Hatályos építési és településképi helyi jogszabályok előírásai az 1. sz. projekt: Intézmények energiahatékonyságának javítására szolgáló beruházásokra és a 2. sz. projekt: Pétervárad utca 2. (Hrsz. 31697/1) számú ingatlanon elhelyezkedő Polgármesteri Hivatal és szociális lakások klímaadaptív és energiahatékony felújítására

Készítette:

Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Polgármesteri Hivatal
Főépítészi Iroda

2026. május 31.

Mivel a projektek megvalósítása több évet ölel fel, a későbbiekben esetlegesen bekövetkező jogszabályváltozások jelenleg nem ismertek. Az alábbiakban az **1. sz. projekt: Intézmények energiahatékonyságának javítására szolgáló beruházásokra** és a **2. sz. projekt: Pétervárad utca 2. (Hrsz. 31697/1) számú ingatlanon elhelyezkedő Polgármesteri Hivatal és szociális lakások klímaadaptív és energiahatékony felújítására** vonatkozó hatályos építési és településképi helyi jogszabályok előírásait adjuk meg.

Vonatkozó rendeletek:

- Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelete Zugló építési szabályzatáról
- Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelete Zugló városképvédelméről

1. sz. projekt: Intézmények energiahatékonyságának javítására szolgáló beruházások

Az óvodák esetében egységesen épületenergetikai mélyfelújítás, a határoló szerkezetekkel, a gépészettel és annak szabályozásával, valamint zöldfelület kialakítás és szemléletformáló intézkedések történnek.

Az épületek energetikai felújításához (pl. homlokzatok hőszigeteléséhez, színezéséhez, nyílászárók cseréjéhez) a ZVR 82-83. § szerinti településképi bejelentési eljárást le kell folytatni. A fővárosi helyi védelem alatt álló épületek esetén a településképi bejelentéshez a fővárosi főépítész véleményét is csatolni kell. A kerületi helyi védelem alatt álló épületek esetén a felújításra a védett értékek figyelembevételével kerülhet sor.

A tervek készítése során figyelemmel kell lenni arra, hogy esetenként a kerítés nem követi a jogi telekhatárt, vagy az ingatlanon az ingatlan-nyilvántartásban nem szereplő épületek, épületrészek is találhatók. Ez esetben a jogszerű állapot kialakításáról szükséges intézkedni.

A régészeti lelőhely esetén a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 22. § (1) bekezdése alapján a régészeti lelőhelynek a beruházással kapcsolatos földmunkával érintett részén megelőző régészeti feltárást kell végezni.

A Kötv. alkalmazásában a földmunka: kézi vagy gépi erővel végzett

a) a földfelszíntől számított 30 centimétert meghaladó, vagy
b) a lelőhely állapotromlásának és geomorfológiai adottságainak figyelembevételével ettől eltérően számított

beavatkozás, ideértve a tereprendezést, depó, feltöltés, töltés kialakítását.

Részletes előírások

Tihany tér 37-39. (39639/20 hrsz.)

Az épület nem áll sem műemléki, sem kerületi vagy fővárosi helyi védelem alatt.

Az ingatlan a ZÉSZ szerint Lk-2/15 építési övezetben helyezkedik el, ahol az alábbi szabályozási határértékek érvényesek:

Kisvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület (Lk-2/15)

Lakásszám alap/engedm. értéke (m^2/db)	Kereskedelmi szintterület alap/engedm. értéke (m^2)	Telek kialakítható legkisebb területe (m^2)	Beépítési mód	Legnagyobb beépítettség terepszint felett/alatt (%)	Zöldfelület megeng. legkisebb mértéke (%)	Szintterület: ált. alap/engedm. / parkolási alap/engedm. (m^2/m^2)	Legnagyobb épületmagasság (m)
SZL/SZL	-/-	1500	K	35/40	50	-/-/-/-	12,5

Az ingatlan az Országos Építésügyi Nyilvántartás szerint régészeti lelőhelyen található.

Egressy út 180-184. (31484/118 hrsz.)

