



Főépítési Iroda, Városrendezési Osztály

Ügyintéző: Fehérné Tölgyesi Ildikó
Telefonszám: 06-1-8729-337
E-mail: varoskepvedelem@zuglo.hu
Ügyiratszám: 1/296-6/2025

Tárgy: Zugló építési szabályzatának módosítása

FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS

Tárgy: A Budapest XIV. kerület Zugló, Füredi u. (39469/29) hrsz. – Egyenes u. (40367/2) hrsz. – Rátót u. (40383/3) hrsz. – Gvadányi u. (39651/4) hrsz. közterületek érintett szakaszai és az általuk határolt 592 számú tömb területére a jelenleg hatályban lévő Budapest Főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzat Képviselő-testületének Zugló Építési Szabályzatáról szóló 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: ZÉSZ) módosítása

1. ELŐZMÉNYEK

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete/2025. (III.27.) önkormányzati határozatával támogatta az ALTEO Energiaszolgáltató Nyilvánosan Működő Részvénytársaság által készített telepítési tanulmánytervet, és településrendezési szerződés megkötését mely a Budapest XIV. kerület, Füredi u. 53-63/A = Gvadányi u. 41-47. = Egyenes u. 1. szám, 40368/45 hrsz. alatti ingatlanon található gázmotoros erőmű irodaépület részleges emeletszinttel történő bővítésének szándékát tartalmazza.

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének Zugló építési szabályzatáról szóló 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: ZÉSZ) szerint a tárgyi ingatlan az Gip-E/1 (energiatermelés terület) építési övezetben fekszik, ahol az általános szintterületi mutató alap, és engedményes értéke is „K” = kialakult jelöléssel szerepel, tehát az építési szándék a hatályos ZÉSZ szerint nem lehetséges.

2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADAT:

A településrendezési szerződés szerint rendelkezésre álló dokumentumok alapján a ZÉSZ módosítás elkészítése, mely módosítás során:

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

A ZÉSZ módosításra irányuló településrendezési eljárás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) 68. § (1) bb) bekezdése értelmében egyszerűsített eljárásban történik.

A módosítás az általános szinterületi mutató engedményes értéke megváltoztatását célozza („K”: Kialakultról „-„: nincs megállapított határértékre történő módosítás). A tervezett beruházás meglévő építési telken belül történik, a kerület területrendezési, és településrendezési terveinek zöldfelületi rendszerét nem érinti. Az emeletráépítés következtében az ingatlan beépítettsége nem növekszik, a térszínen kialakult zöldfelület mértéke nem változik.

3. A TERVI TARTALOM MEGHATÁROZÁSA:

A ZÉSZ-hez készült vizsgálati (KÉSZ 2018. november megalapozó vizsgálat) és alátámasztó tervanyagok (ZÉSZ 2020. alátámasztó anyag), valamint az említett előzmény tervek 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 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
 - Fővárosi településrendezési eszközök TSZT és FRSZ módosítás koncepciója
- 2.2. MAGASABB RENDŰ TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS
 - Fővárosi településrendezési eszközök (TSZT, FRSZ) módosításának javaslata
- 2.3. SZAKÁGI MUNKARÉSZEK (a módosítás indokolta részletezettséggel)
 - Táj- és természetvédelem
 - Közlekedés
 - Közművek
 - Környezetvédelem
- 2.4. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS (amennyiben a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerint szükséges)
3. ZÉSZ MÓDOSÍTÁS JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK
 - Módosító rendelet-tervezet
 - Szabályozási Terv tervlap (amennyiben változik, a tervezett módosítások jelölésével)

Budapest, 2025. március 10.

