



Főépítési Iroda, Városrendezési Osztály

Ügyintéző: Fehérné Tölgyesi Ildikó
Telefonszám: 06-1-8729-337
E-mail: varoskepvedelem@zuglo.hu
Ügyiratszám: 1/5086-5/2025

Tárgy: Zugló építési szabályzatának módosítása

FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS

TÁRGY:

Budapest Főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének Zugló Építési Szabályzatáról szóló 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: ZÉSZ) - a Városliget területén kívüli - teljes területére vonatkozó módosítása.

1. ELŐZMÉNYEK

A ZÉSZ hatálya alatt annak több kisebb részterületre készült módosítása, melyeket legtöbb esetben az önkormányzattal kötött településrendezési szerződések keretein belül a kerület különböző részeiben tervezett beruházások generáltak. A teljes kerületre vonatkozó felülvizsgálat, módosítás igénye is felmerült a 2. pontban részletezett feladatok elvégzése érdekében.

2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADAT:

A rendelkezésre álló előzmény dokumentumok alapján a ZÉSZ módosítás elkészítése az alábbiak szerint:

- a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 88. § (5) bekezdése alapján a kiszolgáló utak megvalósítását szolgáló szabályozási vonalak, valamint a 84. § (1) bekezdés h) pont szerinti elővásárlási jog jelölés teljes kerületre vonatkozó felülvizsgálata,
- a korábbi testületi döntések által generált módosítási szándékok átvezetése
- a ZÉSZ alkalmazásából adódó egyéb felmerülő észrevételek és pontosítások kezelése,
- az új fővárosi településtervezési rendelkezésre álló terveivel való összhang nyomon követése.

A tervezési feladat részletezését a csatolt táblázat tartalmazza

3. AZ ELJÁRÁS TÍPUSA

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

4. A TERVI TARTALOM MEGHATÁROZÁSA:

A ZÉSZ-hez készült vizsgálati (KÉSZ 2018. november megalapozó vizsgálat) és alátámasztó tervanyagok (ZÉSZ 2020. alátámasztó anyag) a jelenlegi ZÉSZ módosításához felhasználhatók.

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

1. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT
 - A tervezési terület bemutatása
 - A módosítással érintett útszakaszok, ingatlan/ingatlanok bemutatása
 - A vizsgált területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök
2. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT
 - 2.1. TERVEZETT MÓDOSÍTÁS
 - A rendezés célja
 - A tervezett beépítés
 - Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására
 - 2.2. MAGASABB RENDŰ TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS
 - 2.3. SZAKÁGI MUNKARÉSZEK
 - Táj- és természetvédelem
 - Közlekedés
 - Közművek
 - Környezetvédelem
 - Örökségvédelem (területi érintettség esetén)
 - 2.5. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS (amennyiben a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerint szükséges)
3. ZÉSZ MÓDOSÍTÁS JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK
 - Módosító rendelet-tervezet
 - Szabályozási Terv tervlap (a tervezett módosítások jelölésével)

Budapest, 2025. április 7.



