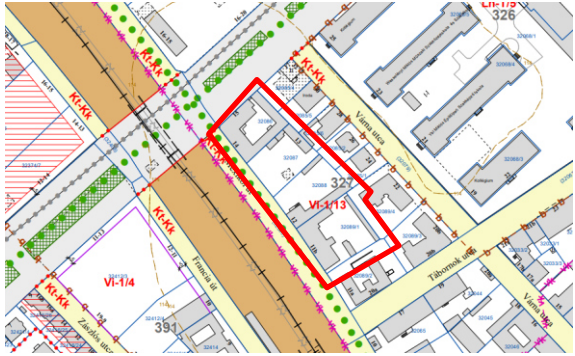
Beépítettség terepszint felett	30 %	593,4 m ²	*50 %	*989,0 m ²
Beépítettség terepszint alatt	40 %	791,2 m ²	*60 %	*1186,8 m ²
Épületben beállók (30 m ² /db)		26 db		40 db
Zöldfelület	55 %	1087,9 m ²	55 %	² 890+495 = 1385 m ²
Építménymagasság	12,5 m	12,5 m	12,5 m	12,5 m
Szintszám		4,5 db		4,5 db
Felépítmény szintterülete		2670,3 m ²		4450,5 m ²
Lakás nettó terület (kb 70%)		1869,2 m ²		3115,1 m ²
Lakásszám alapérték	200 m ² /db	9 db	*40 m²/db	*49 db
Lakásszám engedményes	*100 m ² /db	*19 db	- m ² /db	- db
Lakás alapterület átlag		208 m ² /db		*63 m ² /db
*városrendezési megállapodásban tisztázandó feltételek mellett ²zöldfelületi fedettség = földemen szükséges felületrész 40%-kal				
Beépítési terv	 forrás: Zugló Főépítési iroda			
Szabályozási javaslat	Rendelet 50. § -a kiegészül: „(7) A Deés utca 82/a. (31260/350 hrsz.) ingatlanon a telken összesen kialakítható lakásszám – 16. § (4) bekezdés a) pontja szerinti – alapértéke: 40 m²/db, az engedményes érték nem vehető figyelembe, a telek beépítettségének megengedett legnagyobb mértéke: 50 %-ot, a terepszint alatti építés mértéke: 60 %-ot elérheti. (8) A Deés utca 82/b-84. (31179/27 hrsz.) ingatlanon – városrendezési megállapodásban előírt mértékben és feltételekkel – el lehet térni a beépítettség megengedett legnagyobb mértékétől legfeljebb 50 %-os mértékig, a telken összesen kialakítható lakásszám – 16. § (7) bekezdés szerinti – engedményes értéke: 40 m²/db.”			

HUNGÁRIA KRT. 113-115. (HRSZ: 32309)	
Hatályos szabályozási terv részlete	
	A telek területe Vi-1/9 építési övezetben van. A hatályos előírások szerint az általános szintterületi mutató alapértéke 3,5, engedélyes értéke 5. Az építési magasság megengedett legnagyobb értéke 25,0 m. A telek területe 3328 m². A létesíthető többlet általános szintterület mutató 0,5, mértéke 0,5, azaz 1664 m². A hatályos terv övezetei alapján a területfelhasználási egységben (118) az FR Sz (bs: 4,0, bsá: 2,75, bsp: 1,25) értékei alapján számított általános szintterület mértéke 310493 m², a parkolási szintterület mértéke 141133,2 m². Az építési övezet alapértéke szerint számított általános szintterület 274057,35m², a parkolási szintterület 57814,05 m². A teljes területfelhasználási egység számítható többlet általános szintterület mértéke 36 435,65. Az engedélyes érték emelésével a többlet általános szintterület 1662 m²-rel csökken, tehát az FR Sz-nek megfelel. A tömb csatlakozó Hungária körüti épületeinek párkánymagassága 13,6-21,5 m közötti, de az útvonal térfalainak kiegészítése érdekében a megengedett épületmagasság növelhető 29,0 méterre, a csatlakozás szabályainak betartása mellett.
Kérelem indoklása	„A Hungária krt., mint az egyik kiemelt fővárosi gyűrű, magasabb épületmagasságokat is el tudna fogadtatni. Példa erre, a több forgalmi csomópontban épült magasabb épületek, valamint a Hungária krt. ezen szakaszán már meglévő egyes lakóépületek magassága is. A tervezett szállodával szemben készülő tervek is magasabb beépítést javasolnak, mint az tervezett épület magasság (22.49 m). Az engedélyezési eljárás során a párkánymagasság volt a szigorúbb előírás - max.21.78 m - az eredeti tervezett épület

	párkánymagassága pedig 21.74 m volt, ami megfelelt az akkori előírásoknak. Indokolt lehetne az egy szinttel magasabb épület építésének lehetősége, már csak azért is, mert ez lehetőséget adna a közterületek által határolt tömb korrektebb lezárására. Ez azt jelentené, hogy az új épület magasság 29.00 m lenne. Azt sem lenne szabad figyelmen kívül hagyni, hogy a Francia út mellett haladó vasútvonal „takarása „ is kedvezőbb lenne. A plusz egy szint lehetővé tenné a 5.5.-ös szintterület kihasználását is.”
Elkészült vázlattervek távlati képei	
 (forrás Samo Kft.)	 (forrás Samo Kft.)
 (forrás Samo Kft.)	 (forrás Samo Kft.)
Szabályozási javaslat	A rendelet 56.§-a kiegészül „(9) A Hungária krt. 113-115. (32309 hrsz.) ingatlanon – városrendezési megállapodásban előírt mértékben és feltételekkel – el lehet térni a legnagyobb épületmagasság megengedett mértékétől legfeljebb 29 méter mértékig és az általános szintterületi mutató 24. §(3) szerinti engedélyes értéke elérheti az 5,5 (m²/m²) mértéket.”

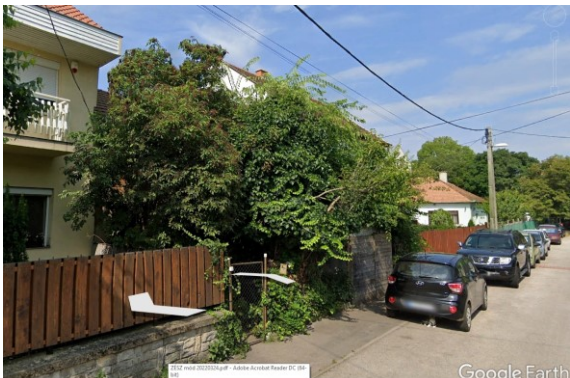
ILOSVAI SELYMES U 28. (HRSZ: 30733)	
Hatályos szabályozási terv részlete	
	A telek hatályos övezeti besorolása Lk-1/4, ahol a beépítettség megengedett mértéke 'K', azaz kialakult. A telken új, szabálytalan társasház épült, amelynek beépítettsége nem felel meg a tömbben kialakultnak, így annak módosítása szükséges. Az épület nem kapott használatbavételi engedélyt a szabálytalanság miatt. A többlakásos társasház családjainak helyzetének rendezése önkormányzati-várospolitikai érdek is.
A tárgyi ingatlan Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzat Képviselő-testület Zuglói kerületi építési szabályzatáról szóló 12/2019. (VI. 14.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KESZ) 71. § és az 1. és 3. sz. melléklete szerinti „Lk-1/4” jelű kisvárosias, jellemzően zártosuló beépítésű lakóterület” megnevezésű építési övezeti besorolással rendelkezik, ahol a: A telek mérete: 730 m² Beépítési módja: kialakult állapot Legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt: 40 % Legnagyobb beépíthetőség terepszint felett: 30 % Legkisebb zöldfelület: 55 % Legnagyobb építménymagasság: 8,0 m, Önálló rendeltetési egységek számát meghatározó osztószám: 120 A tárgyi ingatlanon kialakítható maximális önálló rendeltetési egység szám: 6. A kérelemhez benyújtott tervdokumentáció alapján a tárgyi ingatlan beépítettségi adatai: A telek mérete: 730 m² Beépítési módja: zártosuló Legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt: 50,367 % Legnagyobb beépíthetőség terepszint felett: 32,51 % Legkisebb zöldfelület: 63,37 % Legnagyobb építménymagasság: 10,59 m, Kialakított önálló rendeltetési egység szám: 8. Az övezeti előírásoktól eltérő paraméterek tekintetében megállapítottam, hogy a telek terepszint feletti beépítettsége és a zöldfelület nagysága kivételével a jogerős építési engedély alapján szerzett jogokkal rendelkeznek az Építettek.	A telekre módosított építési engedélytől (száma: 8-14316/20/2013, jogerős: 2013.09.18-án) eltérően megvalósult 8 lakásos lakóépület fennmaradási és használatbavételi engedélyéhez szükséges a ZÉSZ módosítása, ezen belül a megengedett beépítési % mértékének a növelése. Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Kelet-Pesti Építésügyi és Építésfelügyeleti Osztálya a fennmaradási és használatbavételi engedély során 6 hónapig szüneteltetett eljárásban a kérelmet elutasította (BFKH döntés száma: BP/2608/01043-2/2021, ÉTDR ügyiratszám: 202000102374, kelt: 2021. 03.12, véglegessé válás dátuma: 2021.04.07.).
Szabályozási javaslat	A rendelet 49.§-a kiegészül: „(6) Az Ilosvai Selymes utca 28. (30733 hrsz.) ingatlanon – városrendezési megállapodásban előírt mértékben és feltételekkel – el lehet térni a beépítettség megengedett legnagyobb mértékétől legfeljebb 35%-os mértékig.”

KEREPESI ÚT 52 (HRSZ: 31989/12)	
Hatályos szabályozási terv részlete	
	A telek hatályos övezeti besorolása Vi-1/5, ahol a beépítettség megengedett mértéke 45 %, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 18,0 m. A trapéz alakú telken megépült épület szabályossá tétele érdekében az előírások módosítása szükséges. A telek területe 633 m². A létesíthető többlet általános szintterület mértéke 762,3 m². A szabálytalan emeltszint évtized óta fenn áll, de arra nem kapott a tulajdonos használatba vételi engedélyt. A túlépítés a jogszabály módosításával szabályossá tehető lenne a várospolitikai feltételek tisztázása mellett, ami minden fél érdeke. A tömb többi túlépített épületei megkapták a használatbavételt, így szabályos meglévő állapot.
Megfelelés az FRSZ-nek	A hatályos terv övezetei alapján a területfelhasználási egységben (109) az FRSz (bs: 4,0, bsá: 2,75, bsp: 1,25) értékei alapján számított általános szintterület mértéke 310493 m², a parkolási szintterület mértéke 141133,2 m². Az építési övezet alapértéke szerint számított általános szintterület 274057,35m², a parkolási szintterület 57814,05 m². A teljes területfelhasználási egység számítható többlet általános szintterület mértéke 36 435,65. Az beépíthetőség emelésével a többlet általános szintterület 1462,3 m²-rel, a többlet parkolási szintterület 208,9 m²-rel csökken, továbbra is megfelel az FRSZ-nek.
Szabályozási javaslat	A rendelet 54.§-a kiegészül: <i>„(3) A Kerepesi út 52. (31989/12 hrsz.) ingatlanon – városrendezési megállapodásban meghatározott mértékben és feltételekkel – el lehet térni a beépítettség megengedett legnagyobb mértékétől legfeljebb 78%-os mértékig.”</i>

MEXIKÓI ÚT 11B.	
Hatályos szabályozási terv részlete	
	A Mexikói út 11/b. (32089/1 hrsz.), Mexikói út 12. (32088 hrsz.), Mexikói út 13. (32087 hrsz.) és Mexikói út 14. (32086 hrsz.) ingatlanok jelenleg Vi-1/13 építési övezetbe soroltak, ahol a telek beépítettségének megengedett legnagyobb mértéke 30%-ot, a terepszint alatti építés mértéke 40%, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 10,5 m.
	A terület átépülése érdekében az Önkormányzat lehetővé kívánja tenni kedvezőbb beépítési konfigurációt a vasút mellett, ennek érdekében a beépítettséget 50 %-ra, a terepszint alatti beépítettséget 70 %-ra kívánja emelni. A hatályos terv övezetei alapján a területfelhasználási egységben (104) az FRSz (bs: 3,0, bsá: 2,0, bsp: 1,0) értékei alapján számított általános szintterület mértéke 32383,96 m², a parkolási szintterület mértéke 16191,98 m². Az építési övezet alapértéke szerint számított általános szintterület 9151,22m², a parkolási szintterület 4648,24 m². A teljes területfelhasználási egység számítható többlet általános szintterület mértéke 23232,74 m², többlet parkolási szintterület esetében 11543,74 m². A 4 telek területe összesen 5021 m². A beépítettség növeléséből adódó többlet általános szintterület 3013,8 m², parkolási szintterület 1506,3 m². Az engedményes érték emelésével is megfelel a terület az FRSz-nek megfelel.
Önkormányzati program és javaslat	

Beépítési javaslat	 forrás: Zugló Főépítész iroda			
Építési övezeti paraméterek Mexikói út 11/b. (32089/1 hrsz.) önkormányzati tulajdonú telekre vonatkozóan (Telek területe: 1517 m ²)	hatályos		javasolt	
	Vi-1/13		Vi-1/13	
	mutató	tényleges	mutató	tényleges
Beépítettség terepszint felett	30 %	455,1 m ²	50 %	758,5 m ²
Beépítettség terepszint alatt	40 %	606,8 m ²	70 %	1061,9 m ²
Épületben beállók (30 m ² /db)		20 db		36 db
Zöldfelület	55 %	834,4 m ²	55 %	^z 90% = 1365,3 m ²
Építménymagasság	10,5 m	10,5 m	12,5 m	12,5 m
Szintszám		3,5 db	4,5 db	4,5 db
Felépítmény szintterülete		1592,9 m ²		3413,3 m ²
Lakás nettó terület (kb 70%)		1115,0 m ²		2389,3 m ²
Lakásszám alapérték	100 m ² /db	15 db	40 m ² /db	60 db
Lakásszám engedményes	*50 m ² /db	*30 db		- db
Lakás alapterület átlag		74 m ² /db		55 m ² /db
	*városrendezési megállapodásban tisztázandó feltételek mellett ^z zöldfelületi fedettség = földemen szükséges felületrész 40%-kal			
Építési övezeti paraméterek Mexikói út 12. (32088 hrsz.) önkormányzati tulajdonú telekre vonatkozóan (Telek területe: 1247 m ²)	hatályos		javasolt	
	Vi-1/13		Vi-1/13	
	mutató	tényleges	mutató	tényleges
Beépítettség terepszint felett	30 %	374,1 m ²	50 %	623,5 m ²
Beépítettség terepszint alatt	40 %	498,8 m ²	70 %	872,9 m ²
Épületben beállók (30 m ² /db)		16 db		30 db
Zöldfelület	55 %	685,9 m ²	55 %	^z 90% = 1122,3 m ²
Építménymagasság	10,5 m	10,5 m	12,5 m	12,5 m
Szintszám		3,5 db		4,5 db
Felépítmény szintterülete		1309,4 m ²		2805,8 m ²
Lakás nettó terület (kb 70%)		916,5 m ²		1964,0 m ²
Lakásszám alapérték	100 m ² /db	12 db	40 m ² /db	31 db
Lakásszám engedményes	*50 m ² /db	*24 db		- db
Lakás alapterület átlag		76 m ² /db		63 m ² /db
	*városrendezési megállapodásban tisztázandó feltételek mellett ^z zöldfelületi fedettség = földemen szükséges			

	felületrész 40%-kal			
Építési övezeti paraméterek Mexikói út 13. (32087 hrsz.) önkormányzati tulajdonú telekre vonatkozóan (Telek területe: 1140 m ²)	hatályos		javasolt	
	Vi-1/13		Vi-1/13	
	mutató	tényleges	mutató	tényleges
Beépítettség terepszint felett	30 %	342 m ²	50 %	570 m ²
Beépítettség terepszint alatt	40 %	456 m ²	70 %	798 m ²
Épületben beállók (30 m ² /db)		15 db		27 db
Zöldfelület	55 %	627 m ²	55 %	^z 90% = 1026 m ²
Építménymagasság	10,5 m	10,5 m	12,5 m	12,5 m
Szintszám		3,5 db		4,5 db
Felépítmény szintterülete		1197,0 m ²		2565,0 m ²
Lakás nettó terület (kb 70%)		837,9 m ²		1795,5 m ²
Lakásszám alapérték	100 m ² /db	11 db	40 m ² /db	28 db
Lakásszám engedményes	*50 m ² /db	*22 db		- db
Lakás alapterület átlag		76 m ² /db		* 64 m ² /db
	*városrendezési megállapodásban tisztázandó feltételek mellett ^z zöldfelületi fedettség = földemen szükséges felületrész 40%-kal			
Építési övezeti paraméterek Mexikói út 14. (32087 hrsz.) önkormányzati tulajdonú telekre vonatkozóan (Telek területe: 1117 m ²)	hatályos		javasolt	
	Vi-1/13		Vi-1/13	
	mutató	tényleges	mutató	tényleges
Beépítettség terepszint felett	^s 39 %	435,6 m ²	70 %	781,9 m ²
Beépítettség terepszint alatt	40 %	446,8 m ²	85 %	949,4 m ²
Épületben beállók (30 m ² /db)		15 db		32 db
Zöldfelület	55 %	614,3 m ²	25 %	279,3 m ²
Építménymagasság	10,5 m	10,5 m	12,5 m	12,0 m
Szintszám		3,5 db		4,5 db
Felépítmény szintterülete		1524,6 m ²		3518,6 m ²
Lakás nettó terület (kb 70%)		1067,2 m ²		2463,0 m ²
Lakásszám alapérték	100 m ² /db	11 db	25 m ² /db	44 db
Lakásszám engedményes	*50 m ² /db	*22 db		
Lakás alapterület átlag		97 m ² /db		56 m ² /db
	*városrendezési megállapodásban tisztázandó feltételek mellett ^s +30%-kal lehet több, azaz 30+9%			
Szabályozási javaslat	A rendelet 54.§-a kiegészül: „(2) A Mexikói út 11/b. (32089/1 hrsz.), Mexikói út 12. (32088 hrsz.), Mexikói út 13. (32087 hrsz.) és Mexikói út 14. (32086 hrsz.) ingatlanokon a telek beépítettségének megengedett legnagyobb mértéke: 50%-ot, a terepszint alatti építés mértéke: 70%-ot elérheti, a telken összesen kialakítható lakásszám – 16. § (4) bekezdés a) pontja szerinti – alapértéke: 60 m ² /db, a telken összesen kialakítható lakásszám – 16. § (7) bekezdés szerinti – engedményes értéke: 30 m ² /db.”			

SABRÁK U 8. (HRSZ: 39691/38)	
Hatályos szabályozási terv részlete	
	Az érintett telek Lk-1/7 építési övezetbe tartozik, ahol a lakásszám alapértéke és engedményes értéke is 'K', kialakult. Az építési övezet területén az ingatlanokon álló épületek bontása esetén lakás rendeltetési egységek visszaépíthetősége érdekében szükséges az előírások módosítása.
Részletes indoklás	A telken álló ingatlan bontásra került, majd egyszerű bejelentési eljárás indult egyalakos lakóépület építésére vonatkozóan. Lakossági kérelem alapján a megváltozott építetési igényre tekintettel módosul a vonatkozó előírás.
Szabályozási javaslat	A rendelet 49.§-a kiegészül: <i>„(8) Az Lk-1/7 alövezet területén a kialakult lakásszám értékeként a meglévő épület lakásszáma az elbontását követő 7 éven belüli újraépítése esetén figyelembe vehető.”</i>

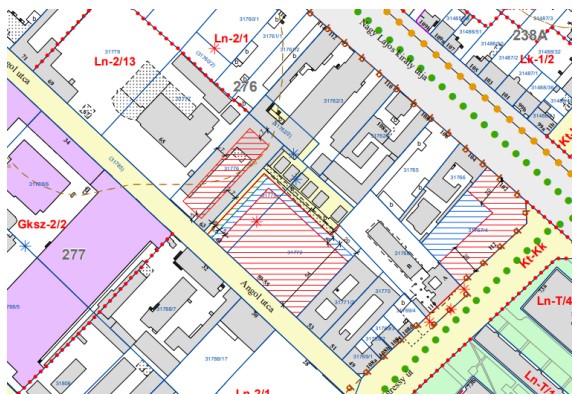
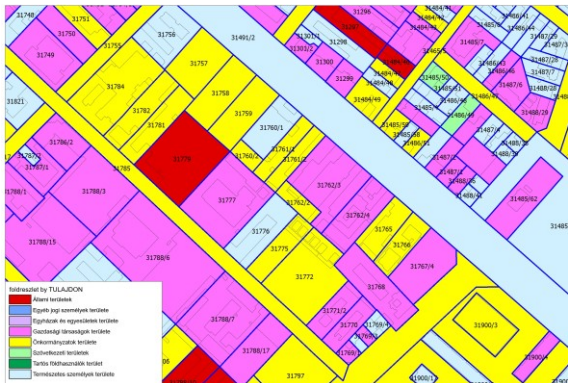
SZERED U 6. (HRSZ 30778/34)	A véleményezési eljárás során beérkezett vélemények alapján törölve.
-----------------------------	---

TARSOLY U 8. (HRSZ: 39692/38)	
Hatályos szabályozási terv részlete	

	A telken szabályozásnak nem megfelelő épület valósult meg, amelynek beépítettsége meghaladja az építési övezetben meghatározott legnagyobb mértéket. Az épületre az építetők fennmaradási kérelmet nyújtottak be, amelyet elutasítottak, mert a megépült épület nem felel meg a hatályos ZÉSZ előírásainak. Az érintett telek Lk-1/7 építési övezetbe tartozik, ahol a terepszint feletti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 30%. Az Oték szerinti kisvárosias lakóterületen a legnagyobb beépítettség mértéke 60%. A módosítási szándék szerint a beépítettség mértéke 35 %-ra nő, az építési övezet más paramétereinek változtatása nélkül. A telek területe összesen 460 m². A beépítettség növeléséből adódó többlet általános szintterület 142 m², létesíthető parkolási szintterület nem változik. A hatályos terv övezetei alapján a területfelhasználási egységben (44) az FRSz (bs: 1,5, bsá: 1,0, bsp: 0,5) értékei alapján számított általános szintterület mértéke 263498,21 m². Az építési övezet alapértéke szerint számított általános szintterület 152415,07 m². A teljes területfelhasználási egység számítható többlet általános szintterület mértéke 111083,14 m². Az engedményes érték emelésével is megfelel a terület az FRSz-nek.
Szabályozási javaslat	A rendelet 49.§-a kiegészül: <i>„(7) A Tarsoly utca 8. (39692/38 hrsz.) ingatlanon – városrendezési megállapodásban előírt mértékben és feltételekkel – el lehet térni a beépítettség megengedett legnagyobb mértékétől legfeljebb 35%-os mértékig.”</i>

LENGYEL U 13. (HRSZ 39930) ÉS JERNEY U 50, 52 ÉS MOGYORÓDI ÚT 84. (HRSZ: 39937, 39938, 39936)	
Hatályos szabályozási terv részlete	

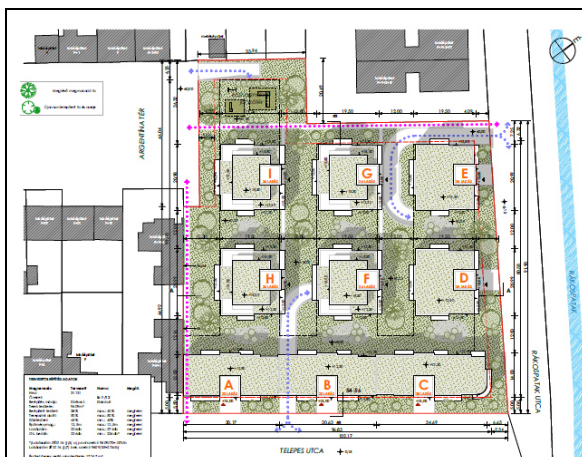
 Légifotó forrás Google Earth	Lakossági kérelem alapján vizsgált a terület, amelynek övezeti besorolása Ln-T/11, nagyvárosias lakóterületek, ahol az elhelyezhető rendeltetések körét a rendelet 2.sz. melléklete rögzíti: kereskedelmi, szolgáltatás, vendéglátás, nevelési-oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, szállás jellegű és igazgatási rendeltetések megengedése mellett lakó rendeltetést kizárólag szolgálati lakás rendeltetés létesítése esetén engedi meg. Az elhelyezhető rendeltetések köre a hatályos szabályok alapján további lakások létesítését nem teszi lehetővé, de az építési övezeti paraméterek szerint a területen az övezetben meghatározott rendeltetések létesíthetők.
Szabályozási javaslat	A fél tömböt érintő átsorolást tanulmányterv nélkül nem tartjuk alátámasztottnak, külön eljárásban a későbbiekben a módosítás szakmailag kezelhető.. Változtatás nem szükséges.