Az épület nem áll sem műemléki, sem kerületi vagy fővárosi helyi védelem alatt.

Az ingatlan a ZÉSZ szerint Lke-1/6 építési övezetben helyezkedik el, ahol az alábbi szabályozási határértékek érvényesek:

Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1/6)

Lakásszám alap/engedm. értéke (m^2/db)	Kereskedelmi szintterület alap/engedm. értéke (m^2)	Telek kialakítható legkisebb területe (m^2)	Beépítési mód	Legnagyobb beépítettség terepszint felett/alatt (%)	Zöldfelület megeng. legkisebb mértéke (%)	Szintterület: ált. alap/engedm. / parkolási alap/engedm. (m^2/m^2)	Legnagyobb épületmagasság (m)
SZL/SZL	-/-	2000	K	50/45	10 (S)	-/-/-/-	12,5

(S) Oktatási, nevelési rendeltetéshez kapcsolódó új sportpálya, játszótér létesítése esetén 10 % a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke a 27. § (5) bekezdése előírása szerint

Az ingatlan az Országos Építésügyi Nyilvántartás szerint régészeti lelőhelyen található.

Gvadányi utca 40-42. (40373/10 hrsz.)

Az épület nem áll sem műemléki, sem kerületi vagy fővárosi helyi védelem alatt.

Az ingatlan a ZÉSZ szerint Ln-T/8 építési övezetben helyezkedik el, ahol az alábbi szabályozási határértékek érvényesek:

Nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T/8)

Lakásszám alap/engedm. értéke (m^2/db)	Kereskedelmi szintterület alap/engedm. értéke (m^2)	Telek kialakítható legkisebb területe (m^2)	Beépítési mód	Legnagyobb beépítettség terepszint felett/alatt (%)	Zöldfelület megeng. legkisebb mértéke (%)	Szintterület: ált. alap/engedm. / parkolási alap/engedm. (m^2/m^2)	Legnagyobb épületmagasság (m)
SZL/SZL	-/-	1500	SZ	40/45	15 (S)	K/K/K/K	12,5

(S) Oktatási, nevelési rendeltetéshez kapcsolódó új sportpálya, játszótér létesítése esetén 10 % a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke a 27. § (5) bekezdése előírása szerint

Az ingatlan az Országos Építésügyi Nyilvántartás szerint régészeti lelőhelyen található.

Nagy Lajos király útja 92. (31900/9 hrsz.)

Az épület nem áll sem műemléki, sem kerületi vagy fővárosi helyi védelem alatt.

Az ingatlan a ZÉSZ szerint Ln-T/8 építési övezetben helyezkedik el, ahol az alábbi szabályozási határértékek érvényesek:

Nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T/8)

Lakásszám alap/engedm. értéke (m^2/db)	Kereskedelmi szintterület alap/engedm. értéke (m^2)	Telek kialakítható legkisebb területe (m^2)	Beépítési mód	Legnagyobb beépítettség terepszint felett/alatt (%)	Zöldfelület megeng. legkisebb mértéke (%)	Szintterület: ált. alap/engedm. / parkolási alap/engedm. (m^2/m^2)	Legnagyobb épületmagasság (m)
SZL/SZL	-/-	1500	SZ	40/45	15 (S)	K/K/K/K	12,5

(S) Oktatási, nevelési rendeltetéshez kapcsolódó új sportpálya, játszótér létesítése esetén 10 % a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke a 27. § (5) bekezdése előírása szerint

Őrnagy u. 11-13. (32446 hrsz.)

Az épület nem áll sem műemléki, sem kerületi vagy fővárosi helyi védelem alatt.

