



Főépítési Iroda, Városrendezési Osztály

Ügyintéző: Fehérné Tölgyesi Ildikó
Telefonszám: 06-1-8729-337
E-mail: varoskepvedelem@zuglo.hu
Ügyiratszám: 1/3567-10/2025

Tárgy: Zugló új településterve készítése

FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS

TÁRGY:

Budapest Főváros XIV. kerület Zugló új településfejlesztési és településrendezési tervének – a Városliget területén kívüli területre vonatkozó kerületi építési szabályzatnak - készítése

1. ELŐZMÉNYEK, TERVEZÉS CÉLJA

Az építésügy területét érintő szabályozási rendszerek felülvizsgálatának és új szabályozási környezet kialakításának igényével megalkotott, 2024. október 1-je óta hatályos, magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) jelentős feladatokat ad az önkormányzatoknak a 2024-2027 évek közötti időszakban. Az. Méptv 229. § átmeneti rendelkezéseinek (3) bekezdése szerint a kerületnek 2027. június 30-ig el kell fogadnia új településtervét, amelynek tartalmát a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419R.) határozza meg. A tervezés célja a magasabbrendű jogszabályi kötelezettségekhez illeszkedve az új kerületi településterv elkészítése.

2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADAT:

A településterv a jogfolytonosság biztosításával, a korábbi integrált településfejlesztési stratégiára és településrendezési eszközre alapozva, a település földrajzi adottságainak és lakosságszámának, egyedi történeti sajátosságainak és a településhálózatban betöltött szerepének figyelembevételével készül.

A településterv megalapozó vizsgálat alapján készül, és a településtervet alátámasztó javaslat készíti elő. A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a tervezési feladathoz közvetlenül kapcsolódó vizsgálati tényezőt és szakterületi javaslatot tartalmazzon, a tervezési feladatnak megfelelő tartalmi mélységben, biztosítva és igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek a teljesülését.

A településterv, a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat az 419R. által meghatározott adatszolgáltatás szerinti állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis felhasználásával, digitális és papíralapú dokumentálásra is alkalmas módon készül.

3. AZ ELJÁRÁS TÍPUSA

Az új településterv készítésére vonatkozó eljárás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) 66-67. §-ok szerinti általános eljárásban történik.

4. A TERVI TARTALOM MEGHATÁROZÁSA:

1.) **Megalapozó vizsgálat** a korábbi megalapozó munkarészek aktualizálásával, felhasználásával, a fejlesztési terv és a kerületi építési szabályzat(ok) megalapozására a teljes kerületre készül a 419R. 1. melléklet szerinti tartalmi előírások figyelembevételével:

1. A megalapozó vizsgálat a településterv készítése esetén a település vagy településrész helyzetelemzése és helyzetértékelése, amely szöveges és - a tervezés szempontjából releváns elemek, területek tekintetében - rajzi, táblázatos vagy grafikonos formában tartalmazza a vizsgálati tényezőkhöz tartozó elemeket, azok elemzését, egymásra hatásuk összevetését és a település adottságainak, lehetőségeinek és a fejlesztés korlátainak az összefoglalását.

2. A megalapozó vizsgálat a tervezés szempontjából releváns terület tekintetében meghatározza, és vizsgálati térképen ábrázolja legalább

- a) az egyes általános használat szerinti területeket és településrészeket, infrastruktúraelemeket,
- b) a fejlesztést és rendezést befolyásoló értéket, problémát, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemeket (probléma- és értéktérkép),
- c) az intézkedést, beavatkozást igénylő területek lehatárolását.

3. A megalapozó vizsgálat az alábbi vizsgálati tényezőkre terjed ki:

- a) Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok
 - b) Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések
 - c) Területrendezési követelmények
 - d) Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése
 - e) A település demográfiai helyzete
 - f) A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások
 - g) A település gazdasága
 - h) Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés
 - i) Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat – különösen a korábbi rendezési tervek hatálya alatt kialakítható beépíthetőség és lakásszám szabályozása tekintetében
 - j) Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata a 10/2021 (III. 26.) önkormányzati rendelet szerinti helyi védett értékek felülvizsgálatával
 - k) Környezetiállapot-jellemzők, ideértve a földtani állapot jellemzőket is
 - l) A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat
 - m) Közlekedés
 - n) Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás
 - o) Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők
 - p) Légiközlekedéssel érintett település esetén a repülőtér akadálykorlátozási felületének vizsgálata a repülőtér üzemben tartójának bevonásával
4. Aláíró lap, az önkormányzati főépítész, a felelős tervező és a szakági tervezők aláírásával