ANGOL UTCA 61. (HRSZ 31762/2)	
Hatályos szabályozás	
	Az Angol utca 61-71 közötti u-alakú közterület, amelyet a 2019-es szabályozási terv 16 méteres szélességgel tartalmazott, részben 2021-ben törlésre került. Az önkormányzati tulajdonú telkek határán megmaradt a kiszabályozott 3 m széles közterület, amely a 31762/2 hrsz-ú zárvány közterület és a tömbbelső feltárását szolgálja.

	A belső közterületek törlése csak a teljes tömbre elkészülő program és beépítési terv esetén javasolható.
Szabályozási javaslat	Változtatás nem szükséges.

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS SORÁN BEÉRKEZETT MÓDOSÍTÁSOK

RÁKOSPATAK U. 44-48. (31131)	
Partnerségi kérelem	Gks-2/9 övezetből kéri átsorolni a telek területét Lk-1/12 övezetbe. Az ipari hasznosítás megszüntetése, kármentés után fejlesztéshez a környező lakóövezetekhez illeszkedő övezetet javasolt kialakítani. Az önkormányzati érdekek érvényesítése mellett (telek átjárási szolgálat az Argentína térről, TRSZ megkötése) a kérelem támogatott.
	A terület a Telepes utca – Fűrész utca – Gyarmat utca – Rákospatak utca által határolt tömbbe esik, mely az Argentína teret is magába foglalja. A tárgyi, 31131 helyrajzi számú telek 9609 m² méretű belterületi ingatlan, melyen jelenleg bontandó, többszintes iroda-, valamint földszintes gyár- és raktárépületek találhatóak. A telket délkeleti oldalról a Telepes utca, annak túloldalán szintén többszintes iroda-, valamint földszintes raktárépületek határolják, délnyugati és északnyugati oldalról többlakásos lakóépületek ölelik körül, míg északkeleti oldalon a Rákospatak utca és a patak zárja le, jelentős zöldfelülettel. A tömb nagy részén a funkcióváltás megkezdődött, a jelenlegi ipar és gazdasági területek helyett új lakóépületek épültek, vagy épülnek a főváros településszerkezeti tervében meghatározott kisvárosias lakóterület felhasználásnak megfelelően.
Telepítési tanulmányterv	A Planit 2000 Építészstúdió beépítési tanulmánytervet készített „226 lakásos lakópark kialakítása meglévő ipartelep helyén” 2022-ben.



Beépítési helyszínrajz



Tervezett

utca



Telepítési tanulmányterv szabályozási javaslata

A tanulmányterv a Mohács Ház Kft megbízásából készült. Az ingatlanra több változatban beépítési koncepcióterv készült melyek közül Dines János főépítéssel történt egyeztetés alapján a tervlapokon bemutatott változat került továbbtervezésre.

A koncepcióterv egy olyan beépítési javaslatot tartalmaz, amely beépítési paramétereiben megfelel a hatályos és készülő szabályozási terveknek. Az ingatlanon a hatályos szabályozás építési helyet nem jelöl ki, de az OTÉK, a ZÉSZ, a ZVR, és egyéb előírások alapján – jelent tanulmánytervben – kijelöljük.

A telken 7db, önálló, de pinceszinten összekötött épületből álló, többlakásos társasház (lakóparkszerű) építését tervezett, egy szintes mélygarázzsal.

A fejlesztési célok megvalósításához a hatályos terv módosítására van szükség.

A hatályos szabályozási tervben szereplő Gksz-2/9 övezetet Lk-1/12-es övezetre célszerű változtatni a fenti projekt cél elérésének érdekében, amely övezet a tervezett telekingatlan környezetének beépítési intenzitásába jól beleilleszkedik.

Paraméterek tekintetében a fejlesztés következtében a beépítettség (45-ről 40 %-ra), valamint az épületmagasság (18,0-ről 12,5 m-re) csökken, a zöldfelületi érték pedig jelentősen megnőhet (25 %-ról 40%-ra), ezáltal a terület beépítési intenzitása sűrűsége is kisebb lesz, nem beszélve a barnamezős szennyeződések felszámolása után kialakuló környezeti és ökológiai haszonról.

Szabályozási koncepció

A terület teljes átépítése esetén a szabályozás célja, hogy az új épületek részben zárt sorú, részben szabadonálló beépítéssel, legyenek elhelyezhetők, a zárt sorú Telepes utcai térfalat folytatva, illetve a tömbbelsőben - jó térarányú, kedvezően tájolható, fogatolt épületeket elhelyezve - összefüggő zöldfelület alakulhasson ki. A bemutatott telepítés ezáltal lehetőséget biztosít az Argentína tér feltárására, a Telepes, ill. a Rákospatak utcákra megnyitott gyalogos átjárók segítségével.

Javasolt átsorolás utáni, / tervezett előzetes / beépítési adatok:

Övezet:	Lk-1/12	
	Övezeti előírás	Tervezett
Lakásszám	alapértéke 70 db/telekterület engedményes értéke 35 db/telekterület	226 db lakás (42 db/telek m ²) *a lakás alapterületek 80 m ² alattiak
Beépítés módja	Kialakult	Szabadonálló
Beépítettség megengedett	40%	40%

	legnagyobb mértéke (%)		
	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	50 %	50%
	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	40%	min. 40%
	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	12,5	12,3
	Parkolás	1db /lakás	226 db
Változtatási szándékok	A telek területe a Lk-1/12 kisvárosias lakóterület építési övezetébe kerül átsorolásra, azonosan a Telepes utca- Rákospatak utca szemközti saroktelkéhez. A ZÉSZ építési paraméterei nem változnak, a szabályozási terven az építési övezet változik, valamint jelölésre kerül átjárási lehetőség az Argentína tér felé.		
Hatályos szabályozás A terület jelenleg Gksz-2/9 építési övezetbe sorolt.			
Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT) A TSZT a területet Lk-1 kisvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe sorolja, ahol a tervezési terület funkcióváltással érintett. Az átsorolás az TSZT-nek megfelel.			

Budapest Főváros Rendezési Szabályzata (FRSZ) A terület Lk-1 Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület, átmeneti hasznosítás biztosítása (Gksz-2) mellett. Az átsorolás az FRSZ-nek megfelel.	
Szabályozási javaslat	

TECHNIKAI JAVÍTÁSOK, MÓDOSÍTÁSOK

SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSAI

A ZÉSZ használata során szükségessé vált kisebb rajzi pontosítások, szükséges korrekciók kerülnek átvezetésre.

BOSNYÁK UTCA 15. (HRSZ 31826)

Az Angol utca és Bosnyák utca csatlakozásában a javasolt megszüntető jel törlésre kerül.

Az Angol utca felé a kiszabályozott közterület határán a kötelező megszüntető törlésre kerül.

Hatályos szabályozási terv részletei terv részlete	Szabályozási javaslat

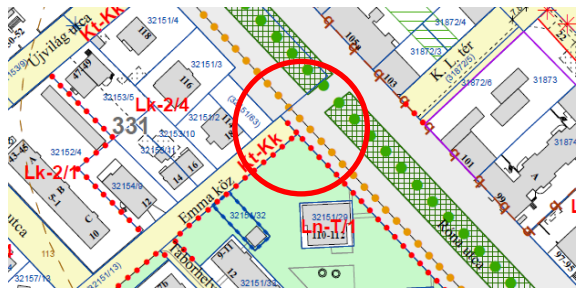
THÖKÖLY ÚT 166. (31706/4 HRSZ)

Szabályozási vonal és kötelező megszüntető jelek törlése történik végrehajtott telekalakítás miatt.

Hatályos szabályozási terv részlete	Szabályozási javaslat

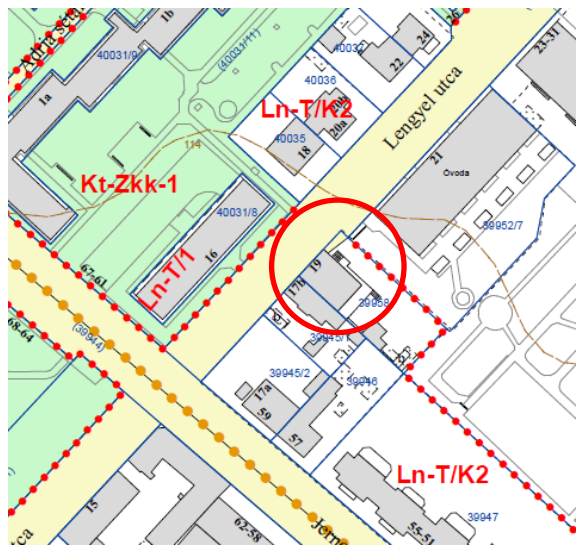
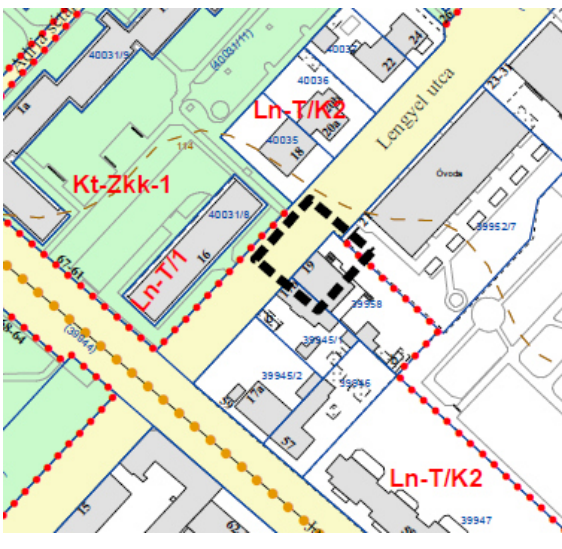
EMMA KÖZ 18. (HSRZ 32151/63)

Az övezethatár jelölésre kerül a Róna utca közterülete (KÖu-4) és az Emma köz közterülete (Kt-Kk) között.

Hatályos szabályozási terv részlete	Szabályozási javaslat
	

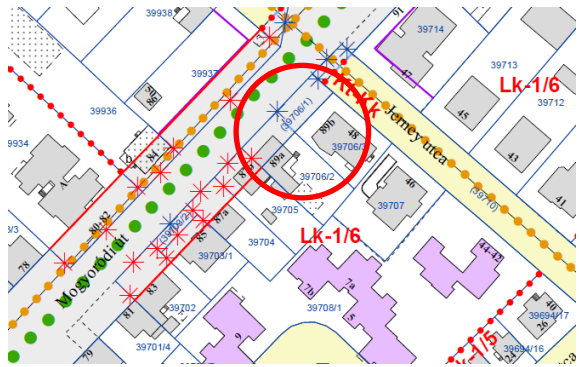
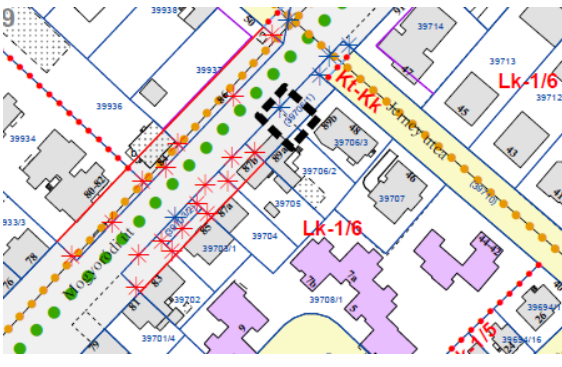
LENGYEL UTCA 19. (HSRZ 39958)

Lengyel utca (Kl-Kk) közterületi színezése pontosításra kerül.

Hatályos szabályozási terv részlete	Szabályozási javaslat
	

MOGYORÓDI ÚT 89B. (HSRZ 39706/3)

Írányadó telekhatár törlésre kerül a kerítés vonalában 89/a-b között közterületen.

Hatályos szabályozási terv részlete	Szabályozási javaslat
	

KALOCSAI UTCA 1A. (HRSZ 39729/1)

Irányadó telekhatár törlésre kerül a kerítés vonalában.

Hatályos szabályozási terv részlete	Szabályozási javaslat

CSÖMÖRI ÚT 37. (HRSZ 31267/109)

A Csömöri úti 31267/109 hrsz-ú telek tömbbelső felé eső határán a megszüntető jel törlésre kerül.

Hatályos szabályozási terv részlete	Szabályozási javaslat

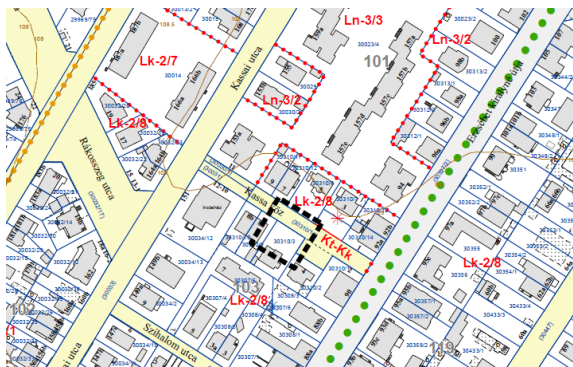
FOGARASI ÚT 49. (31915/16 HRSZ)

Hiányzó átjáró jelölése történik a Fogarasi parknál.

Hatályos szabályozási terv részlete	Szabályozási javaslat

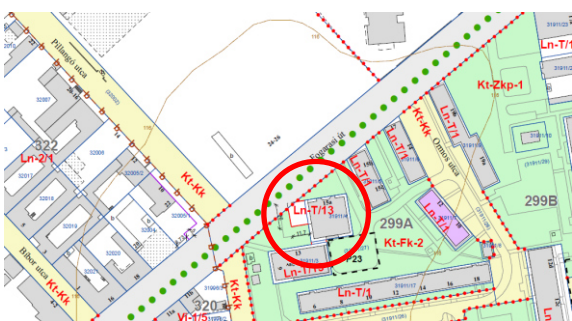
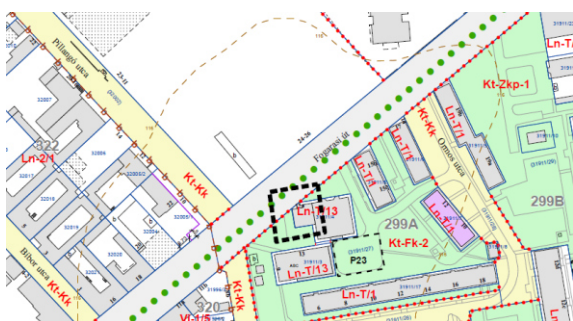
KASSAI KÖZ 6. (30310/3 HRSZ)

Telekalakítás miatt a közterület alászínezése pontosításra kerül.

Hatályos szabályozási terv részlete	Szabályozási javaslat
	

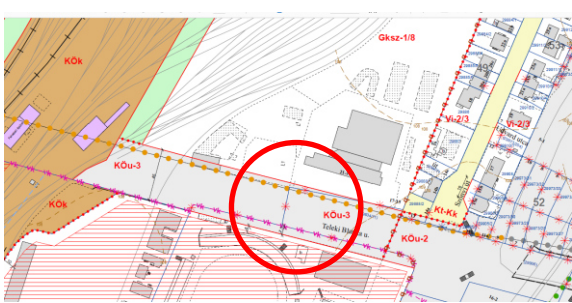
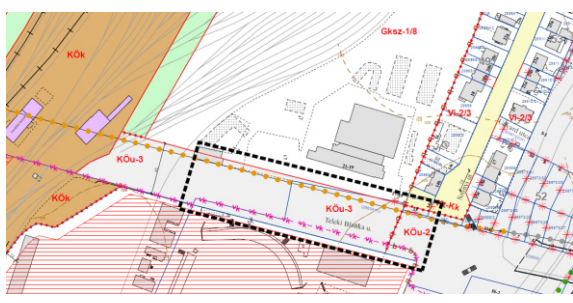
FOGARASI ÚT 15A (31911/4 HRSZ)

Végrehajtott telekalakítás miatt szabályozási vonal törlése történik.

Hatályos szabályozási terv részlete	Szabályozási javaslat
	

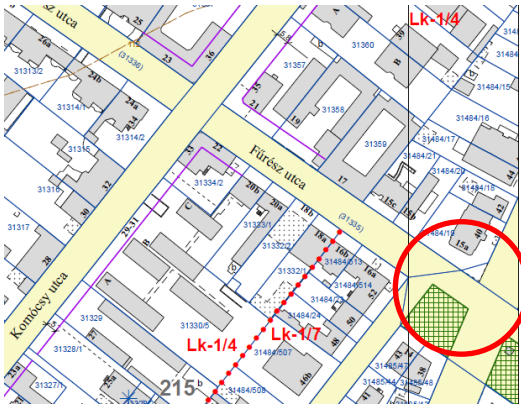
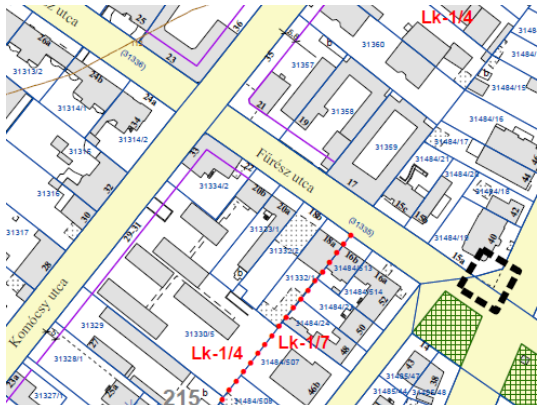
TELEKI BLANKA U. (29834/11 HRSZ)

Kötelező megszüntetés törlése történik.

Hatályos szabályozási terv részlete	Szabályozási javaslat
	

FŰRÉSZ UTCA 15A. (HRSZ 31484/19)

A 2021. évi módosítás során a szabályozási vonal a Fűrész utca – Pósa Lajos utca sarkáról törlésre került, a közterület (Kl-Kt) színezését korrigálni szükséges.

Hatályos szabályozási terv részlete	Szabályozási javaslat
	

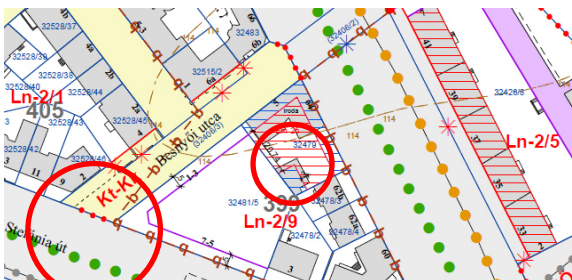
DÓZSA GYÖRGY ÚT (HRSZ 29731/2)

A közterület alszínezése az övezetnek megfelelően pótlásra kerül.