Binó Beata
főépítész

1/5086-5/2025. számú Főépítési feljegyzés melléklete

cím, hrsz.	vizsgálendő előírás, módosítási javaslat
általános	Szabályozási vonalak felülvizsgálata: Méptv. 88. § (5) bekezdés: A települési önkormányzatnak legalább hétévente felül kell vizsgálnia a szabályozási elemet, és annak hétévenként történő meghosszabbítására csak a közérdekű elrendelési indok fennállása esetében van lehetőség. (pld. Virradat u. 16. ide kerüljön vissza a szabályozási vonal, Ungvár u. trolimegálló KAT alapján) Méptv. 84. § (1) bekezdés h) pont szerinti elővásárlási jog felülvizsgálata az összes érintett ingatlan esetén
általános	Kötelező telekalakítások több lépcsőben történő megvalósíthatóságának vizsgálata
általános	A ZÉSZ 2. mellékletben nincs meghatározva, hogy az alábbi övezeteknél megengedett/tiltott-e a funkció: - Vt-M/5 hitéleti, Lk-2/17 hitéleti, Ln-T/12 szállás, Vi-2/1 hitéleti, Vi-2/2 hitéleti, Vi-2/10 hitéleti, Vi-2/19 szolgáltató, Vi-2/20 hitéleti, Vi-2/28 rekreáció
általános	A ZÉSZ 2. mellékletben nem értelmezhető, ha egy funkciónál egyszerre van pipa és csillag, vagyis megengedett a funkció főfunkcióként, de közben csak kiegészítőként
általános	A ZÉSZ 2. mellékletben nem szerepel a Bethesda (korábbi ZÉSZ módosítással létrejött) övezete: Vi-2/27 (nincs a kialakítható funkciókra sor) , ennek kellene lennie a 2-es mellékletben 151A-nak és a Vi-2/28-nak 151B-nek (fejléc minden oldalon)
általános	Az 1. mellékleten frissíteni a fővárosi védett épületeket a 30/2017(IX.29.) 2023.04.07-i módosítás alapján (TKR módosítás után a helyieket is)
Angol u. 28. - Egressy út 106. 31797 hrsz.	Az önkormányzati döntés (határozat) száma: 291/2023.(VII.6.) Önkormányzati tulajdonú ingatlan egy részén zöldterület létrehozását célozza - 3. melléklet egressy102-106_zoldfeluletek_.pdf szerint F:\specifikus_mappak\trsz\ZÉSZ mód 2024\Egressy út 102-106.
általános	ZÉSZ 34. § (3) bekezdése b) pont felülvizsgálata a jobb alkalmazhatóság érdekében. Szövegjavaslat: „(3) Az OTÉK, a ZVR, valamint e rendelet zöldfelületre vonatkozó előírásai teljesülése és a biztonságos járműforgalom biztosítása mellett telken belül – az építési tevékenységet követően létrejövő lakásszám függvényében – a lakáshoz tartozó előírt számú parkolóhely kizárólag felszínen is elhelyezhető:… b) az elhelyezésre kerülő személygépjárművek legfeljebb 50%-a, ha a telken legalább 3, de legfeljebb 6 lakás található;… amikor 2 lakás van egyik 80 alatt másik 80 felett akkor mind 3 szgk-t és ha mind 2 db 80 feletti akkor mind a 4 kocsit GARÁZSBA kell tenni

általános	Telekalakítás 9. § (1) A telek kialakítható területének legkisebb mértékét a Szabályozási terv, annak hiányában az övezeti előírások állapítják meg, amelytől eltérni a (3) bekezdésben foglaltak szerint lehet. (3) Amennyiben a szabályozási terv kötelező telekalakítást ír elő, úgy annak végrehajtásához a szabályossá tétel érdekében a telek kialakítható legkisebb méreténél kisebb is kialakítható. indokolás: az eltérő tulajdonviszonyok a kötelező telekalakítást gátolhatják, ennek feloldásához több lépésben is megvalósítható legyen, lásd Öv u 53, és 55. és mögötte lévő telket.
általános	3. § (3) szabálytalan állapot megszüntetése nem azonos a fel nem tüntetettel! Végrehajthatatlan ellenőrizhetetlen – szöveg korrekciója szükséges lehet Megoldás lehet: amíg áll maradhat, karbantartható, felújítható, de nem építhető át, funkciója sem változtatható meg, nem pincézhető alá....
Tengerszem u. Kacsóh P u.	Tengerszem u. Kacsóh P u. tömbre 2 övezetet meghatározni - nagy telek Vi-2/21 övezet jó (45 m épületmagasság!), a kis telkekre legyen másik övezet.
Francia út 2 32438 hrsz.	A korábbi önkormányzati szándékok – sportpálya kiszolgáló építményei (esetleg konténer) / csarnok elhelyezésére alkalmas övezeti paraméterek (a főépítési konzultációs eltérés lehetőségével)
Róna u. 192-212. 31524 hrsz.	Uzsoki Kórház és Önkormányzati Iskola (31529 hrsz.) közötti telekhatár-rendezés övezethatár rendezéssel telekhatáron átnyúló épületrész indokán.
általános	16. § (5) bekezdés korrekciója: Meglévő többlakásos lakóépület esetén, amennyiben, a meglévő lakások száma meghaladja a 6 db-ot és az így kialakult lakások és a lakóépület használatba vételét követően eltelt tíz év, mindkét feltétel teljesülése esetén legyen megadva az az „engedmény” hogy a lakások kialakításának (rendeltetésváltoztatással) a homlokzat-felújítással együtt készülő emelet-ráépítéssel és a tetőtér-beépítéssel létrejövő lakások száma nem számít bele a lakásszám számértékébe.
(31775) hrsz.	Angol u 61. ingatlan jövőbeli hasznosítása során zöldfelület, park, játszótér, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra megvalósításához és a ZÉSZ legközelebbi módosítása során a telek jelenlegi Kt-Kk (közlekedési terület) övezetből a jövőbeli hasznosításnak szakmailag legmegfelelőbb zöldterület (közpark, közkert) vagy fásított köztér övezetbe való átsorolásához Önkormányzati döntés: 157/2022. (V. 26.) önkormányzati határozata (F:\specifikus_mappak\trsz\ZÉSZ mód 2024\Angol u 61)
Komócsy u. 6-8. 31275 hrsz.	Komócsy u. 6-8. és 10. számok közötti út átvezetésének vizsgálata. A FRSZ szerint 250 m de lehet szűkebb az út ÁF szerint
Örs vezér tere (31919/2)	Örs vezér tere Gomba - önálló hrsz kiszabályozásának vizsgálata
általános	kereskedelem/szolgáltatás/vendéglátás együtt kezelendő rendeltetéseként legyen feltüntetve. (az ezek közötti változás esetén ne kelljen rendeltetésváltozást tenni)
általános	A ZÉSZ nem tartalmazza a korábbi jogszabályban még szereplő kedvezmény lehetőségét (miszerint úszótelken a meglévő épülethez kapcsolódó liftépítmény építéséhez szükséges telekalakítás szabályozási vonal hiányában is végrehajtható),
általános	védendő zöldre szöveges előírást megfogalmazni