2.) **Alátámasztó javaslat**, a fejlesztési terv és a kerületi építési szabályzat(ok) alátámasztásához a 419R. 2. melléklete szerinti tartalmi előírások figyelembevételével:

1. Az alátámasztó javaslat

1.1. Az alátámasztó javaslat a megalapozó vizsgálat figyelembevételével szöveges és - a tervezés szempontjából releváns elemek és terület tekintetében - rajzi, illetve táblázatos formában tartalmazza a településterv készítése szakmai megalapozását, alátámasztását, igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek teljesülését és az előírt jogszabályi követelményeknek való megfelelést.

1.2. Az alátámasztó javaslat a tervezési feladatnak megfelelően az alábbiakat tartalmazza:

- a) Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)
- b) Településrendezési javaslat
- c) Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére.
- d) Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás – a csapadékvíz

helyben tartására tett intézkedések részletezésével

e) Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat, közlekedési javaslat

f) Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjú területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)

g) A módosítással érintett területek bemutatása

h) A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

i) Az új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye

j) A műemlékvédelmi hatástanulmány

2. Települési környezeti értékelés - a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján) -, amely a következőket tartalmazza:

2.1. A települési környezetértékelés folyamatának, a terv vagy program tartalmi körvonalainak, fő céljainak, más tervekhez való viszonyának, valamint egyéb lényeges tervekkel és programokkal való kapcsolatának bemutatása. A terv alapján megvalósítandó alternatíva kiválasztásának okai, beleértve az alternatívák vizsgálatának leírását és a szükséges információk összeállítása során felmerült bármilyen nehézséget.

2.2. A településterv környezeti értékelést igénylő változásainak azonosítása, rövid ismertetése.

2.3. A valószínűsíthetően jelentősen érintett területek környezeti jelenlegi állapotának bemutatása, kiemelten a környezeti szempontból különösen fontos területeket érintően, azok lényeges szempontjai és valószínűsíthető fejlődése, illetve a terv megvalósulásának elmaradása esetén annak valószínűsíthető fejlődése.

2.4. A településterv várható környezeti hatásainak, következményeinek feltárása:

a) A településterv egészének általános értékelése, a tervi elemek, intézkedések összevetése a releváns környezet- és természetvédelmi célokkal (nemzetközi, közösségi, országos és helyi), illetve annak bemutatása, hogy a településterv kidolgozása során miképpen vették figyelembe ezeket, illetve bármely egyéb környezeti szempontot

b) A településterv részletes értékelése, a településtervben foglaltak megvalósulása esetén a környezeti következmények feltárása, értékelése:

ba) a településterv egésze szempontjából meghatározó környezeti állapotjellemzők bemutatása,

bb) a településrendezési és szakági javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, a várható (közvetlen és közvetett) környezeti hatások, beleértve a biológiai sokféleségre, a lakosságra, az emberi egészségre, az állat- és növényvilágra, a talajra, a vízre, az éghajlati tényezőkre, az anyagi javakra, a kulturális örökségre (beleértve az építészeti és régészeti örökséget), a tájra, valamint a fenti tényezők közötti kölcsönhatásokra gyakorolt hatásokat; környezeti feltételek, a feltárt konfliktusok alapján szükséges intézkedések meghatározása: környezeti elemenként, hatótényezőnként és környezeti rendszerenként, melyet a *ba)* pont esetén a Megalapozó vizsgálatnak, e pont esetén az Alátámasztó javaslatnak a releváns (természeti, táji, örökségvédelmi és a környezet védelmével kapcsolatos) szakági munkarészei tartalmazhatnak, és amelyeket a környezeti értékelés hivatkozással mutat be.

c) Tervi elemek részletes értékelése, a 2.1. pontban azonosított tervi elemek tekintetében feltárásra és értékelésre kerülnek a megvalósulásuk esetén a várható jelentős környezeti (közvetlen és közvetett) hatások, beleértve a biológiai sokféleségre, a lakosságra, az emberi egészségre, az állat- és növényvilágra, a talajra, a vízre, az éghajlati tényezőkre, az anyagi javakra, az épített környezetre, a kulturális örökségre (beleértve az építészeti és régészeti örökséget), a tájra és a települési zöldinfrastruktúrára, valamint ezen tényezők közötti kölcsönhatásokra gyakorolt hatásokat, a közvetett módon hatást kiváltó tényezők miatt fellépő hatások - a tervi elem települési szintű jellege által megkövetelt részletezettséggel.