Hatályos szabályozási terv részlete	Szabályozási javaslat
	

HUNGÁRIA KRT. 64. (HRSZ 32479)

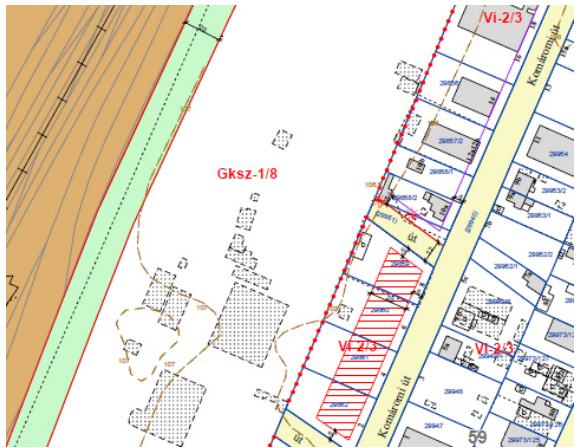
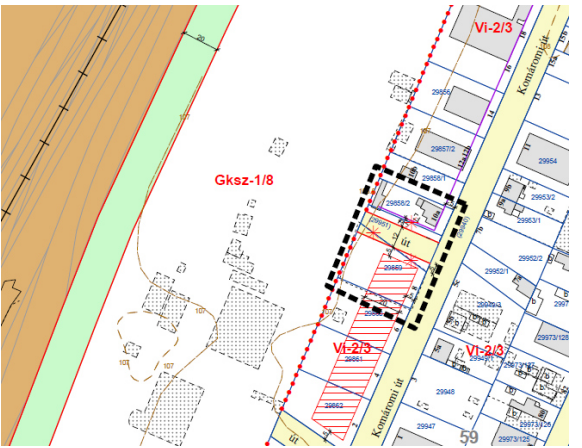
Az épületmagasság értéke (Ém 25) törlésre kerül a szabályozási tervről, szóvegesen szabályozott és feltételhez kötött. A Besnyői utca és Stefánia út között az övezethatár pontosításra kerül.

Hatályos szabályozási terv részlete	Szabályozási javaslat
	

PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉS SORÁN ELFOGADOTT MÓDOSÍTÁSOK

KOMÁROMI U 8. (29859)

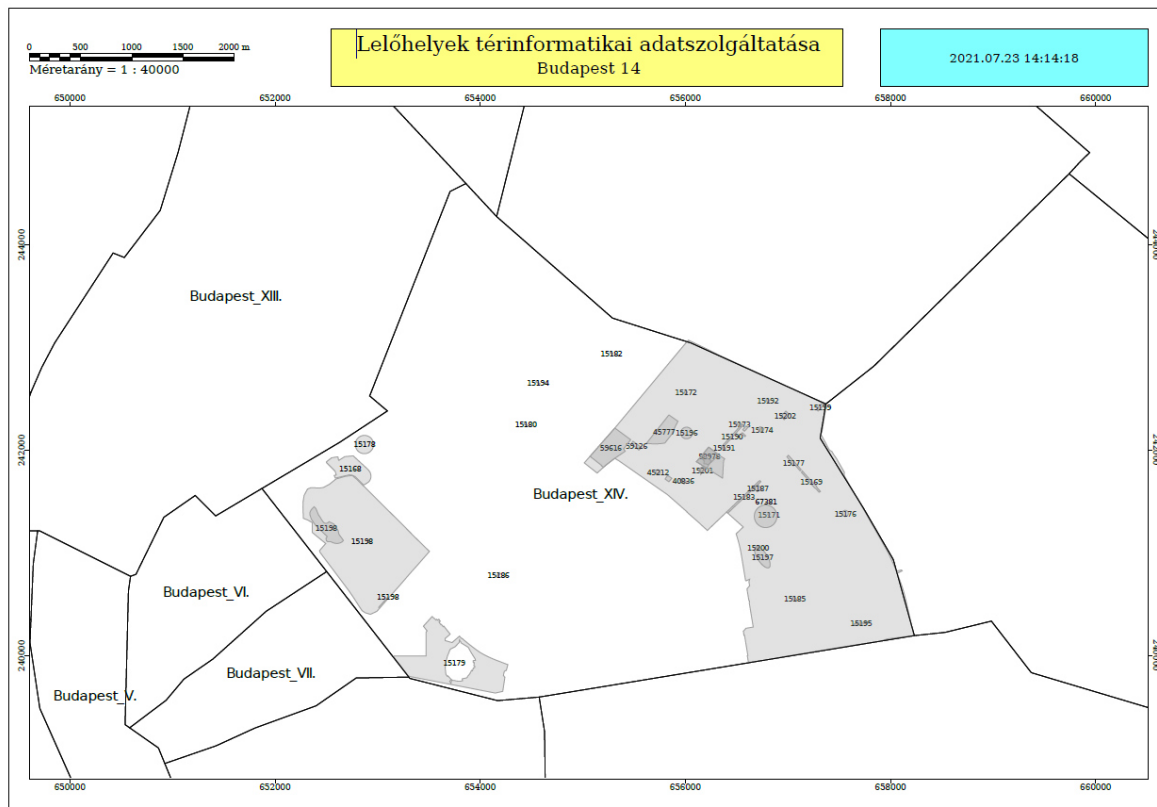
Partnerségi kérelemre a közterület és építési telekhatár-rendeztés történik (ferde telekhatár kiegyenesítését kérik). A közterület szabályozási szélessége nem csökken.

Hatályos szabályozási terv részlete	Szabályozási javaslat
	

VÉDELMEK, KORLÁTOZÁSOK TERVLAPJAI (SZ20-38)

A védelmi tervlapokon az új adatszolgáltatásoknak megfelelően kerülnek jelölésre a régészeti lelőhelyek, a műemlékek, azok telkei, a műemléki környezetek elemei.

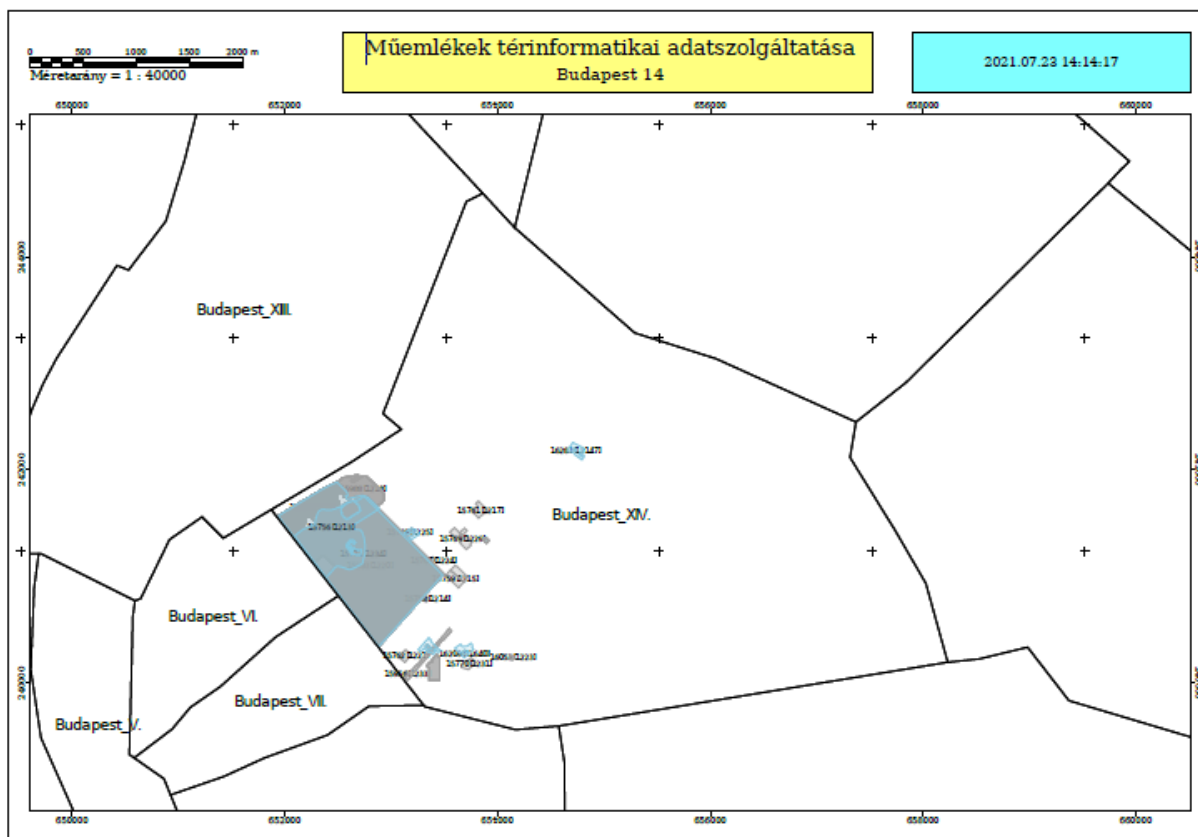
RÉGÉSZETI LELEŐHELYEK



AZONOSÍTÓ	LSZAM	NÉV	AZONOSÍTÓ	LSZAM	NÉV
15168	1	Városliget, Állatkerti krt. 14-16.	15195	28	Rákospalota, Szentmihályi út - Ond vezér útja sarok
15169	2	Alsórákos, Fogarasi út - Cinkotai út környéke	15196	29	Alsórákos, Szomolány utca, egész a Rákospatakig
15171	4	Zuglói, Bazsarózsa utca	15197	30	Tihany tér
15171	4	Zuglói, Bazsarózsa utca	15198	31	Városligeti tó
15172	5	Cinkotai út - Szuglói utca között	15198	31	Városligeti tó
15173	6	Alsórákos, Cinkotai út - Paskál utca	15198	31	Városligeti tó
15174	7	Alsórákos, Cinkotai út 75/a-b.	15199	32	Vezseny utca 2.
15176	9	Alsórákos, Füredi tér	15200	33	Vezér utca 72-74.
15177	10	Cinkotai út - Gödöllői utca sarkán	15201	34	Vezér utca - Egressy út sarok
15178	11	Hajtsár út	15201	34	Vezér utca - Egressy út sarok
15179	14	Népstadion, Puskás Stadion	15202	35	Alsórákos, Vízakna utca 41/b-43-45.
15180	12	Ilosvai Selymes utca 32.	40836	36	Vezér utca 148-150.
15182	15	Alsórákos, Istvánffy utca 42/a.	41845	37	Beckó utca 15-19
15183	16	Alsórákos, Jeszenák János utca	45212	38	Pósa Lajos u. 53-55.
15185	18	Kőszeg utca 39.	45777	39	Paskál Lakópark II. ütem
15186	19	Mexikói út 41/c	58978	40	Egressy út 113/j-k.
15187	20	Alsórákos, Nyereg utca - Kantár utca	58978	40	Egressy út 113/j-k.
15188	21	Alsórákos, Cinkotai út - Paskál utca DNy-	58978	40	Egressy út 113/j-k.

AZONOSÍTÓ	LSZAM	NÉV	AZONOSÍTÓ	LSZAM	NÉV
		i sarka			
15190	23	Alsórákos, Paskál utca, Paskál malommal szemben	59126	41	Rákospatak utca 2-4.
15191	24	Alsórákos, Paskál utca 1.	59616	42	Csömöri út- Rákospatak utca- Bosnyák utca- Bosnyák téri piac
15192	25	Alsórákos, Paskál utca 45/b.	67381	43	Csömöri út-Körvasút sor-Mogyoródi út-Vezseny u.-Vazul u.-Kör
15194	27	Alsórákos, Szatmár utca 59.			

MŰEMLÉKEK



TÖRZSSZÁM	AZONOSÍTÓ	NÉV	TÖRZSSZÁM	AZONOSÍTÓ	NÉV
15758	1214	Villa	16042	16301	irodaépület
15759	1215	Iskola	16042	16302	töltőállomás
15760	1216	Vakok iskolája és nevelőotthona	16053	16303	öntöttvas kerítés
15761	1217	volt Izraelita Szeretetház	16087	16305	Műterem-lakóépület
15988	1218	Vidám Park egyes építményei és technikai berendezések	16087	16306	Műterem-lakóépület kertje
15984	1219	Fővárosi Állat- és Növénykert együttese	16096	17787	Korcsolyacsarnok
15983	1220	Széchenyi Gyógyfürdő épülete	15984	18655	Madárház
15762	1221	Iskola	15984	18656	Fácánház
16053	1223	Lakóépület	15984	18657	volt Szarvasház
15767	1224	Hermina-kápolna	15984	18658	Nagyragadozók háza
15768	1225	épület	15984	18659	Kisrágcsálók háza
15764	1226	Szépművészeti Múzeum	15984	18660	Mókus pavilon

TÖRZSSZÁM	AZONOSÍTÓ	NÉV	TÖRZSSZÁM	AZONOSÍTÓ	NÉV
15765	1227	Múcsarnok	15984	18661	állatkerti főkapu
15766	1228	Millenniumi emlékmű	15984	18662	Krokodilház
15769	1229	épület	15984	18663	Vastagbőrűek háza, Elefántház
15770	1231	Földtani Intézet	15984	18664	Pálmaház
16042	1232	Autóbuszgarázs épületegyüttese	15984	18665	gazdasági udvar "Székely" kapuja
15956	1233	Lakóépület	15984	18666	gazdasági udvar lakóháza
15771	1234	Vajdahunyad vára, Mezőgazdasági Múzeum, r.k. kápolna, történelmi épületcsoport	15984	18667	Elefánt kapu melletti pavilon
16064	11178	Ikervilla	15984	18668	Norvégház
15988	11299	Hullámvasút	15984	18669	Bagolyvár (Várrom)
15988	11300	Mesecsónak	15984	18670	Kismajomház
15988	11303	Körhinta	15984	18671	Majomház
16087	11317	Műterem-lakóépület és kertje	15984	18672	Hivatali épület
16152	11581	Róheim-villa	15984	18673	Kenguruház
16209	11640	Ligeti-villa és műterem	15984	18674	Madártelelő
15988	11813	Dodgem	15984	18675	Kis- és nagyszikla
16281	12147	Egykori Postás Tisztviselőtelephez tartozó villaépület	15984	18676	Zsiráfház
15771	16291	Vajdahunyad vára	15984	18678	Növénykert
15771	16293	Mezőgazdasági Múzeum	16347	18818	Hlavay-villa
15771	16294	r.k. kápolna	16347	19115	Hlavay-villa kerítése
16042	16300	garázs- és szerelőcsarnok			

MŰEMLÉKI KÖRNYEZET

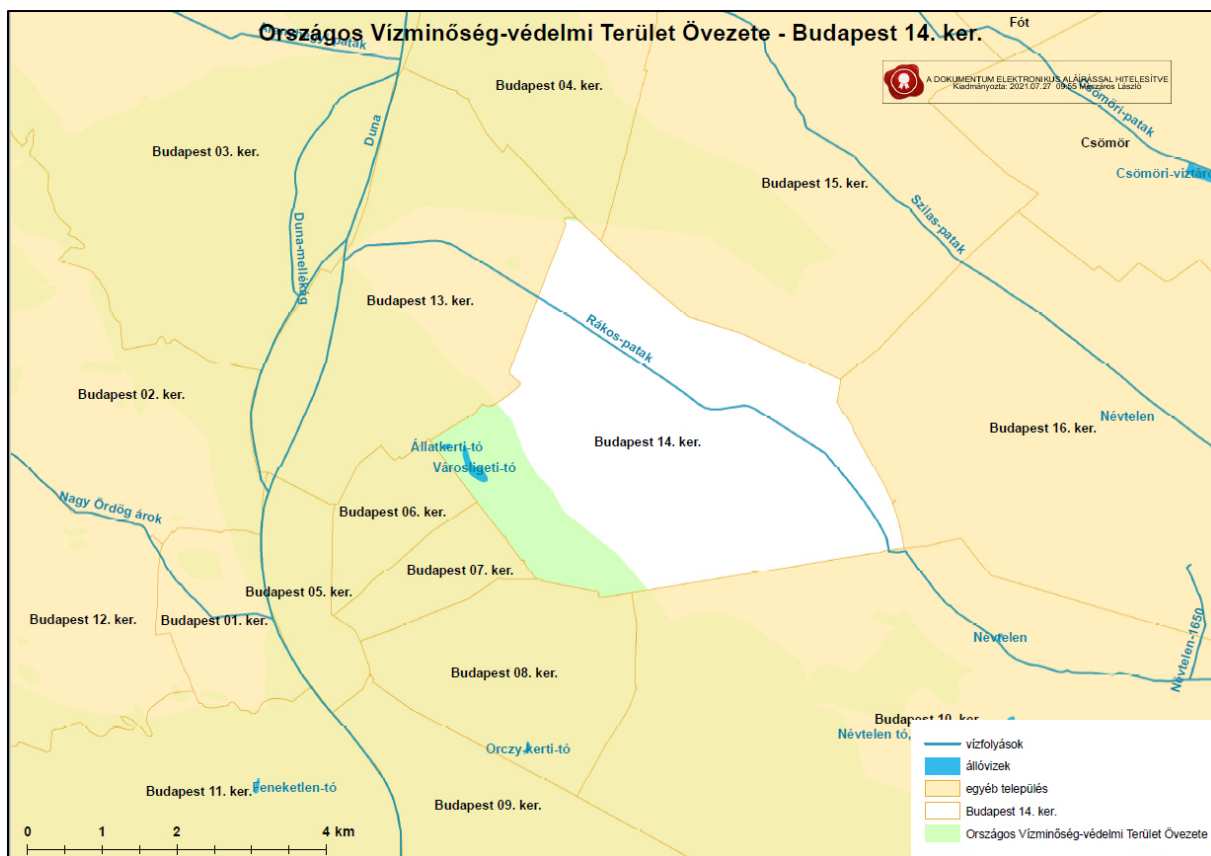
TÖRZSSZÁM	AZONOSÍTÓ	NÉV
15756	1213	Hősök tere műemléki környezete
16152	13498	Róheim-villa műemléki környezete
16209	13505	Villaépület és műterem műemléki környezete
16281	13509	Egykori Postás Tisztviselőtelephez tartozó villaépület műemléki környezete
16347	19117	Hlavay-villa műemléki környezete
15771	24598	Vajdahunyad vára, Mezőgazd. Múz., rk. kápolna, történelmi épületcso. és Széchenyi Gyógyfürdő ép.-e

ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ VÉDETT TERMÉSZETI TERÜLET

A védelmi tervlapon feltüntetésre kerül Fővárosi Állat- és Növénykert (hrsz 29732, Állatkerti krt. 6-10.) területén az országosan védett természeti érték. (125/2013. (XII. 17.) VM rendelet szerint természetvédelmi terület országos jelentőségű védett természeti területté történő nyilvánításáról szóló szerinti védettséget) a Dinpi digitális adatszolgáltatása alapján.

ORSZÁGOS VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZET

A Közép-Dunavölgyi Vízügyi igazgatóság adatszolgáltatása alapján feltüntetésre kerül az Országos Vízügyi Terület Övezete.



A védelmi tervlapról törlésre kerül a „kút hidrogeológiai „B” védőterülete”, mert a TSZT vonatkozó tervlapja sem tartalmazza.

ZÉSZ MÓDOSÍTÁSA

Javaslat a rendelet módosítására:

Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testülete

... /2022. (...) önkormányzati rendelete

Zuglói építési szabályzatáról szóló Budapest Főváros XIV. Kerület Képviselő-testületének 11/2021. (03.26.) önkormányzati rendelet módosításáról

Budapest Főváros XIV. kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 20. § (5) bekezdés 6. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § (1) és (4) bekezdésében felsoroltak véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

(1) Zuglói építési szabályzatáról szóló Budapest Főváros XIV. Kerület Képviselő-testületének 11/2021. (03.26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 3. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„Az építési telek – közterület növelését célzó – szabályozással érintett területrésze az építési telek telekméretébe beszámítható, ha azt településrendezési szerződés rögzíti.”

(2) Az Ör. 3. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„Jelen rendelet alkalmazása során az építési paraméterekre és a rendeltetésekre vonatkozó követelményeket az övezeti előírások szerint kell meghatározni, annak hiányában az általános keretszabályok alapján, kivéve, ha a telekingatlanra külön megállapított szabályok másképp rendelkeznek.”

2. §

Az Ör. 10. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„A kapubehajtók összes hossza a közhasználatú terület felőli telekhatárainak összes hosszának legfeljebb 20%-a lehet, kivéve a (3) bekezdésben megengedett kapubehajtók esetén, melyek elérhetik a 3,5 méter szélességet.”

3. §

(1) Az Ör. 15. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„A telekre hatályos építési szabályok közül figyelmen kívül hagyható a zártosorú beépítési módra, a szabályozási vonalra, övezethatárra és az építési vonalra vonatkozó előírás. A beépítés mértéke nem érheti el azt a mértéket, amely alapján a telek beépített építési telekké minősíthető lenne.”

(2) Az Ör. 15. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„Az építmény elhelyezése csak ideiglenes jellegű lehet, egy ütemben – az építésre jogosító engedély, vagy tudomásul vétel véglegessé válásától számított – legfeljebb 5 évre engedhető. Az építményt érintő kisajátítás, lejegyzés, beépítési, helyrehozatali, vagy beültetési kötelezettség megállapítása esetén az építményt kártalanítás nélkül el kell bontani.

4. §

(1) Az Ör. 16. § egy új „(2a)” jelű bekezdéssel egészül ki:

„Zuglói területén beton-előállítási célú rendeltetés nem létesíthető, kivéve szakmai véleményben rögzített feltételekkel – saját telkén, vagy szomszédos telken – az engedélyezett építés kiszolgáltatására.”

(2) Az Ör. 16. § (4) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„„K” jelölés szerepel, akkor új lakás önálló rendeltetési egység nem helyezhető el, a meglévő lakások nem megoszthatóak, kivéve, ha a telekre vonatkozóan a lakások összes száma nem változik.”

(3) A R. 16. § (9) bekezdése helyébe az alábbi bekezdés lép:

„Ha a meglévő homlokzattal szembenező homlokzat huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazza és a homlokzatok között a ZVR és e rendelet szerinti távolság nem biztosított, akkor a meglévő homlokzaton nem alakítható ki huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászárója.”

(4) A R. 16. §-a kiegészül (10) bekezdéssel:

„(10) Ha – meglévő építmény miatt – a telken meglévő rendeltetések a 16. § (1) bekezdés szerinti előírástól eltérve az elhelyezett önálló rendeltetési egységek megengedett számát meghaladja, vagy az elhelyezhető rendeltetések szabályaival nem egyezők, akkor a rendeltetések – az építmény fennmaradásáig – a kialakult állapot szerinti lehetnek.”