Az ingatlan a ZÉSZ szerint Vi-1/4 építési övezetben helyezkedik el, ahol az alábbi szabályozási határértékek érvényesek:

Intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű terület (Vi-1/4)

Lakásszám alap/engedm. értéke (m^2/db)	Kereskedelmi szintterület alap/engedm. értéke (m^2)	Telek kialakítható legkisebb területe (m^2)	Beépítési mód	Legnagyobb beépítettség terepszint felett/alatt (%)	Zöldfelület megeng. legkisebb mértéke (%)	Szintterület: ált. alap/engedm. / parkolási alap/engedm. (m^2/m^2)	Legnagyobb épületmagasság (m)
SZL/20	6000/6000	1500	K	50/50	35	2/4,5/1/2	18,0

Fráter György tér 12. (31907/16 hrsz.)

Az épület nem áll sem műemléki, sem kerületi vagy fővárosi helyi védelem alatt.

Az ingatlan a ZÉSZ szerint Vi-2/8 építési övezetben helyezkedik el, ahol az alábbi szabályozási határértékek érvényesek:

Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület (Vi-2/8)

Lakásszám alap/engedm. értéke (m^2/db)	Kereskedelmi szintterület alap/engedm. értéke (m^2)	Telek kialakítható legkisebb területe (m^2)	Beépítési mód	Legnagyobb beépítettség terepszint felett/alatt (%)	Zöldfelület megeng. legkisebb mértéke (%)	Szintterület: ált. alap/engedm. / parkolási alap/engedm. (m^2/m^2)	Legnagyobb épületmagasság (m)
SZL/SZL	500/2500	1500	K	35/40	50	-/-/-/-	12,5

Ond vezér sétány 9-11. (39221/11 hrsz.)

Az épület nem áll sem műemléki, sem kerületi vagy fővárosi helyi védelem alatt.

Az ingatlan a ZÉSZ szerint Vi-3/1 építési övezetben helyezkedik el, ahol az alábbi szabályozási határértékek érvényesek:

Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3/1)

Lakásszám alap/engedm. értéke (m^2/db)	Kereskedelmi szintterület alap/engedm. értéke (m^2)	Telek kialakítható legkisebb területe (m^2)	Beépítési mód	Legnagyobb beépítettség terepszint felett/alatt (%)	Zöldfelület megeng. legkisebb mértéke (%)	Szintterület: ált. alap/engedm. / parkolási alap/engedm. (m^2/m^2)	Legnagyobb épületmagasság (m)
SZL/SZL	-/-	1 500	SZ	40/45	40(S)	-/-/-/-	12,5

(S) Oktatási, nevelési rendeltetéshez kapcsolódó új sportpálya, játszótér létesítése esetén 10 % a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke a 27. § (5) bekezdése előírása szerint

Az ingatlan az Országos Építésügyi Nyilvántartás szerint régészeti lelőhelyen található.

Bolgárkertész u. 12. (31925/2 hrsz.)

Az épület a ZVR 2. melléklet 34. sora alapján helyi (kerületi) egyedi védelem alatt áll. A védelem a beépítési módra, a tömegekre, az eredeti homlokzatokra, továbbá a társművészeti alkotásokra (reliefek, szobrok) terjed ki, egyben a ZVR 4. melléklete alapján (a Kerepesi úti lakótelep részeként) területi védelemmel is érintett.

Az ingatlan a ZÉSZ szerint Ln-T/8 építési övezetben helyezkedik el, ahol az alábbi szabályozási határértékek érvényesek:

Nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T/8)

Lakásszám alap/engedm. értéke (m^2/db)	Kereskedelmi szintterület alap/engedm. értéke (m^2)	Telek kialakítható legkisebb területe (m^2)	Beépítési mód	Legnagyobb beépítettség terepszint felett/alatt (%)	Zöldfelület megeng. legkisebb mértéke (%)	Szintterület: ált. alap/engedm. / parkolási alap/engedm. (m^2/m^2)	Legnagyobb épületmagasság (m)
SZL/SZL	-/-	1500	SZ	40/45	15 (S)	K/K/K/K	12,5

(S) Oktatási, nevelési rendeltetéshez kapcsolódó új sportpálya, játszótér létesítése esetén 10 % a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke a 27. § (5) bekezdése előírása szerint

Bölcsőde u. 1. (32226/10 hrsz.)