2.5. A településterv és a tervi elemek részletes értékeléséből levont következtetések

a) azon környezeti jellemzők, környezeti rendszerek azonosítása, amelyekre jelentős hatással vannak a tervi elemek,

b) azon fejlesztések, tervi elemek azonosítása, amelyek környezeti szempontból negatív hatást gyakorolnak, és annak csökkentése valamilyen intézkedést igényel.

2.6. A megvalósulás során várható jelentős kedvezőtlen környezeti hatások megelőzésére, elkerülésére, csökkentésére, minél teljesebb ellensúlyozására irányuló településtervi intézkedések, és ezen intézkedések várható hatékonyságának bemutatása.

- 2.7. Monitoringjavaslat-értékelés a fellépő környezeti hatásokra.
- 2.8. A 2.1-2.7. pontokban megadott valamennyi információra kiterjedő közérthető összefoglaló.
3. Aláíró lap, az önkormányzati főépítész, a felelős tervező és a szakági tervezők aláírásával

3.) Zuglói fejlesztési terv a korábbi fejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia felhasználásával a teljes területre a 419R. 3. melléklete szerinti tartalmi előírások figyelembevételével:

1. Jövőkép

A jövőkép - a fejlesztési terv végrehajtásában szereplők mindegyike számára - integráltan és egyértelműen szemlélteti a reális településfejlesztési célok megvalósításával létrejövő azon jobb, élhetőbb jövőbeli állapotot, amely érdekében a településfejlesztési terv készül. A jövőkép meghatározza a legfőbb településfejlesztési elveket, az ezeken alapuló távlati fejlesztési szándékokat, a környezeti és társadalmi felelősséget a település társadalmi, gazdasági, táji, természeti és az épített környezetének és térségi szerepének tekintetében.

2. Stratégia

A stratégiában történik - a jövőkép megvalósítása érdekében -

- a) a rövid, közép- és hosszú távú területi, tematikus és ágazati fejlesztési céloknak,
- b) a településfejlesztési célok rendszerének és a célok összefüggései vázlatának,
- c) az integrált és tematikus beavatkozási területeknek és
- d) az épített és természeti örökség védelme követelményeinek

meghatározása, figyelembe véve a gazdasági szereplők települést érintő terveit és törekvéseit, valamint a helyi társadalom szükségleteit. A fejlesztési célokhoz fejlesztési céladatok és fejlesztési akcióterületek kerülnek meghatározásra.

3. Cselekvési program

A cselekvési program meghatározza a célok eléréséhez szükséges rövid és középtávú tematikus és integrált fejlesztési feladatokat és egyéb tevékenységeket, a kapcsolódó céladatokat, és - fejlesztési akcióterületeket figyelembe véve - az önkormányzat által elfogadott tematikus, gazdasági és egyéb tervek, programok vonatkozó elemeit. A cselekvési program tartalmazza továbbá a fejlesztések pénzügyi tervét és ütemezésének vázlatát. A cselekvési program rögzíti az erőforrásokkal való gazdálkodás, a humán, műszaki és zöld infrastruktúra fejlesztési feladatait és mindezek megvalósulását biztosító tervek, programok vonatkozó elemeit is. A cselekvési program tartalmazza az anti-szegregációs programot, ha a településen található szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett terület.

4. Részletes cselekvési program

A részletes cselekvési program - a 3. pontban foglaltakon túlmenően - tartalmazza:

- a) a megvalósítandó beavatkozásokat, így a fejlesztési feladatokat és projekteket, valamint a nem fejlesztési jellegű önkormányzati tevékenységeket;
- b) a fejlesztési akcióterületeket, azok bemutatásával, lehatárolásával, fejlesztési céljaival és tevékenységeivel;
- c) a településfejlesztési akciók megvalósítási kereteit, a finanszírozási lehetőségeket, szervezeti kereteket és kompetenciákat;

5. Fejlesztési tervlap

A fejlesztési tervlap-a településrendezési terv megalapozásához, a teljes közigazgatási területre - az általános használatú területek figyelembevételével meghatározza a stratégia és a cselekvési program, kiemelten a céladatok és a fejlesztési akcióterületek térbeli összefüggéseit, azok rendszerét, továbbá a település működéséhez szükséges meglévő és tervezett műszaki és zöldinfrastruktúra-elemek térbeli kialakítását, elrendezését és településszerkezeti szerepét.