5. §

Az Ör. 25. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„A teljes építményre vonatkozóan épületmagasság és az építmény egyes homlokzataira vonatkozóan homlokzatmagasság értéket kell számolni, melyeknek a megengedett legnagyobb mértékét a Szabályozási terv állapítja meg. A Szabályozási terv rendelkezése hiányában az épületmagasság és a homlokzatmagasság megengedett legnagyobb mértékét az övezeti előírások határozzák meg, kivéve a (2)-(4) bekezdések esetében.”

6. §

Az Ör. 27. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„A zöldfelület mértékébe

a) beszámítható a 4 m²-nél nagyobb egybefüggő homlokzati zöldfelület (zöldfal) területének 20%-a, az élőfüves sportpálya területe az OTÉK-ben a tetőterekre meghatározott módon, a termőréteg vastagságának a figyelembevételével és a műanyag gyepráccsal kialakított felület összterületének 25 %-a;

b) nem számítható be

ba) a 2 m²-nél kisebb egybefüggő zöldfelület;

bb) az 1 méternél keskenyebb zöldfelület;

bc) a szigetelt mederrel rendelkező mesterséges vízfelület;

bd) a burkolatlan, nem műanyag gyepráccsal kialakított – legalább 4 jármű parkolását szolgáló behajtó földút,

be) a parkolóhely területe, állásonként legalább 2,5 × 5 m területtel.”

7. §

(1) Az Ör. 28. § (3) bekezdése helyébe az alábbi bekezdés lép:

„A zöldfelület számításakor teljes értékkel figyelembe vett terület minden megkezdett 25 m² alapterülete után egy fát kell ültetni, melynek érdekében faegyedenként legalább egy, 3 × 3 méter alapterületű, legalább 2,5 méter mély talajt (ültetőközeget) kell biztosítani, azon telkek kivételével, amelyeken teljes értékű zöldfelületet nem kell kialakítani.”

(2) Az Ör. 28. § egy új „(6)” jelű bekezdéssel egészül ki, az Ör. 7. § (3) bekezdés szerinti szöveggel.

8. §

Az Ör. 32. §-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„Építési határvonalon túlnyúló épületrész hossza legfeljebb az épület adott építési határvonalán álló teljes homlokzathosszának 3/5-e, túlnyúlása legfeljebb 1 méter lehet.”

9. §

Az Ör. 33. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„Nem kell biztosítani jármű elhelyezését:

a) terepszint alatti, földszinti járműtárolóhoz,

b) többlakásos lakóépületben közös tulajdonú tároló-, közlekedő-, gépészeti helyiségéhez

c) többlakásos lakóépületben terepszint alatt, földszinten vagy padlástérben elhelyezett, a lakás önálló rendeltetési egységhez jogilag kapcsolódó, lakásonként 1 darab és legfeljebb 5 m² nettó hasznos alapterületű tárolóhoz,

c) erkélyhez, loggiához, teraszhoz, és

d) melléképítményben lévő tárolóhoz.”

10. §

(1) Az Ör. 34. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„A telken belül elhelyezendő személygépjárművek számában nem vehető figyelembe:

a) parkológép, kivéve, ha a parkolóállások egymástól való független használata biztosított, és a parkológép és az – előkertbe, oldalkertbe vagy építési helyen belülrre telepített – süllyesztett berendezés;

b) parkolóhely a közforgalom elől el nem zárt magánúton, kivéve, ha városrendezési megállapodás alapján kerül kialakításra.”

(2) Az Ör. 34. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„A telken belül elhelyezendő személygépjárművek számában nem vehető figyelembe a lakáshoz tartozó felszíni parkolóhely, kivéve – az OTÉK-, és zöldfelületre vonatkozó előírásokat nem sértő, a biztonságos jármű forgalmat biztosító, szomszédos ingatlant nem zavaró – felszíni parkolóhely legfeljebb az összes elhelyezendő személygépkocsi számának következő hányadában:

a) ha a telek legfeljebb 6 lakást tartalmaz, akkor legfeljebb 50%-a;

b) ha a telek legfeljebb 25 lakást tartalmaz, akkor legfeljebb 10%-a.”

(3) Az Ör. 34. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„Új épület építése, meglévő épület rendeltetés módosítás és bővítése esetén az elhelyezendő személygépjárművek számához figyelembe vett felszíni parkolóhely mérete legalább 2,5 × 5 méter, és nem vehető figyelembe szemcsés anyaggal – kavics, murva, homok – szórt felület.”

11. §

Az Ör. 45. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„A Cserei utca 11-13. (32551 hrsz.) ingatlanon a telken összesen kialakítható lakásszám – 16. § (4) bekezdés a) pontja szerinti – alapértéke: 26 m²/db, az engedményes érték nem alkalmazható.”

12. §

(1) Az Ör. 46. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„Az Ln-3/5 jelű építési övezet telkén – a (7) bekezdés kivételével – lakás és szállás jellegű rendeltetés a szintterület legfeljebb 50%-án létesíthető.”

(2) Az Ör. 46. § egy új „(7)” jelű bekezdéssel egészül ki, az Ör. 62. § (3) bekezdés szerinti szöveggel.

13. §

(1) Az Ör. 49. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„A Czobor utca 51 (30666 hrsz.) ingatlanon a telken összesen kialakítható lakásszám – 16. § (4) bekezdés a) pontja szerinti – alapértéke: 50 m²/db, a legnagyobb épületmagasság elérheti a 10,5 métert, a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 25% és az építési helye oldalkertek nélküli, zárt sorú.”

(2) Az Ör. 49. § egy új „(6)” jelű bekezdéssel egészül ki:

„Az Ilosvai Selymes utca 28. (30733 hrsz.) ingatlanon – városrendezési megállapodásban előírt mértékben és feltételekkel – el lehet térni a beépítettség megengedett legnagyobb mértékétől legfeljebb 35%-os mértékig.”

(3) Az Ör. 49. § egy új „(8)” jelű bekezdéssel egészül ki:

„A Tarsoly utca 8. (39692/38 hrsz.) ingatlanon – városrendezési megállapodásban előírt mértékben és feltételekkel – el lehet térni a beépítettség megengedett legnagyobb mértékétől legfeljebb 35%-os mértékig.”

(4) Az Ör. 49. § egy új „(9)” jelű bekezdéssel egészül ki:

„Az Lk-1/7 alövezet területén a kialakult lakásszám értékeként a meglévő épület lakásszáma az elbontását követő 7 éven belüli újraépítése esetén figyelembe vehető.”

(5) Az Ör. 49. § egy új „(10)” jelű bekezdéssel egészül ki:

„A Rákospatak utca 44-48. (31131 hrsz.) ingatlanon lakás rendeltetés nem helyezhető el, kivéve – az átjárási szolgalmakról is rendelkező – városrendezési megállapodás megkötése esetén.”

14. §

(1) Az Ör. 50. § egy új „(7)” jelű bekezdéssel egészül ki:

„A Deés utca 82/a. (31260/350 hrsz.) ingatlanon a telken összesen kialakítható lakásszám – 16. § (4) bekezdés a) pontja szerinti – alapértéke: 40 m²/db, a telek beépítettségének megengedett legnagyobb mértéke: 50%-ot, a terepszint alatti építés mértéke: 60%-ot elérhet.”

(2) Az Ör. 50. § egy új „(8)” jelű bekezdéssel egészül ki:

„A Deés utca 82/b-84. (31179/27 hrsz.) ingatlanon – városrendezési megállapodásban előírt mértékben és feltételekkel – el lehet térni a beépítettség megengedett legnagyobb mértékétől legfeljebb 50%-os mértékig, a telken összesen kialakítható lakásszám – 16. § (7) bekezdés szerinti – engedményes értéke: 40 m²/db.”

15. §

Az Ör. 49. § egy új „(3)” jelű bekezdéssel egészül ki:

„A Bazsarózsa utca 95. (39590/347 hrsz.) ingatlanon – városrendezési megállapodásban meghatározott mértékben és feltételekkel – el lehet térni a beépítettség megengedett legnagyobb mértékétől legfeljebb 45%-os mértékig és a zöldfelület megengedett legkisebb mértékétől 35%-os mértékig.”

16. §

Az Ör. 54. § helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Vegyesterületen belül intézményi, jellemzően zártosú beépítésű terület (Vi-1) alövezetei: Vi-1/1, Vi-1/2, Vi-1/3, Vi-1/4, Vi-1/5, Vi-1/6, Vi-1/7, Vi-1/8, Vi-1/9, Vi-1/10, Vi-1/11, Vi-1/12, Vi-1/13, Vi-1/14 és Vi-1/15.

(2) A Mexikói út 11/b. (32089/1 hrsz.), Mexikói út 12. (32088 hrsz.) és Mexikói út 13. (32087 hrsz.) ingatlanokon a telek beépítettségének megengedett legnagyobb mértéke: 50%-ot, a terepszint alatti építés mértéke: 70%-ot elérheti, a telken összesen kialakítható lakásszám – 16. § (4) bekezdés a) pontja szerinti – alapértéke: 40 m²/db és a legnagyobb épületmagasság elérheti a 12,5 métert.

(3) A Mexikói út 14. (32086 hrsz.) ingatlanon a telek beépítettségének megengedett legnagyobb mértéke: 70%-ot, a terepszint alatti építés mértéke: 85%-ot elérheti, a telken összesen kialakítható lakásszám – 16. § (4) bekezdés a) pontja szerinti – alapértéke: 25 m²/db, a legnagyobb épületmagasság elérheti a 12,5 métert és a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 25%.

(4) A Kerepesi út 52. (31989/12 hrsz.) ingatlanon – városrendezési megállapodásban meghatározott mértékben és feltételekkel – el lehet térni a beépítettség megengedett legnagyobb mértékétől legfeljebb 78%-os mértékig.”

17. §

Az Ör. 56. § egy új „(9)” jelű bekezdéssel egészül ki:

„A Hungária krt. 113-115. (32309 hrsz.) ingatlanon – városrendezési megállapodásban előírt mértékben és feltételekkel – el lehet térni a legnagyobb épületmagasság megengedett mértékétől legfeljebb 29 méter mértékig és az általános szintterületi mutató 24. § (3) szerinti engedményes értéke elérheti az 5,5 (m²/m²) mértékét.”

18. §

Az Ör. 75. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A zöldterületek övezeteiben

a) elhelyezhető:

aa) közbiztonság épülete;

ab) a vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület;

ac) pihenést, testedzést szolgáló, épületnek nem minősülő építmény;

ad) ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmény;

ae) a terület fenntartásához szükséges építmény;

af) nyilvános illemhely,

ag) parkolási építmény vagy az övezettel határos, máshonnan nem megközelíthető, meglévő ingatlan kiszolgálását biztosító útkapcsolat és tartozéka;

b) kialakítható:

ba) játszókert, játszótér,

bc) sportkert,

bd) pihenőkert,

be) díszkert,

bf) kutya-futtató, vagy

bg) közösségi kert.”

19. §

(1) Az Ör. 1. melléklete helyébe e rendelet 1. melléklete lép.

(2) Az Ör. 3. mellékletben foglalt táblázat H:1 mezőjében lévő szöveg helyébe a következő rendelkezés lép:
„Általános szintterületi mutató 24. § (1) szerinti alapértéke (m²/m²)”

(3) Az Ör. 3. mellékletben foglalt táblázat I:1 mezőjében lévő szöveg helyébe a következő rendelkezés lép:
„Általános szintterületi mutató 24. § (3) szerinti engedményes értéke (m²/m²)”

20. §

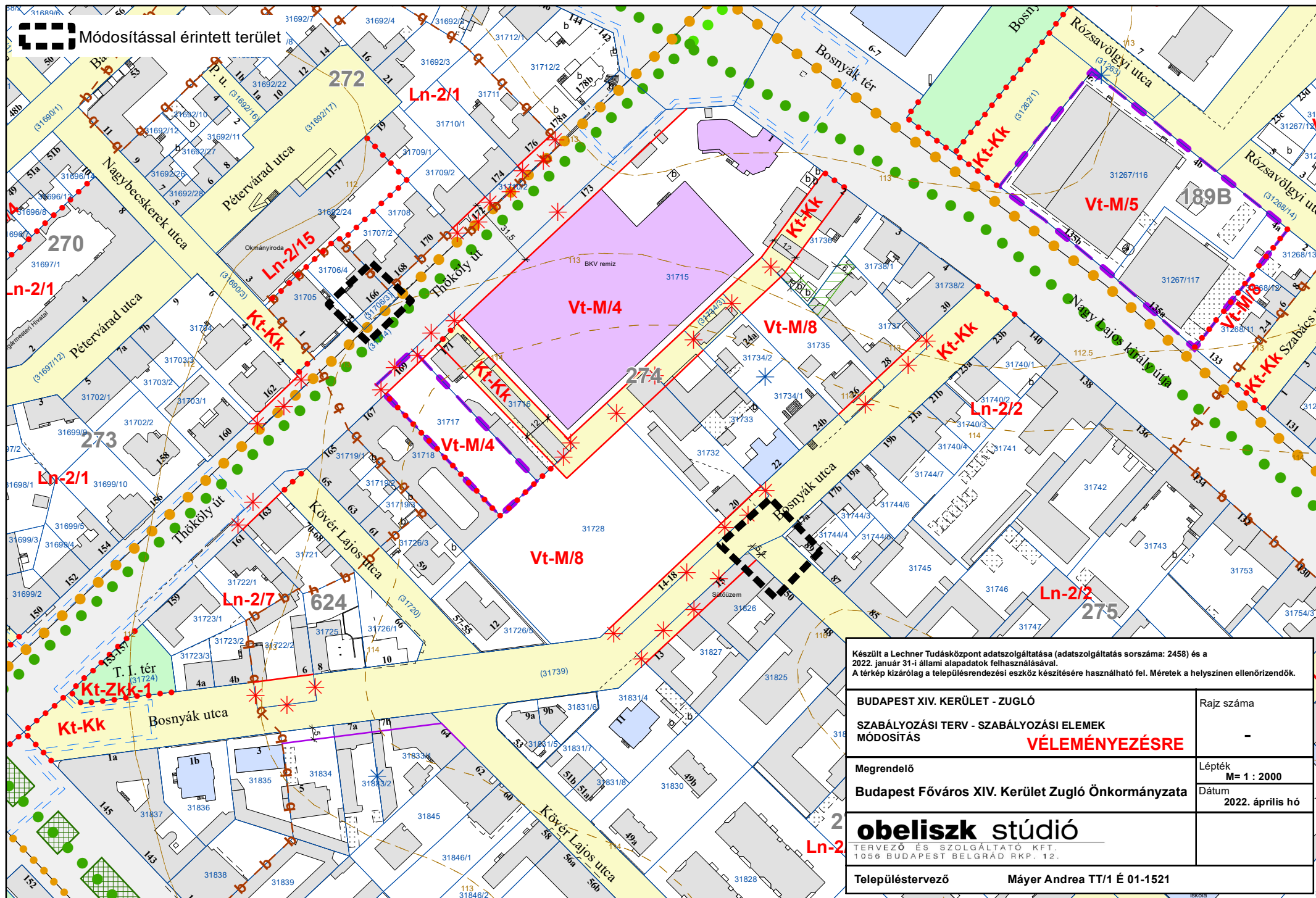
Az Ör. 7. § (3) bekezdése és az Ör. 62. § (3) bekezdése hatályát veszti.

21. §

(1) E rendelet a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba.

(2) E rendeletet a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

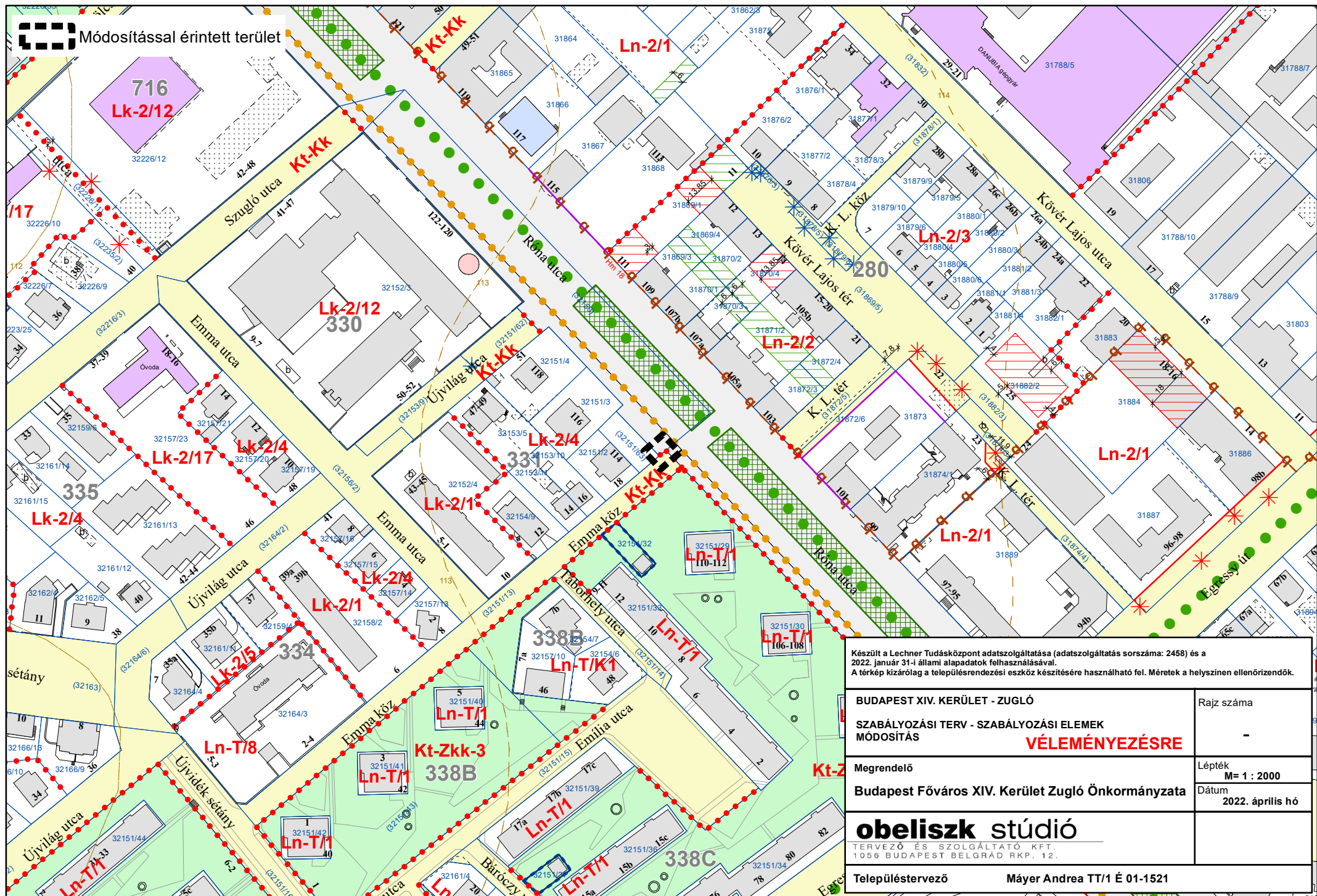
Módosítással érintett területek szabályozási tervi részletei



 Módosítással érintett terület

Készült a Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása (adatszolgáltatás sorszáma: 2458) és a 2022. január 31-i állami alapadatok felhasználásával. A térkép kizárólag a településrendezési eszköz készítésére használható fel. Méretek a helyszínen ellenőrizendők.	
BUDAPEST XIV. KERÜLET - ZUGLÓ	Rajz száma
SZABÁLYOZÁSI TERV - SZABÁLYOZÁSI ELEMEK MÓDOSÍTÁS	-
Megrendelő	Lépték
Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata	M= 1 : 2000
	Dátum
	2022. április hó
obelisk stúdió TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. 1056 BUDAPEST BELGRÁD RKP. 12.	
Településrendező	Mayer Andrea TT/1 É 01-1521