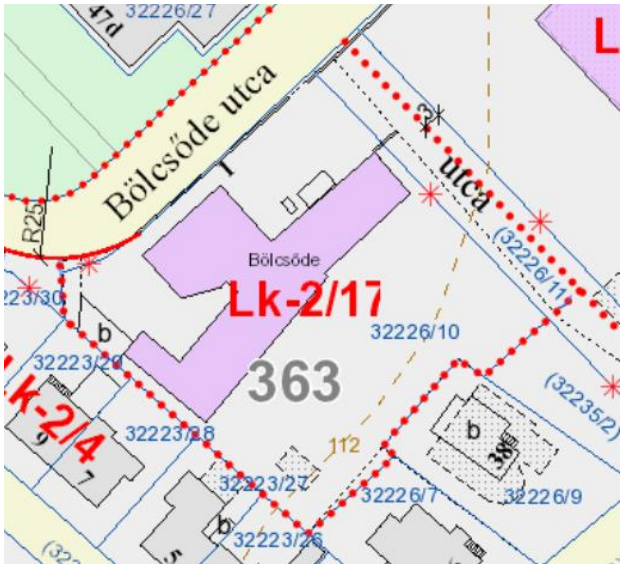
Az épület a ZVR 2. melléklet 150. sora alapján helyi (kerületi) egyedi védelem alatt áll. A védelem a tömegre, a homlokzatokra és az előcsarnokra terjed ki.

Az ingatlan a ZÉSZ szerint Lk-2/17 építési övezetben helyezkedik el, ahol az alábbi szabályozási határértékek érvényesek:

Nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T/8)

Lakásszám alap/engedm. értéke (m^2/db)	Kereskedelmi szintterület alap/engedm. értéke (m^2)	Telek kialakítható legkisebb területe (m^2)	Beépítési mód	Legnagyobb beépítettség terepszint felett/alatt (%)	Zöldfelület megeng. legkisebb mértéke (%)	Szintterület: ált. alap/engedm. / parkolási alap/engedm. (m^2/m^2)	Legnagyobb épületmagasság (m)
SZL/SZL	-/-	1500	SZ	40/45	15 (S)	K/K/K/K	12,5

Az ingatlant a ZÉSZ szerint kötelező szabályozás előírások is érintik:



Szugló u. 71-75. (31784 hrsz.)

Az épület és a kerítés Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének a településkép védelméről szóló 30/2017. (IX. 29.) önkormányzati rendelete 4. melléklet 14.1.21. sora alapján helyi (fővárosi) védelem alatt áll.

Az ingatlan a ZÉSZ szerint Ln-2/12 építési övezetben helyezkedik el, ahol az alábbi szabályozási határértékek érvényesek:

Nagyvárosias, jellemzően zártsorú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2/12)

Lakásszám alap/engedm. értéke (m^2/db)	Kereskedelmi szintterület alap/engedm. értéke (m^2)	Telek kialakítható legkisebb területe (m^2)	Beépítési mód	Legnagyobb beépítettség terepszint felett/alatt (%)	Zöldfelület megeng. legkisebb mértéke (%)	Szintterület: ált. alap/engedm. / parkolási alap/engedm. (m^2/m^2)	Legnagyobb épületmagasság (m)
SZL/SZL	6000/6000	1500	SZ	50/50	35	-/-/-/-	13,5

A ZÉSZ szerint az ingatlan „Kutak védőterülete” területén belül helyezkedik el, továbbá az ingatlant kis mértékben „Nagyközépnyomású földgáz elosztóvezeték biztonsági övezete” is érinti.

Pétervárad u. 2-4. (31697/1 hrsz.)

Az ingatlanon a polgármesteri hivatal épülete és 31 önkormányzati tulajdonú lakás található. A tervezett átalakítással és a padlástér beépítésével az irodaterületek bővítésre kerülnek, az ügyfélszolgálat az épület földszintjén kerül kialakításra, a lakások száma eggyel növekedik, valamint új funkcióként az épületben kerül kialakításra az Energetikai Tanácsadó iroda, továbbá egy új étterem/bolt.