Tábornok u. 6-8., 10. 32426/15, 32422 hrsz.	Tábornok u 6-8. és 10. "előkertjét" közterületi övezetbe sorolni, szabályozási vonallal jelölni, így illeszkedik az egészséges utcák pályázatra benyújtott tervhez (KAT elfogadása tervezett)
Jerney u. 50-56. 39937 – 39940 hrsz.	szintterület "K" felülvizsgálni
általános	ZÉSZ 4. mellélet felülvizsgálendő (szükséges-e), mivel csak pár rendeltetésnél ír mást, mint az OTÉK, és ezek a rendelet szövegébe is beírhatók lennének ill, 4. melléklet "kocka" jelölés (14. sor és jelkulcs) nem látszik az NJT-n
általános	ZÉSZ 18. § (3) és a 30. § (1) közötti ellentmondás feloldása
Bagolyvár u. 12- 14. 31905/13, (31905/14), 31905/11 hrsz.	Hunyadi János Általános Iskola és a szomszédos főiskola telekredezése a használat szerinti állapothoz illeszkedően, ennek irányadó szabályozási vonallal való alátámasztása
általános	kerékpár tároló megváltás/szankció szabályozása, pl ha nem épül meg
Hermina út 47. 29771 hrsz.	műemléki épületet átalakították, térképen lekövetni
Telepes u. 39. 31231/1 hrsz.	Önkormányzat és magántulajdon rendezése okán telekalakítás lehetőségének biztosítása szabályozási terven javasolt telekhatár feltüntetésével
29834/13	A Vasúttörténeti park mentén legyen kisajátítva (szabályozási vonal) a 3-5 m széles fával benőtt rész, és a Tatai úthoz csatolva. lakossági bejelentésre tájékoztatás készült: 1/17080-2/2024
39586/32	Lk-2/3 övezet épületmagasság emelése? Fogarasi út menti teleksor nagyobb magasságot lehetővé tevő övezetbe sorolása? A magasságemelés érvényesítésére városrendezési megállapodást kell kötni a tulajdonossal! tájékoztatás: 1/6497-2 (-4)/ 2024
Kövér Lajos u. 16- 18. 31884 hrsz.	az ingatlanon tárolók építésének lehetősége vizsgálata
Kt-Zkk-1 övezet	Az egészséges utcán – Németpróna u. – pályázatban ebben az övezetben kerékpárút tervezett. A ZÉSZ 75. § (4) bekezdésben legyen: elhelyezhető kerékpárút (vagy kerékpáros infrastruktúra elem)
Erzsébet királyné útja 80. 30304 hrsz.	Az ingatlanon (jelenleg Lk-2/11) részben vagy egészben közösségi kert vagy egyéb közcélú zöldfelület kialakítása.