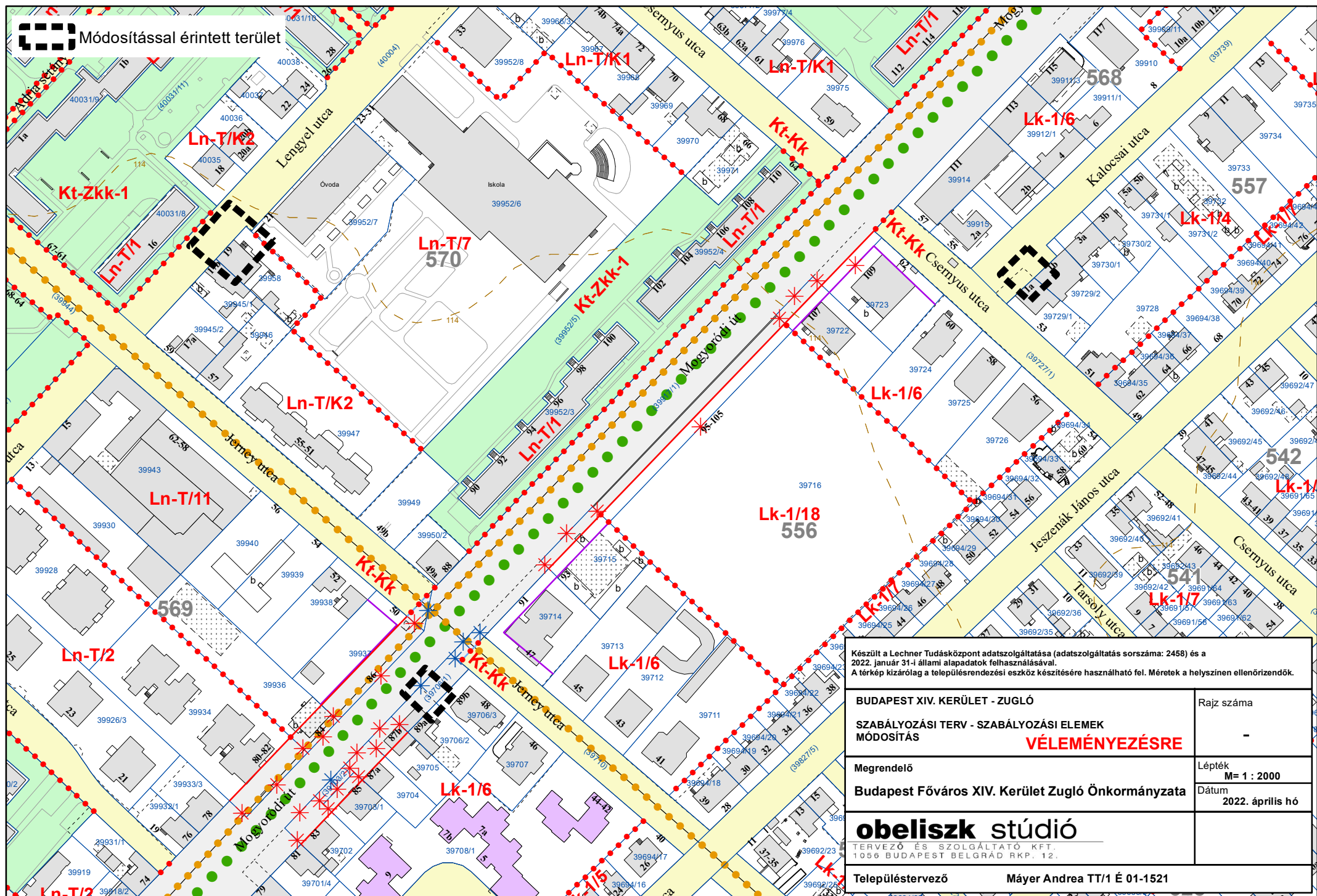
Módosítással érintett terület



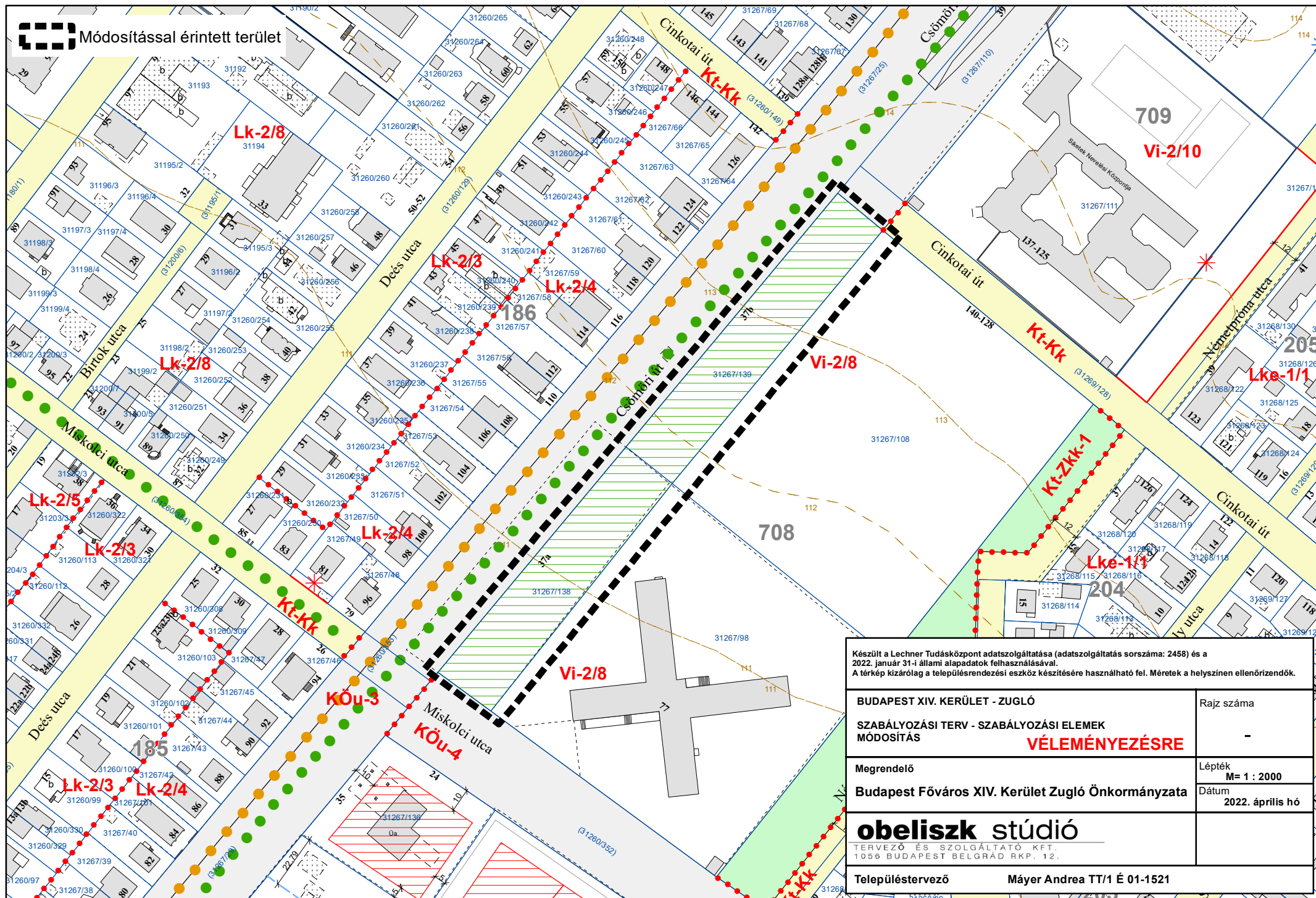
Készült a Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása (adatszolgáltatás sorszáma: 2458) és a 2022. január 31-i állami alapadatok felhasználásával.
A térkép kizárólag a településrendezési eszköz készítésére használható fel. Méretek a helyszínen ellenőrizendők.

BUDAPEST XIV. KERÜLET - ZUGLÓ	Rajz száma
SZABÁLYOZÁSI TERV - SZABÁLYOZÁSI ELEMOK MÓDOSÍTÁS	-
Megrendelő	Lépték
Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata	M= 1 : 2000
obeliszk stúdió	Dátum
TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. 1056 BUDAPEST BELGRÁD RKP. 12.	2022. április hó
Településrendező	Mayer Andrea TT/1 É 01-1521

Módosítással érintett terület

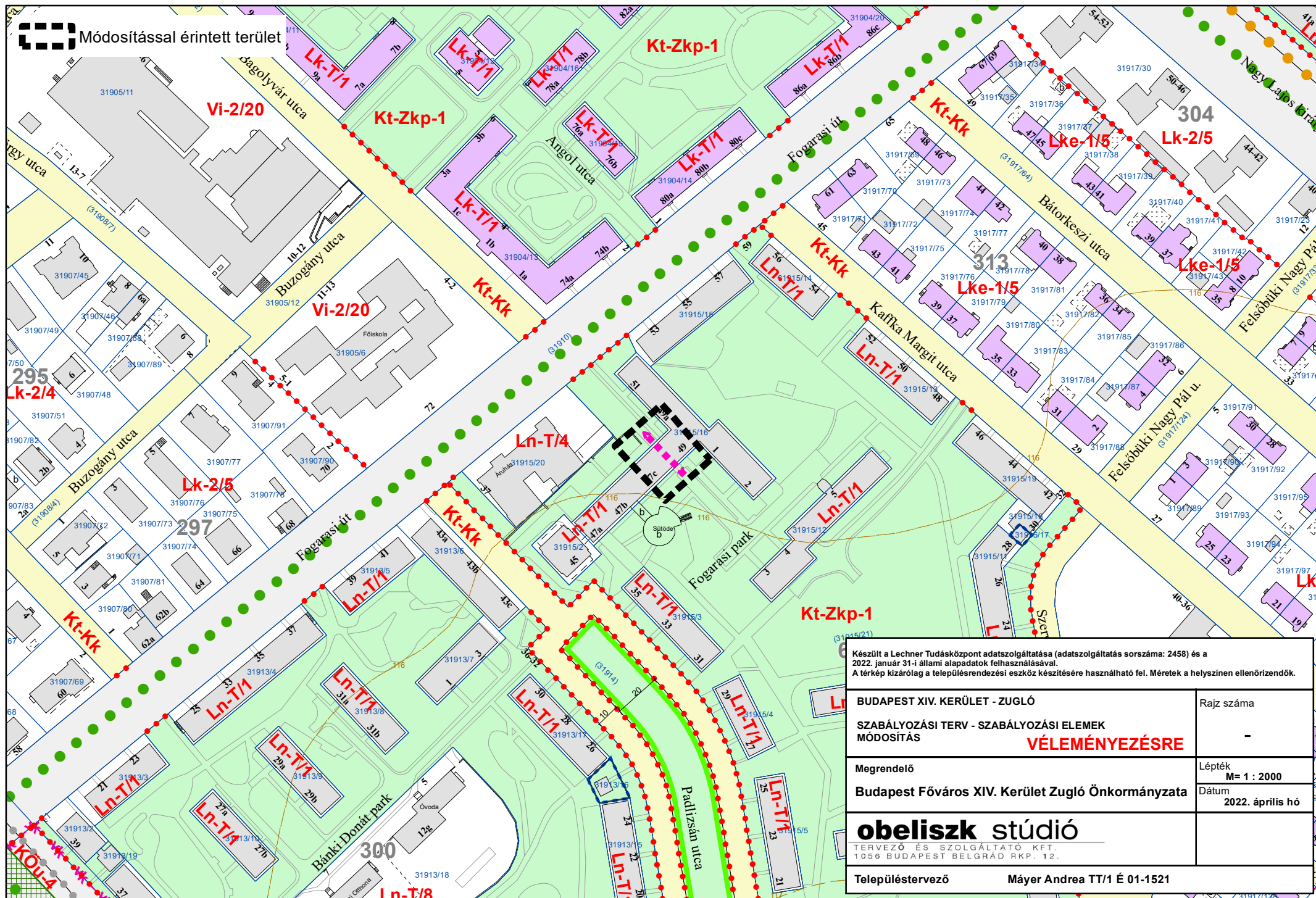


Módosítással érintett terület

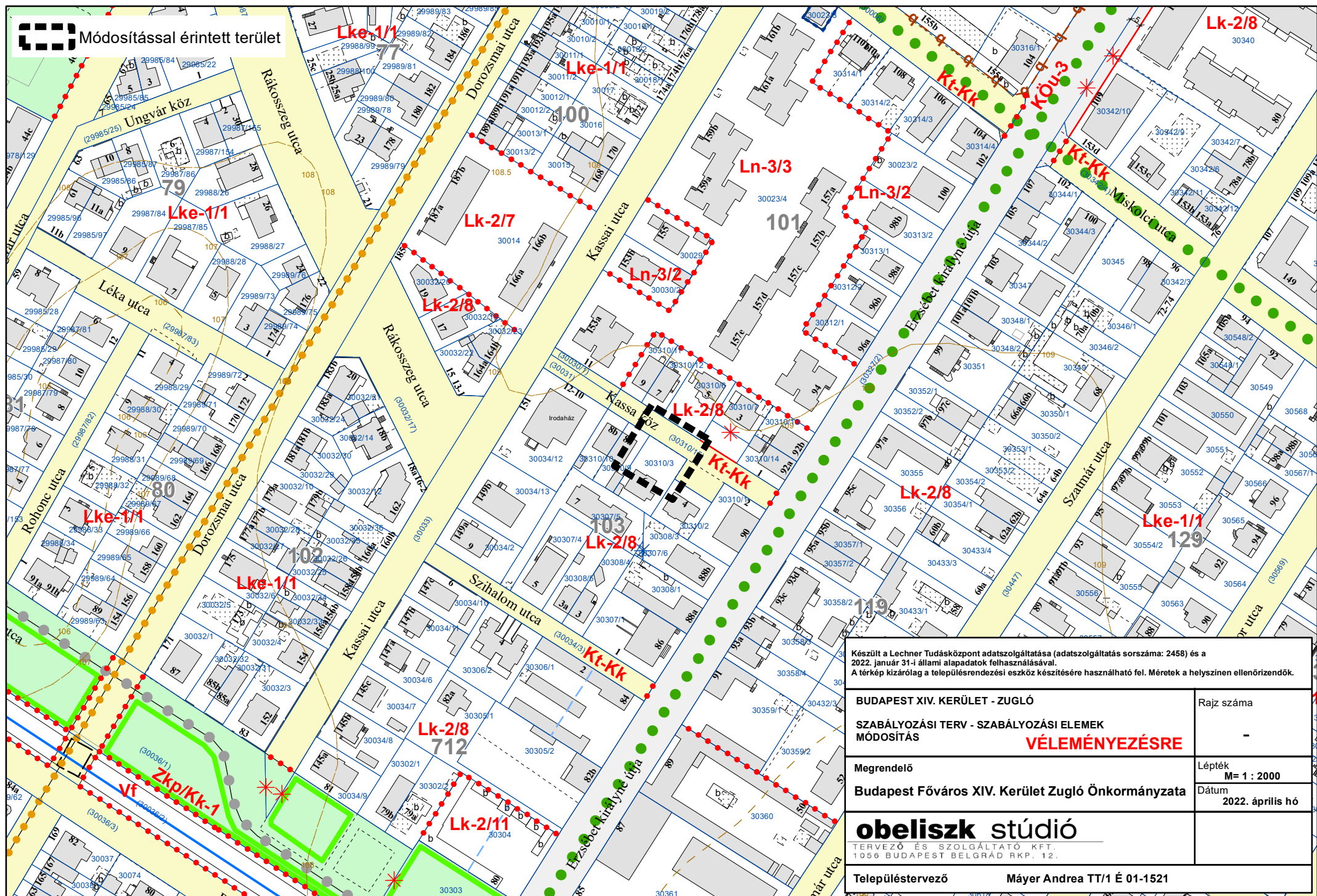


Készült a Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása (adatszolgáltatás sorszáma: 2458) és a 2022. január 31-i állami alapadatok felhasználásával. A térkép kizárólag a településrendezési eszköz készítésére használható fel. Méretek a helyszínen ellenőrizendők.	
BUDAPEST XIV. KERÜLET - ZUGLÓ	Rajz száma
SBÁLYOZÁSI TERV - SBÁLYOZÁSI ELEM MÓDOSÍTÁS	-
Megrendelő	Lépték
Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata	M= 1 : 2000
	Dátum
	2022. április hó
obeliszk stúdió	
TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. 1056 BUDAPEST BELGRÁD RKP. 12.	
Településrendező	Mayer Andrea TT/1 É 01-1521

Módosítással érintett terület



Készült a Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása (adatszolgáltatás sorszáma: 2458) és a 2022. január 31-i állami alapadatok felhasználásával. A térkép kizárólag a településrendezési eszköz készítésére használható fel. Méretek a helyszínen ellenőrizendők.	
BUDAPEST XIV. KERÜLET - ZUGLÓ	Rajz száma
SZABÁLYOZÁSI TERV - SZABÁLYOZÁSI ELEMELK MÓDOSÍTÁS	-
Megrendelő	Lépték
Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata	M = 1 : 2000
	Dátum
	2022. április hó
obeliszk stúdió	
TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. 1056 BUDAPEST BELGRÁD RKP. 12.	
Településrendező	Mayer Andrea TT/1 É 01-1521



Készült a Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása (adatszolgáltatás sorszáma: 2458) és a 2022. január 31-i állami alapadatok felhasználásával.
A térkép kizárólag a településrendezési eszköz készítésére használható fel. Méretek a helyszínen ellenőrizendők.

BUDAPEST XIV. KERÜLET - ZUGLÓ

Rajz száma

SZABÁLYOZÁSI TERV - SZABÁLYOZÁSI ELEMOK
MÓDOSÍTÁS **VÉLEMÉNY**

VÉLEMÉNYEZÉSRE

Megrendelő

Lépték

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata

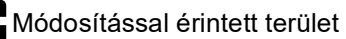
Dátum
2022. április hó

obelisk stúdió

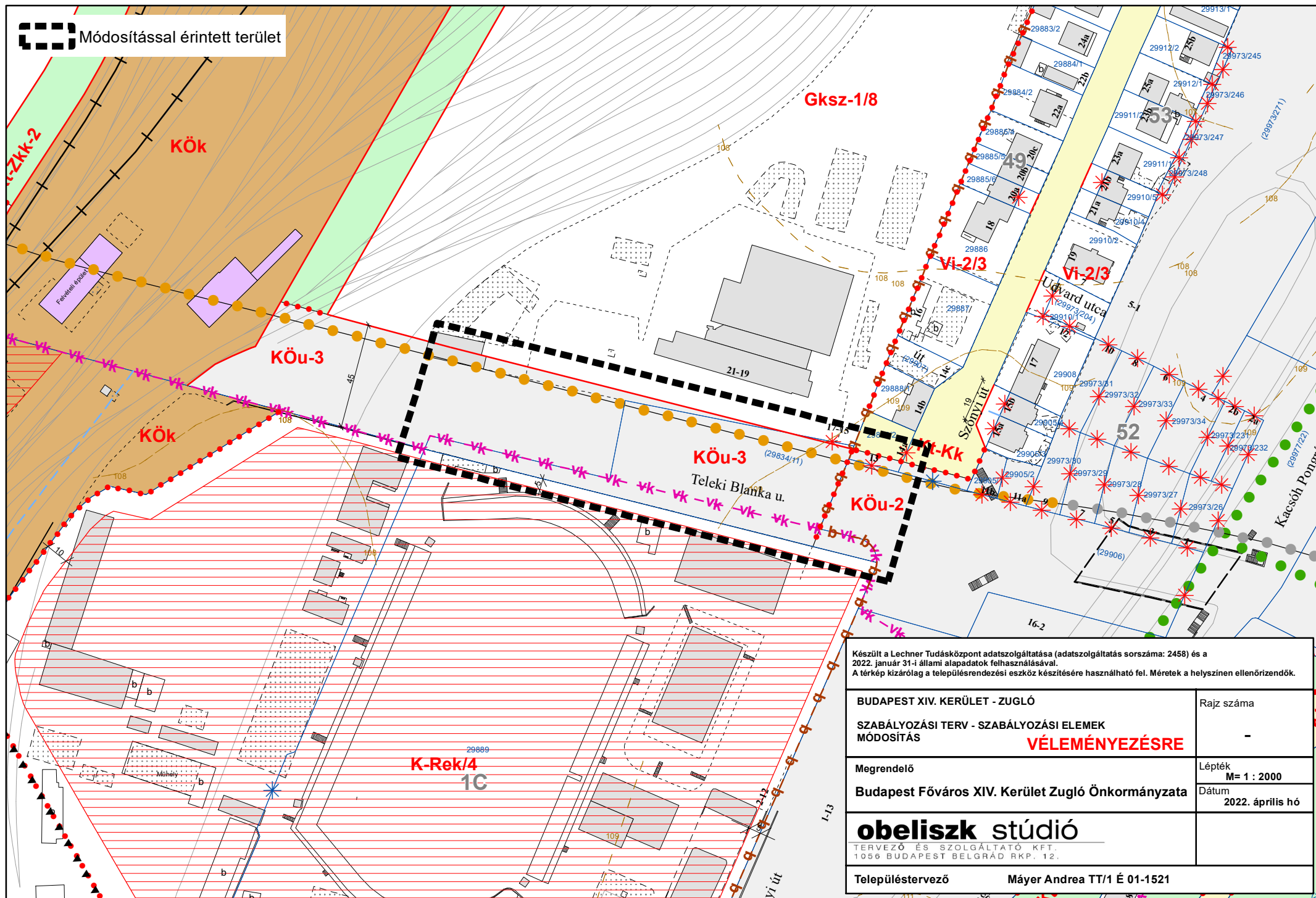
TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.
1056 BUDAPEST BELGRÁD RKP. 12.