A dokumentáció szerint tervezett az épület hőhídmentesítése, a nyílászárók korszerűsítése árnyékolással, továbbá napelemes rendszer telepítése is.

Az épület energetikai felújítása során a meglévő kültéri egységek kérdését is vizsgálni kell. Amennyiben az épület központi hűtése nem biztosítható, úgy arra kell törekedni, hogy a közterületek felőli homlokzatokról minél több kültéri egység eltávolítható legyen (pl. az udvari oldalra való áthelyezéssel). Azon kültéri egységek esetén, amelyek megszüntetése, udvari oldalra való áthelyezése nem lehetséges, a teljes épületre készített egységes elrendezési terv készítése szükséges.

Az épület tetőterének beépítése (a meglévő tetőidomon belül), a rendeltetésváltozás, továbbá az épület homlokzatát érintő felújítási, átalakítási munkák, továbbá a napelemek telepítése Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének Zugló városképvédelméről szóló 10/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: ZVR) 82-83. §-a alapján településképi bejelentési eljárás lefolytatása szükséges. A településképi bejelentési eljárást kérelemre a Főépítészi Iroda folytatja le építész tervező által készített tervdokumentáció alapján.

A településképi bejelentési eljárás során a rendeltetésekre vonatkozó építésügyi előírásoknak, valamint a településképi követelményeknek való megfelelőséget is igazolni kell.

A hasznos alapterületek bővítése és az új funkciók kialakítása miatt – a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban TÉKA) 59. §-a figyelembevételével – többlet gépjármű elhelyezési kötelezettség keletkezik, melynek pontos számát csak a részletesen kidolgozott tervek alapján, a TÉKA 4. melléklete szerint lehet megállapítani. A megfelelő számú gépjármű-elhelyezésére a telken belül nincs lehetőség, ezért vizsgálni kell, hogy a szükséges mennyiségű parkolóhely kialakítására az épület környezetében, esetlegesen a közterület igénybevételével van-e lehetőség.

Az épület felújítása és átalakítása során Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének Zugló építési szabályzatáról szóló 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: ZÉSZ) foglaltakat is figyelembe kell venni.

A Pétervárad u. 2-4. számú ingatlan a ZÉSZ szerint Ln-2/1 építési övezetben helyezkedik el, ahol az alábbi szabályozási határértékek érvényesek:

Nagyvárosias, jellemzően zártsorú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2/1)

Lakásszám alap/engedm. értéke (m^2/db)	Kereskedelmi szintterület alap/engedm. értéke (m^2)	Telek kialakítható legkisebb területe (m^2)	Beépítési mód	Legnagyobb beépítettség terepszint felett/alatt (%)	Zöldfelület megeng. legkisebb mértéke (%)	Szintterület: ált. alap/engedm. / parkolási alap/engedm. (m^2/m^2)	Legnagyobb épületmagasság (m)
50/25	2000/2000	1000	Z	50/60	35	-/-/-/-	18,5

A ZÉSZ szerint az ingatlan „Kutak védőterülete” területén belül helyezkedik el

Az épület nem áll sem műemléki, sem helyi védelem alatt.

A tervek szerint az épület előtti közterületen vendéglátó terasz kialakítását tervezik, illetve a közterület is átalakításra kerülne, melyhez a ZVR 6. melléklete alapján közterület-alakítási terv készítése szükséges.

Közterület-alakítási terv (a továbbiakban: KAT.) készítésének célja, hogy a közhasználatú terület használata és fejlesztése – a szabadtér-építészeti, kertépítészeti, gyalogos és gépjármű közlekedési, közmű- és felszíni vízelvezetési, hírközlési, városszerkezeti, forgalom-technikai, városökológiai, városképi, műszaki szempontokból, valamint a zöldfelületi rendszer szempontjából – egységes és összehangolt módon történjen. A KAT.-et városszerkezeti és forgalomtechnikai szempontból összefüggő területre kell készíteni.