6. Részletes fejlesztési tervlap

A részletes fejlesztési tervlap - az 5. pontban foglaltakon túlmenően - a településtervezési szabályzatban meghatározott jelkulcs figyelembevételével meghatározza

- a) a stratégia és a cselekvési terv elemeinek főbb térbeli összefüggéseit,
- b) a település fejlesztésének térbeli rendszerét és területi irányait,
- c) az épített, a táj- és természeti környezet tekintetében a külső és belső korlátokat, azok jellegét,

- d) a megőrzendő és a fejlesztési célokat szolgáló fejlesztési akcióterületeket és egyéb területek legalább általános használat szerinti lehatárolását,
- e) a település működéséhez szükséges meglévő és tervezett műszaki infrastruktúra-elemek térbeli kialakítását, elrendezését és településszerkezeti szerepét,
- f) a meglévő és tervezett települési zöldinfrastruktúra térbeli kialakítását, elrendezését.

7. Monitoring

Monitoring feladatok meghatározása a stratégia hatékonyságának elősegítése érdekében, a településfejlesztési célok, akciók megvalósításának folyamatos vizsgálatára és ellenőrzésére, valamint az eredmények kiértékelésére.

4. Kerületi Építési Szabályzat, a hatályos kerületi építési szabályzatok felhasználásával, a megváltozott jogszabályi környezetnek és új fejlesztési tervnek való megfeleltetéssel, az Zugló közigazgatási területére (kivéve Városliget (VÉSZ) területe) és mellékletei a 419R. szerint

1. A kerületi építési szabályzat kötelezően tartalmazza legalább - az épített környezet alakítására vonatkozó általános - a település egészére, egyes településrészekre, egyes telekcsoportokra irányadó - előírások mellett

- a) az építési övezet, az övezet, valamint érintettség esetén a szabályozási vonal térképi megjelenítését,
- b) érintettség esetén a környezet- és természetvédelemmel, az építészeti örökséggel és a régészettel, valamint honvédelemmel kapcsolatos előírást, továbbá a veszélyeztetett területekre, a természeti csapások elleni védelemre, a katasztrófavédelemre, valamint a honvédelmi és katonai célú területekre vonatkozó védőterületet és védőtávolságot,
- c) az építési övezetre és az övezetre a beépítési módot, az építési helyet, a megengedett legnagyobb beépítettséget, a megengedett legnagyobb beépítési magasságot, a legkisebb zöldfelületi mértéket, a közműellátás és gépjármű-elhelyezés követelményeit, valamint az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket,
- d) az építési telkek esetében az elő-, oldal- és hátsókertre, valamint a telekalakításra vonatkozó előírásokat,
- e) a közterület-alakításra és a települési zöldinfrastruktúra kialakítására és fenntartására vonatkozó előírásokat,
- f) településképi követelményeket az anyaghasználatra, színezésre, tömegformálásra, homlokzati kialakításra és zöldfelületre vonatkozóan, valamint a településkép-érvényesítési eszközöket,
- g) a helyi kártalanítási és településrendezési kötelezési szabályokat.

2. A helyi építési szabályzat melléklete minden esetben

- a) a szabályozási terv,
- b) az építési övezetek, övezetek beépítési szabályainak paraméterei,
- c) az új beépítésre szánt területek nyilvántartása,
- d) az egyes telkekhez, övezetekhez, illetve építési övezetekhez tartozó biológiai aktivitásérték fenntartására vonatkozó zöldfelületi követelmények.

3. A helyi építési szabályzat mellékletként tartalmazza

- a) a telekalakítási szabályokat,
- b) az egyes sajátos jogintézmények területi és időbeli hatályát és
- c) az építési helyi rendjének biztosítását szolgáló egyéb rajzi és táblázatos mellékleteket.

Budapest, 2025. május 14.



Binó Beáta
főépítész