Településtervező

Máyer Andrea TT/1 É 01-1521

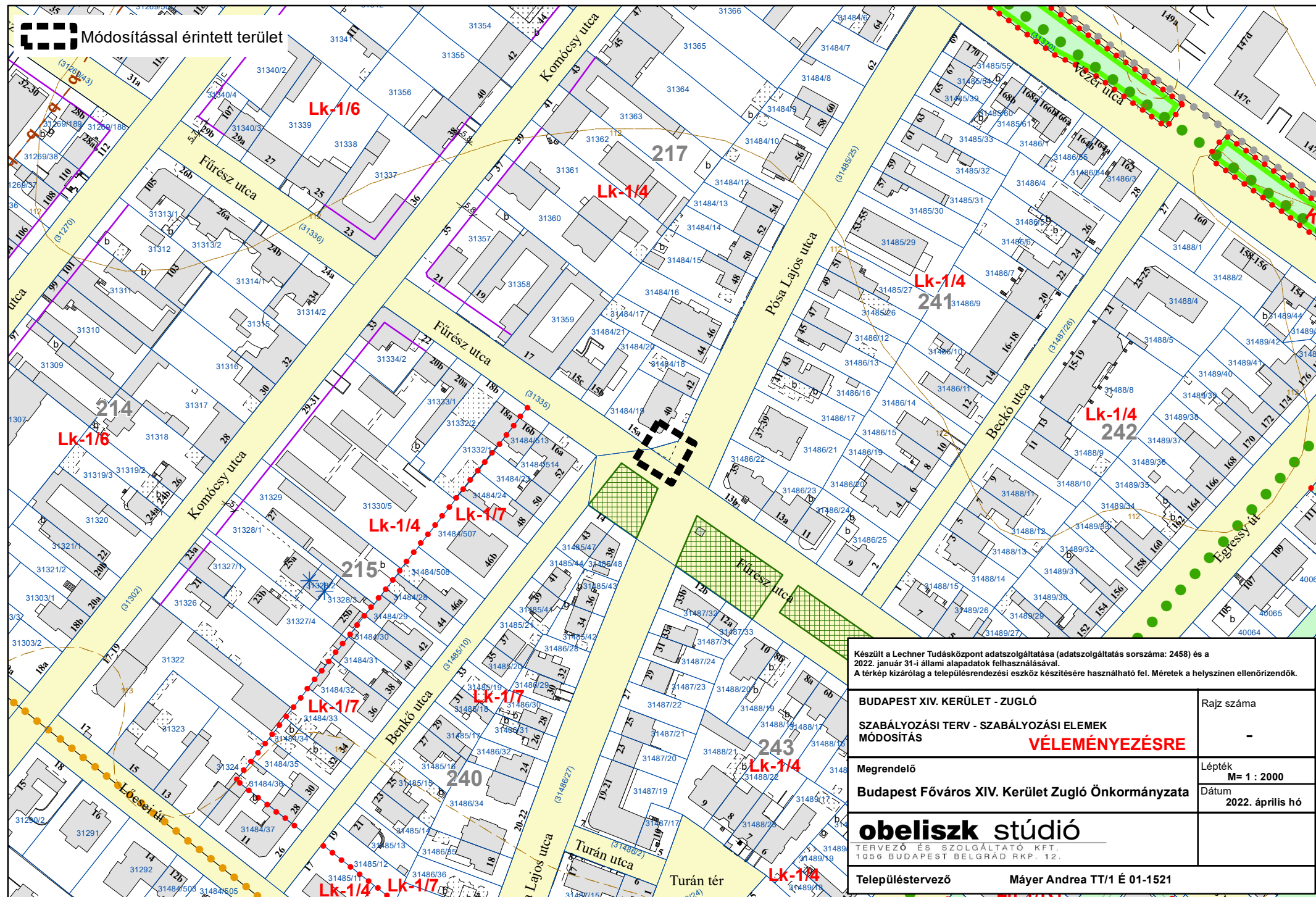


Módosítással érintett terület



Készült a Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása (adatszolgáltatás sorszáma: 2458) és a 2022. január 31-i állami alapadatok felhasználásával. A térkép kizárólag a településrendezési eszköz készítésére használható fel. Méretek a helyszínen ellenőrizendők.	
BUDAPEST XIV. KERÜLET - ZUGLÓ	Rajz száma
SBÁLYOZÁSI TVER - SBÁLYOZÁSI ELEMEEK MÓDOSÍTÁS	-
Megrendelő	Lépték
Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata	M= 1 : 2000
	Dátum
	2022. április hó
obeliszk stúdió	
TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. 1056 BUDAPEST BELGRÁD RKP. 12.	
Településtervező	Máyer Andrea TT/1 É 01-1521

Módosítással érintett terület



Készült a Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása (adatszolgáltatás sorszáma: 2458) és a 2022. január 31-i állami alapadatok felhasználásával.
A térkép kizárólag a településrendezési eszköz készítésére használható fel. Méretek a helyszínen ellenőrizendők.

BUDAPEST XIV. KERÜLET - ZUGLÓ

Rajz száma

SZABÁLYOZÁSI TERV - SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK
MÓDOSÍTÁS

VÉLEMÉNYEZÉSRE

-

Megrendelő

Lépték

Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata

M = 1 : 2000

Dátum

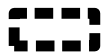
2022. április hó

obeliszk stúdió

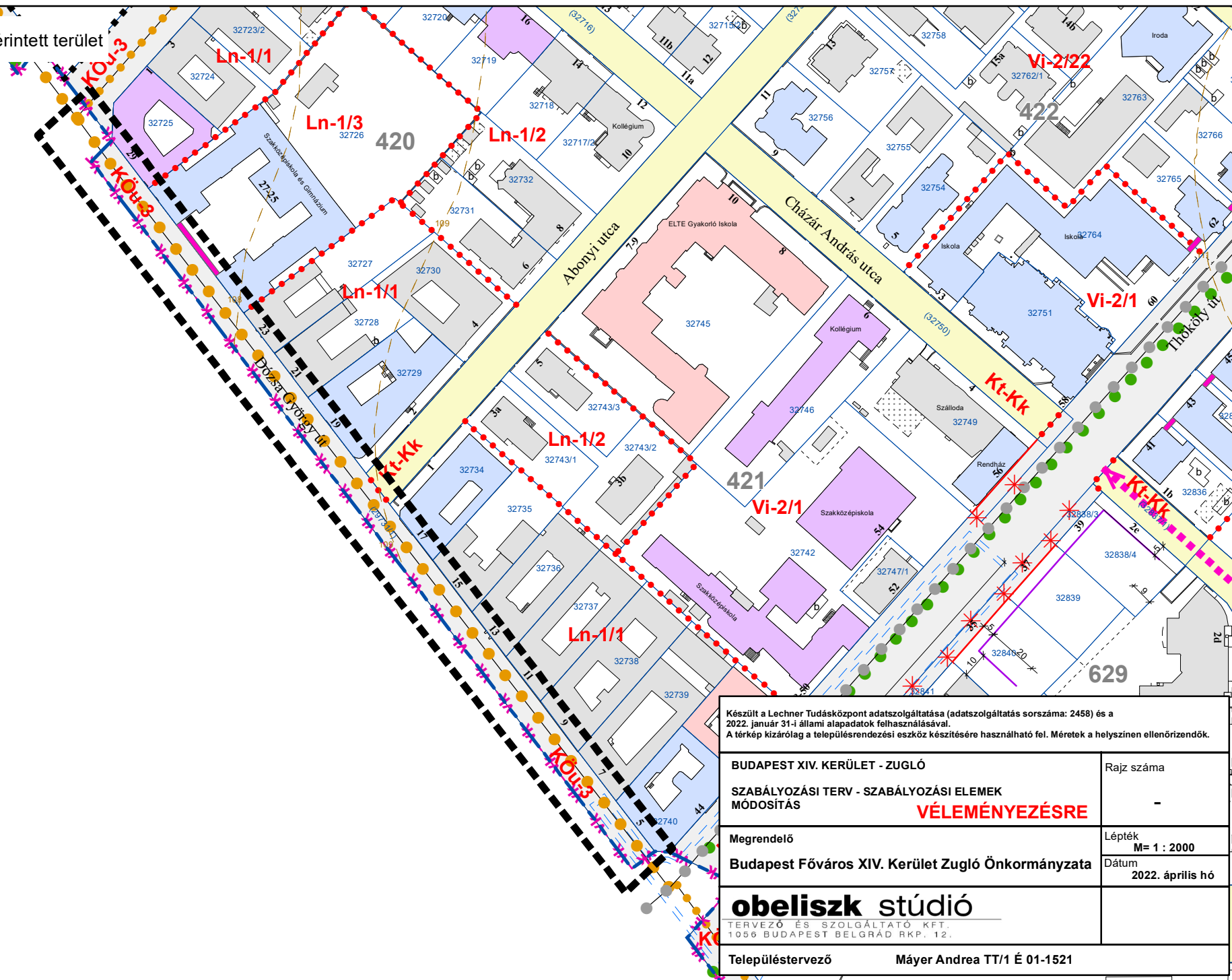
TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.
1056 BUDAPEST BELGRÁD RKP. 12.

Településrendező

Mayer Andrea TT/1 É 01-1521



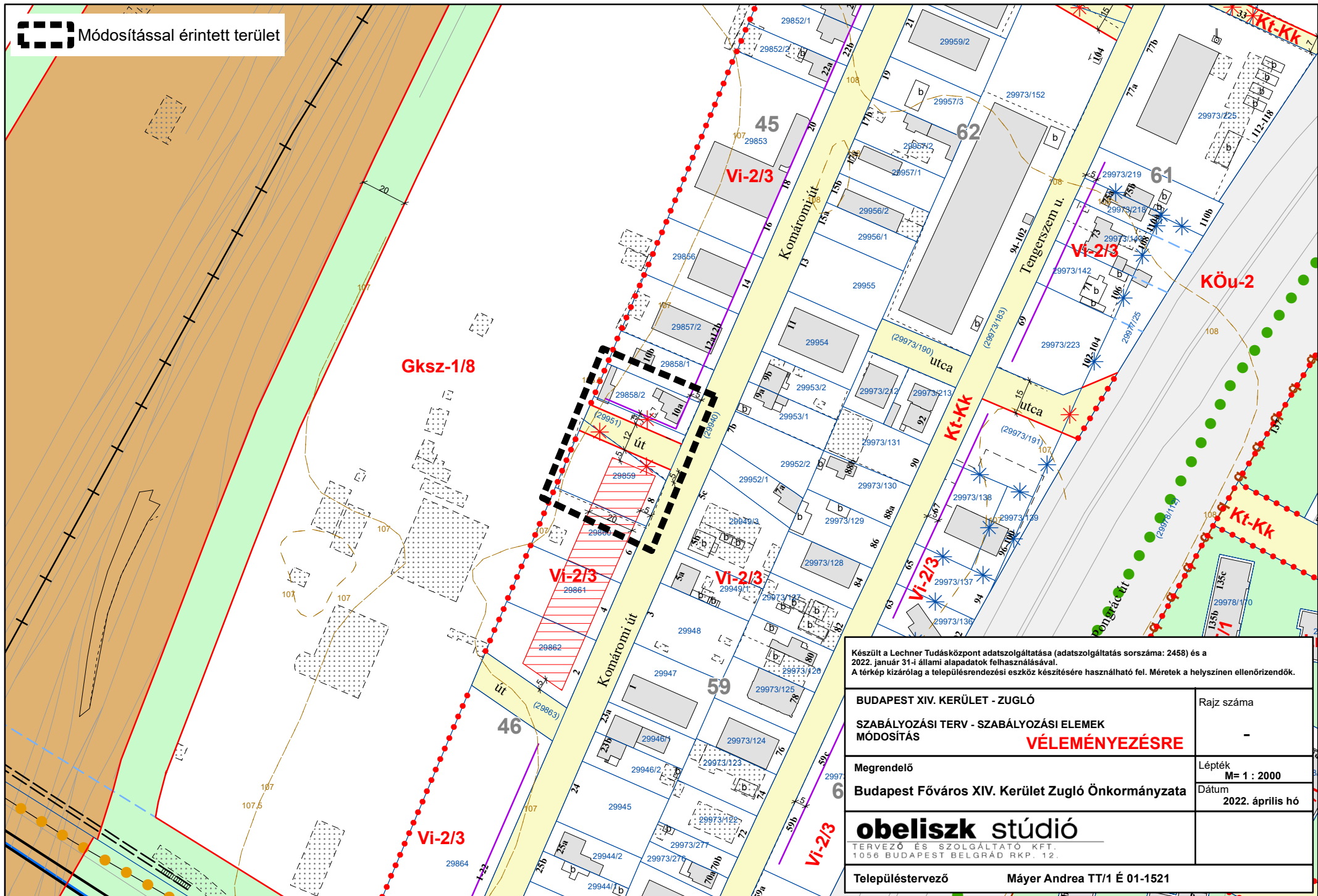
Módosítással érintett terület



Készült a Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása (adatszolgáltatás sorszáma: 2458) és a 2022. január 31-i állami alapadatok felhasználásával.
A térkép kizárólag a településrendezési eszköz készítésére használható fel. Méretek a helyszínen ellenőrizendők.

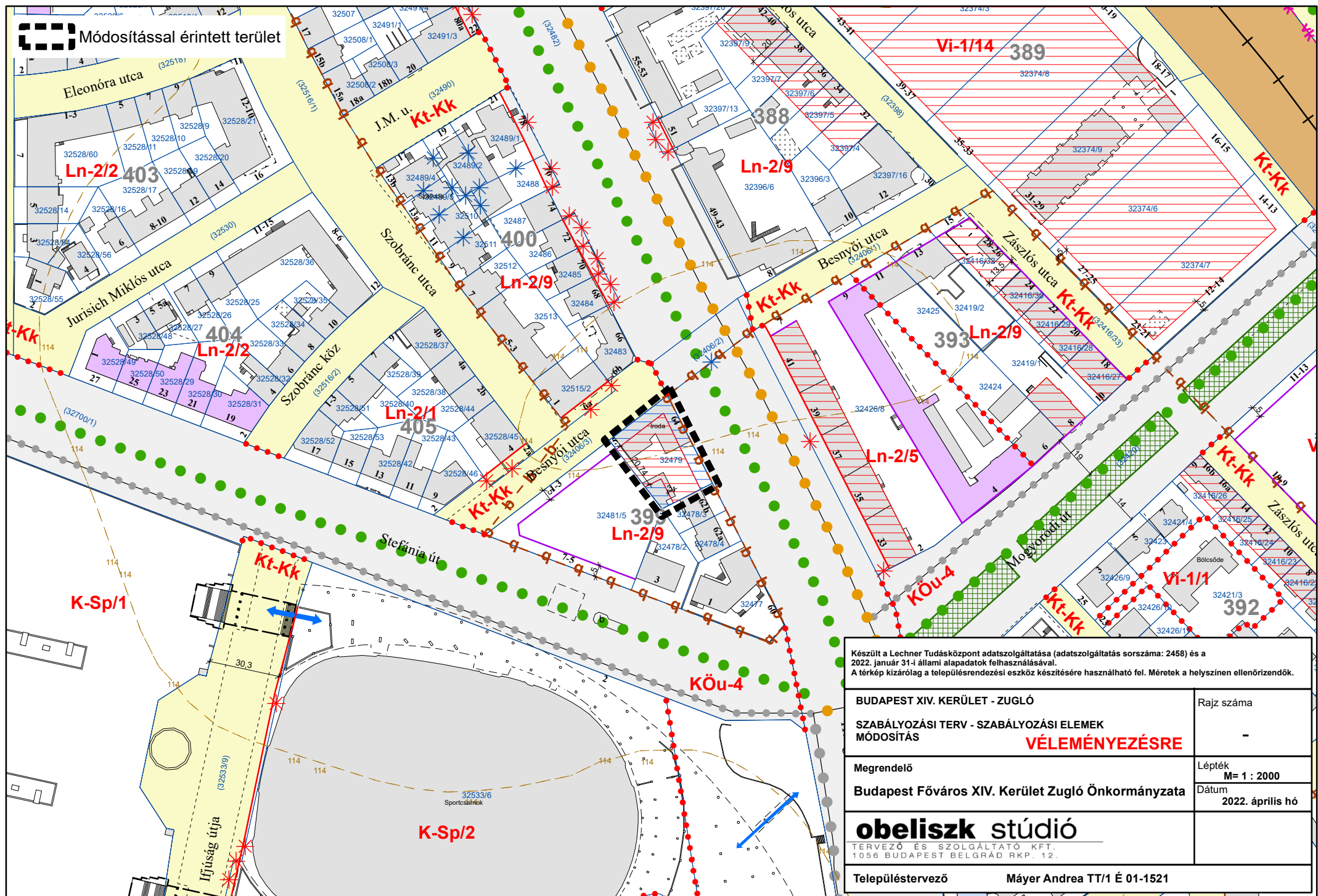
BUDAPEST XIV. KERÜLET - ZUGLÓ		Rajz száma
SZABÁLYOZÁSI TERV - SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK MÓDOSÍTÁS		-
Megrendelő		Lépték M= 1 : 2000
Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata		Dátum 2022. április hó
obeliszk stúdió TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. 1056 BUDAPEST BELGRÁD RKP. 12.		
Településtervező		Mayer Andrea TT/1 É 01-1521

Módosítással érintett terület



Készült a Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása (adatszolgáltatás sorszáma: 2458) és a 2022. január 31-i állami alapadatok felhasználásával. A térkép kizárólag a településrendezési eszköz készítésére használható fel. Méretek a helyszínen ellenőrizendők.	
BUDAPEST XIV. KERÜLET - ZUGLÓ	Rajz száma
SBÁLYOZÁSI TERV - SBÁLYOZÁSI ELEM MÓDOSÍTÁS	-
Megrendelő	Lépték
Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata	M= 1 : 2000
	Dátum
	2022. április hó
obeliszk stúdió	
TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. 1056 BUDAPEST BELGRÁD RKP. 12.	
Településtervező	Mayer Andrea TT/1 É 01-1521

 Módosítással érintett terület



Készült a Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása (adatszolgáltatás sorszáma: 2458) és a 2022. január 31-i állami alapadatok felhasználásával.
A térkép kizárólag a településrendezési eszköz készítésére használható fel. Méretek a helyszínen ellenőrizendők.

BUDAPEST XIV. KERÜLET - ZUGLÓ

SZABÁLYOZÁSI TERV - SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

MÓDOSÍTÁS

VÉLEMÉNYEZÉSRE

Rajz száma

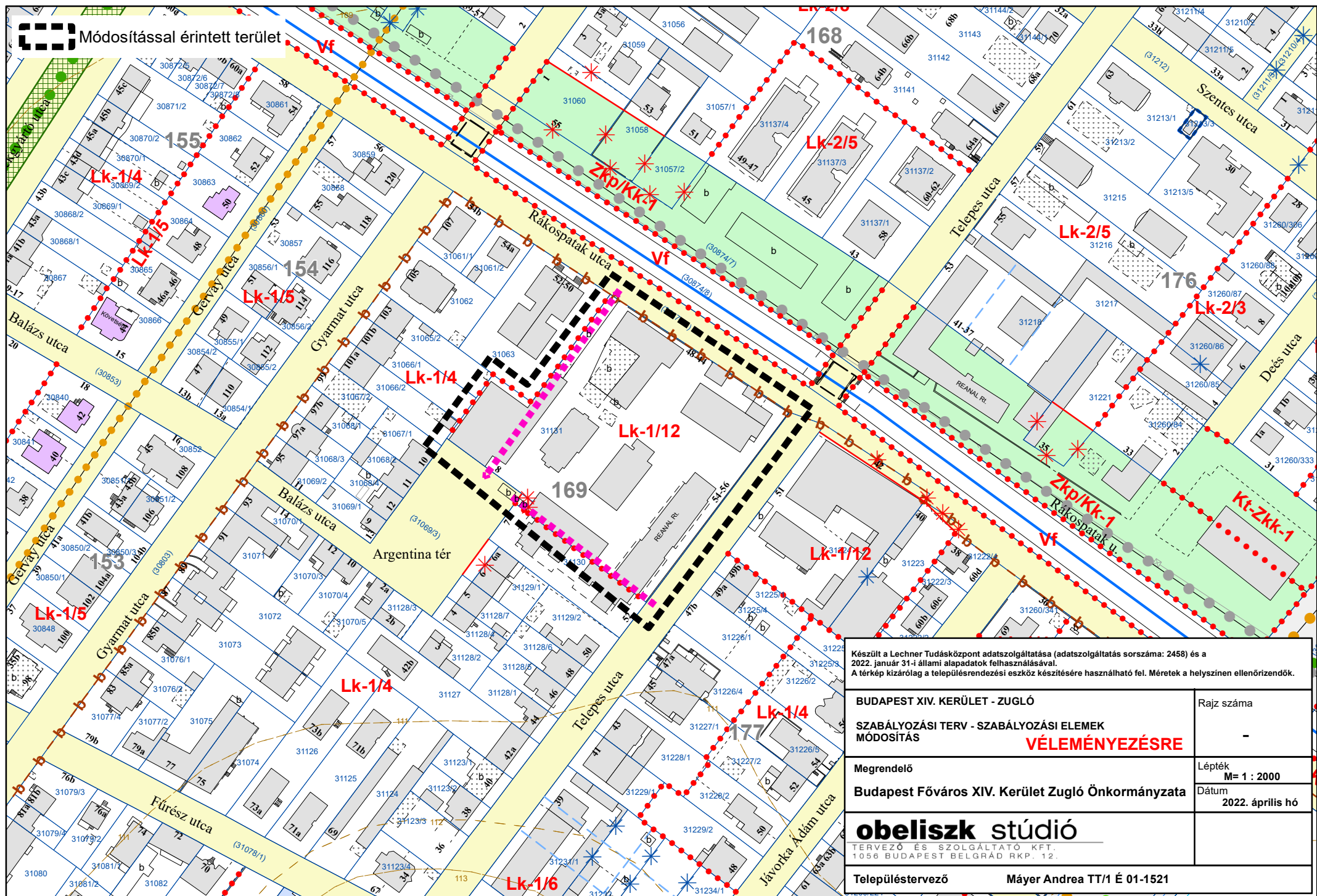
Megrendelő Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata
--

Lépték	M= 1 : 2000
Dátum	2022. április hó

obelisk stúdió
TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.
1056 BUDAPEST BELGRÁD RKP. 12.

Településtervező	Máyer Andrea TT/1 É 01-1521
------------------	-----------------------------

Módosítással érintett terület



HATÁLYOS FŐVÁROSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

TERV ÖSSZHANGJA A TSZT-VEL

TSZT 2021 TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A módosítások során a kerület övezeti struktúrája nem változik, módosítási szándékok övezeti átsorolásokat nem tartalmaznak.

A fentiek alapján a módosítások összhangban vannak a TSZT 2021 területfelhasználási egységeivel.

Budapest TSZT Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználási tervlapja határozza meg Zugló területén a területfelhasználási egységeket.

A kerületben beépítésre szánt területek: nagyvárosias, kisvárosias és kertvárosias lakóterületekre, településközponti (mellékközpont) és intézményi vegyes területekre, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági és energiatermelés területeire, valamint különleges területekre osztja fel.

A kerületben beépítésre nem szánt területek: közúti és kötőttpályás közlekedési területek, folyóvizek medre és parti sávja, közkert, közpark területek alkotják.

A területfelhasználási egységek területe építési övezetekre (Ln-..., Lk-..., Lke-..., Vt-..., Vi-..., Gksz-..., Gip-..., K-...) és övezetekre (KÖu-..., KÖk, Zkp-..., Vf) tagolódik. A TSZT léptékében nem jelölt közlekedési, kerületi jelentőségű (Kt-... jelű) közterületeken zöldterületeket (Kt-Zkp-..., Kt-Zkk-...), fásított köztereket (Kt-Fk-...) és közutakat (Kt-Kk) jelöl ki a terv.

Az OTÉK szerint egy területen egymás felett többszintes területfelhasználás is meghatározható. A TSZT Zugló területén az M1 (kiszáradalatti) jármű telepe esetében a meghatározó K-Közl jelű területfelhasználás mellett kiegészítő lehetőségként lehetővé teszi a Vi-1 jelű területfelhasználást, a Vágány utca mellett pedig a meghatározó KÖk jelű területfelhasználás mellett lehetővé teszi a K-Közl jelű területfelhasználást. A szabályzat az utóbbinak megfelelően z érintett területet KÖk/K-Közl jelű övezetbe sorolja.

ZUGLÓ TERÜLETÉT ÉRINTŐ EGYÉB ELEMÉK:

Jelentős változással érintett terület:

- Rákosrendező környéke
- Stadionok térsége
- a vasúti delta térsége
- a Csömöri út melletti területek
- a Mogoródi út belső szakaszán fekvő területek
- a Miskolci utca melletti területek
- az Öv utca – Körvasút közötti területek.

A jelentős változással érintett területek vonatkozásában módosítás nem történik.

Tervezett zöldterület:

A Rákos-patak mellett jelölt területek rekreációs használatra még nem mindenütt, vagy csak részben alkalmasak. A szabályozási terv biztosítja a zöldterület helyét, és a közcélú használatot.

A módosítások során változtatás nem tervezett.

Átmeneti hasznosítás biztosítása:

A jelölés érinti a Thököly út – Nagy Lajos király útja sarkán található villamos járműtelepet, amely helyén távlatban Vt-M jelű területfelhasználás tervezett.

Több, jelenleg gazdasági funkciójú telephelyet, amelyeket hosszabb távon a környező lakóterületbe célszerű integrálni (Erzsébet királyné útja mellett a Fűrész utcánál és az Öv utcánál, Rákospatak utca mellett a Telepes utcánál). Az első esetben a terv a távlati Vt-M jelű kijelöléssel él, a Rákospatak utca – Telepes utca mellett Lk-1 jelű kertvárosias lakóterület kijelölése történik, a többi esetben átmenetileg továbbra is Gksz jelű építési övezetek kerülnek meghatározásra.

A módosítások során változtatás nem tervezett.

Kerületi tervszközben figyelembe veendő területfelhasználási egységek aránya:

Rákosrendező térségében minimum 10%-os arányú a Zkp területe, ami jelölt a szabályozási terven.

A módosítások során változtatás nem tervezett.

Új lakófunkció kizárása környezeti terhelés alapján:

A nagyforgalmú közúti és kötöttpályás vonalak mentén meghatározásra került elem, amelynek kijelölése a kerületi tervszközben pontosítható. Ennek megfelelően a Hungária körút melletti első teleksoron a szabályzat nem engedi meg lakások létesítését, valamint az M3 bevezető szakasz és Rákosrendező közötti érintett területeken sem.

A módosítások során változtatás nem tervezett.

Szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat:

A Rákos-patak mentén és a Rákosrendezőn, a Budapest-Szob vasútvonal mentén kijelölt területek, ahol lehetőség szerint közcélú (közterületi vagy közhasználatra átadott) zöldfelületeket kell lehatárolni, továbbá építési telken belül zöldfelületként fenntartandó területet kell biztosítani.

A módosítások során változtatás nem tervezett.

Jelentős kondicionáló közterületi zöldfelület:

Számos utat érint Zuglóban (Egressy út, Mogyoródi út, Korong utca, Róna utca, Vezér utca, Álmos vezér útja, Örs vezér útja), ezeken a helyi adottságoktól függően biztosítja a terv a közterület zöldfelületként fenntartandó részét.

A módosítások során változtatás nem tervezett.

Közlekedési infrastruktúra (közút/vasút) számára irányadó területbiztosítás:

A Körvasútsori körút és a Nagy Lajos király útja – Szegedi út közötti összekötés biztosítása érdekében jelölt elem, ahol a közlekedési terület irányadó szélessége megváltoztatható a KÉSZ-ben az FRSZ szerint meghatározott infrastruktúra elemek elhelyezésének biztosítása mellett. A szabályozási terv ennek megfelel.

A módosítások során változtatás nem tervezett.

TSZT - 2. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA TERVLAPJA

Zugló területén meghatározott tervezett elemek közül kiemelendő jelentőségű a Körvasútsori körút nyomvonala, az M2 metró – H8, H9 HÉV összekötés, a Thököly úti kötöttpályás infrastruktúra nyomvonala, az M1 -Kisföldalatti - meghosszabbítása, a Nagy Lajos király úti villamos vonal Szegedi úti meghosszabbítása, valamint a településszerkezeti jelentőségű kerékpáros hálózati fejlesztések. Ezeknek a TSZT a nyomvonalát jelöli ki, a helye a szabályozási terven később jelölendő.

A módosítások során változtatás nem tervezett.

TSZT - 3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME A) MÁS JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ MŰVI ÉRTÉKVÉDELMI, ÖRÖKSÉGVÉDELMI ELEMEL TERVLAPJA

A TSZT tervlapja és az előzetes adatszolgáltatás alapján a szabályozási terven feltüntetésre kerül világörökségi helyszín, az országos és fővárosi helyi védelem, valamint a budapesti Istvánmező rehabilitációs programjáról, kiemelten a Budapesti Olimpiai Központ integrált rekonstrukciójáról szóló 2012. évi LXXV. törvény, illetve a Városliget megújításáról és fejlesztéséről szóló 2013. évi CCXLII. törvény hatálya alá tartozó terület.

A módosítások során változtatás nem tervezett.

TSZT - 3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME B) ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMÉVEL KAPCSOLATOS MAGASSÁGI KORLÁTOZÁSOK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA TERVLAPJA

Az Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása tervlapja alapján a XIV. kerület egyes részei érintettek valamilyen korlátozással.

A Városligettel szomszédos Istvánmező Dózsa György úttal szomszédos része kiemelten védendő karakterű terület (I. párkánymagasság kategória).

A Róna utca – Nagy Lajos király útja – Egressy út által határolt terület és a Hungária körút -Thököly út – Stefánia út – Kerepesi út – Pillangó utca – Tábornok utca -Várna utca – Mogyoródi út által határolt terület „karakterőrző, II. párkánymagassági kategóriába sorolt.

Feltüntetésre kerültek egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű területek (III. párkánymagasság), valamint magasházak elhelyezésére alkalmas területek. Zugló területén az M3 autópálya bevezető szakasza és Rákosrendező között, valamint a Zugló tervezett városközpontjában jelölt ki magasházak elhelyezésére alkalmas területet. Az épület legmagasabb pontja 45,0 méter (Csömöri út mellett és Rákosrendező térségében a Rákos-patakon túl) illetve 65,0 méter (Rákosrendező térségében a Rákos-pataktól délre). Ezeknek a területeknek egy részét III. párkánymagassági kategóriába sorolt. A ZÉSZ az FRSZ-szel összhangban állapítja meg az érintett építési övezetek beépítési magasságát, illetve az illeszkedés szabályait az I. párkánymagassági kategória területén.

A Hungária körút mellett karakterőrző területen megengedett 25,0 méteres párkánymagasság jelölt.

A módosítások során változtatás nem tervezett.

TSZT - 4. ZÖLDFELÜLET-, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM TERVLAPJA

Országos jelentőségű védett természeti terület az Állatkert területe, országos ökológiai hálózat – ökológiai folyosó része a Rákos-patak sávja, karakterében megőrzendő közpark a Városliget. Ezen kívül számos útvonalon településképvédelmi jelentőségű meglévő fásor található. Ennek megfelelően feltüntetésre került az ökológiai folyosó területe, és jelöltek a jelentős fásorok.

A módosítások során változtatás nem tervezett.

TSZT - 5. KÖRNYEZETVÉDELEM, VESZÉLYEZTETETT ÉS VESZÉLYEZTETŐ TÉNYEZŐJŰ TERÜLETEK TERVLAPJA

A potenciálisan talajszennyezett területeket a védelmek, korlátozások tervlapon a TSZT és az adatszolgáltatások szerint feltünteti. (Rákosrendező térségében és a Körvasút sor – Rákos-patak között a Fogarasi úttól délre)

A módosítások során változtatás nem tervezett.

TSZT - 6. VÉDELMI, KORLÁTOZÁSI TERÜLETEK TERVLAPJA

A Városliget közúti forgalomtól védett övezet összefüggő területe. A Széchenyi és Paskál Gyógyfürdő víztermelő kutjaihoz külső védőterület, hidrogeológiai A védőterület került meghatározásra. Védőtávolság és védőzóna tartozik a gyorsforgalmi utakhoz, vasútvonalakhoz, gyorsvasúti vonalhoz, biztonsági övezet a 120 kV-os távvezetékhez. Ezek feltüntetésre kerültek.

220 kV-os távvezeték biztonsági övezete (Mavir Zrt. Adatszolgáltatása)

A villamosenergia-rendszer jelentős biztonsági övezettel rendelkező 220 kV-os feszültségű szinteren üzemelő elektromos távvezetékei, melyek a főváros területén több nyomvonalon fellelhetők. Az alaphálózat Budapest térségében 400, illetve 220 kV-os feszültségű szinteren üzemel. A Göd–Albertirsa között létesült

400 kV-os távvezeték a XVII. kerület mellett az agglomerációs övezetben épült ki. A rendszer táppontjai Göd, Gyöngyös, Albertirsa, Százhalombatta. A táppontokból kiinduló 220 kV-os hálózat már a főváros külső területein is megjelenik, amely Zugló, Soroksár (Ócsa) és Albertfalva táppontokat látja el villamos energiával. A 220 kV-os rendszer fő betáplálási irányai: Százhalombatta–Ócsa (Soroksár), Százhalombatta– Ócsa (Zugló), Százhalombatta–Albertfalva és Gyöngyös–Zugló. A 220 kV-os távvezetékek biztosítják egyrészt Zugló alállomás, másrészt Albertfalva alállomás betáplálását. Előbbi két alállomás a magyar villamosenergia-átviteli hálózat része, azok a MAVIR Zrt. tulajdonában és üzemeltetésében vannak. A távvezetékek biztonsági övezetének mértéke és a biztonsági övezetben tiltott tevékenységekre vonatkozó előírások jogszabályokban rögzítettek.

A vezeték védőövezete a védelmi tervlapon feltüntetésre kerül.

KÖZLEKEDÉSHEZ KAPCSOLÓDÓ ÉPÜLETEK ELHELYEZÉSÉRE SZOLGÁLÓ TERÜLET (K-KÖZL)

XIV.	Stadionok autóbusz pályaudvar	Hungária körút
XIV.	Stadionok P+R parkoló	Hungária körút
XIV.	Zugló remíz	Bosnyák tér
XIV.	Őrs vezér tere autóbusz pályaudvar	Őrs vezér tere
XIV.	MFAV járműtelep	Mexikói út
XIV.	MFAV P+R parkoló	Mexikói út
XIV.	Vágány utcai parkoló	Vágány utca

A módosítások során változtatás nem tervezett.

TERV ÖSSZHANGJA AZ FRSZ RENDELKEZÉSIVEL

BEÉPÍTÉSI SÚRÚSÉG ELLENŐRZÉSE

Módosítással nem érinti a ZÉSZ övezeti paramétereinek struktúráját, azaz nem minden építési övezetben határoz meg szintterületi mutató értéket. Az egyes módosítással érintett területeken a beépítettség mértéke változik, azonban az FRSZ értékeinek minden esetben megfelel.

Az alábbiakban a módosítással érintett területek és az FRSZ értékeinek összhangja kerül bemutatásra.



FRSZ érintett területfelhasználási egységei

SORSZÁM	TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG		FRSZ						KÉSZ-BEN MEGHATÁROZOTT			beépítési sűrűség értéke megfelel
			MEGHATÁROZOTT			SZÁMÍTOTT SZINTTERÜLET (M ²)			BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK ALAPJÁN (LNB, LNBT, LNÉM, ELŐÍRÁS ESETÉN SZTMÁ/SZTMP) SZÁMÍTOTT SZINTTERÜLET (M ²)			
	JELE	TERÜLET (M ²)	BS	BSÁ	BSP	ÁLTALÁNOS	PARKOLÁSI	ÖSSZES	ÁLTALÁNOS	PARKOLÁSI	ÖSSZES	
44	Lk-1	263498,21	1,50	1,00	0,50	263498,21	131749,10	395247,31	152557,07	83203,33	235760,40	✓
104	Vi-1	16191,98	3,00	2,00	1,00	32383,96	16191,98	48575,94	12165,02	5854,54	18019,56	✓
109	Vi-1	29592,35	3,50	2,50	1,00	73980,87	29592,35	103573,21	45784,84	10213,9	55998,74	✓
118	Vi-1	112906,55	4,00	2,75	1,25	310493,01	141133,19	451626,20	275719,35	57814,05	333533,4	✓

LEGKISEBB ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK ELLENŐRZÉSE

TSZT-ben meghatározott egyes területfelhasználási kategóriákra a megengedett legkisebb zöldfelületi átlagértékek:

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG	LEGKISEBB	ZUGLÓ	MÓDOSÍTÁSSAL
-----------------------------	-----------	-------	--------------

	ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK (%)	TERÜLETÉT ÉRINTI	ÉRINTETT TERÜLETET ÉRINT
Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Ln-3)	30%	igen	nem
Nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T)	35	igen	nem
Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2)	35	igen	igen
Kisvárosias, telepszerű lakóterület (Lk-T)	35	igen	nem
Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület (Lke-3)	55	nem	-
Mellékközpont terület (Vt-M)	15	igen	nem
Kiemelt jelentőségű helyi központ terület (Vt-H)	20	nem	-
Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1)	10	igen	igen
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)	25	igen	igen
Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3)	20	nem	-
Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület (Kb-Rek-1)	60	nem	-
Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű, korlátozott rendeltetésű terület (Kb-Rek-2)	60	nem	-
Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület (Kb-Ez)	75	nem	-

A tervezett módosítások során a legkisebb létesíthető zöldfelület mértéke nem módosul olyan területen, ahol a TSZT legkisebb zöldfelületi átlagértéket ír elő, **tehát megfelel.**

OTÉK-TÓL VALÓ ELTÉRÉS ZUGLÓ ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (ZÉSZ) MÓDOSÍTÁSA SORÁN

OTÉKTÓL VALÓ ELTÉRÉS

Az OTÉK 111. § (2) bekezdése szerint az OTÉK II.–III. fejezeteiben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha

- azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- közérdeket nem sért, valamint
- a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek, amely szerint

„Az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj- és természet- és a műemlékvédelemi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.”

A fenti követelményeken túl a 314/2012.(XI.8.) Korm.rendelet 12.§-a, amely szerint

„A helyi építési szabályzat – a kialakult állapotra, domborzati adottságokra tekintettel, a kedvezőbb településképi illeszkedés érdekében – lehetőséget adhat a szabályaitól való eltérésre. Ebben az esetben meg kell határozni az eltérés mértékét és alkalmazásának feltételeit, amely nem korlátozhatja a szomszédos telek építési jogát.”

A fenti követelményeken túl az OTÉK valamennyi rendelkezésére vonatkozóan alkalmazható a 314/2012.(XI.8.) Korm.rendelet 28.§ (3) bekezdése, amely szerint:

„A településrendezési eszköz az országos településrendezési és építési követelményekben megállapított településrendezési követelményeknél megengedőbb követelményeket az OTÉK 111. §-ában felsorolt feltételeken túl akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal, a 40. § (8) bekezdése szerinti esetben a településfejlesztésért és a településrendezésért felelős miniszter záró szakmai véleményében hozzájárul.”

A LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG MÉRTÉKÉTŐL TÖRTÉNŐ ELTÉRÉS KERTVÁROSIAI LAKÓTERÜLETEN A BAZSARÓZSA UTCA 95 SZ. (HRSZ 39590/347) ESETÉBEN

A területet meghatározza a kialakult állapot - a lakóterület struktúráját a 3-3 épületből álló zárt sorú egységek határozzák meg. A hivatalos adatbázisokból jól látszik, hogy az épületek egy részénél azok megépítése után elkészült bővítéseket, melléképületeket nem tüntették fel a földhivatalban. A kialakult beépítettség terepszint felett több esetben megközelíti, vagy néhány esetben meghaladja a 35%-ot.

Indoklás:

Az országos településrendezési és építési követelményekről 253/1997.(XII.20.) Korm.rendelet (OTÉK) 2. számú melléklete alapján a kertvárosias lakóterület terület-felhasználási egységek építési telkeinek a legnagyobb beépítettsége legfeljebb 35% lehet.

OTÉK 2.sz. melléklete szerint

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEKRE MEGHATÁROZANDÓ			AZ ÉPÍTÉSI TELEKRE MEGHATÁROZANDÓ
ÁLTALÁNOS HASZNÁLAT SZERINTI TERÜLET	SAJÁTOS HASZNÁLAT SZERINTI TERÜLET	MEGEGEDETT LEGNAGYOBB BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG (M ² /M ²)	MEGEGEDETT LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)
lakó	nagyvárosias	3,0	80
	kisvárosias	1,5	60
	kertvárosias	0,8	35
	falusias	0,5	30



A Bazsarózsa utca 95. sz. alatti (39590/347 hrsz) telek jelenlegi beépítettsége, így túlépítettsége több, mint 13 éve fennáll. A szabálytalan épületrész ingatlan-nyilvántartásba nem vehető. A túlépítés a jogszabály módosításával szabályossá tehető az önkormányzat várospolitikai szándékának megfelelően. A szabálytalan épületrész a sorház többi eleméhez illeszkedik.

A 314/2012.(XI.8.) kormányrendelet 12. § alapján:

„A helyi építési szabályzat – a kialakult állapotra, domborzati adottságokra tekintettel, a kedvezőbb településképi illeszkedés érdekében – lehetőséget adhat a szabályaitól való eltérésre. Ebben az esetben meg kell határozni az eltérés mértékét és alkalmazásának feltételeit, amely nem korlátozhatja a szomszédos telek építési jogát.”

Az OTÉK szerinti követelményeknél megengedőbb követelmények meghatározásának indoka:

- A kialakult helyzet indokolja..
- Közérdeket nem sért, mivel a kérelmezett módosítás alapján a telek és környezete használata és használhatósága nem változik és a környező lakó és más ingatlanok értékét, lakhatóságát és használhatóságát negatívan nem befolyásolja.
- 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek, mivel az abban foglalt az építmények elhelyezésre vonatkozó általános előírások betartását negatívan nem befolyásolja a javasolt módosítás.
- A beépítettség emelése a szomszédok építési jogát nem korlátozza.

A fentiek alapján az országos településrendezési és építési követelményekről 253/1997.(XII.20.) Korm.rendelet (OTÉK) 82.§ (8) bekezdését az alábbi eltéréssel lehet alkalmazni:

„a Bazarózsza utca 95. (39590/347 hrsz.) ingatlanon az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége (35%) túlléphető a meglévő és kialakult beépítésű épület bővítése esetén, legfeljebb 45%-os mértékig.”

ÖSSZEFOGLALÁS

Az előzőek alapján az országos településrendezési és építési követelményekről 253/1997.(XII.20.) Korm.rendelet (OTÉK) 2. számú mellékletében meghatározottakat az alábbi eltéréssel lehet alkalmazni:

AZ ÉPÍTÉSI TELKEK LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉGE VONATKOZÁSÁBAN

Kertvárosias lakóterület Lke-1/1 építési övezetében a Bazarózsza utca 95. (39590/347 hrsz.) ingatlanon az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége (35%) túlléphető a meglévő és kialakult beépítésű épület bővítése esetén, legfeljebb 45%-os mértékig.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

RENDELETTERVEZET

Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testülete

... /2022. (...) önkormányzati rendelete

Zuglói építési szabályzatáról szóló Budapest Főváros XIV. Kerület Képviselő-testületének 11/2021. (03.26.) önkormányzati rendelet módosításáról

Budapest Főváros XIV. kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 20. § (5) bekezdés 6. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § (1) és (4) bekezdésében felsoroltak véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

(1) Zuglói építési szabályzatáról szóló Budapest Főváros XIV. Kerület Képviselő-testületének 11/2021. (03.26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 3. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: „Az építési telek – közterület növelését célzó – szabályozással érintett területre az építési telek telekméretébe beszámítható, ha azt településrendezési szerződés rögzíti.”

(2) Az Ör. 3. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: „Jelen rendelet alkalmazása során az építési paraméterekre és a rendeltetésekre vonatkozó követelményeket az övezeti előírások szerint kell meghatározni, annak hiányában az általános keretszabályok alapján, kivéve, ha a telekingatlanra külön megállapított szabályok másképp rendelkeznek.”

2. §

Az Ör. 10. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: „A kapubehajtók összes hossza a közhasználatú terület felőli telekhatárainak összes hosszának legfeljebb 20%-a lehet, kivéve a (3) bekezdésben megengedett kapubehajtók esetén, melyek elérhetik a 3,5 méter szélességet.”

3. §

(1) Az Ör. 15. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: „A telekre hatályos építési szabályok közül figyelmen kívül hagyható a zártosú beépítési módra, a szabályozási vonalra, övezethatárra és az építési vonalra vonatkozó előírás. A beépítés mértéke nem érheti el azt a mértéket, amely alapján a telek beépített építési telekké minősíthető lenne.”

(2) Az Ör. 15. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: „Az építmény elhelyezése csak ideiglenes jellegű lehet, egy ütemben – az építésre jogosító engedély, vagy tudomásul vétel véglegessé válásától számított – legfeljebb 5 évre engedhető. Az építményt érintő kisajátítás, lejegyzés, beépítési, helyrehozatali, vagy beültetési kötelezettség megállapítása esetén az építményt kártalanítás nélkül el kell bontani.

4. §

(1) Az Ör. 16. § egy új „(2a)” jelű bekezdéssel egészül ki: „Zuglói területén beton-előállítási célú rendeltetés nem létesíthető, kivéve szakmai véleményben rögzített feltételekkel – saját telkén, vagy szomszédos telken – az engedélyezett építés kiszolgálására.”

(2) Az Ör. 16. § (4) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép: „„K” jelölés szerepel, akkor új lakás önálló rendeltetési egység nem helyezhető el, a meglévő lakások nem megoszthatóak, kivéve, ha a telekre vonatkozóan a lakások összes száma nem változik.”

(3) Az Ör. 16. § (9) bekezdése helyébe az alábbi bekezdés lép: „Ha a meglévő homlokzattal szembenező homlokzat huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazza és a homlokzatok között a ZVR és e rendelet

szerinti távolság nem biztosított, akkor a meglévő homlokzaton nem alakítható ki huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászárója.”

(4) A R. 16.§-a kiegészül (10) bekezdéssel: „(10) Ha – meglévő építmény miatt – a telken meglévő rendeltetések a 16. § (1) bekezdés szerinti előírástól eltérve az elhelyezett önálló rendeltetési egységek megengedett számát meghaladja, vagy az elhelyezhető rendeltetések szabályaival nem egyezők, akkor a rendeltetések – az építmény fennmaradásáig – a kialakult állapot szerinti lehetnek.”

5. §

Az Ör. 25. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: „A teljes építményre vonatkozóan épületmagasság és az építmény egyes homlokzataira vonatkozóan homlokzatmagasság értéket kell számolni, melyeknek a megengedett legnagyobb mértékét a Szabályozási terv állapítja meg. A Szabályozási terv rendelkezése hiányában az épületmagasság és a homlokzatmagasság megengedett legnagyobb mértékét az övezeti előírások határozzák meg, kivéve a (2)-(4) bekezdések esetében.”

6. §

Az Ör. 27. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„A zöldfelület mértékébe

a) beszámítható a 4 m²-nél nagyobb egybefüggő homlokzati zöldfelület (zöldfal) területének 20%-a, az élőfüves sportpálya területe az OTÉK-ben a tetőkertekre meghatározott módon, a termőréteg vastagságának a figyelembevételével és a műanyag gyepráccsal kialakított felület összterületének 25 %-a;

b) nem számítható be

ba) a 2 m²-nél kisebb egybefüggő zöldfelület;

bb) az 1 méternél keskenyebb zöldfelület;

bc) a szigetelt mederrel rendelkező mesterséges vízfelület;

bd) a burkolatlan, nem műanyag gyepráccsal kialakított – legalább 4 jármű parkolását szolgáló behajtó földút,

be) a parkolóhely területe, állásonként legalább 2,5 × 5 m területtel.”

7. §

(1) Az Ör. 28.§ (3) bekezdése helyébe az alábbi bekezdés lép: „A zöldfelület számításakor teljes értékkel figyelembe vett terület minden megkezdett 25 m² alapterülete után egy fát kell ültetni, melynek érdekében faegyedenként legalább egy, 3 x 3 méter alapterületű, legalább 2,5 méter mély talajt (ültetőközeget) kell biztosítani, azon telkek kivételével, amelyeken teljes értékű zöldfelületet nem kell kialakítani.”

(2) Az Ör. 28. § egy új „(6)” jelű bekezdéssel egészül ki, az Ör. 7. § (3) bekezdés szerinti szöveggel.

8. §

Az Ör. 32. §-a helyébe az alábbi rendelkezés lép: „Építési határvonalon túlnyúló épületrész hossza legfeljebb az épület adott építési határvonalán álló teljes homlokzathosszának 3/5-e, túlnyúlása legfeljebb 1 méter lehet.”.

9. §

Az Ör. 33. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„Nem kell biztosítani jármű elhelyezését:

a) terepszint alatti, földszinti járműtárolóhoz,

b) többlakásos lakóépületben közös tulajdonú tároló-, közlekedő-, gépészeti helyiségéhez

c) többlakásos lakóépületben terepszint alatt, földszinten vagy padlástérben elhelyezett, a lakás önálló rendeltetési egységhez jogilag kapcsolódó, lakásonként 1 darab és legfeljebb 5 m² nettó hasznos alapterületű tárolóhoz,

c) erkélyhez, loggiához, teraszhoz, és

d) melléképítményben lévő tárolóhoz.”

10. §

(1) Az Ör. 34. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„A telken belül elhelyezendő személygépjárművek számában nem vehető figyelembe:

- a) parkológép, kivéve, ha a parkolóállások egymástól való független használata biztosított, és a parkológép és az – előkertbe, oldalkertbe vagy építési helyen belülré telepített – süllyesztett berendezés;
- b) parkolóhely a közforgalom elől el nem zárt magánúton, kivéve, ha városrendezési megállapodás alapján kerül kialakításra.”

(2) Az Ör. 34. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„A telken belül elhelyezendő személygépjárművek számában nem vehető figyelembe a lakáshoz tartozó felszíni parkolóhely, kivéve – az OTÉK-, és zöldfelületre vonatkozó előírásokat nem sértő, a biztonságos jármű forgalmat biztosító, szomszédos ingatlant nem zavaró – felszíni parkolóhely legfeljebb az összes elhelyezendő személygépkocsi számának következő hányadában:

- a) ha a telek legfeljebb 6 lakást tartalmaz, akkor legfeljebb 50%-a;
- b) ha a telek legfeljebb 25 lakást tartalmaz, akkor legfeljebb 10%-a.”

(3) Az Ör. 34. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: „Új épület építése, meglévő épület rendeltetés módosítása és bővítése esetén az elhelyezendő személygépjárművek számához figyelembe vett felszíni parkolóhely mérete legalább 2,5 × 5 méter, és nem vehető figyelembe szemcsés anyaggal – kavics, murva, homok – szórt terület.”

11. §

Az Ör. 45. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: „A Cserei utca 11-13. (32551 hrsz.) ingatlanon a telken összesen kialakítható lakásszám – 16. § (4) bekezdés a) pontja szerinti – alapértéke: 26 m²/db, az engedményes érték nem alkalmazható.”

12. §

(1) Az Ör. 46. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: „Az Ln-3/5 jelű építési övezet telkén – a (7) bekezdés kivételével – lakás és szállás jellegű rendeltetés a színterület legfeljebb 50%-án létesíthető.”

(2) Az Ör. 46. § egy új „(7)” jelű bekezdéssel egészül ki, az Ör. 62. § (3) bekezdés szerinti szöveggel.

13. §

(1) Az Ör. 49. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: „A Czobor utca 51 (30666 hrsz.) ingatlanon a telken összesen kialakítható lakásszám – 16. § (4) bekezdés a) pontja szerinti – alapértéke: 50 m²/db, a legnagyobb épületmagasság elérheti a 10,5 métert, a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 25% és az építési helye oldalkertek nélküli, zárt sorú.”

(2) Az Ör. 49. § egy új „(6)” jelű bekezdéssel egészül ki: „Az Ilosvai Selymes utca 28. (30733 hrsz.) ingatlanon – városrendezési megállapodásban előírt mértékben és feltételekkel – el lehet térni a beépítettség megengedett legnagyobb mértékétől legfeljebb 35%-os mértékig.”

(3) Az Ör. 49. § egy új „(8)” jelű bekezdéssel egészül ki: „A Tarsoly utca 8. (39692/38 hrsz.) ingatlanon – városrendezési megállapodásban előírt mértékben és feltételekkel – el lehet térni a beépítettség megengedett legnagyobb mértékétől legfeljebb 35%-os mértékig.”

(4) Az Ör. 49. § egy új „(9)” jelű bekezdéssel egészül ki: „Az Lk-1/7 alövezet területén a kialakult lakásszám értékeként a meglévő épület lakásszáma az elbontását követő 7 éven belüli újraépítése esetén figyelembe vehető.”

(5) Az Ör. 49. § egy új „(10)” jelű bekezdéssel egészül ki: „A Rákospatak utca 44-48. (31131 hrsz.) ingatlanon lakás rendeltetés nem helyezhető el, kivéve – az átjárási szolgalmakról is rendelkező – városrendezési megállapodás megkötése esetén.

14. §

(1) Az Ör. 50. § egy új „(7)” jelű bekezdéssel egészül ki: „A Deés utca 82/a. (31260/350 hrsz.) ingatlanon a telken összesen kialakítható lakásszám – 16. § (4) bekezdés a) pontja szerinti – alapértéke: 40 m²/db, a telek

beépítettségének megengedett legnagyobb mértéke: 50%-ot, a terepszint alatti építés mértéke: 60%-ot elérhet.”

(2) Az Ör. 50. § egy új „(8)” jelű bekezdéssel egészül ki: „A Deés utca 82/b-84. (31179/27 hrsz.) ingatlanon – városrendezési megállapodásban előírt mértékben és feltételekkel – el lehet térni a beépítettség megengedett legnagyobb mértékétől legfeljebb 50%-os mértékig, a telken összesen kialakítható lakásszám – 16. § (7) bekezdés szerinti – engedményes értéke: 40 m²/db.”

15. §

Az Ör. 49. § egy új „(3)” jelű bekezdéssel egészül ki: „A Bazsarózsa utca 95. (39590/347 hrsz.) ingatlanon – városrendezési megállapodásban meghatározott mértékben és feltételekkel – el lehet térni a beépítettség megengedett legnagyobb mértékétől legfeljebb 45%-os mértékig és a zöldfelület megengedett legkisebb mértékétől 35%-os mértékig.”

16. §

Az Ör. 54. § helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Vegyesterületen belül intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1) alövezetei: Vi-1/1, Vi-1/2, Vi-1/3, Vi-1/4, Vi-1/5, Vi-1/6, Vi-1/7, Vi-1/8, Vi-1/9, Vi-1/10, Vi-1/11, Vi-1/12, Vi-1/13, Vi-1/14 és Vi-1/15.

(2) A Mexikói út 11/b. (32089/1 hrsz.), Mexikói út 12. (32088 hrsz.) és Mexikói út 13. (32087 hrsz.) ingatlanokon a telek beépítettségének megengedett legnagyobb mértéke: 50%-ot, a terepszint alatti építés mértéke: 70%-ot elérheti, a telken összesen kialakítható lakásszám – 16. § (4) bekezdés a) pontja szerinti – alapértéke: 40 m²/db és a legnagyobb épületmagasság elérheti a 12,5 métert.

(3) A Mexikói út 14. (32086 hrsz.) ingatlanon a telek beépítettségének megengedett legnagyobb mértéke: 70%-ot, a terepszint alatti építés mértéke: 85%-ot elérheti, a telken összesen kialakítható lakásszám – 16. § (4) bekezdés a) pontja szerinti – alapértéke: 25 m²/db, a legnagyobb épületmagasság elérheti a 12,5 métert és a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 25%.

(4) A Kerepesi út 52. (31989/12 hrsz.) ingatlanon – városrendezési megállapodásban meghatározott mértékben és feltételekkel – el lehet térni a beépítettség megengedett legnagyobb mértékétől legfeljebb 78%-os mértékig.”

17. §

Az Ör. 56. § egy új „(9)” jelű bekezdéssel egészül ki: „A Hungária krt. 113-115. (32309 hrsz.) ingatlanon – városrendezési megállapodásban előírt mértékben és feltételekkel – el lehet térni a legnagyobb épületmagasság megengedett mértékétől legfeljebb 29 méter mértékig és az általános szintterületi mutató 24. § (3) szerinti engedményes értéke elérheti az 5,5 (m²/m²) mértéket.”

18. §

Az Ör. 75. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A zöldterületek övezeteiben

a) elhelyezhető:

aa) közbiztonság épülete;

ab) a vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület;

ac) pihenést, testedzést szolgáló, épületnek nem minősülő építmény;

ad) ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmény;

ae) a terület fenntartásához szükséges építmény;

af) nyilvános illemhely,

ag) parkolási építmény vagy az övezettel határos, máshonnan nem megközelíthető, meglévő ingatlan kiszolgálását biztosító útkapcsolat és tartozéka;

b) kialakítható:

ba) játszókert, játszótér,

- bc) sportkert,
- bd) pihenőkert,
- be) díszkert,
- bf) kutya futtató, vagy
- bg) közösségi kert.”

19. §

- (1) Az Ör. 1. melléklete helyébe e rendelet 1. melléklete lép.
- (2) Az Ör. 3. mellékletben foglalt táblázat H:1 mezőjében lévő szöveg helyébe a következő rendelkezés lép:
„Általános szintterületi mutató 24. § (1) szerinti alapértéke (m²/m²)”
- (3) Az Ör. 3. mellékletben foglalt táblázat I:1 mezőjében lévő szöveg helyébe a következő rendelkezés lép:
„Általános szintterületi mutató 24. § (3) szerinti engedményes értéke (m²/m²)”

20.§

- (1) E rendelet a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba.
- (2) E rendeletet a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

Horváth Csaba
polgármester

Dr. Tiba Zsolt
jegyző

Ez a rendelet kihirdetésre került:

2022. napján

Dr. Tiba Zsolt
jegyző

INDOKOLÁS

Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testülete

... /2022. (...) önkormányzati rendelete

Zuglói építési szabályzatáról szóló Budapest Főváros XIV. Kerület Képviselő-testületének 11/2021. (03.26.) önkormányzati rendelet módosításáról

Általános indokolás

Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testülete testületének 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendeletével megalkotta Zuglói építési szabályzatát. A hatálybalépés óta, a rendelet alkalmazása során felmerült kérések, észrevételek, értelmezési, adminisztrációs és technikai problémákat oldja fel a rendeletmódosítás.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz:

A közterületi kiszabályozással érintett telkek beépítési lehetőségét támogatja azzal, hogy a kiszabályozandó területet beszámítható a zöldfelületbe, amennyiben azt településrendezési szerződés rögzíti. Az építési paraméterekre és a rendeltetésekre vonatkozó követelmények meghatározásának eseteit rögzíti.

A 2. §-hoz:

A kapubeajtók hosszának megállapítását – annak tartalmi változtatása nélkül – egyszerűbben fogalmazza meg.

A 3. §-hoz:

A telek átmeneti hasznosítására vonatkozó előírásból a zöldfelületek védelme érdekében, az annak figyelmen kívül hagyására vonatkozó előírás törlésre kerül. A telek átmeneti hasznosításának lehetőségét – az építési engedélyek hatálya alá vonatkozó módosult rendelkezésekkel összhangban – 5 évre módosítja.

A 4. §-hoz:

Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testülete 393/2021. (XI. 25.) önkormányzati határozatának megfelelően a betongyár rendeltetést meg nem engedő szabály. A meglévő lakóingatlanok kialakult lakásszámát biztosító, pontosító szabályozás. És további előírások pontosítása.

Az 5. §-hoz:

Az épület szó szerepel az építmény szó helyett, amit javítani szükséges.

A 6-7. §-hoz:

A műanyag gyepráccsal kialakított felület zöldfelület mértékébe való beszámítás lehetőségének biztosítása, a zöldfelületbe be nem számítható felületek pontosítása. Zöldfelületre vonatkozó előírás áthelyezése tartalmi változtatás nélkül.

A 8-11. §-hoz:

Az előírások egyszerűbb megfogalmazása, pontosítása.

A 12. §-hoz:

A rendelkezések ellentmondását kell feloldani. A rendelkezés helyét kell megváltoztatni, mert helytelen alcím alatt szerepel.

A 13-17. §-hoz:

Alövezeti-, telekszabályok tartalmi módosításai.

A 18. §-hoz:

Pontosítás rendeltetés kimaradt a felsorolásból.

A 19. §-hoz:

Szabályozási terv technikai javítása, 3. melléklet táblázat szövegében elírás kijavítása,

A 20. §-hoz:

Hatályba léptető rendelkezés biztosítja a jogszabály alkalmazásához szükséges kellő felkészülési időt. Az átmenetről rendelkezik.

TERVIRATOK

FŐÉPÍTÉS FELJEGYZÉSE A TARTALOMRÓL

Tárgy: Budapest XIV, kerület ZKÉSZ módosítása egyszerűsített eljárásban

A tárgyi ZÉSZ módosítás egyszerűsített eljárásban történő módosításához készítendő szakmai tervdokumentációval kapcsolatosan az alábbi nyilatkozatot teszem a vonatkozó jogszabály következők szerint idézett előírásaival szinkronban:

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet:

3/A. § (1) Az 1. melléklet szerinti megalapozó vizsgálat (a továbbiakban: megalapozó vizsgálat) – a (2) és a (3) bekezdésben meghatározott keretek között – felhasználható a stratégia és a településrendezési eszköz készítése, valamint a koncepció, a stratégia és a településrendezési eszköz módosítása során is.

(2) A megalapozó vizsgálat tartalmát a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével aktualizálni kell olyan módon, hogy a szükséges tartalmat és annak részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.

(3) A stratégia és a településrendezési eszköz készítése, valamint a koncepció, a stratégia és a településrendezési eszköz módosítása során felhasználni csak az aktualizálást megelőzően legfeljebb hét éven belül készült megalapozó vizsgálatot lehet, ideértve az ezen időtávon belül a településrendezési eszközhöz nem e rendelet szerinti tartalommal elkészített megalapozásnak minősülő vizsgálatot is. A felhasználható tartalmi elemeket az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.

(4) Közös megalapozó vizsgálat készíthető, ha a koncepció, a stratégia és a településrendezési eszközök vagy ezek módosítása együtt vagy közvetlenül egymást követően kerülnek kidolgozásra.

3/C. § Az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése, valamint az elhagyott tartalmi elemek indokolása a készülő megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi.

Indokolás a tervdokumentáció tartalmi követelményének megállapításához:

Jelen tervdokumentációt a 314/2012. Kormányrendelet és 5. melléklete tartalmi követelményei szerint szükséges elkészíteni, az egyes módosítások indoklásához szükséges mélységben. Szakági munkarészek nem készülnek.

Ennek indoka az, hogy a ZKÉSZ megalapozó vizsgálata és alátámasztó munkarészei 2018. májusában készültek.

Jelen tervdokumentációhoz 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet szerint Környezeti értékelés nem készül, mert az Budapest Településszerkezeti tervéhez készült, és jelen tervdokumentáció a 11/2021. (03.26.) önkormányzati rendelete Zugló kerületi építési szabályzatáról módosítása, és jelen eljárás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

Budapest, 2022.

TERVEZŐ VÁLASZOK

Külön dokumentálva

ÖKORMÁNYZATI HATÁROZATOK, BIZOTTSÁGI DÖNTÉSEK

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló
Önkormányzata
Városfejlesztési Bizottsága

K I V O N A T

a Városfejlesztési Bizottság 2022. május 23-ai
ülésének jegyzőkönyvéből:

6./ Zugló építési szabályzatáról szóló 11/2021. (III. 26.) rendelet (ZÉSZ) egyszerűsített eljárásban történő módosítás véleményezési szakaszának lezárása

Előterjesztő: Horváth Csaba polgármester

Előterjesztés száma: 123-294/2022/VFB

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata
Városfejlesztési Bizottsága
34/2022. (V. 23.) VFB határozata

Zugló Építési Szabályzatáról szóló 11/2021. (III. 26.) számú önkormányzati rendelet egyszerűsített eljárásban történő módosításának véleményezési szakaszában beérkezett véleményekről

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy Budapest Főváros Önkormányzat Képviselő-testülete Zugló Építési Szabályzatáról szóló 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendeletet módosításának véleményezési eljárásában beérkezett partnerségi, államigazgatási és önkormányzati véleményekről készült döntési javaslatot az előterjesztés 1. melléklet szerinti tartalommal, a „Főépítési vélemény” megnevezésű oszlopban foglaltaknak megfelelően véleményezi.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester (Dienes János főépítész útján)

Busznyák Imre s.k.
Bizottság elnöke



Matyasovszki Tamás s.k.
Bizottság tagja



2022. MÁJ 25.

Főváros XIV. Kerület Zugló
Önkormányzata
Gazdasági Bizottsága

K I V O N A T

A Gazdasági Bizottság 2022. június 02-i rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből:

3.) Zugló építési szabályzatáról szóló 11/2021. (III. 26.) rendelet (ZÉSZ) egyszerűsített eljárásban történő módosítás véleményezési szakaszának lezárása

Előterjesztő: Horváth Csaba polgármester

Esz: 123-392/2022/GB

**Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata
Gazdasági Bizottsága
98/2022. (VI. 02.) GB határozata**

**Zugló Építési Szabályzatáról szóló 11/2021. (III. 26.) számú önkormányzati rendelet
egyszerűsített eljárásban történő módosításának
véleményezési szakaszában beérkezett véleményekről**

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat **Gazdasági Bizottsága** úgy dönt, hogy:

- Budapest Főváros Önkormányzat Képviselő-testülete Zugló Építési Szabályzatáról szóló 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendeletet módosításának véleményezési eljárásában beérkezett partnerségi, államigazgatási és önkormányzati **véleményekről** készült döntési javaslatot az előterjesztés 1. melléklet szerinti tartalommal, az 5.C mező „B” változatával a „Főépítési vélemény” megnevezésű oszlopban foglalt **döntési javaslatot elfogadja**, egyben hozzájárul az elfogadott véleményeknek a Zugló építési szabályzat módosításának rendelettervezetén történő átvezetéséhez,
- felkéri a Jegyzőt, hogy a jelen döntést haladéktalanul tegye közzé a véleményezési szakasz lezárásának érdekében,
- egyben felkéri a Főépítést, hogy a jogszabályban előírtaknak megfelelően kérje meg az állami főépítész záró szakmai véleményét.

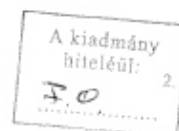
Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester (Dienes János főépítész útján)

Sógor László s.k.
bizottsági tag



Pécsi Diána s.k.
elnök



2022 JUN. 07

TARTALOM

Összefoglaló	3
Terület lehatárolása.....	3
Bevezető.....	9
A terület lehatárolása	9
A felhasznált jogszabályok	9
Hatályos településrendezési eszközök.....	11
Budapest Településszerkezeti Terve (TSZT 2021).....	11
Budapest fővárosi rendezési szabályzata	13
Hatályos Kerületi építési szabályzat	15
Módosítási szándékok.....	17
Zész előírásainak módosítása	17
Technikai javítások, módosítások	38
Szabályozási terv tervlapjai (SZ1-19)	38
Védelmek, korlátozások tervlapjai (SZ20-38).....	43
ZÉSZ módosítása	48
Hatályos fővárosi tervekkel való összhang bemutatása.....	54
Terv összhangja a Tszt-vel.....	54
Terv összhangja az FRSZ rendelkezésével	58
Jóváhagyandó Munkarészek	63
Rendelettervezet	63
Terviratok.....	70
Főépítész feljegyzése a tartalomról	70
Tervező Válaszok	71
Önkormányzati határozatok	72
Tartalom.....	74